

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	3
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	8
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden	11
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht	19
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz	22
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima	22
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	23
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	27
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz	31
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	33
A.12	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	36
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord	38
A.14	Regionalverband Südlicher Oberrhein	39
A.15	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	41
A.16	Handelsverband Südbaden e.V.	44
A.17	Deutsche Telekom Technik GmbH	45
A.18	bnNETZE GmbH	46
A.19	TransnetBW GmbH	48
A.20	terranets bw GmbH	48
A.21	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	49
A.22	Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr	49
A.23	Landesnatschutzverband BW	50
A.24	Stadt Breisach am Rhein	53
A.25	Gemeinde Meringingen	54
A.26	Gemeinde Bötzingen	55
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	57
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation	57
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	57
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung	57
B.4	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion	57
B.5	Netze BW GmbH	57
B.6	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	57
B.7	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	57
B.8	Stadt Vogtsburg	57
B.9	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt	57
B.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden	57
B.11	Handwerkskammer Freiburg	57
B.12	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	57
B.13	BUND Landesverband	57
B.14	NaBu Bezirksverband Südbaden	57
B.15	Vodafone West GmbH	57

B.16	Gemeinde Bötzingen	57
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	58
C.1	Person 1	58
C.2	Person 2	59
C.3	Person 3	62
C.4	Person 4	65

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 06.12.2022)	
A.1.1	<p>Es bestehen keine hygienischen Bedenken. Wir möchten jedoch auf Folgendes hinweisen:</p> <p>Das Baugebiet wird als neues Mischgebiet geplant. Die Leitungen für die Trinkwasserversorgung sollten nicht als Sticleitungen geplant und ausgelegt werden, sondern als vermaschtes Netz verlaufen. Dadurch wird eine gute Durchströmung gewährleistet und bei geringer Abnahme keine lange Verweilzeit erreicht. Bei zu geringem Wasserverbrauch ist zu befürchten, dass es bei Stagnation des Trinkwassers durch die erhöhten Temperaturen zu einem Wachstum von Bakterien kommt. Das kann zu einer Verkeimung des Trinkwassers und damit auch zu einer Gefährdung des Endverbrauchers führen. Sollte sich dies nicht verwirklichen lassen, müssen wir darauf hinweisen, dass dann eine erhöhte Spülfrequenz des Ortsnetzes in diesem Bereich notwendig sein wird, um eine Verkeimung des Trinkwassers zu vermeiden. Grundlage unserer Stellungnahme ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>In § 17 Absatz 1 dieser Verordnung ist geregelt, dass Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben sind.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführung wird nach Aussagen vom Ingenieure Büro Manzke+Müller nach der neuesten Fassung der TrinkwV und den anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Im Urbanen Gebiet ist eine Ringleitung von der Waidstraße bis zur Tunibergstraße möglich. Im SO1 ist der Anschluss an die vorhandene Leitung DN 150 in der Tunibergstraße möglich. Im SO2 und im Dorfgebiet liegt in dem Zufahrtsweg zu den Flst. 9628 u. 9628/1 bereits eine PE-HD Leitung DA 125 (entspricht DN 100). Von hier kann durch eine Sticleitung die Versorgung der Wohnmobilplätze im SO2 erfolgen. Eine Ausbildung als Ringleitung wäre mit einem Anschluss über den Lebensmittelmarkt im SO1 an die vorhandene Leitung in der Tunibergstraße (K4930) möglich.</p>
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 06.12.2022)	
A.2.1	<p>Der Bebauungsplan entwickelt sich mit Ausnahme des nördlichen Bereichs nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, nach der Begründung soll der Flächennutzungsplan jedoch parallel zur Bebauungsplanaufstellung geändert werden. Ob für die Änderung des FNP bereits ein Aufstellungsbeschluss durch die Verwaltungsgemeinschaft gefasst ist, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Der Stand des Parallelverfahrens sollte in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend den einzelnen Planungsphasen ersichtlich sein.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Die Verfahrensdaten dazu werden in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Aufgrund der inzwischen ermittelten Lärmwerte aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hinterschwemme ist im nördlichen Teilbereich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht möglich. Zur Offenlage wird daher das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Anpassung zu einem Urbanen Gebiet erfolgte in enger Abstimmung mit dem</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Kennzeichnend für das Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen erreicht werden kann und die einzelnen Abschnitte beider Planverfahren zeitlich derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich ist. Dabei müssen die einzelnen Verfahrensschritte beider Verfahren zwar nicht zwingend zeitgleich erfolgen, die verbindliche Bauleitplanung sollte der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch nicht derart nachgelagert sein, dass dem Ergebnis der Prüfungen auf Ebene des Flächennutzungsplans vorgegriffen wird.</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes kann also erst nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes oder der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen. Zum Grundsatz der Planung äußern wir uns im Parallelverfahren zum FNP.</p> <p>Das Landratsamt geht davon aus, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungsvorlage die Parallelität gegeben sein wird oder eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird, wenn das FNP-Verfahren entsprechend zügig abgeschlossen werden kann.</p>	<p>Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband.</p>
A.2.2	<p>Zur Zusammenstellung der Rechtsvorschriften weisen wir darauf hin, dass das Baugesetzbuch zuletzt durch Gesetz vom 08.10.2022 geändert wurde und regen an, die Angabe entsprechend zu aktualisieren.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden in den Bebauungsplanunterlagen entsprechend aktualisiert.</p>
A.2.3	<p>Die Gemeinde ist nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO dazu ermächtigt, örtliche Bauvorschriften mit Bußgeld zu bewehren. Nach dieser Vorschrift handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO) verweist.</p> <p>In § 3 des Satzungsentwurfs wird hingegen kein bestimmter Bußgeldtatbestand benannt, es wird vielmehr pauschal darauf abgestellt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt, handle ordnungswidrig. Damit</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>§ 3 Ordnungswidrigkeiten des Satzungsentwurfs wird wie folgt angepasst:</p> <p>Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen zu Dächern, Werbeanlagen, Gestaltung unbauter Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen und Mauern, Außenantennen, Stellplatzverpflichtung und Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser in den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>dürfte kein bestimmter Tatbestand i.S.d. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO bezeichnet sein.</p> <p>Die Bußgeldbewehrung kann nur für genau umrissene und klar definierte Tatbestände erfolgen. Das Rechtsstaatsprinzip, insbesondere der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, gebietet es dabei, die Begründung von Ordnungswidrigkeiten auf Verstöße gegen wichtige Vorschriften zu beschränken (vgl. Sauter, LBO BW, § 75 Rn. 55).</p> <p>Der Ordnungsgeber hat etwa in § 19 LBOAVO, § 18 GaVO und § 47 VStättVO von der Ermächtigung in § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO Gebrauch gemacht, jeweils für klar umrissene Tatbestände. Entsprechend sollte die Gemeinde beim Erlass ihrer Ortsgesetze auf dem Gebiet des Bauordnungsrechts verfahren.</p> <p>Sollte die Gemeinde zu dem Ergebnis kommen, dass die Sanktionierung von Verstößen gegen bestimmte wesentliche Vorschriften der Ortsbausatzung im konkreten Fall dazu beitragen könnte, die bezweckten Gestaltungsziele zu fördern, regen wir an, von der Ermächtigung zur Bußgeldbewehrung gezielt Gebrauch zu machen.</p>	
A.2.4	<p>Auf eine numerische Beschränkung zulässiger Einzelhandelsvorhaben sollte verzichtet werden, da weder in § 9 BauGB noch in der BauNVO eine Ermächtigungsgrundlage existiert, in einem Bebauungsplan die Zahl der zulässigen Einzelhandelsvorhaben zu beschränken. Insbesondere qualifiziert eine zahlenmäßige Beschränkung zulässiger Anlagen keinen Anlagentyp. Wir verweisen in dem Zusammenhang auf die jüngeren Urteile des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (AZ: 4 CN 8/18, juris) und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 03.03.2021 (AZ: 15 B 20.2075, juris; hier insbesondere Rn. 53) und regen an, die Ziffern 1.1.2.1 und 1.1.3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu überprüfen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Auf eine numerische Beschränkung zulässiger Einzelhandelsvorhaben wird verzichtet. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll. Die Bebauungsvorschriften werden entsprechend angepasst.</p>
A.2.5	<p>Wir gehen davon aus, dass die höhere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg und der Regionalverband Südlicher Oberrhein am Verfahren beteiligt werden und aus raumordnerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Sowohl die höhere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg wie auch der Regionalverband Südlicher Oberrhein werden am Verfahren beteiligt und haben im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Zudem steht die Gemeinde zu den raumordnerischen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	des Lebensmittelmarkts Stellung beziehen werden.	Gesichtspunkten kontinuierlich mit der höheren Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein im Austausch.
A.2.6	Nach der Vorhabenbeschreibung in Ziffer 2.1 der Begründung entspricht der vorhandene Lebensmittelmarkt an der Bahn nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll daher an die Gündlingerstraße verlagert werden. Aus den Unterlagen geht bislang nicht hervor, welche Nutzung künftig für den Altstandort des Marks an der Bahn vorgesehen ist und ob oder in welcher Form dies planungsrechtlich abgesichert wird. Handelt es sich demnach tatsächlich um eine Verlagerung oder wird ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt entstehen?	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Altstandort des Lebensmittelmarktes wird vom Vorhabenträger (EDEKA) aufgegeben. Welche Folgenutzung am Altstandort kommen wird, ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht klar.
A.2.7	Für das Sondergebiet „Wohnmobilstellplätze“ findet die Campingplatzverordnung (CPIVO) Anwendung, die an Camping- und Zeltplätze besondere Anforderungen hinsichtlich Erschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Beleuchtung usw. stellt. Die Bebauungsplanung ist so zu gestalten, dass auf nachfolgender Ebene ein Campingplatz entsprechend den Vorgaben der CPIVO beantragt und genehmigt werden kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.8	Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die Formulierung in Ziffer 1.4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen weicht vom Wortlaut der Verordnung ab und lässt Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO außer Betracht. Es ist nicht zweifelsfrei ersichtlich, ob die Gemeinde bewusst eine von der Verordnung abweichende Regelung treffen wollte. Die Ermächtigung des Satzes 3 erstreckt sich lediglich darauf, die Grenze der zulässigen Überschreitungen abweichend von Satz 2 zu regeln, nicht jedoch darauf, welche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen mitzurechnen sind. Wir bitten daher um nochmalige Überprüfung und ggfs. Umformulierung. Darüber hinaus besteht für das Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“ die Besonderheit, dass die Stellplatzflächen als Hauptanlagen	Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzung in den Bebauungsvorschriften wird entsprechend um die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO ergänzt. Die Begründung wird zur Offenlage erarbeitet. Wie aus der Planzeichnung ersichtlich, wurden auf dem Grundstück umlaufend private Grünflächen zur Eingrünung des Wohnmobilstellplatzes festgesetzt, die nicht zur maßgebenden Baufläche gehören und


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO zu werten sind. Durch die Regelung in Ziffer 1.4.2 wäre ein Versiegelungsgrad durch diese Hauptnutzungen auf bis zu 0,9 möglich, die Kappungsgrenze von 0,8 würde überschritten. Im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 BauNVO sind daher einerseits die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden, andererseits die Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen, verstärkt in den Fokus zu nehmen. In der Begründung sollte dieser Aspekt sorgfältig thematisiert werden.</p>	<p>damit bei der Ermittlung des zulässigen Versiegelungsgrades unberücksichtigt bleiben. Als Ausgleich für die dadurch kleinere Baufläche wurde der Versiegelungsgrad auf 0,9 erhöht.</p> <p>Durch die planungsrechtliche Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, nach der alle Stellplätze des Wohnmobilstellplatzes mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind und durch die Festsetzung von privaten Grünflächen werden nachteilige Auswirkungen auf den Boden vermindert bzw. ausgeglichen, so dass sich im Ergebnis auf dem Gesamtgrundstück kein Versiegelungsgrad ergibt, der die Kappungsgrenze von 0,8 übersteigt.</p>
A.2.9	<p>An mehreren Stellen wird in den textlichen Festsetzungen auf ein „Wohngebiet“ Bezug genommen. Wir bitten stattdessen den präzisen Begriff „Allgemeines Wohngebiet“ (vgl. § 4 BauNVO) zu verwenden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der inzwischen ermittelten Lärmwerte aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hinterschwemme ist im nördlichen Teilbereich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht möglich. Zur Offenlage wird daher das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Im gesamten Plangebiet ist daher kein Allgemeines Wohngebiet mehr vorhanden.</p>
A.2.10	<p>Wir bitten die Ziffern 1.7.1 und 1.7.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen auf Widersprüchlichkeit bezüglich der zulässigen Standorte von Fahrrad-Stellplätzen zu untersuchen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Fahrrad-Stellplätze werden so angepasst, dass keine Widersprüchlichkeit mehr besteht.</p>
A.2.11	<p>In den Textfestsetzungen findet sich keine Regelung, die mit dem Eintrag „F2“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans korrespondiert. Wir bitten dies zur Offenlage zu ergänzen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Eine textliche Festsetzung zum im zeichnerischen Teil festgesetzten Eintrag „F2“ (inzwischen umbenannt in „F4“) wird ergänzt.</p>
A.2.12	<p>Zwischen den textlich und zeichnerisch getroffenen örtlichen Bauvorschriften zu den zulässigen Dachformen für das Dorfgebiet besteht ein Widerspruch. Während laut Ziffer 2.1.1 der textlichen Vorschriften nur Satteldächer zulässig sind, ist das Baufenster für das nördliche Dorfgebiet mit dem Eintrag „FD, PD 0° -15°, SD 30° - 45°“ versehen. Wir bitten die Regelungen in Übereinstimmung zu bringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die textlich getroffenen örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend dem zeichnerischen Teil angepasst. Der Widerspruch wird damit aufgehoben. Im nördlichen Dorfgebiet sind sowohl Flachdächer, Pultdächer wie auch Satteldächer zulässig. Im südlichen Dorfgebiet sind nur Satteldächer zulässig.</p>
A.2.13	<p>Das im SO2 vorgesehene Baufenster ist direkt entlang der Baugebietsgrenze zum benachbarten Dorfgebiet angeordnet. Aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) ist die Ausnutzbarkeit des Baufensters möglicherweise eingeschränkt. Wir bitten dies näher zu prüfen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da sich die Grundstücke sowohl im Bereich des SO2 als auch die Grundstücke im Dorfgebiet im Besitz des gleichen Eigentümers befinden, kann dafür Sorge getragen werden, dass die Abstandsregelungen eingehalten werden, entweder durch entsprechende Grundstücksaufteilung oder entsprechende Baulasten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.14	Aus der speziellen Vorschrift in Ziffer 2.1.7 der örtlichen Bauvorschriften lässt sich ableiten, dass die Regelung zu den Dachformen in Ziffer 2.1.1 nicht für Garagen und Carports Anwendung findet. Unklar ist jedoch, ob Ziffer 2.1.1 alle übrigen Gebäude (einschl. Nebengebäude, Gartenschuppen, etc.) erfasst. Wir bitten dies zu konkretisieren.	Dies wird berücksichtigt. Die Vorgaben für Dächer werden in den örtlichen Bauvorschriften entsprechend konkretisiert.
A.2.15	Zum jetzigen Stand ist die Begründung noch nicht so weit ausgearbeitet, dass die Motive für die Höhenbeschränkung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ersichtlich sind. Wir machen daher vorsorglich darauf aufmerksam, dass die örtlichen Bauvorschriften in den Ziffern 2.3.1 und 2.3.2 lediglich zur Durchführung baugestalterischer Absichten getroffen werden dürfen; Gründe der Verkehrssicherheit wären dagegen kein zulässiges Motiv einer Höhenbeschränkung auf Basis des § 74 LBO.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zur Offenlage diesbezüglich ergänzt.
A.2.16	Zur Offenlage bitten wir die bislang offenen Themenbereiche (insb. Erschließung, Ver-/Entsorgung, Immissionschutz, Begründung der Einzelregelungen, etc.) näher zu betrachten und das Abwägungsmaterial insgesamt zu vervollständigen.	Dies wird berücksichtigt. Die Themenbereiche (insb. Erschließung, Ver-/Entsorgung, Immissionschutz, Begründung der Einzelregelungen, etc.) werden zur Offenlage erarbeitet und das Abwägungsmaterial insgesamt vervollständigt.
A.2.17	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.
A.2.18	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.	Dies wird berücksichtigt.
A.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 06.12.2022)		
A.3.1	<p>Umweltbericht</p> <p>Der Umweltbericht wird zur Offenlage erarbeitet. Aktuell liegt das Scoping-Papier vor. Im Rahmen der Offenlage bitten wir folgendes vorzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung • Biotoptypenkartierung • Ausgleichskonzept 	Dies wird berücksichtigt. Zur Offenlage wird im Umweltbericht unter anderem eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, eine Biotoptypenkartierung und eine Ausgleichskonzept vorgelegt.
A.3.1.1	In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist zu berücksichtigen, dass die in den Bauvorschriften unter 1.11.1	Dies wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>genannten Baumarten (außer Linde, Mehlbeere und Hainbuche) zwar für eine Eingrünung und optische Aufwertung des Plangebiets sorgen, jedoch nur eine geringe ökologische Funktion haben, da es sich nicht um heimische Baumarten handelt. Dies ist in der Bilanzierung entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Es ist unzutreffend, dass Baumarten mediterraner bzw. südosteuropäischer Herkunft eine nur geringe ökologische Funktion besitzen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Begriff „ökologische Funktion“ umfasst nicht nur faunistische bzw. habitatökologische Aspekte, sondern auch Wirkungen auf das Klima und die Lufthygiene. Bäume mit mediterraner und südosteuropäischer Herkunft sind in der Lage, die gleichen Wohlfahrtsleistungen zu erbringen wie heimische Baumarten. Da sie besser an das Stadtklima angepasst sind, können sie tendenziell längere Standzeiten erreichen als heimische Arten. Somit steht im langjährigen Mittel ein höheres Grünvolumen zur Verfügung. Insofern kann nicht pauschal von geringer ökologischer Funktion gesprochen werden. 2. Die generelle und pauschale Annahme, dass Baumarten mediterraner und südosteuropäischer Herkunft eine geringe bzw. geringere Wertigkeit für die heimische Tierwelt haben, wird durch neuere Untersuchungen nicht gestützt (vgl. u.a. BÖLL et al. 2019). <p>Bei der Auswahl der Baumarten ist zudem zu berücksichtigen, dass vor allem Bäume höherer Altersklassen für „ökologisch“ relevante Effekte sorgen. D.h. die Baumarten sind vorrangig so zu wählen, dass sie eine höhere Altersklasse erreichen können und nicht vorher absterben. Unter den Bedingungen des Klimawandels sind dafür nur eine begrenzte Zahl heimischer Arten geeignet. Um die Auswahl zu erhöhen, wurde daher auf Arten mit mediterraner bzw. südosteuropäischer Herkunft zurückgegriffen.</p>
<p>A.3.2</p>	<p>Artenschutz</p> <p>Gemäß dem Scoping-Papier sind folgenden Artengruppen planungsrelevant: Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Insekten (Heuschrecken, Tag- und Nachtfalter). Für diese Artengruppen sind Kartierungen erforderlich. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind für Reptilien fünf, statt - wie im Scoping-Papier angegeben - nur drei, Begehungen durchzuführen.</p> <p>Die Ergebnisse und ggf. erforderliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einer artenschutzrechtlichen Prüfung darzustellen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird in den Umweltbericht integriert.</p>
<p>A.3.3</p>	<p>Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Wir gehen davon aus, dass externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.</p> <p>Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, hat sie nachzuweisen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, hat die Gemeinde zu gewährleisten, dass die dauerhafte Pflege der Maßnahmen und die Verfügbarkeit der Fläche sichergestellt ist.</p> <p>Wir empfehlen hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung mit den jeweiligen privaten Grundstückseigentümern zu treffen. Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Soweit die Ausgleichsflächen im Eigentum Privater stehen, wird die Gemeinde mit dem betreffenden Eigentümer vor dem Satzungsbeschluss eine entsprechende vertragliche Regelung treffen, die durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde im Grundbuch abgesichert wird.</p>
<p>A.3.4</p>	<p>Kompensationsverzeichnis</p> <p>Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Ihringen in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökoko-Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die externen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden von der Gemeinde in das Kompensationsverzeichnis eingestellt. Die Untere Naturschutzbehörde wird von der Gemeinde davon benachrichtigt werden.</p>
<p>A.3.5</p>	<p>Zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sollte noch auf das Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB hingewiesen werden, wonach die Gemeinde den Eigentümer verpflichten kann, sein Grundstück</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird in den Bebauungsvorschriften entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nach den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.	
A.3.6	Wir regen auch für die Grünfläche F2 die Anpflanzung mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern an, wie auf Grünfläche F1 geplant. Für die Anrechnung in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung könnten dann 10 ÖP/m ² berücksichtigt werden, da sich die geplante Hecke nicht wie der Bio-toptyp 41.20 Feldhecke entwickeln kann.	Dies wird berücksichtigt. Für die Grünfläche F2 (inzwischen umbenannt in F4) werden gebietsheimische Bäume und Sträucher in der Pflanzliste, wie auch für die Grünfläche F1 (inzwischen umbenannt in F2) geplant ist, vorgegeben. Zu beachten ist generell, dass die Gemeinde Ihringen nicht nach der LUBW-Methodik bilanziert.
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 06.12.2022)	
A.4.1	Bodenschutz / Altlasten	
A.4.1.1	<p><u>Scoping zum Umweltbericht</u></p> <p>Laut beigefügtem Scopingpapier des Büros Gaede und Gilcher (Seite 14, Unterpunkt Boden) sind „die Böden im Norden des Plangebiets durch vorangegangene Bautätigkeit bereits deutlich überformt, eine Vorbelastung ist vorhanden, für den Süden des Plangebiets liegen alle relevanten Informationen vor“. Daraus wird abgeleitet, dass weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich sind.</p> <p>Dieser Einschätzung kann aus fachlicher Sicht nicht gefolgt werden. Nach Auskunft aus dem Liegenschaftskataster (Bodenschätzung) liegen für alle Flurstücke des Plangebiets -inklusive des nördlichen Bereichs - Bodenschätzungsdaten vor. Ergänzend ist aus den historischen Luftbildaufnahmen erkennbar, dass im Norden des Plangebiets keine Vorbelastungen der Böden durch Bautätigkeit und damit verbundener Überformung stattgefunden haben. Die Flächen im Norden des Plangebiets sind lediglich seit vielen Jahren gärtnerisch genutzt. Eine Vorbelastung kann daraus nicht abgeleitet werden. Dies ist im Umweltbericht entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß Bodenschätzung liegt die Bodenbewertung in der nördlichen Hälfte des Plangebiets bei 3,3 und in der südlichen Hälfte bei 2,7 und somit höher als im Scopingpapier angegeben (siehe Seite 7 oben). Die Funktionsbewertung ist im Umweltbericht entsprechend anzupassen. Ein Kartenausschnitt zur Veranschaulichung ist beigefügt.</p>	Dies wird entsprechend im Umweltbericht berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	 <p>Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung weisen wir darauf hin, dass Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung der flächenhafte Bodenschutz ist. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a Baugesetzbuch (BauGB) sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel).</p> <p>Da es sich im Plangebiet um lössreiche Standorte handelt, ist die Empfindlichkeit der Böden gegen Verdichtung und Erosion in besonderem Maße zu berücksichtigen. Daher müssen im Umweltbericht geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen in ausreichendem, der Wertigkeit der vorliegenden Böden entsprechendem Umfang dargestellt werden.</p> <p>Die gesetzliche Verpflichtung, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen, wird bei Planung und Umsetzung der o. g. Maßnahmen im Besonderen ausgelöst, da Böden durch unsachgemäßes Befahren (insbesondere im Bereich der Baustelleneinrichtungsf lächen), Umlagern, Zwischenlagern und (Wieder-)Einbauen verdichtet und das Bodengefüge erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden, wenn keine entsprechenden Maßnahmen zum Schutz der Böden vorgesehen sind. Dies gilt insbesondere bei Bauvorhaben, bei denen ganz oder in Teilbereichen nach Beendigung der Baumaßnahme erneut natürliche Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz -BBodSchG)</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>wiederhergestellt werden. Diese Funktionen sind vorrangig nach § 1 BBodSchG zu sichern und bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen wiederherzustellen.</p> <p>Entsprechend § 1 BBodSchG sind hierzu „schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, [...] und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.“ Da die temporär genutzten Böden nach Bauabschluss dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung stehen müssen, sind die natürlichen Bodenfunktionen zu schützen, indem entsprechend den anerkannten Regeln der Technik, schädliche Bodenveränderungen vermieden bzw. minimiert und nur, wenn nicht vermeidbar, die Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.</p>	
A.4.1.2	<p><u>Hinweis</u></p> <p>Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderungen baubedingter Bodenbeeinträchtigungen können auch in Verbindung mit dem erforderlichen Bodenschutzkonzept erarbeitet und in den Umweltbericht übernommen werden (siehe auch Unterpunkt „Bodenschutzkonzept“).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.4.1.3	<p><u>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (E-/A-Bilanzierung)</u></p> <p>Bei der E-/A-Bilanzierung ist zu beachten, dass grundsätzlich auch bei sachgerechtem Umgang mit dem Schutzgut Boden mit unwiederbringlichen (also nachhaltigen) Störungen der Bodenfunktionen aufgrund der vorübergehenden Nutzungen zu rechnen ist. Nachteilige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die durch temporäre Nutzung auftreten, können bei verdichtungsempfindlichen Böden nie ganz vermieden bzw. durch eine Rekultivierung nie vollständig wiederhergestellt werden.</p> <p>In der von der Landesanstalt für Umwelt Baden -Württemberg (LUBW) herausgegebenen Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ erfolgt im Hinblick auf die Quantifizierung des Eingriffs in den Bodenbestand der Hinweis, dass bei Bodenverdichtungen, die durch Baumaßnahmen entstanden sind und wieder gelockert werden, pauschal ein Verlust der ursprünglichen Leistungsfähigkeit von 10 % anzusetzen ist. Dieser 10%-ige Verlust der Leistungsfähigkeit bei temporären</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Bilanzierung liegt die entsprechende LUBW-Arbeitshilfe zugrunde, es erfolgt aber keine Konversion in LUBW-Ökopunkte, da die Gemeinde Ihringen nicht nach der LUBW-Methodik bilanziert.</p> <p>In den Bebauungsvorschriften wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung ergänzt. Vorgaben zu versickerungsfähigen Belägen sind bereits getroffen worden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Eingriffen ist im späteren Umweltbericht mit Ökopunkten entsprechend der Arbeitshilfe zu beziffern.</p> <p>Darüber hinaus sollte in den Bebauungsvorschriften ergänzende Vorgaben zu Dachbegrünung und/oder versickerungsfähigen Belägen gemacht werden.</p>	
A.4.1.4	<p><u>Bodenschutzkonzept (BSK)</u></p> <p>Der Gesetzgeber hat die Verfahren der Bauleitplanung bei der Verpflichtung der Gemeinden, Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG in besonderem Maße zu berücksichtigen, zwar ausdrücklich ausgenommen (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG), gleichwohl trifft die Gemeinden diese Pflicht bei der Ausführung notwendiger eigener Baumaßnahmen auf bisher unberührten Flächen und die dafür erforderliche Planung. Dazu zählen unter anderem die Herstellung öffentlicher Einrichtungen und Erschließungsmaßnahmen, so dass im Hinblick auf die spätere Umsetzung eines Bebauungsplans dann ggf. auch ein BSK zu erarbeiten ist.</p> <p>Gleiche Verpflichtung obliegt insoweit auch dem Bauherrn bei Verwirklichung seines Vorhabens auf dem überplanten Baugrundstück mit einer bisher unberührten Fläche von mehr als 0,5 Hektar.</p> <p>Auf diese Gesichtspunkte möchten wir vorsorglich hinweisen, damit die Gemeinde dies neben den bestehenden Anforderungen des Bodenschutzes (Bodenschutzklausel, § 1a Abs. 2 BauGB) möglichst frühzeitig bei der Bauleitplanung in ihre Überlegungen einbeziehen kann.</p> <p>Vorliegend ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes durch Erschließung, Teilerschließung und Bebauung auf eine Fläche ≥ 1 ha (vgl. städtebauliche Kennziffern der Begründung) eingewirkt wird. Es wird deshalb vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß der am 01.01.2021 in Kraft getretenen Änderung des LBodSchAG (§ 2 Absatz 3) der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des späteren Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein BSK zu erstellen hat.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vom Büro HPC AG aus Karlsruhe wird zur Offenlage ein Geotechnischer Bericht erarbeitet. Ergänzend dazu wird dem Bebauungsplan eine gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit und der abfallrechtlichen Situation beigelegt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Ein erforderliches BSK ist von einer sachkundigen Person (mit Sachkundenachweis) zu erstellen und sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.</p> <p>Aufgrund der Größe der Eingriffsfläche (> 1 ha) muss in Ergänzung zum BSK eine sach- und fachkundige Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) bestellt werden, welche die konzeptionell erarbeiteten Maßnahmen zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung überwacht.</p> <p>Es wird empfohlen, das BSK und die BBB so früh wie möglich in die Planung zu integrieren, so dass alle technischen und organisatorischen Maßnahmen in ausreichendem Umfang benannt werden, um die vorsorgliche Vermeidung und Minderung von schadhaften Bodenveränderungen sowie die Wiederherstellung von Bodenfunktionen im Zuge der Ausschreibung und zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens vollumfänglich berücksichtigen zu können. Erfahrungsgemäß können mit frühzeitiger Integration eines BSK und einer fachkundigen BBB in der Planungsphase teilweise erhebliche Kosten aufgrund geringerer Flächeninanspruchnahme und verringerter Bodenbewegung eingespart werden. Eine BBB kann bei frühzeitiger Beteiligung außerdem zu einer kosten- und verfahrensoptimierten Bodenverwertung und -entsorgung beitragen. Kulturfähige Bodenschichten können dadurch einer hochwertigen Verwertung/Bodenverbesserung zugeführt werden (anstatt teurer Entsorgung).</p> <p>Weitergehende Informationen zum Thema BSK erteilt die untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.</p>	
<p>A.4.1.5 <u>Altlasten</u></p>	<p>Die Altlasten sind im Scopingpapier richtig dargestellt. Es handelt sich im Plangebiet um die Altablagerung „Tankgraben“. Die Fläche wird im Altlastenkataster unter Beweismiveau 2 geführt. Hinsichtlich einer Nutzungsänderungen (hier Erschließung, Bebauung) ist die Neubewertung des Untergrundes erforderlich. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4.1.6	<p><u>Zusammenfassung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber den Wirkfaktoren z. B. Verdichtung und Erosion, hat Einfluss auf die Bodenbewertung. Nach den Vorgaben des vorsorgenden Bodenschutzes sind Böden umso schutzwürdiger, je empfindlicher sie sind, da sie in ihrer Funktionsweise leichter beeinträchtigt oder zerstört werden können (BVB 2001). So besitzen beispielsweise schluffreiche Böden eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit sowie Anfälligkeit gegenüber Wassererosion. Da es sich im Plangebiet um lössreiche Standorte handelt, ist die Empfindlichkeit der Böden gegen Verdichtung und Erosion in besonderem Maße zu berücksichtigen. • Aus dem Umweltbericht muss in ausreichendem Umfang hervorgehen, wie Konflikte (vorsorglich) gelöst werden, die durch das Benutzen und Eingreifen in das Schutzgut Boden entstehen könnten. Die Belange des Bodenschutzes sind im Umweltbericht mit Grünordnungsplan so zu formulieren und festzusetzen, dass technische und organisatorische Maßnahmen in ausreichendem Umfang bekannt sind, um die vorsorgliche Vermeidung und Minderung von schadhaften Bodenveränderungen sowie die Wiederherstellung von Bodenfunktionen im Zuge der Ausschreibung vollumfänglich berücksichtigen zu können. <i>(Hinweis: Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderungen baubedingter Bodenbeeinträchtigungen können auch in Verbindung mit dem erforderlichen BSK erarbeitet und in den Umweltbericht übernommen werden).</i> • Des Weiteren sind hinsichtlich des hohen Versiegelungsgrades und den damit verbundenen hohen Verlusten der Bodenfunktionen entsprechende Vorgaben zur Eingriffsminimierung (wie z.B. Dachbegrünung, versickerungsfähige Beläge, etc.) zu machen. • Bei der E-/A-Bilanzierung muss pauschal ein 10%-iger Verlust der Bodenfunktion nach Wiederherstellung berücksichtigt werden. Bei der Bilanzierung sind neben den dauerhaft versiegelten Flächen daher auch die 	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die aufgeführten Themen werden unter anderem im Umweltbericht vom Büro Gaede + Gilcher sowie im Geotechnischen Bericht Büro HPC AG berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>temporär genutzten Flächen zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist ein BSK nach DIN 19639 von einer sach- und fachkundigen Person zu erstellen und sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. • Aufgrund der Größe der Eingriffsfläche (> 1 ha) muss in Ergänzung zum BSK eine fachkundige BBB bestellt werden, welche die konzeptionell erarbeiteten Maßnahmen zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung überwacht. • In Bezug auf die Altablagerung „Tankgraben“ ist hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderungen (Erschließung, Bebauung) eine Neubewertung des Untergrundes erforderlich. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. 	
<p>A.4.2</p>	<p>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</p> <p>Die Straße L 134 bzw. der geplante Radweg reichen im südlichen Teil sowohl in das festgesetzte Wasserschutzgebiet WSG 315089 als auch in das überarbeitete fachtechnisch abgegrenzte WSG 315089 zum Tiefbrunnen (TB) Ihringen Ried hinein. Es ist zu erwarten, dass mit der derzeit im Verfahren befindlichen Neufestsetzung des Schutzgebiets der Straßen- bzw. Radwegverlauf in Zone 3a zum Liegen kommt, direkt angrenzend an Zone 2. Dies ist bei der Planung für die Entwässerung des Straßenabschnitts entsprechend zu berücksichtigen. Es sind die Bestimmungen der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im südlichen Teilbereich (Radweg) in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Ihringen im Gewann Ried (WSG-Nr. 315-89).</p> <p>Für dieses Wasserschutzgebiet liegt eine fachtechnische Neuabgrenzung aus dem hydrogeologischen Gutachten vor. Nach der hydrogeologischen Neuabgrenzung befindet sich das Plangebiet zum Teil in der Zone III A der hydrogeologischen Neuabgrenzung. Vom Büro BIT Ingenieure aus Freiburg liegt ein Entwurf der flurstücksscharfen hydrogeologischen Abgrenzung vor. Nach dem flurstücksscharfen Abgrenzungsentwurf liegt das Plangebiet nicht mehr innerhalb der Zone III A, sondern grenzt unmittelbar an diese an.</p> <p>Die Entwässerung kann breitflächig erfolgen, sollte aber im Bereich des WSG zwischen Straße und Radweg erfolgen. Dazu sind evtl. Maßnahmen für eine gute Versickerung zu treffen.</p>
<p>A.4.3</p>	<p>Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung</p> <p>Die vorgelegten Planunterlagen beinhalten noch keine detaillierten Aussagen zur geordneten Abwasserbeseitigung. Gemäß Ziffer 2.6 der Bauvorschriften (Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser) werden die textlichen Festsetzungen bis zur Offenlage</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Bodengutachten wurde erstellt. Aus diesem geht unter anderem hervor, dass Versickerung in tieferliegenden Kiesen möglich ist. Der mittlere höchsten Grundwasserstand muss anhand der Messreihen des gemeindeeigenen Trinkwasserbrunnens interpoliert werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>erarbeitet. Eine Prüfung der Niederschlagswasserbeseitigung kann jedoch aus abwassertechnischer Sicht erst nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes und der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sowie den zusätzlichen Begründungen erfolgen. In diesem Zusammenhang weisen wir auf das Urteil des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofs (VGH) vom 13.04.2018 hin (Aktenzeichen: 9 NE 17.1222). Nach dem Urteil muss einer Planung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen keinen Schaden nehmen. Daher empfehlen wir aus Gründen der Rechtssicherheit, das Entwässerungskonzept bereits auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens mit den Fachbereich 440 (Wasser und Boden) abzustimmen und im Bebauungsplan darzustellen. Inwieweit die Bodenverhältnisse eine zusätzliche Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen, wurde bisher noch nicht untersucht und sollte ebenfalls bis zur Offenlage durch ein Bodengutachten abgeklärt werden.</p>	<p>Grundsätzlich ist im Plangebiet das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück ordnungsgemäß zu versickern. Somit sind im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen.</p> <p>Für die Urbanen Gebiete MU1 und MU2 wird aufgrund der räumlichen Lage angrenzend zu einem Fließgewässer die Möglichkeit eröffnet das Niederschlagswasser gedrosselt in den Krebsbach einzuleiten.</p> <p>Das Entwässerungskonzept vom Büro CP Plan wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Aus diesem gehen auch Aussagen zum Abwasserbeseitigungskonzept hervor.</p>
<p>A.4.4</p>	<p>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Überflutungsflächen.</p> <p>Im nördlichen Teil des Plangebiets verläuft der „Krebsbach“, ein Gewässer 2. Ordnung. Im ersten Drittel (Flst.Nr. 9853/1 und Flst.Nr. 9853) verläuft das Gewässer offen, der nachfolgende Teil (Flst.Nr. 9849/2) ist verdolt. Entlang von Gewässern 2. Ordnung gilt gemäß § 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) beidseitig ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m im Innenbereich und 10 m im Außenbereich. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstands, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Gemäß § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen Gewässerrandstreifen u.a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer. Darüber hinaus gewährleistet der Gewässerrandstreifen auch die Möglichkeit zur Unterhaltung des Gewässers. Innerhalb des</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m wird beidseitig des „Krebsbach“ im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen. Auch ein entsprechender Hinweis im Textteil des Bebauungsplans wird aufgenommen. Zudem wird für den verdolten Bereich des „Krebsbach“ ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt, um eine Bewirtschaftung des Gewässers zu sichern.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gewässerrandstreifens ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen verboten. Der Gewässerrandstreifen entlang des Bachs sowie der „Krebsbach“ selbst sollten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich eingezeichnet sowie im Textteil ein Hinweis auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen (§ 29 WG, § 38 WHG) aufgenommen werden. Der verdolte Abschnitt des Krebsbachs sollte nicht überbaut werden.</p>	
A.5	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 06.12.2022)</p>	
A.5.1	<p>Schalltechnische Untersuchung</p> <p>Durch das westlich des Plangebietes gelegene Gewerbegebiet kann es zu einem Nutzungskonflikt, insbesondere im als WA ausgewiesenen Teil des Plangebietes kommen. Gleiches gilt auch für die in den geplanten SO vorgesehenen Nutzungen. Auch hier können Nutzungskonflikte zur geplanten Wohnnutzung entstehen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollte eine schalltechnische Untersuchung der auf das vorliegenden Plangebietes einwirkenden und ausgehenden Lärmemissionen erstellt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird vom Büro Dr. Dröscher eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der ursprünglich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Teil des Plangebietes wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.</p> <p>Auf dieser Grundlage kommt die Schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Gewerbelärms zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung zum Bebauungsplan „Ihringen Süd-Kleinried“ entsprechend aus schalltechnischer Sicht keine Beschränkung des eingerichteten und ausgeübten Betriebs umliegender gewerblicher Nutzungen zu befürchten ist. Diese Bewertung basiert unter anderem darauf, dass die gewerblichen Nutzungen bereits durch nahegelegene bestehende Wohnnutzungen (wie beispielsweise Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Bebauungsplan „Läger 2008“) schalltechnisch beschränkt sind. Zudem ist ein im Sondergebiet SO 1 vorgesehener Lebensmittelmarkt schalltechnisch grundsätzlich umsetzbar. Dabei geht die schalltechnische Untersuchung insbesondere davon aus, dass die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts werktags auf den Zeitraum von 6:15 Uhr bis 21:45 Uhr begrenzt sind und die Anlieferung und Entladung von LKW's und Kleintransportern ausschließlich im Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgt. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird durch einen mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sind damit aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich realisierbar und die Planung kann aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden.</p> <p>Im Plangebiet sind keine gesonderten – somit keine über die ohnehin geltenden rechtlichen Bestimmungen hinausgehenden – Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm erforderlich. Gemäß</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		technischer Baubestimmungen Baden-Württemberg ist jedoch u.a. ausreichender passiver Schallschutz sicherzustellen. Entsprechende Festsetzungen der Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige Räume werden im Bebauungsplan aufgenommen.
A.5.2	<p>Landwirtschaftlicher Geruchsemissionen</p> <p>Da sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere Tierhaltungsbetriebe (Hühner, Schweine, Rinder, Pferde) befinden, kann es zu Konflikten bezüglich landwirtschaftlicher Geruchsemissionen (ggf. auch Lärmemissionen) kommen. In Wohngebieten (sowie Mischgebieten, Kerngebieten mit Wohnen, urbanen Gebieten) ist entsprechend der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) Anhang 7 ein Immissionswert von 0,10 anzusetzen.</p> <p>Unabhängig von dem Ergebnis der Ermittlung der Geruchsimmission nach Anhang 7 Nummer 4 TA Luft ist regelmäßig ein Abstand von 100 m zur nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung einzuhalten. Wir empfehlen die Erstellung einer geeigneten Geruchsprognose zur Beurteilung der auf das vorliegende Plangebiet einwirkenden Geruchsemissionen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist vom Büro Dröscher eine Untersuchung zu den Geruchsimmissionen nach den Anforderungen gemäß Anhang 7 TA Luft erstellt worden. Die zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes erforderlichen Schutzmaßnahmen werden in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen. Das Baufenster rückt im Bereich Läger Süd entsprechend zurück, damit wird innerhalb des Baufensters im Urbanen Gebiet der Grenzwert der einwirkenden Geruchsemissionen von <15% Geruchswahrnehmungshäufigkeit im Jahr eingehalten.</p>
A.5.3	<p>Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst zuständig.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird vom Büro Dröscher eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dabei werden auch die Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr ermittelt und bewertet.</p> <p>Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass im Plangebiet sind keine gesonderten – somit keine über die ohnehin geltenden rechtlichen Bestimmungen hinausgehenden – Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm erforderlich. Gemäß technischer Baubestimmungen Baden-Württemberg ist jedoch u.a. ausreichender passiver Schallschutz sicherzustellen. Entsprechende Festsetzungen der Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige Räume werden im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.5.4	<p>Erdmassenausgleich</p> <p>Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sollte ein Erdmassenausgleich erforderlich sein werden die aufgeführten Hinweise entsprechend berücksichtigt. Das Plangebiet wird weitestgehend</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mehr Gefälle bei der Kanalisation, ▪ erhöhter Schutz bei Starkregen, ▪ Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten, ▪ Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung. <p>Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.</p> <p>Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmschutzmaßnahmen, ▪ Dämme von Verkehrswegen, ▪ Beseitigung von Landschaftsschäden, etc. <p>Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.</p> <p>Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.</p>	<p>aufgefüllt, daher besteht kein Bedarf eines Erdmassenausgleichs.</p> <p>Der Geotechnischer Bericht vom Büro HPC AG ist Teil der Bebauungsplanunterlagen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>	
A.6	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 06.12.2022)</p>	
A.6.1	<p>Für das Sondergebiet 2 (Wohnmobilstellplätze) sind die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über Camping- und Zeltplätze (Campingplatzverordnung - CPIVO) einzuhalten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.6.2	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Für das allgemeine Wohngebiet mit einer GFZ von 0,8 und das Sondergebiet 1 (Lebensmittelmarkt sowie die Dorfgebiete mit einer GFZ von 1,2 ist jeweils eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Nach Aussagen des Ingenieurbüros Manzke + Müller kann auf der Grundlage der 2018 durchgeführten hydraulischen Berechnung der Wasserversorgung für das Ortsnetz Ihringen die Möglichkeit einer Löschwasserentnahme von 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden im Bereich des geplanten Baugebietes „Ihringen Süd-Kleinried“ bestätigt werden.</p>
A.6.3	<p>Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Hydranten werden nach Aussagen des Ingenieurbüros Manzke + Müller nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 u. W 400 angeordnet.</p>
A.6.4	<p>Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p>	<p>Dies wird auf Bauantragsebene berücksichtigt.</p>
A.6.5	<p>Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p>	<p>Dies wird auf Bauantragsebene berücksichtigt.</p>
A.7	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 06.12.2022)</p>	
A.7.1	<p>Wir begrüßen die textliche Festsetzung zu begrünten Flach- und Pultdächern (0° - 10°) in den örtlichen Bauvorschriften. Wir weisen darauf hin, dass eine Substrathöhe von 15 cm sinnvoll ist, um Niederschlagswasser bei einem starken Regen merklich Zwischenspeichern zu können.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Im gesamten Plangebiet sind Fachdächer bzw. flachgeneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° mit einer extensiven Dachbegrünung somit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm und einer extensiven Pflege auszuführen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Es wird unter anderem aus statischen Gründen eine Substrathöhe von 10 cm vorgegeben.
A.7.2	Es sei darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.	Dies wird berücksichtigt. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig und wird von der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.
A.7.3	Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir, als Hinweis ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften folgende Ausführungen aufzunehmen: „Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis wird entsprechend in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.
A.7.4	Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen ist jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten, sodass später Elektro-Ladepunkte ergänzt werden können. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind im Rahmen des Bauantrags zu berücksichtigen.
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 06.12.2022)	
A.8.1	Der ca. 3,6 ha große Planbereich am südlichen Ortsrand von Ihringen dient der Verlagerung eines Lebensmittelmarktes, Bereitstellung von Wohnbauflächen und mit der Ausweisung eines Dorfgebietes mit	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt ist richtig dargestellt. Aufgrund der inzwischen ermittelten Lärmwerte aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hinterschwemme

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	angrenzender Sondernutzung als Wohnmobilstellplatz der planungsrechtlichen Sicherung eines Haupterwerbslandwirtes.	ist im nördlichen Teilbereich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht möglich. Zur Offenlage wird daher das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Im gesamtem Plangebiet ist daher kein Allgemeines Wohngebiet mehr vorhanden.
A.8.2	<p>Insgesamt sind fast 30 Flurstücke betroffen, die gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg der „Vorrangflur Stufe I“ zuzuordnen, sind. Es handelt sich dabei um die hochwertigsten landwirtschaftlichen Produktionsflächen. Ausschlaggebend für die Einstufung in diese Kategorie sind neben der guten Bodenqualität in weitgehend ebener Lage in Verbindung mit den günstigen klimatischen Bedingungen die gute Erschließung mit Wirtschaftswegen. Auf solchen Gunstandorten können entsprechende Erträge mit verhältnismäßig geringem Aufwand erwirtschaftet werden, die an schlechteren Standorten sowohl aus betriebswirtschaftlicher Sicht (erhöhter Arbeitsaufwand) als auch mit erhöhter Umweltbelastung (höherer Dünge- und Pflanzenschutzmittelaufwand) teuer erwirtschaftet werden müssen. Standorte der Vorrangflur I sind der landwirtschaftlichen Produktion vorzuzulassen. Eine Fremdnutzung - auch für Kompensationsmaßnahmen - muss aus agrarstruktureller Sicht ausgeschlossen bleiben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden 10 Standorte innerhalb der Gemeinde Ihringen auf ihre Eignung als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt untersucht. Die vier potenziellen Standorte, die aufgrund der raumordnerischen Vorgaben zu bevorzugen sind, da sie sich innerhalb des Siedlungskörpers befinden, haben sich jedoch als nicht geeignet erwiesen. Die weiteren Standorte in Ortsrandlage wurden ebenfalls hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Von diesen Standorten hat sich nur der Standort an der Gündlingerstraße und der Tunibergstraße Süd als geeignet erwiesen. (vgl. Standortalternativenprüfung, Stand 28.05.2014) Aufgrund der beengten Ortslage ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht möglich. Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig.</p> <p>Im Zuge der Verlagerung des Lebensmittelmarktes möchte die Gemeinde die südliche Ortsentwicklung Ihringens gestalten und weitere Entwicklungsflächen sichern, um unter anderem Wohnraum zu schaffen und soziale Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte zu integrieren sowie Gewerbeflächen anzubieten. In dem Urbanen Gebiet im Bereich Läger Süd schafft die Gemeinde diesen Dreiklang in einer verdichteten Bauweise, die eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglicht.</p> <p>Der in die Planung integrierte Aussiedlerhof liegt bislang im Außenbereich und soll im Zuge des Bebauungsplans (Dorfgebiet) langfristig gesichert werden. Die Wünsche des Eigentümers des Winzerhofes sollen dabei berücksichtigt werden und darüber hinaus sollen auch nicht privilegierte Nutzungen wie beispielsweise Wohnmobilstellplätze (SO2) angeboten werden. Damit wird die Fortentwicklung und Zukunftssicherung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs sichergestellt, der dafür seine eigenen Flächen einsetzt. Die städtebauliche Ordnung bleibt damit gewahrt. Mit der Sicherung des Winzerhofes möchte die Gemeinde den Standort nutzen und dem Bedarf an Wohnmobilstellplätzen nachkommen. Die Gemeinde begrüßt diese Erweiterung ihres touristischen Angebots.</p> <p>Insgesamt wird im vorliegenden Fall der weiteren baulichen Entwicklung des Ortes und der Sicherung</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		der Nahversorgung für Ihringen der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.
A.8.3	Ein Großteil der Sonder- und Dorfgebietsfläche wird von dem bauwilligen Haupterwerbslandwirt als Intensivobstanlage bewirtschaftet. Für die restlichen Planflächen konnten keine Bewirtschafter über die Teilnahme am Gemeinsamen Antragsverfahren ermittelt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.4	Ca. 20 m der WA-Fläche entfernt liegt der Betriebssitz eines 1960 ausgesiedelten Haupterwerbslandwirtes mit Direktvermarktung und Tierhaltung (Hühner, Pferde und Mastschweine), der knapp 1/3 der Planfläche als Pferdekoppel und Obstanlage nutzt. Mit Umsetzung der Wohnbebauung verliert er fast 7 % seiner Obstanbaufläche.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.5	Der Abstand des Hofes zum Wohnbestand "Läger 2008" beträgt nur knapp 30 m, mit der vorliegenden Neuplanung würde dieser Abstand auf 20 m verringert. Eine betriebliche Weiterentwicklung am aktuellen Aussiedlungsstandort wird durch die aktuelle Planung stark eingeschränkt bzw. gänzlich verhindert. Bereits 2004 haben wir auf das mögliche Konfliktpotential zwischen Wohnbebauung (Wohngebiet Läger) und Tierhaltung hingewiesen. Da sich im 600 m Umkreis noch weitere Tierhaltungen (Hühner, Schweine, Rinder) befinden, muss zur Ermittlung des Mindestabstandes zwischen Wohnbebauung und den umliegenden Tierhaltern ein externes Gutachten eingeholt werden.	Dies wird berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist vom Büro Dröscher eine Untersuchung zu den Geruchsmissionen nach den Anforderungen gemäß Anhang 7 TA Luft erstellt worden. Die zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes erforderlichen Schutzmaßnahmen werden in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen. Das Baufenster rückt im Bereich Läger Süd entsprechend zurück, damit wird innerhalb des Baufensters im Urbanen Gebiet der Grenzwert der einwirkenden Geruchsemissionen von <15% Geruchswahrnehmungshäufigkeit im Jahr eingehalten. Bei der Bewertung der Geruchsmissionen ist die Gesamtbelastung maßgeblich.
A.8.6	Die folgenden Hinweise müssen im weiteren Verlauf beachtet und im Rahmen der Abwägung entsprechend berücksichtigt werden: Wir weisen nachdrücklich darauf hin, dass <ul style="list-style-type: none"> ▪ neue Wohngebiete nicht so nahe an bestehende Vieh haltende Landwirtschaftsbetriebe heranrücken dürfen, dass Konflikte wegen landwirtschaftlicher Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten können. Der Bestandsschutz landwirtschaftlicher Betriebe ist mehrfach höchstrichterlich bestätigt worden. ▪ bei der Ausweisung von Baugebieten auch auf die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit landwirtschaftlicher 	Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden vom Büro Dröscher Untersuchungen zu den Geruchs- und Schallimmissionen erstellt. Die zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes erforderlichen Schutzmaßnahmen werden in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen. Das Baufenster rückt im Bereich Läger Süd entsprechend zurück, damit werden innerhalb des Baufensters im Urbanen Gebiet die Grenzwerte der einwirkenden Geruchsemissionen eingehalten. Bei der Bewertung der Geruchsmissionen ist die Gesamtbelastung maßgeblich. Hinsichtlich möglicher Staubimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind auf Grundlage vergleichbarer Situationen (Nebeneinander zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzungen) in der Regel keine erheblichen Belästigungen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Betriebe Rücksicht zu nehmen ist. Sofern noch keine konkreten Erweiterungspläne vorliegen, der Betrieb aber wachstumsfähig ist (Hofnachfolge wahrscheinlich, wirtschaftliche Größenordnung), geht man pauschal von einer Verdopplung der Emissionen aus</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ für die Bauleitplanung ein Abstand von mindestens 120 m zur nächsten Wohnbebauung eingehalten werden sollte, da von landwirtschaftlichen Betrieben auch andere Emissionen als Gerüche ausgehen können, zum Beispiel Lärm vor 6 und nach 22 Uhr. Der bayrische Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ hat für Bayern verbindliche Abstandsregelungen eingeführt, welche auch für Baden- Württemberg als Empfehlungen gelten können. ▪ in Wohngebieten ist entsprechend der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) Anhang 7 ein Immissionswert von 0,10 anzusetzen. Die Entscheidung über die anzusetzenden Immissionswerte trifft die zuständige untere Immissionsschutzbehörde. ▪ ein externes Gutachten zur Klärung der hier erforderlichen Mindestabstandsflächen eingeholt werden muss, da das Vorliegen von erheblichen und somit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche in diesem Gebiet sehr wahrscheinlich ist. ▪ in die Abwägung zudem einzustellen ist, ob bzw. welche Festsetzungen ggf. zu treffen wären, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und emittierenden Nutzungen planerisch zu bewältigen. ▪ die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich - zum Teil auch als Intensivobstanlage mit möglicher Spritzmittelabdrift - genutzt werden. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. 	<p>(Staubniederschlag) und insbesondere keine Gesundheitsgefährdungen durch Staubimmissionen zu erwarten.</p> <p>Bei der immissionsschutzfachlichen Begutachtung wird auch eine mögliche Entwicklung der maßgeblichen Landwirtschaftsbetriebe berücksichtigt, soweit diese nicht bereits durch die bestehenden umliegenden Nutzungen bereits eingeschränkt ist.</p> <p>Die immissionsschutzfachliche Untersuchung basiert auf dem einschlägigen immissionsschutzfachlichen Regelwerk nach dem Stand der Technik, insbesondere dem Anhang 7 zur TA Luft 2021. Die Bewertungen bilden die konkreten räumlichen, meteorologischen und betrieblichen Gegebenheiten ab.</p> <p>Die Einstufung der Immissionsorte erfolgt nach den Anforderungen des Anhangs 7 der TA Luft 2021, den Kommentaren der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) sowie den Anforderungen aus der aktuellen Rechtsprechung.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Pflanzenschutzmittel kein Thema der lufthygienischen Bewertung. In der "Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (BVL 16/02/02) vom 27. April 2016" wird beschrieben: "Bei der Bewertung von Pflanzenschutzmitteln im Zulassungsverfahren wird zugrunde gelegt, dass der Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendungen in Raumkulturen fünf Meter nicht unterschreitet." Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall nicht unterschritten. Hinsichtlich möglicher Immissionen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ die Zufahrt zu und von landwirtschaftlichen Grundstücken nach einer Bebauung erhalten bleiben muss. Sind Änderungen unumgänglich, so müssen eventuelle Hindernisse und Umwege noch zumutbar und mit künftig größeren Maschinen auch befahrbar sein. ▪ bei der Festsetzung des Kompensationsausgleichs darauf geachtet werden soll, nicht auf landwirtschaftliche Flächen zurückzugreifen bzw. auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen (§ 15 Abs. 3 BNatSchG). Kann dies nicht eingehalten werden, ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG bei der Auswahl der Flächen frühzeitig, das heißt noch in der Planungsphase, zu beteiligen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden (Bodengüte, Flurstruktur, Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, Wegenetz) nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. 	<p>(Staub, Gerüche oder Schall) aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind auf Grundlage vergleichbarer Situationen (Nebeneinander zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzungen) in der Regel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Staub, Gerüche oder Schall zu befürchten.</p> <p>Anmerkung zu den Grundstückszufahrten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden Maßnahmen des Ökokontos in Anspruch genommen, die bereits umgesetzt wurden. Die CEF-Maßnahmen werden innerhalb des Regenrückhaltebeckens „Waid“ umgesetzt. Damit wird auf agrarstrukturelle Belange in hinreichendem Maß Rücksicht genommen.</p> <p>In die Bebauungsvorschriften wird ein Hinweis auf die landwirtschaftlichen Immissionen aufgenommen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.</p>
A.9	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 06.12.2022)</p>	
A.9.1	<p>Das geplante Bauvorhaben grenzt an die Landesstraße L 134 sowie an die Kreisstraße K 4930 jeweils außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs beider Straßen. Es gelten daher grundsätzlich die Anbaubeschränkungen nach § 22 Straßengesetz (StrG). Hiernach besteht für Hochbauten und bauliche Anlagen in einer Entfernung bis 20 m (Landesstraße) bzw. 15 m (Kreisstraße) das absolute und in einer Entfernung bis 40 m (Landesstraße) bzw. 30 m (Kreisstraße) das relative Anbauverbot, jeweils gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand. Werbeanlagen und Stellplätze sind Hochbauten und baulichen Anlagen gleichgestellt. Mit der Baugrenze des neuen Gebäudes für den Lebensmittelmarkt wird zur Landesstraße ein Abstand von 20 m eingehalten, für den Bereich der Kreisstraße fehlt im zeichnerischen Teil die zugehörige Maßangabe. Für die Baugrenze der neuen</p>	<p>Dies wird in Teilen berücksichtigt.</p> <p>Für den Bereich der Tunibergstraße (K4930) gibt es bis dato noch keine Festsetzung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD). Eine Versetzung der OD in den Bereich der Waidstraße aufgrund der geplanten Bebauung im Urbanen Gebiet wird als sinnvoll angesehen. Die Gemeinde stellt parallel zum Bebauungsplanverfahren einen Antrag auf Überprüfung der OD Festsetzung im Bereich der Tunibergstraße. Die Gemeinde hat sich vor Antragstellung mit der unteren Verkehrsbehörde des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald abgestimmt und den Antrag am 17.08.2023 eingereicht.</p> <p>Im Bereich der Gündlingerstraße (L 134) setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinterschwemme“ (in Kraft getreten am 07.07.1999) im zeichnerischen Teil ein Straßenabstand von 12,5 m zwischen Straßenbegrenzungskante und Baufenster fest. Die Bestandsituation zeigt, dass die Bebauung des Gewerbegebiets entsprechend an die L 134 herangerückt ist. Zudem schließen im Bestand neben den Straßen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wohnbebauung ist der Abstand von 15 m zur Kreisstraße gekennzeichnet und eingehalten.</p> <p>Die Stellplätze des Lebensmittelmarktes liegen sowohl an der Landesstraße als auch an der Kreisstraße innerhalb des erforderlichen Mindestabstandes und damit im Bereich der Anbaubeschränkungen. Zu beiden Straßen ist der größtmögliche Abstand einzuhalten. Im zeichnerischen Teil ist außerdem die Anbauverbotszone zur Landes- und zur Kreisstraße einzutragen.</p> <p>Eine Ausnahme vom absoluten Anbauverbot kann dann zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Im vorliegenden Fall kann unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im verkehrsrechtlichen Innerortsbereich und der bereits vorhandenen örtlichen Gegebenheiten die Erteilung einer Ausnahme unter Einhaltung folgender Bedingungen in Aussicht gestellt werden:</p> <p>a. Die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten auf die Landes- und die Kreisstraße ist auf die im Plan eingezeichneten Zufahrten zu begrenzen. Dies ist mit dem Planzeichen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ im zeichnerischen Teil zu kennzeichnen.</p> <p>b. Im Bereich der geplanten Zufahrten sowie im Kreuzungsbereich L 134 und K 4930 sind die Sichtfelder auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer gemäß RAST 06 / RAL (2012) in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten. Die beiden eingezeichneten Bäume im Zufahrtsbereich der K 4930 sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu entfernen, um die Sichtverhältnisse auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer im Bereich des neuen Geh- und Radweges nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>c. Vom Gelände des Marktes darf keine Blendwirkung ausgehen, zum Beispiel durch ein- und ausparkende</p>	<p>Am Krebsbach und Bürchleweg bereits mindestens fünf Gewerbebetriebe direkt an die Gündlingerstraße an und werden damit über die L 134 erschlossen. Außerdem befinden sich im Bestand sowohl Stellplatzflächen als auch Lagerflächen im Bereich des 12,5 m Straßenabstands. Auch Schilder oder Fahnenmasten (damit Werbeanlagen) befinden sich innerhalb der 12,5 m und somit in unmittelbarer Nähe der L 134. Die Gemeinde stellt einen Antrag auf Überprüfung der OD Festsetzung in den Bereich des Bürchlewegs zur Sicherung der langjährigen Bestandssituation. Die Gemeinde hat sich vor Antragstellung mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt und den Antrag am 03.08.2023 eingereicht.</p> <p>Im zeichnerischen Teil wird die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten auf die Landes- und die Kreisstraße mittels dem Planzeichen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ begrenzt.</p> <p>Auf das Freihalten der Sichtfelder auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer gemäß RAST 06 / RAL (2012) in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs im Bereich der geplanten Zufahrten sowie im Kreuzungsbereich L 134 und K 4930 wird in den Bebauungsvorschriften hingewiesen.</p> <p>Die eingezeichneten Bäume im Zufahrtsbereich der K 4930 werden aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entfernt, um die Sichtverhältnisse auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer im Bereich des neuen Geh- und Radweges nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Von dem Gelände des Lebensmittelmarktes werden keine Blendwirkungen ausgehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Fahrzeuge. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist Leuchtreklame zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht zulässig. Die Beleuchtung des Parkplatzes und ggf. des Gebäudes ist so auszuführen, dass keine Blendgefahr für die Fahrzeugführer auf der L 134 und K 4930 entstehen kann.</p>	
A.9.2	<p>Die vorliegende Planung zieht eine fachliche Neubewertung der Straßenzüge der L 134 und K 4930 nach den „Richtlinien zur Behandlung von Ortsdurchfahrten“ (ODR) und eine Neuurteilung der Entwässerungssituation nach sich. Hierfür sind die vorgelegten Unterlagen jedoch nicht ausreichend. Für die weitere Abstimmung mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger ist deshalb ein detailliertes Konzept durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro vorzulegen, aus welchem sich der vorgesehene Zielzustand nach der ODR in Bezug auf den Straßenbau und die Entwässerung ergeben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gündlingerstraße (L134) wurde im Jahr 2022 auf einer Länge von 330 m saniert und auf eine neue Fahrbahnbreite von 6,0 m ausgebaut. Zur Straßenentwässerung wurde ein RW-Kanal DN 300/400 verlegt, mit Anschluss an die vorhandene Ortskanalisation der Gemeinde Ihringen. Ein Schmutzwasserkanal DN 250 ist nur im Kreuzungsbereich zur Straße „Bürchleweg“ auf einer Länge von 25 m vorhanden. Die Tunibergstraße (K4930) wird vorerst in der jetzigen Form beibehalten.</p> <p>Die Schmutzwasserableitung für das Plangebiet sieht folgendes vor: Im Urbanen Gebiet ist ein Anschluss an die über das Flurstück 9849/2 laufende SW-Leitung möglich. Im Sondergebiet SO1 ist ein Anschluss an die über das Flurstück 9846 laufende SW-Leitung DN250 gegeben. Im Sondergebiet SO2 und im Dorfgebiet ist nur eine SW-Ableitung mit Anschluss an die vorhandene Druckleitung der Flurstücke Nr. 9628 und Nr. 9628/1 möglich. Die Lage der vorhandenen Leitung ist unbekannt.</p> <p>Die Regenwasserableitung für das Plangebiet sieht folgendes vor: Im Urbanen Gebiet ist eine Ableitung in den verdolten Krebsbach oder in den offenen Gräben möglich. Alternativ ist eine Versickerung vorzusehen. Im Sondergebiet SO1 ist der Anschluss an die vorhandene Regenwasserleitungen DN200 in der Tunibergstraße und DN200 in der Gündlingerstraße möglich. Die Ableitung des Regenwassers sollte gedrosselt erfolgen. Im Sondergebiet SO2 ist die Regenwasserableitung nur über eine Versickerung möglich.</p>
A.9.3	<p>Über die Bau- und Unterhaltungslasten ist vorab eine Vereinbarung mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger zu schließen. Wir gehen davon aus, dass im Zusammenhang mit der Weiterführung des Geh- und Radweges im Zuge der L 134 bereits eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg stattgefunden hat.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der Verbreiterung der Gündlingerstraße wurde bereits Anfang 2022 vom Regierungspräsidium Freiburg vorausgesetzt, dass die Weiterführung des Geh- und Radweges umgesetzt wird.</p>
A.9.4	<p>Wir gehen davon aus, dass die Anlieferung des Lebensmittelmarktes über die Zufahrt an der Kreisstraße K 4930 erfolgt. Diese muss ausreichend dimensioniert sein, so dass LKW dort ungehindert ein-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den Lebensmittelmarkt wird ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Die ausreichende Dimensionierung wird berücksichtigt. Mittels Schleppkurven wird</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>und ausfahren können. Es muss ebenfalls sichergestellt sein, dass im Bereich der Ein- und Ausfahrten Begegnungsverkehr möglich ist.</p> <p>Auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes muss ausreichend Rangiererraum vorhanden sein, so dass der Anlieferverkehr auf dem Grundstück rangieren kann. Ein rückwärtiges Einfahren von der K 4930 über den neuen Geh- und Radweg auf das Gelände des Lebensmittelmarktes ist aus Verkehrssicherheitsgründen in jedem Fall zu vermeiden.</p>	<p>in der Planung eine ungehinderte ein- und ausfahrt eines LKWs überprüft und ausreichend Rangiererraum eingeplant. Ein rückwärtiges Einfahren von der K 4930 auf das Grundstück des Lebensmittelmarktes ist nicht erforderlich.</p>
A.9.5	<p>Werbeanlagen sind vorliegend weder im textlichen noch im zeichnerischen Teil thematisiert worden. Eine entsprechende Prüfung erfolgt deshalb nicht. Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass Werbeanlagen grundsätzlich ebenfalls den obigen Anbaubeschränkungen unterliegen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wird in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p>Sowohl für die Gündlingerstraße (L 134) als auch für die Tunibergstraße (K4930) wird jeweils ein Antrag auf Überprüfung der OD Festsetzung gestellt. (Siehe dazu Stellungnahme A.9.1)</p>
A.9.6	<p>Um die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs durch Wurzelhebungen, Verunreinigungen, Sichtbehinderungen oder Einschränkungen des Lichtraumprofils aufgrund von Bewuchs nicht zu gefährden, sollten Bäume entlang von Straßengrundstücken grundsätzlich weder zum Erhalt noch zur Anpflanzung vorgesehen werden. Der Mindestpflanzabstand von neuen Bäumen entlang von Straßengrundstücken sollte, unabhängig von der Grundstückszugehörigkeit, grundsätzlich mindestens 3 m, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn, betragen. Bestandsbäume sollten bei einem zukünftigen Wegfall nicht innerhalb dieser Abstandsfläche ersetzt werden.</p> <p>Bestandsbäume auf Straßengrundstücken sind nicht für den Erhalt vorzusehen. Nur so kann sichergestellt werden, dass beispielsweise ein aus Verkehrssicherheitsgründen zu fällender Baum nicht an gleicher Stelle auf dem Straßengrundstück ersetzt werden muss. So kann gleichzeitig auch zukünftig die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.</p> <p>Pflege und Rückschnitt der Bäume entlang der Kreisstraße und Landesstraße ist Sache des Grundstückeigentümers. Das Lichtraumprofil der jeweiligen Straße ist dauerhaft freizuhalten.</p>	<p>Dies wird zum Teil berücksichtigt.</p> <p>Eine gewisse Durchgrünung trägt zur Verbesserung der klimatischen Situation bei, daher wird an den Pflanz- und Erhaltungsgebieten von Bäumen festgehalten. Bei Festsetzungen zur Neupflanzungen wird auf einen Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand geachtet.</p>

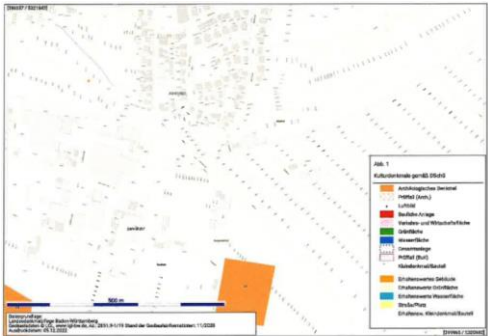
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9.7	Wir weisen darauf hin, dass ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet sein muss und mögliche Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen (Lärmschutzfenster) nur als letztes Mittel anzuwenden sind.	Dies wird berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird vom Büro Dröscher eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes erforderlichen Schutzmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen.
A.9.8	Der Bebauungsplan beinhaltet im zeichnerischen Teil Straßenflächen, die weder verändert noch überbaut werden. Der Zweck dieser Einbeziehung ist daher nicht ersichtlich. Wir bitten daher zu prüfen, ob die betreffende Straßenfläche der Kreisstraße K 4930 deshalb aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen werden kann.	Dies wird nicht berücksichtigt. Die Tunibergstraße wurde zur Sicherung der Erschließung und der Qualifizierung des Bebauungsplans in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Allem voran soll damit der Gesamtzusammenhang der südlichen Entwicklung Ihringens aufgezeigt werden.
A.9.9	Wir weisen darauf hin, dass sich die Fahrbahnbreite der K 4930 durch die Weiterführung des Geh- und Radweges einschließlich des Straßenbegleitgrüns nicht verschmälern darf.	Dies wird berücksichtigt. Die Fahrbahnbreite der K 4930 wird durch die Weiterführung des Geh- und Radweges einschließlich des Straßenbegleitgrüns nicht verschmälert.
A.9.10	Die Straße „Riedhöfe“ weist laut zeichnerischem Teil eine Fahrbahnbreite von 3,30 m auf. Bei Inbetriebnahme des Wohnmobilstellplatzes ist in diesem Bereich mit mehr Begegnungsverkehr zu rechnen. Wir weisen deshalb darauf hin, dass die Zufahrt zu den Riedhöfen bzw. dem Wohnmobilstellplatz so breit gestaltet sein sollte, um bei Bedarf auch Begegnungsverkehr zwischen zwei Wohnmobilen zu ermöglichen. Auch sollte der Einfahrtsbereich in die Straße „Riedhöfe“ so dimensioniert sein, dass sowohl aus Richtung Ortsmitte als auch aus Richtung Gündlingen kommend mit den Wohnmobilen eingebogen werden kann.	Dies wird berücksichtigt. Nach dem Entwurf des Verkehrsplanungsbüros Fritz Planung GmbH aus Freiburg wird der Zufahrtsbereich von der Gündlingerstraße auf die Straße Riedhöfe von 3,3 m auf 6,4 m aufgeweitet. Dabei werden die entsprechenden Schleppkurven und Straßenraumdimensionierungen berücksichtigt, so dass ein Begegnungsverkehr zwischen zwei Wohnmobilen ermöglicht wird. Dies wird entsprechend im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 (Schreiben vom 13.12.2022)	Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz
A.10.1	Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Größe von rd. 3,4 ha. Festgesetzt werden ein Allgemeines Wohngebiet, ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel, ein Sondergebiet für Wohnmobilstellplätze sowie ein Dorfgebiet. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, der Begründung ist zu entnehmen, dass dieser im Parallelverfahren geändert wird. Zum vorgesehenen Lebensmittelmarkt fanden frühzeitig und umfangreiche Abstimmungen mit dem Regionalverband,	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt ist richtig dargestellt. Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Aufgrund der inzwischen ermittelten Lärmwerte aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hinterschwemme ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht möglich. Zur Offenlage wird daher das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Anpassung zu einem Urbanen Gebiet erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der IHK, dem Handelsverband und dem Regierungspräsidium statt. Aufgrund des bisher vorliegenden Entwurfs der Auswirkungenanalyse gehen wir davon aus, dass das Kongruenzgebot und das Konzentrationsgebot eingehalten werden. Bezüglich des Beeinträchtigungsverbots wurde die Auswirkungenanalyse noch ergänzt, eine abschließende Beurteilung diesbezüglich steht noch aus.</p>	<p>Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband. Im Ergebnis wird das Integrationsgebot auch mit dem Urbanen Gebiet eingehalten, da mit der Festsetzung ein besonders hoher Wohnanteil gesichert wird.</p> <p>Die „gutachterliche Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen“ vom Büro Dr. Donato Acocella wird zur Offenlage den Unterlagen beigelegt. Das Kongruenz- und Konzentrationsgebot wird eingehalten. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots kann ausgeschlossen werden. Auf das Gutachten wird verwiesen.</p>
A.10.2	<p>Für die Einhaltung des Integrationsgebots ist die im Bebauungsplan festgesetzte nördlich anschließende Wohnbebauung zwingend erforderlich. Wir gehen davon aus, dass die Realisierung der Wohnbebauung etwa zeitgleich zum Lebensmittelmarkt erfolgt.</p>	<p>Wie oben bereits dargelegt ist die Ausweisung eines Wohngebiets nicht möglich.</p> <p>Durch die Anpassung des nördlichen Teilbereichs zur Offenlage wird das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Anpassung zu einem Urbanen Gebiet erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband. Im Ergebnis wird das Integrationsgebot auch mit dem Urbanen Gebiet eingehalten, da mit der Festsetzung einen besonders hohen Wohnanteil gesichert wird.</p>
A.10.3	<p>Die planungsrechtliche Festsetzung des Radweges zur Anbindung des Marktes begrüßen wir. In der Begründung sollte darüber hinaus dargelegt werden, wie die fußläufige Anbindung - insbesondere die Anbindung der Wohngebiete und des Ortszentrums - erfolgt.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die fußläufige Anbindung der Wohngebiete und des Ortszentrums zum Markt wird in der Begründung und in der Planzeichnung dargelegt.</p>
A.10.4	<p>Bezüglich der in den textlichen Festsetzungen vorgenommene Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen verweisen wir auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (4 CN 8/18) und regen an, die Festsetzung auf ihre Rechtssicherheit hin zu prüfen. Falls es hierzu Abstimmungsbedarf gibt, stehen wir für einen Austausch gerne zur Verfügung.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung wird entsprechend überarbeitet.</p>
A.10.5	<p>Die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Hofladens im Dorfgebiet können wir nachvollziehen. Allerdings sollte die Festsetzung dahingehend geändert werden, dass nicht ein „Einzelhandelsbetrieb in Form eines Hofladens“ ausnahmsweise zulässig ist, sondern ein „Hofladen“. In der Begründung sollte der Hofladen insbesondere hinsichtlich seiner Größe genauer beschrieben werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg (E-Mail vom 21.06.23) wird die Festsetzung wie folgt angepasst: „Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 (2) Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig. Zulässig sind Hofläden, in den überwiegend Erzeugnisse des im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebs verkauft werden.“</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		In der Begründung wird der Hofladen hinsichtlich seiner Größe genauer beschrieben.
A.10.6	<p>Betreffend des Sondergebiets SO2 „Wohnmobilstellplatz“ sollte diese touristische Entwicklung in die Überlegungen zur touristischen Entwicklung der gesamten Gemeinde Ihringen eingebettet werden (z.B. Gibt es ein Tourismuskonzept, falls ja, wie fügt sich diese Planung dort ein? In welchem Umfang sollen in der Gemeinde zukünftig Wohnmobilstellplätze geschaffen werden? An welchen Standorten?). In der Begründung werden zunächst vor allem privatwirtschaftliche Interessen genannt. Die Begründung ist in diesem Punkt zu ergänzen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung wird entsprechend auf die Überlegungen zur touristischen Entwicklung der gesamten Gemeinde in Bezug auf die touristische Entwicklung durch die Wohnmobilstellplätze im Rahmen des Bebauungsplans eingegangen.</p>
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 08.12.2022)	
A.11.1	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hochflutlehm und Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geotechnische Bericht des Büros HPC aus Karlsruhe ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p>	
A.11.2	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.11.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.11.4	<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, http://isong.lgrb-bw.de/) entnommen werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt z.T. in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Ihringen im Gewinn Ried (WSG-Nr. 315-89). Für dieses Wasserschutzgebiet liegt eine hydrogeologische Neuabgrenzung vor (hydrogeologisches Abschlussgutachten des LGRB vom 26.06.2019, LGRB-Az.:94-4763.1//13-10746). Nach der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geotechnische Bericht des Büros HPC aus Karlsruhe ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird in die Bauvorschriften nachrichtlich übernommen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im südlichen Teilbereich (Radweg) in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Ihringen im Gewinn Ried (WSG-Nr. 315-89).</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>hydrogeologischen Neuabgrenzung befindet sich das Plangebiet z.T. in der Zone III A der hydrogeologischen Neuabgrenzung.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<p>Für dieses Wasserschutzgebiet liegt eine fachtechnische Neuabgrenzung aus dem hydrogeologischen Gutachten vor. Nach der hydrogeologischen Neuabgrenzung befindet sich das Plangebiet zum Teil in der Zone III A der hydrogeologischen Neuabgrenzung. Vom Büro BIT Ingenieure aus Freiburg liegt ein Entwurf der flurstücksscharfen hydrogeologischen Abgrenzung vor. Die Abgrenzungen werden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Nach der Anpassung des Entwurfs der flurstücksscharfen Abgrenzungsentwurf liegt das Plangebiet nicht mehr innerhalb der Zone III A, sondern grenzt unmittelbar an diese an.</p> <p>Die Entwässerung kann breitflächig erfolgen, sollte aber im Bereich des WSG zwischen Straße und Radweg erfolgen.</p> <p>Grundsätzlich ist im Plangebiet das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück ordnungsgemäß zu versickern. Somit sind im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen.</p> <p>Für die Urbanen Gebiete MU1 und MU2 wird aufgrund der räumlichen Lage angrenzend zu einem Fließgewässer die Möglichkeit eröffnet das Niederschlagswasser gedrosselt in den Krebsbach einzuleiten.</p> <p>Das Entwässerungskonzept vom Büro CP Plan wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p>
A.11.5	<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.11.6	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.11.7	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
<p>A.12 Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 05.12.2022)</p>		
<p>A.12.1 Darstellung des Schutzgutes</p> <p>Der geplante ca. 3,35 ha große Geltungsbereich des betr. B-Plans befindet sich in unmittelbarer Umgebung eines archäologischen Kulturdenkmals (s. Abb. 1, Listen-Nr. 38, ADAB-Id. 96974229, Gewinn Kleinried, Siedlung der Urnenfelderzeit). Zwei Fundstellen in unmittelbarer Umgebung des B-Plangebietes weisen darauf hin, dass mindestens in einer Tiefe von 1,50 m mit frühmittelalterlichen und vorgeschichtlichen Befunden einer oder mehrerer Siedlungen zu rechnen ist (ADAB-Id. 102433921 und 102430187). Zudem dürfen insbesondere im Nordteil des Plangebietes holozäne Abschwemmmassen etwaige archäologische Horizonte namhaft überdecken: Bei Bodeneingriffen könnten diese gefährdet werden.</p> <p>Im Plangebiet können Überreste aus dem Zweiten Weltkrieg erhalten sein (Kampfbunker 5422 und Panzergräben, s. Abb. 2)</p> <p>In den überplanten Arealen ist entsprechend mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen.</p> <p>Im Plangebiet ist zudem mit steinzeitlichen Siedlungen zu rechnen, die hier durch unterschiedlich mächtige Löss (derivate)schichten abgedeckt und konserviert sein können.</p>  <p style="text-align: center;">Abb. 1</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde ist derzeit in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD).</p> <p>Auf den nachfolgenden Beschlussvorschlag Ziffer A.12.2 wird verwiesen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<p>A.12.2 Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen</p> <p>An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig - im Vorfeld von geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und Kampfmittelsondierungen - archäologische Voruntersuchungen (Bagger-Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt werden.</p> <p>Hierfür bedarf es vorab einer besonders frühzeitigen Abstimmung der beteiligten Partner (Vorhabenträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen).</p> <p>Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es ggf. nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert evtl. vorhandener Kulturdenkmale als kulturhistorische Quellen für künftige Generationen zu erhalten. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.</p> <p>Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer</p>	<div data-bbox="316 376 802 707" data-label="Image"> </div> <p style="text-align: center;">Abb. 2</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen des Landesamtes für Denkmalchutz bezüglich archäologischer Voruntersuchungen werden als Hinweise in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Marcel El-Kassem (Tel. 0761 / 208-3570).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis war bereits in den Bebauungsvorschriften (Fassung frühzeitige Beteiligung) unter Ziffer 3.2 enthalten.</p>
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord (Schreiben vom 01.12.2022)	
A.13.1	<p>Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zum o.g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.</p>	<p>Dies wird in Teilen berücksichtigt.</p> <p>Auf die Stellungnahme Ziffer A.9.1 des Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger wird verwiesen.</p> <p>Für den Bereich der Tunibergstraße (K4930) gibt es bis dato noch keine Festsetzung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD). Eine Versetzung der OD in den Bereich der Waidstraße aufgrund der</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wir weisen darauf hin, dass das Bauvorhaben an die Landesstraße L 134 grenzt. Unsere Belange sind durch den Vorgang daher berührt. Wir befinden uns in dem Bereich auf der freien Strecke. Außerhalb der OD dürfen gemäß § 22 StrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Unter dieses Anbauverbot fallen auch Stellplätze und Lagerplätze.</p> <p>Es ist außerdem eine neue Einfahrt an die L 134 geplant. Ein direkter Anschluss bedarf einer Sondernutzung. Sollte eine Ausnahme des Verbots notwendig sein, so ist diese von der unteren Verwaltungsbehörde im Benehmen mit dem Regierungspräsidium einzuholen.</p> <p>Des Weiteren bestehen gegen den "Ihringen Süd - Kleinried" i.d.F. von 17.10.2022 von unserer Seite keine Einwendungen.</p>	<p>geplanten Bebauung im Urbanen Gebiet wird als sinnvoll angesehen. Die Gemeinde stellt parallel zum Bebauungsplanverfahren einen Antrag auf Überprüfung der OD Festsetzung im Bereich der Tunibergstraße. Die Gemeinde hat sich vor Antragstellung mit der unteren Verkehrsbehörde des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald abgestimmt und den Antrag am 17.08.2023 eingereicht.</p> <p>Im Bereich der Gündlingerstraße (L 134) setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinterschwemme“ (in Kraft getreten am 07.07.1999) im zeichnerischen Teil ein Straßenabstand von 12,5 m zwischen Straßenbegrenzungskante und Baufenster fest. Die Bestandsituation zeigt, dass die Bebauung des Gewerbegebiets entsprechend an die L 134 herangerückt ist. Zudem schließen im Bestand neben den Straßen Am Krebsbach und Büchleweg bereits mindestens fünf Gewerbebetriebe direkt an die Gündlingerstraße an und werden damit über die L 134 erschlossen. Außerdem befinden sich im Bestand sowohl Stellplatzflächen als auch Lagerflächen im Bereich des 12,5 m Straßenabstands. Auch Schilder oder Fahnenmasten (damit Werbeanlagen) befinden sich innerhalb der 12,5 m und somit in unmittelbarer Nähe der L 134. Die Gemeinde stellt einen Antrag auf Überprüfung der OD Festsetzung in den Bereich des Büchlewegs zur Sicherung der langjährigen Bestandsituation. Die Gemeinde hat sich vor Antragstellung mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt und den Antrag am 03.08.2023 eingereicht.</p> <p>Das Vorhaben des Lebensmittelmarktes inklusive der Zufahrtsbereich auf die Landesstraße L 134 und die Kreisstraße K 4930 ist dem Regierungspräsidium Freiburg bekannt.</p>
A.14	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 08.12.2022)	
A.14.1	Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 3,4 ha, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet SO Lebensmittelmarkt, ein SO Wohnmobilstellplätze, ein Allgemeines Wohngebiet WA und ein Dorfgebiet MD fest. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt ist richtig dargestellt. Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Durch die Anpassung des nördlichen Teilbereichs zur Offenlage wird das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Anpassung zu einem Urbanen Gebiet erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband.</p>
A.14.2	Lebensmittelmarkt Betreffend der Einzelhandelsplanung wurde frühzeitig die Abstimmung mit RP, IHK, Handelsverband und RVSO gesucht.	<p>Dies wird zum Teil nicht berücksichtigt.</p> <p>Durch die Anpassung des nördlichen Teilbereichs zur Offenlage wird das ursprüngliche Allgemeine</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der vorgesehenen Größenordnung erscheint hinsichtlich Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot grundsätzlich gegeben.</p> <p>Eine finale Abstimmung der gutachterlichen Beurteilung zur Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens steht allerdings noch aus.</p> <p>Damit das Integrationsgebot nicht verletzt wird, ist die im Bebauungsplan vorgesehene nördlich anschließende Wohnbebauung zwingend erforderlich.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass diese parallel zum Lebensmittelmarkt realisiert wird.</p> <p>Wir begrüßen, dass im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ein Radweg zur Erschließung des geplanten Marktes festgesetzt ist.</p> <p>Darüber hinaus muss jedoch auch eine gute Erschließung für Fußgänger möglich sein. Entsprechend den Abstimmungsgesprächen mit Vertretern der Gemeinde Ihringen und Edeka soll insbesondere eine fußläufige Erschließung von der Ortsmitte durch einen direkten Zugang zum nördlichen Parkplatzbereich erfolgen. Die Konkretisierung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vorzunehmen.</p>	<p>Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Anpassung zu einem Urbanen Gebiet erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband. Im Ergebnis wird das Integrationsgebot auch mit dem Urbanen Gebiet eingehalten, da mit der Festsetzung einen besonders hohen Wohnanteil gesichert wird.</p> <p>Die fußläufige Verbindung der Ortsmitte zum Lebensmittelmarkt mit einem direkten Zugang zum nördlichen Parkplatzbereich wird im zeichnerischen Teil konkretisiert und in der Begründung genauer ausgeführt.</p>
<p>A.14.3 Wohnbaufläche</p>	<p>Da in Ihringen eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden.</p> <p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird begrüßt, dass die Planzeichnung auf eine kompakte Wohnbebauung schließen lässt.</p> <p>Hierdurch könnte auch ein Angebot kleinerer und barrierefreier Wohnungen entstehen, um auch junge Leute und Senioren im Ort halten zu können.</p> <p>Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze sollten an die Wohnungsgrößen angepasst werden.</p> <p>Die Pflicht zur Errichtung von 1,5 Stellplätzen (aufgerundet 2) für kleine Ein-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der inzwischen ermittelten Lärmwerte aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hinterschwemme ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht möglich. Zur Offenlage wird daher das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Anpassung zu einem Urbanen Gebiet erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband. Im Ergebnis wird das Integrationsgebot auch mit dem Urbanen Gebiet eingehalten, da mit der Festsetzung ein besonders hoher Wohnanteil gesichert wird.</p> <p>Die Stellplatzverpflichtung wird dahingehend angepasst, dass die erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße nachzuweisen sind. Für Wohnungen zwischen 50 m² und 90 m² sind mindestens 1,5 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen über 90 m² sind zwei Kfz-Stellplätze</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Personen-Wohneinheiten macht diese unattraktiv und eine Errichtung unwahrscheinlich.</p> <p>Das Plankonzept zur Wohnbebauung mit der voraussichtlichen Anzahl der Wohneinheiten sollte zur Offenlage konkreter dargelegt werden.</p>	<p>nachzuweisen. Ergibt sich eine Dezimalzahl, so ist auf die nächsthöhere Stellplatzanzahl aufzurunden.</p> <p>Durch die oben beschriebene Regelung greift für kleinere Wohneinheiten bis 50 m² keine Stellplatzerhöhung.</p> <p>Für das Urbane Gebiet liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Vorhabenplanungen vor, daher können keine genaueren Angaben zu der voraussichtlichen Anzahl der Wohneinheiten gemacht werden. Die Festsetzungen im MU hinsichtlich Trauf- und Gebäudehöhen sowie GRZ und GFZ zielen aber eindeutig auf die Errichtung von Geschosswohnungsbauten.</p>
A.14.4	<p>Aufgrund der beabsichtigten Einzelhandelssteuerung ist der festgesetzte Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im gesamten Dorfgebiet MD plausibel.</p> <p>Gegen die Zulässigkeit eines Hofladens bestehen grundsätzlich keine Einwendungen, aber die Festsetzung (Anlagentyp Hofladen, Beschränkung der Anzahl) sollte im Sinne der Rechtssicherheit der Planung nochmals geprüft werden.</p> <p>Eventuell könnte über ein kleines Bau- fenster in einem MD1 Lebensmitteleinzelhandel zugelassen werden, so dass folglich ein Hofladen mit einer Verkaufsfläche von etwa 150 qm möglich ist.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg (E-Mail vom 21.06.23) wird die Festsetzung wie folgt angepasst: „Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 (2) Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig. Zulässig sind Hofläden, in den überwiegend Erzeugnisse des im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebs verkauft werden.“</p> <p>In der Begründung wird der Hofladen hinsichtlich seiner Größe genauer beschrieben.</p> <p>Siehe dazu auch die Stellungnahme Ziffer A.10.5 des Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz (Schreiben vom 13.12.2022).</p>
A.14.5	<p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.15 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 12.12.2022)</p>		
A.15.1	<p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,4 ha, erstreckt sich entlang der Landesstraße L 134 am südlichen Ortsrand der Gemeinde. Das Gebiet ist zum größten Teil un bebaut. Im südlichsten Teilbereich wiederum befindet sich - bislang im Außenbereich - der Winzer- und Obsthof Schillinger mit kleinem Hofladen („Esel-Lädele“) und eigenen Ferienwohnungen.</p> <p>Das Plangebiet gliedert sich von Norden nach Süden in ein allgemeines Wohngebiet WA, welches unmittelbar an die nordöstlich bestehende Wohnbebauung angrenzt, anschließend - nur über die Kreisstraße K 4930 getrennt - ein Sondergebiet (SO1) für den vorgesehenen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Sachverhalt wird richtig wiedergegeben.</p>

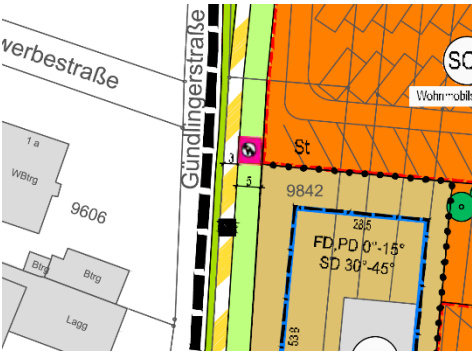
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>großflächigen Lebensmittelvollsortimenter, ein weiterer Sondergebietsbereich (SO2) für 32 neue, dem o.g. Betrieb zugehörigen Wohnmobilstellplätze und zuletzt ein Dorfgebiet MD, in welchem sich u.a. auch der Hofladen befindet. Sämtliche Grundstücke des SO2 und des MD gehören wohl den Betreibern des Winzerhofes bzw. zum Betrieb. Die in der Begründung genannten Planungsziele können mitgetragen werden. Sie sollten möglichst noch ergänzt werden (s. „*.“).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der bislang näher zum Ortszentrum liegende EDEKA-Markt (Vollsortimenter) soll um ca. 300 m nach Süden ins aktuelle Plangebiet verlagert sowie um einiges vergrößert werden. Zum künftigen Marktstandort und dessen Größe haben bereits detaillierte gemeinsame Abstimmungen stattgefunden, eine Endfassung der gutachterlichen Auswirkungsanalyse steht zur abschließenden Zustimmung noch aus. - Wie bereits der Regionalverband in seiner Stellungnahme von 8.12.2022 angemerkt hat, ist zu einer positiven Beurteilung des Integrationsgebotes die Realisierung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung notwendig. *: Im Vorentwurf wird bislang ausschließlich auf eine neue Fahrradverbindung nach Gündlingen eingegangen. Es fehlen noch Ausführungen zur erforderlichen fußläufigen Erreichbarkeit des künftigen Nahversorgers wie auch zu dessen Erreichbarkeit per Fahrrad von Norden her, d.h. von den Wohngebieten Ihringens wie auch vom Ortszentrum aus. - Ihringen verfügt über ein Einzelhandelskonzept, mit welchem ein Teil des Ortszentrums als zentraler Versorgungsbe- reich abgegrenzt und festgelegt ist. Das Plangebiet, besonders jedoch der beste- hende Bereich des Winzerhofes befin- det sich weit außerhalb des Ortszent- rums. Daher wird der vorgesehene grundsätzliche Ausschluss von Einzel- handel im Dorfgebiet MD begrüßt. <p>Der Hofladen hingegen soll unter be- stimmten Bedingungen weiterhin zuläs- sig sein, s. Bauvorschrift 1.1.2.1. Dem Lageplan auf S. 7 der Begründung ist zu entnehmen, dass der Hofladen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Endfassung der gutachterlichen Auswirkungsanalyse wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt.</p> <p>Aufgrund der inzwischen ermittelten Lärmwerte aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hinterschwemme ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht möglich. Zur Offenlage wird daher das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Anpassung zu einem Urbanen Gebiet erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband. Im Ergebnis wird das Integrationsgebot auch mit dem Urbanen Gebiet eingehalten, da mit der Festsetzung ein besonders hoher Wohnanteil gesichert wird.</p> <p>Die Anbindung des Plangebietes nach Norden zum Ortszentrum und den angrenzenden Wohngebieten wird zur Offenlage im zeichnerischen Teil und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg (E-Mail vom 21.06.23) wird die</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>erweitert und um ein Hofcafe ergänzt werden soll. Angaben dazu, um welche Verkaufsfläche es sich derzeit handelt bzw. zukünftig handeln soll, fehlen noch. Hinsichtlich einer Bestandssicherung des vorhandenen Hofladens mit geringfügiger Erweiterung werden keine Bedenken geäußert, wenn diese rechtssicher ist und auch künftig tatsächlich nur ein Hofladen, welcher dem landwirtschaftlichen Betrieb räumlich wie funktional zugeordnet ist sowie dort überwiegend eigenerzeugte Produkte des Betriebes angeboten werden, betrieben werden kann und wird. Denn solche Läden verselbstständigen sich gerne zu normalem Einzelhandel. Außerdem liegt in Ihringen die besondere Situation vor, dass sich auch im unmittelbaren Ortszentrum vergleichbare kleinteilige Läden mit Eigenvermarktung befinden, welche zudem zur besonderen Attraktivität des Winzerortes beitragen.</p>	<p>Festsetzung wie folgt angepasst: „Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 (2) Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig. Zulässig sind Hofläden, in den überwiegend Erzeugnisse des im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebs verkauft werden.“</p> <p>In der Begründung wird der Hofladen hinsichtlich seiner Größe genauer beschrieben.</p> <p>Siehe dazu auch die Stellungnahme Ziffer A.10.5 des Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz (Schreiben vom 13.12.2022).</p>
A.15.2	<p>Zu den Festsetzungsmöglichkeiten zum Hofladen möchten wir eine Prüfung anregen:</p> <p>a) Eine Regelung analog einem Handwerkerprivileg/ Fabrikverkauf, d.h. mit dem Hofladen als mitgezogenem Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes, wie bspw. „Nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind Hofläden, wenn sie einem landwirtschaftlichen Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sind und überwiegend eigenerzeugte Produkte anbieten.“ (Der Hofladen sollte gerade nicht als „Einzelhandelsbetrieb“ bezeichnet werden.) In der Begründung sollte dann zumindest (ebenfalls) auf die Definition/ Besonderheiten eines Hofladens, die aktuell bestehende Verkaufsfläche sowie die geplante Erweiterung eingegangen werden.</p> <p>b) Alternativ eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Hiermit könnte der Hofladen bzw. müsste er wohl sogar räumlich (bspw. „MD1“) wie auch von seiner derzeitigen Verkaufsfläche her konkretisiert bzw. festgesetzt werden; auch eine begründete Integration einer bestandssichernden geringen Verkaufsflächenerweiterung in die Festsetzung wäre wohl denkbar.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg (E-Mail vom 21.06.23) wird die Festsetzung wie folgt angepasst: „Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 (2) Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig. Zulässig sind Hofläden, in den überwiegend Erzeugnisse des im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebs verkauft werden.“</p> <p>In der Begründung wird der Hofladen hinsichtlich seiner Größe genauer beschrieben.</p> <p>Siehe dazu auch die Stellungnahme Ziffer A.10.5 des Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz (Schreiben vom 13.12.2022).</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Diese hätte u.E. den Vorteil, dass die künftige maximale Verkaufsfläche über die Bebauungsvorschriften rechtssicher begrenzt ist.</p> <p>c) Die Ausweisung eines betriebsbezogenen Sondergebietes mit nutzungsbezogenen Teilbereichen, u.a. auch eines solchen, in dem der künftige Hofladen mit Café einen räumlich und größtmäßig definierten Teilbereich einnehmen würde.</p>	
A.15.3	<p>Weitere Anregungen:</p> <p>- Es wird empfohlen, auch in der Planzeichnung die Großflächigkeit und die maximale Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes mitzudokumentieren, d.h. „SO1 Großflächiger Lebensmittelmarkt (oder Lebensmitteleinzelhandel), VKmax= 1.450 m²“ und in der Legende die Rechtsgrundlage ebenfalls auf „§ 11 Abs. 3“ zu präzisieren.</p>	<p>Dies wird zum Teil nicht berücksichtigt.</p> <p>Auf eine Nennung der maximalen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes im zeichnerischen Teil wird verzichtet. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im SO1 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ wird angepasst. Siehe dazu Stellungnahme A.10.4 vom Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz (Schreiben vom 13.12.2022). Die Rechtsgrundlagen in der Legende des zeichnerischen Teils wird entsprechend auf „§ 11 Abs. 3“ präzisiert.</p>
A.16	<p>Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 08.12.2022)</p>	
A.16.1	<p>In diesem Areal soll ein allgemeines Wohngebiet, ein Dorfgebiet, ein Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ und ein Sondergebiet „Wohnmobilstellplätze“ festgesetzt werden. Zu diesen Planungen gab es einige Vorbesprechungen, und allen Trägern öffentlicher Belange war es wichtig, dass zur Einhaltung des Integrationsgebotes die Wohnbebauung in Ihringen in diesem Areal fortgeführt wird, was nun durch die Festsetzung zum allgemeinen Wohngebiet auch umgesetzt wird.</p> <p>Bezüglich des Sondergebietes „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.450 qm, wobei maximal 15 % dieser Fläche für sonstige Sortimente genutzt werden können, war die Größenordnung immer in den Vorbesprechungen ein Thema. Die Auswirkungsanalyse, die die Einhaltung sämtlicher raumordnerischen Ge- und Verbote nachweisen soll, befindet sich noch in der Endabstimmung. Erst nach Erhalt der Endfassung kann eine abschließende Beurteilung erfolgen, wobei die bisher vorgelegten Zahlen auf die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben schließen lassen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Anpassung des nördlichen Teilbereichs zur Offenlage wird das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Anpassung zu einem Urbanen Gebiet erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband. Im Ergebnis wird das Integrationsgebot auch mit dem Urbanen Gebiet eingehalten, da mit der Festsetzung einen besonders hohen Wohnanteil gesichert wird.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse wurde in Form einer Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen vom Büro Acocella erarbeitet und wird zur Offenlage ausgelegt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Nachdem das Dorfgebiet als nicht integriert bezeichnet werden muss, ist es folgerichtig, dass Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zurzeit wird bereits ein kleiner Hofladen betrieben. Es ist sicher richtig, dass für diesen eine Bestandssicherung rechtssicher erfolgt. Dazu hat der Regionalverband bereits Anmerkungen gemacht.</p> <p>Das Sondergebiet Wohnmobilstellplätze tangiert die Belange, die vom Handelsverband zu treten sind, nicht.</p>	<p>Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg (E-Mail vom 21.06.23) wird die Festsetzung wie folgt angepasst: „Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 (2) Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig. Zulässig sind Hofläden, in den überwiegend Erzeugnisse des im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebs verkauft werden.“ Einzelhandelsbetriebe sind somit weiterhin ausgeschlossen.</p> <p>Siehe dazu Stellungnahme A.10.5 des Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz (Schreiben vom 13.12.2022) und Stellungnahme A.14.4 des Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 08.12.2022).</p>
A.17	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 06.12.2022)	
A.17.1	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.2	Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Dies wird berücksichtigt.
A.17.3	<p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Bitte nehmen Sie dazu bereits frühzeitig im Zuge der Ausführungsplanungen Kontakt mit uns auf, um den Umgang mit ggf. betroffenen Anlagen mit uns abzustimmen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Telekommunikationslinien liegen innerhalb der Verkehrsflächen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.17.4	<p>In Punkt 2.4.2 der Bebauungsvorschriften/Begründungen zum Bebauungsplan (Ver- und Entsorgung) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:</p> <p>Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.</p> <p>Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>§ 127 Absatz 6 TKG enthält keine abschließende Regelung zu der Frage, wann eine unterirdische Führung von Leitungen bestimmt werden kann. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB kann in einem Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen festgesetzt werden. Als Versorgungsanlagen bzw. -leitungen sind im Gesetzgebungsverfahren zur aktuellen Fassung dieser Vorschrift ausdrücklich Einrichtungen der Telekommunikation in den Blick genommen worden. Zu den für die Bauleitplanung wesentlichen Belangen gehören diejenigen des Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. d BauGB) und der von einer oberirdisch geführten Telekommunikationsleitung wegen deren Sichtbarkeit potentiell berührten Gestaltung des Ortsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Nach ordnungsgemäßer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB kann deshalb die unterirdische Führung einer Telekommunikationsleitung durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB vorgeschrieben werden. Eine solche Festsetzung hat auch verbindliche Wirkung für die Zustimmung nach § 127 Abs. 6 TKG und kann nicht durch Abwägung des Wegebaulastträgers aufgrund Überwiegens der Belange des Nutzungsberechtigten überwunden werden.</p> <p>Träger von Kommunikationsleitungen sind somit an die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB gebunden.</p>
A.17.5	<p>Weitere Anmerkungen oder Einwände sind von Seiten Telekom nicht vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.18 bnNETZE GmbH (Schreiben vom 28.11.2022)</p>		
A.18.1	<p>Im Verfahrensgebiet befinden sich Erdgasversorgungsleitungen, diese sind im Bestand zu schützen. Notwendige Änderungen/Sicherungsmaßnahmen sind frühzeitig mit der bnNETZE GmbH abzustimmen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.18.2	<p>Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit Wasser kann über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Eine Löschwassermenge von 48 m³/h (Grundschutz) kann über die Löschdauer von zwei Stunden gemäß DVGW W405 bereitgestellt werden. Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden umfangreiche Netzbaumaßnahmen und die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Aus wirtschaftlichen und</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Aussagen des Ingenieurbüros Manzke + Müller kann auf der Grundlage der 2018 durchgeführten hydraulischen Berechnung der Wasserversorgung für das Ortsnetz Ihringen die Möglichkeit einer Löschwasserentnahme von 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden im Bereich des geplanten Baugebietes „Ihringen Süd-Kleinried“ bestätigt werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>erschließungstechnischen Gründen ist eine freistehende Anlage vorgesehen, für</p>  <p>die, die bnNETZE GmbH das notwendige Grundstück (5 x 6 m) erwerben wird. Dieser Standort ist unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen. Die geplante Trafostation ist in Abhängigkeit von der örtlichen Bebauung verschiebbar, jedoch ist sie in der Nähe des elektrischen Lastschwerpunktes anzuordnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der Versorgungsanlage durch Planzeichen gemäß § 2 PlanzV 90 mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Anlage zur PlanzV 90, Nr. 7) in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (vgl. Anlage 2).</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>In Abstimmung mit Badenova wird die Trafostation an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ihringen Süd – Kleinried“, eingeplant werden.</p>
A.18.3	<p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbauscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<p>A.19 TransnetBW GmbH (Schreiben vom 07.11.2022)</p>		
<p>A.19.1</p>	<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.</p> <p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ihringen Süd - Kleinried“ in Ihringen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Im Umweltbericht sind derzeit noch keine, den fachgutachtlichen Artenschutzbeitrag abwartend, CEF-, bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Sollten diese Flächen zukünftig innerhalb des Schutzstreifen einer unserer Höchstspannungsfreileitungen geplant werden, müssen wir eine Einschätzung dazu abgeben, da es ansonsten zu vermeidbaren Konflikten kommen kann.</p> <p>Wir bitten um die weitere Beteiligung an Ihrem Verfahren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine CEF- oder Ausgleichsmaßnahmen im Bereich von Höchstspannungsfreileitungen vorgesehen.</p>
<p>A.20 terranets bw GmbH (Schreiben vom 04.11.2022)</p>		
<p>A.20.1</p>	<p>Bitte nutzen Sie für Anfragen und Beteiligungen zu unten genannten Themen, unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Beteiligung / Leitungsauskunft.</p> <p>Anfragen sowie Beteiligungen zu den Themen: Leitungsauskünfte, Bebauungspläne, Planungsanfragen, Koordinierungsanfragen, Flächennutzungsplanänderungen usw. sind ausschließlich über das BIL-Portal https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen.</p> <p>Bitte melden Sie sich einmalig an, sie erhalten dann in Kürze einen Zugang. Mittels der BIL Online-Leitungsauskunft, erfahren Sie zukünftig schnellstmöglich, ob im fraglichen Bereich Leitungen unseres Unternehmens, mit aktuell parallel über 90 anderen Netzbetreibern vorhanden sind, und das alles mit nur einer Anfrage.</p> <p>Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bauanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich sieht die Gemeinde die Netzbetreiber zur Auskunft im Rahmen der Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans verpflichtet, da bei einer Abfrage im BIL-Leitungsportal die Angabe von Daten / Informationen gefordert wird, die schlicht nicht vorliegen und daher in Bezug auf die Planungsaufgabe keine verlässliche Auskunft eingeholt werden kann.</p> <p>Ferner sieht die Gemeinde die Netzbetreiber in der Mitwirkungspflicht, auf Anfrage hin eine verlässliche Planauskunft zu erteilen, damit der Anfragende dabei grundsätzlich auf die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Auskunft vertrauen darf.</p> <p>Es wird deshalb um direkte Auskunft durch die terranets bw GmbH gebeten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Bauanfrage nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft.</p> <p>Ein weiterer Vorteil für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Bauanfrage über eine E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an weitere Leitungsbetreiber versenden, die derzeit noch nicht in BIL organisiert sind. Eine Stellungnahme erfolgt in diesen Fällen außerhalb des Portals. Weitere Informationen über BIL können Sie dem angehängten Infoblatt "BIL_Flyer-Bauwirtschaft" oder der Seite http://bil-leitungsauskunft.de/ entnehmen. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie auch in Zukunft diesen Dienst nutzen würden.</p> <p>Ihre Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • schnelle Verfügbarkeit der Planauskunft • freie Gebietsauswahl und Anpassung der Abfrage • kostenfreier Service <p>Wir bitten um Verständnis und bedanken uns für Ihre Mithilfe.</p>	
A.21	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 07.11.2022)	
A.21.1	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.22	Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 09.11.2022)	
A.22.1	<p>Die eingereichten/offen gelegten Unterlagen wurden eingesehen und aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft. Gegen den BBP Ihringen Süd bestehen KEINE Einwände.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Lückenschluss des Radweges wird begrüßt, - ebenso die Anlage der Wohnmobilstellplätze, da diese die Problematik Hinterhöfe entschärft. 	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.23	Landesnenschutzverband BW (Schreiben vom 13.12.2022)	
A.23.1	<p>Der Landesnaturschutzverband (LNV), Arbeitskreis Freiburg-Kaiserstuhl* nimmt Stellung:</p> <p>Der LNV sieht die Planung zum Baugebiet „Kleinried“ kritisch und lehnt sie in der jetzigen Form ab.</p> <p>*Zum Arbeitskreis Freiburg-Kaiserstuhl des LNV gehören die Naturschutzvereinigungen: Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz BW, Badischer Landesverein für Naturkunde und Naturschutz (BLNN), Botanische Arbeitsgemeinschaft Südwestdeutschland (BAS), BUND, Deutscher Alpenverein (DAV), Luchs-Initiative BW, NaturFreunde Baden, NABU, Landesfischereiverband BW, Landesjagdverband BW, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Schwarzwaldverein, Weißstorch Breisgau e.V.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.23.2	<p>Der LNV kritisiert seit Jahren den Flächenverbrauch in der Region. Nichts scheint den ausgreifenden Flächenmissbrauch in den Gemeinden aufzuhalten, obwohl überall in Sonntagsreden ein Ende beschworen wird. So auch nun im Falle des „Kleinried“, wo nun ca. 3,35 ha „verbraucht“ werden. Wir denken, dass sich in Ihringen für manche der angestrebten Nutzungen innerhalb der Bebauung ein Platz gefunden hätte. Darum bezweifeln wir, ob das im Bebauungsplan erwähnte Ziel „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ eingehalten ist. Das scheint nur ein Euphemismus zu sein!</p> <p>Im Planungsgebiet sollen große Teile der Flächen versiegelt werden. Grundsätzlich erhöht die Versiegelung des Geländes - im Falle des „Kleinried“: mit Vernichtung der bestehenden Grünflächen, Entfernung der Bäume etc. - die bioklimatische und gesundheitliche Belastung der Bevölkerung. Das in der wärmsten Gemeinde von Deutschland! Dass dieser Umstand bei Planungen in Ihringen keinen Niederschlag findet, ist unverständlich.</p> <p>Da es absehbar ist, dass die seit Jahrzehnten geplante Bundesstraße „B 31 West“ nicht gebaut und dann als Entlastungsstraße für Ihringen dienen würde, sollte die Gemeinde Ihringen, falls sie eine innerörtliche Verkehrsentslastung wünscht, sich selbst bei ihrer Ortsplanung um eine Möglichkeit zur Verlagerung des durch den Ort gehenden Verkehrs bemühen. Das könnte z. B. über ortsnahe</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Lebensmittelmarkt im Ortskern ist zwar auch aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen, jedoch erfüllt der bestehende Lebensmittelmarkt, der zwar näher am, aber auch nicht im Ortskern liegt, nicht mehr die heutigen und zukünftigen Anforderungen. Aufgrund der beengten Ortslage ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht möglich. Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig. Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2014 eine Standortalternativenprüfung durchgeführt.</p> <p>Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden 10 Standorte innerhalb der Gemeinde Ihringen auf ihre Eignung als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt untersucht. Die vier potenziellen Standorte, die aufgrund der raumordnerischen Vorgaben zu bevorzugen sind, da sie sich innerhalb des Siedlungskörpers befinden, haben sich jedoch als nicht geeignet erwiesen. Die weiteren Standorte in Ortsrandlage wurden ebenfalls hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Von diesen Standorten hat sich nur der Standort an der Gündlingerstraße und der Tunibergstraße Süd als geeignet erwiesen. (vgl. Standortalternativenprüfung, Stand 28.05.2014)</p> <p>Im Zuge der Verlagerung des Lebensmittelmarktes möchte die Gemeinde die südliche Ortsentwicklung Ihringens gestalten und weitere Entwicklungsflächen sichern, um unter anderem Wohnraum zu schaffen und soziale Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte zu integrieren sowie Gewerbeflächen anzubieten. In dem Urbanen Gebiet im Bereich Läger Süd schafft die Gemeinde diesen Dreiklang in einer verdichteten Bauweise, die eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglicht.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Umgehungstrassen geschehen. Das Baugebiet „Kleinried“ liegt in einer Bebauungslücke, in der auch eine ortsnahe Umgehungsstraße denkbar ist, die am Ort vorbeigeführt werden könnte. Wird nun diese Lücke im Kleinried geschlossen, könnte sich die Gemeinde die Chance für eine Entlastung des Ortskerns verbauen.</p> <p>Apropos Verkehr: der autoorientierte Lebensmittelmarkt sorgt selbst für mehr Verkehr in Ihringen. Die oft beklagten Verkehrsprobleme in Ihringen sind somit auch „hausgemacht“!</p> <p>Falls die Gemeinde entgegen dem hier geäußerten Rat nicht auf das Baugebiet verzichten will, macht der LNV folgende Vorschläge:</p>	<p>Der in die Planung integrierte Aussiedlerhof liegt bislang im Außenbereich und soll im Zuge des Bebauungsplans (Dorfgebiet) langfristig gesichert werden. Die Wünsche des Eigentümers des Winzerhofes sollen dabei berücksichtigt werden und darüber hinaus sollen auch nicht privilegierte Nutzungen wie beispielsweise Wohnmobilstellplätze (SO2) angeboten werden. Damit wird die Fortentwicklung und Zukunftssicherung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs sichergestellt, der dafür seine eigenen Flächen einsetzt. Die städtebauliche Ordnung bleibt damit gewahrt. Mit der Sicherung des Winzerhofes möchte die Gemeinde den Standort nutzen und dem Bedarf an Wohnmobilstellplätzen nachkommen. Die Gemeinde begrüßt diese Erweiterung ihres touristischen Angebots.</p> <p>Insgesamt wird im vorliegenden Fall der weiteren baulichen Entwicklung des Ortes und der Sicherung der Nahversorgung für Ihringen der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.</p> <p>Die Ergebnisse sind der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen (Stand 26.04.2023) zu entnehmen. Zudem wird auf die Standortalternativenprüfung verwiesen, welche ebenfalls als Bestandteil des Bebauungsplans den Unterlagen beigelegt wird.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von dem Planungsbüro BIT Ingenieure wird eine Verkehrszählung durchgeführt und eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme den Bebauungsplan beigelegt, aus der das prognostizierte Verkehrsaufkommen hervorgeht. Mit dem Bebauungsplan Ihringen Süd – Kleinried wird der Lückenschluss im Radwegenetz zwischen Ihringen und Gündlingen integriert wie auch die Fußwegeverbindungen beispielsweise vom Lebensmittelmarkt in Richtung Gebiet Lager Süd und Ortsmitte berücksichtigt.</p>
A.23.3	<p>Krebsbach</p> <p>Im Norden durchquert der Krebsbach das Plangebiet. Sein Verlauf ist im bebauten Bereich von Ihringen zu großen Teilen verdolt (z. B. Straßenunterquerungen). Es sollte die Chance genutzt werden, den Bach so weit wie möglich zu öffnen und nicht weitere Verdolungen hinzuzufügen. Deshalb muss die Nordecke des Plangebiets umgestaltet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öffnung der Krebsbachs, Minimierung der Verdolung (z. B. als 	<p>Dies wird zum Teil berücksichtigt.</p> <p>Der Krebsbach wird im zeichnerischen Teil aufgenommen. Es wird ein Gewässerrandstreifen nachrichtlich übernommen. Zudem wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Bewirtschaftung des Gewässers zu sichern.</p> <p>Die Gemeinde strebt zum jetzigen Zeitpunkt keine Offenlegung des Krebsbachs an. Die Flächen sind im Bebauungsplan bereits gesichert und würden eine Offenlegung ermöglichen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Ausgleichmaßnahmen auch außerhalb des eigentlichen Baugebiets anwenden!)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belassung des jetzigen Baumbestandes in dem Bereich • angemessene und naturnahe Gestaltung des Uferrandstreifens, Regelung der Pflege, Nutzung und Betreuung • Rücknahme des Baufensters für die Wohnbebauung in dem Bereich 	
A.23.4	<p>Regenwasserversickerung</p> <p>Alle Möglichkeiten zur Minimierung der Versiegelung müssen genutzt werden. Insbesondere sollten Parkplätze so gestaltet sein, dass Regenwasser auf den Grundstücken versickern kann und/oder – zusammen mit dem Dachwasser - in Rigo- len versickert wird. Zudem sollte versucht werden den stehenden Bäumen Wasser zusätzlich zuzuführen.</p>	<p>Dies wird zum Teil berücksichtigt.</p> <p>Stellplätze, Wege und Platzflächen sind in wasser- durchlässiger Bauweise (z.B. Rasenwaben/-gitter- steine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Sickerfuge) auszuführen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept vom Büro CP Plan wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p> <p>Grundsätzlich ist im Plangebiet das anfallende Nieder- schlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück ordnungsgemäß zu versickern. Somit sind im Inte- resse der Grundwasserneubildung und der Entlas- tung der Abwasseranlagen geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Nieder- schlagswasser vorzusehen.</p> <p>Für die Urbanen Gebiete MU1 und MU2 wird auf- grund der räumlichen Lage angrenzend zu einem Fließgewässer die Möglichkeit eröffnet das Nieder- schlagswasser gedrosselt in den Krebsbach einzu- leiten.</p> <p>Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzel- bäume im Bereich der Tunibergstraße sind zu pfle- gen und dauerhaft zu erhalten. Die Bewässerung der Bäume wird durch die Gemeindeverwaltung er- folgen, eine Regelung zur Bewässerung ist nicht Gegen- stand der Bauleitplanung.</p>
A.23.5	<p>Parkplätze</p> <p>Große Bereiche des Baugebiets sind Ab- stellplätze und Rangierflächen von Fahr- zeugen. Das allein schon fördert den Flä- chenverbrauch enorm und lehnen wir ab.</p> <p>Die Parkplätze des Lebensmittelmarktes könnten unter Markt platziert werden. Das ist als Bauvorschrift zu formulieren, damit wäre erheblicher Platz - Versiegelung! - gespart. Zudem können die Bäume auf der Fläche erhalten werden - es entstünde ein „EDEKA im Grünen“, was die aktuelle Werbebotschaft der Firma glaubwürdig unterstützen würde. Im Sommer würden auch die im Keller geparkten Fahrzeuge</p>	<p>Dies wird zum Teil nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefga- rage unterhalb des Lebensmittelmarktes ist aus mehreren Gründen nicht möglich. Aufgrund der Grundstückgröße ist nicht ausreichend Platz für die Zu- und Ausfahrtsbereiche gegeben. Außerdem ist bei einer hohen Frequentierung durch den Kunden- verkehr die Aufteilung der Stellplätze in der Tiefga- rage mit Sackgassen, somit keiner Ringerschlie- ßung, unwirtschaftlich. Unter einem vernünftigen Kosten-Nutzen-Verhältnis ist eine Tiefgarage un- wirtschaftlich. Zudem städtebaulich nicht optimal, da dann der Lebensmittelmarkt nicht mehr ebenerdig erreichbar wäre und eine Barrierefreiheit damit nicht</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der Kunden nicht überhitzt. Das ist im Plan als Bauvorschrift zu formulieren.</p> <p>Sollte diese Lösung nicht verwirklicht werden, muss in den Bauvorschriften die Belassung der jetzigen Bäume festgeschrieben werden (darunter sind auch Parkplätze möglich). Die vorhandenen Bäume fällen, um dann auf dem versiegelten Platz neue zu pflanzen, ist nicht sinnvoll, allein schon aus Gründen der Nachhaltigkeit und der derzeitigen klimatischen Situation.</p> <p>Zudem muss der restliche Teil des Parkplatzes mit Photovoltaik-Flächen (analog der Agri-Photovoltaik) überdacht werden (Bauvorschrift). Es reicht nicht aus, diese lediglich zuzulassen (1.1.3.2 resp. 1.1.4.2), sie müssen vorgeschrieben werden.</p>	<p>mehr gegeben wäre. Hinzukommen gestalterische Aspekte, auf der Fußgängerebene wären nur Fahrzeuge und der Höhenunterschied zum Markt müsste mittels Rampen, Treppen und Aufzügen überwunden werden.</p> <p>Auf die Bebauungsvorschriften wird verwiesen. Zum einen sind Stellplätze, Wege und Platzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenwaben/-gittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Sickerfuge) auszuführen. Zum anderen ist für die Baumneupflanzungen mindestens 12 m³ durchwurzelbares Volumen eines geeigneten Baumsubstrats zur Verfügung zu stellen. Dies ist in offenen Baumscheiben, die gegen Überfahren zu schützen sind, ggf. in Kombination mit überbaubarem Substrat unter Pflasterflächen, zu realisieren.</p> <p>Da die Photovoltaikpflicht laut Klimaschutz und Klimaanpassungsgesetz direkt gilt, wird hierzu keine Festsetzung aufgenommen. Die angesprochenen Festsetzungen wurden aufgenommen, damit der Bebauungsplan der Photovoltaikpflicht nicht entgegensteht.</p>
A.23.6	<p>Radweg</p> <p>Den Ausbau des Radweges Richtung Gündlingen unterstützen wir.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.24	<p>Stadt Breisach am Rhein (Schreiben vom 28.11.2022)</p>	
A.24.1	<p>Die Gemeinde Ihringen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² zu schaffen.</p> <p>Da das Verfahren sich aktuell in der frühzeitigen Beteiligung befindet, sind den Unterlagen noch keine Gutachten mit Aussagen zu den Zielen der Raumordnung - Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsgesetz - beigefügt. Somit ist aus den Unterlagen noch nicht ersichtlich, welche Auswirkungen des geplanten Neubaus für die Stadt Breisach sowie ihre Ortsteile zu erwarten sind.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen auf die Stadt Breisach am Rhein und die Beteiligung am weiteren Verfahren. Wir bedanken uns für die Beteiligung und wünschen für Ihre Planung alles Gute.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausweisung des Standortes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband.</p> <p>Die Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen vom Büro Acocella wird zur Offenlage den Bebauungsplanunterlagen beigefügt. Daraus gehen Aussagen zu den Zielen der Raumordnung – Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsgesetz – sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Städte und Gemeinden, hervor.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.25	Gemeinde Merdingen (Schreiben vom 01.12.2022)	
A.25.1	<p>Die im Entwurf dargestellten Flächen für ein Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MD) sowie Wohnmobilstellplätze berühren die Belange der Gemeinde Merdingen nicht. Problematisch ist die vorgesehene Größe der VK-Fläche für Lebensmittel in der Sonderbaufläche SO1.</p> <p>Das im Regionalplan nach PS 2.4.4.2 festgelegte Konzentrationsgebot sieht folgende Regelung vor:</p> <p><i>„(1) Z Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.</i></p> <p><i>(2) Z Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder</i> • <i>diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsräumen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.</i> <p><i>Die Plansätze 2.4.4.3 bis 2.4.4.5 gelten entsprechend.“¹</i></p> <p>Auf die Gemeinde Ihringen trifft lediglich Punkt 1 von (2) zu. Der entsprechende Nachweis der überörtlichen Verträglichkeit (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot) ist derzeit noch nicht erfolgt.</p> <p>¹ Vgl. Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan 2017, Gesamtfortschreibung Stand Juni 2019; S. 55 ff.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausweisung des Standortes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband.</p> <p>Durch die Anpassung des nördlichen Teilbereichs zur Offenlage wird das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Im Ergebnis wird das Integrationsgebot auch mit dem Urbanen Gebiet eingehalten, da mit der Festsetzung ein besonders hoher Wohnanteil gesichert wird.</p> <p>Die Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen vom Büro Acocella wird zur Offenlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Daraus gehen Aussagen zu den Zielen der Raumordnung – Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsgebot – sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Städte und Gemeinden, hervor.</p>
A.25.2	<p>Für eine mögliche Verkaufsfläche von max. 1.450 m² ist unter Berücksichtigung der in der Gemeinde Ihringen bereits vorhandenen verbraucher-nahen Versorgung nachzuweisen, dass eine Beeinträchtigung der Nahversorgung in Merdingen ausgeschlossen werden kann. Hierbei kommt der Frage des Erhalts bzw. der Art der Nachnutzung der Verkaufsflächen am</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen vom Büro Acocella wird zur Offenlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Daraus geht unter anderem hervor, dass wesentliche Beeinträchtigungen für die Nahversorgung in Merdingen ausgeschlossen werden können.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	bisherigen Supermarktstandort große Bedeutung zu.	
A.25.3	<p>Das genannte Einzelhandelskonzept von März 2014 muss entsprechend aktualisiert und im Hinblick auf eine geänderte Nahversorgungsstruktur der umliegenden Gemeinden (Neu- und Erweiterungsbauten in Gottenheim, Merdingen, Gündlingen und Breisach) abgestimmt werden. Ebenfalls ist die Standortalternativenprüfung unter gegenwärtigen Bedingungen zu aktualisieren und auf die Einhaltung der Vorgaben des Regionalplanes zu prüfen². Insbesondere das Beeinträchtigungsverbot muss eingehalten werden, da andernfalls in der Gemeinde Merdingen die noch vorhandenen Lebensmitteleinzelhändler und damit die integrierte Nahversorgung beeinträchtigt ggf. in ihrer Existenz bedroht würden.</p> <p>²Vgl.: Regionalplan 2017; PS 2.4.4.5; a.a.O.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept wurde 2014 ebenfalls vom Büro Acocella erarbeitet. Die Erkenntnisse sind dem Fachplanungsbüro somit bekannt und wurde in der Erarbeitung der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen berücksichtigt.</p> <p>Die Standortalternativenprüfung von 2014 liegt den Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung bei. Diese wurde in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband erarbeitet. Es wird davon abgesehen die Standortalternativenprüfung erneut durchzuführen, da sich seither keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, die zu einem anderen Standort führen würden.</p> <p>Wie bereits erwähnt geht aus der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen vom Büro Acocella hervor, dass wesentliche Beeinträchtigungen für die Nahversorgung in Merdingen ausgeschlossen werden können.</p>
A.25.4	<p>Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die im Regionalplan geforderten Nachweise zur Begründung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel derzeit noch nicht vorliegen. Die dort genannten Kriterien erscheinen uns nicht ausreichend erfüllt bzw. die Nachweise sind noch zu führen. Wir bitten daher um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen vom Büro Acocella wird zur Offenlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Daraus gehen Aussagen zu den Zielen der Raumordnung – Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsgebot – sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Städte und Gemeinden, hervor.</p>
<p>A.26 Gemeinde Bötzingen (Schreiben vom 19.12.2022)</p>		
A.26.1	<p>Die Gemeinde Bötzingen weist im Hinblick auf die noch zu planende Oberflächenwasserentsorgung auf folgendes hin:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.26.2	<p>Die Versiegelung von Flächen birgt für die Unterlieger eine stetig steigende, unkalkulierbare Hochwassergefahr. Die derzeitige Hochwassersituation der Unterlieger <u>lässt keine weiteren Wassermengen</u> zu. Eine Erhöhung des Wasserstandes in Bächen würde zu Überschwemmungen führen.</p> <p>Von der Gemeinde Ihringen ist deshalb sicherzustellen, dass die Bebauung in keinem Fall zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation der Unterlieger führt. Es ist für eine geeignete und ausreichende</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Entwässerungskonzept vom Büro CP Plan wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p> <p>Grundsätzlich ist im Plangebiet das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück ordnungsgemäß zu versickern. Somit sind im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Rückhaltung von Oberflächenwasser zu sorgen. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	Für die Urbanen Gebiete MU1 und MU2 wird aufgrund der räumlichen Lage angrenzend zu einem Fließgewässer die Möglichkeit eröffnet das Niederschlagswasser gedrosselt in den Krebsbach einzuleiten.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 06.12.2022)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 06.12.2022)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 06.12.2022)
B.4	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion (Schreiben vom 07.11.2022) – keine weitere Beteiligung
B.5	Netze BW GmbH (Schreiben vom 07.11.2022) – keine weitere Beteiligung
B.6	Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 09.11.2022) – keine weitere Beteiligung
B.7	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 16.11.2022)
B.8	Stadt Vogtsburg (Schreiben vom 09.11.2022)
B.9	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt
B.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden
B.11	Handwerkskammer Freiburg
B.12	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.
B.13	BUND Landesverband
B.14	NaBu Bezirksverband Südbaden
B.15	Vodafone West GmbH
B.16	Gemeinde Bötzingen

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Person 1 (Schreiben vom 28.11.2022)	
C.1.1	<p>Die xxx sind Eigentümer des Burgunderhofes unter obiger Adresse. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Obst- und Weinbau, Rebveredelung und drei Ferienwohnungen.</p> <p>Anlass unserer Beauftragung ist die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans „Ihringen Süd-Kleinried“. Es sollen ein großer Lebensmittelmarkt und ein Wohnmobilstellplatz entstehen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.1.2	<p>Der Hof der xxx und die dem Vorhaben zugewandten Fenster der Ferienwohnungen liegen im Außenbereich, Luftlinie 68 m von der östlichen Grenze des Plangebiets entfernt.</p> <p>Es wird befürchtet, dass die von den geplanten Vorhaben ausgehenden Lärmimmissionen die zulässigen gesetzlichen Grenzwerte überschreiten und die bisherige Nutzung des Hofes insbesondere im Hinblick auf die Ferienwohnungen beeinträchtigen.</p> <p>Die für die Beurteilung heranzuziehende TA Lärm sieht für Nutzungen im Außenbereich keine verbindlichen Lärmimmissionswerte vor. Regelmäßig ist aber der für Dorf- und Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden anzuwenden (vgl. z.B. OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 06.04.2018, 1 ME 21/18). Dieser beträgt nach Abschnitt 6.1 der TA Lärm 60 dB tags und 45 dB nachts.</p> <p>Der für nachts maßgebende Wert ist von 22:00 Uhr abends bis 6:00 Uhr morgens einzuhalten.</p> <p>Die für die Vorhaben zu prognostizierenden Emissionen sind nicht bekannt. Die „Städtebauliche Lärmfibel“ des Ministeriums für Landentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg legt unter Z. 4.2.1 mit Bezug auf DIN 18005-1 für diese Fälle eine Abstandstabelle zugrunde, aus der bei ungehinderter Schallausbreitung die zur Einhaltung verschiedener</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Befürchtung der Lärmbeeinträchtigung ist dahingehend unbegründet, da das Plangebiet im Norden direkt an das bestehende Wohngebiet angrenzt und das Vorhaben bereits auf die Wohnbebauung Rücksicht nehmen muss, die ein höheres Schutzniveau aufweist als der landwirtschaftliche Hof.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird vom Büro Dröscher eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Zwar ist die TA Lärm in der Bauleitplanung nicht einschlägig. Die Norm wird jedoch aus Gründen des späteren Planvollzugs regelmäßig auch im Bebauungsplanverfahren zur Bewertung gewerblicher Schallimmissionen hilfsweise herangezogen. Die gewerblichen Schallimmissionen werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die grundsätzliche schalltechnische Realisierbarkeit der Planung auf Grundlage der vorgesehenen Nutzungen zu prüfen. Im vorliegenden Fall wird die voraussichtlich am Standort vorgesehene Bebauung mit vorgesehener/typischer Betriebsweise (Kfz-Verkehr etc.) im Schallgutachten zugrunde gelegt und bewertet.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich des Gewerbelärms unter anderem zu dem Ergebnis, dass ein im Sondergebiet SO 1 vorgesehener Lebensmitteleinzelhandel schalltechnisch grundsätzlich umsetzbar. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sind aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich realisierbar und die</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Beurteilungspegel ungefähr erforderlichen Abstände abgelesen werden können.</p> <p>Demzufolge ist in einem Gewerbegebiet mit einer Fläche von bis zu 1 ha zur Gewährleistung der Einhaltung des Grenzwertes von 45 dB nachts vom Rand des Gebiets zu den betroffenen Nutzungen ein Abstand von 100 m, bei einer Fläche von 2 ha von 150 m und bei einer Fläche von bis zu 5 ha 200 m einzuhalten.</p> <p>Es zeigt sich ohne Weiteres, dass insbesondere die Einhaltung eines nächtlichen Immissionsgrenzwertes gemessen an den Fenstern der Ferienwohnungen und Wohnungen der Eigentümer bei einem gewerblichen Betrieb nicht möglich erscheint, es sei denn, lärmintensive bauliche Einrichtungen wie Lüftungsaggregate oder Lieferzonen werden so eingerichtet, dass diese nicht in Richtung des Hofes emittieren oder nicht vor 6:00 Uhr morgens betrieben werden.</p> <p>Zur Beurteilung der Sachlage ist eine Schallprognose zu erstellen und der Ausführungsplanung zugrunde zu legen.</p> <p>Wir bitten namens und im Auftrag unseres Mandanten um weitere Aufklärung in dieser Frage um einer verwaltungsrechtlichen Überprüfung vorzubeugen.</p>	<p>Planung kann aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden.</p> <p>Für genauere Ausführungen wird, auf die den Bebauungsplanunterlagen beiliegende schalltechnische Untersuchung vom Büro Dr. Dröscher verwiesen.</p>
C.2	<p>Person 2 (Schreiben vom ???)</p>	
C.2.1	<p>Langfristige Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde:</p> <p>Ich habe die Befürchtung, dass ein Neubau eines größeren Edeka der Grundversorgung in Ihringen eher widerspricht. Die Frage, die sich mir stellt: was wird mit dem Ladenlokal in dem jetzt der Edeka sein Geschäft betreibt? Es wäre wünschenswert dazu Informationen zu erhalten. Der Dorfkern in Ihringen blutet m.E. langsam aus, was Geschäfte angeht. Wir haben in den letzten Jahren beispielsweise ein Hauhaltwarengeschäft, einen Drogeriemarkt ein, sogar zwei Modehäuser und ein Schuhgeschäft verloren. Wir haben zum großen Glück noch einige Ladengeschäfte im Ortskern. Dennoch ist es nicht mehr sehr attraktiv für Ihringer Bürger in Ihringen einzukaufen da die vorgenannten Geschäfte ohne Ersatz verschwunden sind. Ich meine wir sollten in die Richtung</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Altstandort des Lebensmittelmarktes wird vom Vorhabenträger (EDEKA) aufgegeben. Welche Folgenutzung am Altstandort kommen wird, ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht klar.</p> <p>Ein Lebensmittelmarkt im Ortskern ist zwar auch aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen, jedoch erfüllt der bestehende Lebensmittelmarkt nicht mehr die heutigen und zukünftigen Anforderungen. Aufgrund der beengten Ortslage ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht möglich. Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig. Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2014 eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden 10 Standorte innerhalb der Gemeinde Ihringen auf ihre Eignung als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt untersucht. Die vier potenziellen Standorte, die aufgrund der raumordnerischen Vorgaben zu bevorzugen sind, da sie sich innerhalb des</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>denken, zu versuchen den Dorfkern zu beleben, um hier das Angebot für Ihringer Bürger und Touristen zu beleben.</p>	<p>Siedlungskörpers befinden, haben sich jedoch als nicht geeignet erwiesen. Die weiteren Standorte in Ortsrandlage wurden ebenfalls hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Von diesen Standorten hat sich nur der Standort an der Gündlingerstraße und der Tunibergstraße Süd als geeignet erwiesen. (vgl. Standortalternativenprüfung, Stand 28.05.2014)</p> <p>Im Zuge der Verlagerung des Lebensmittelmarktes möchte die Gemeinde die südliche Ortsentwicklung Ihringens gestalten und weitere Entwicklungsflächen sichern, um unter anderem Wohnraum zu schaffen und soziale Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte zu integrieren sowie Gewerbeflächen anzubieten. In dem Urbanen Gebiet im Bereich Läger Süd schafft die Gemeinde diesen Dreiklang in einer verdichteten Bauweise, die eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglicht.</p> <p>Der in die Planung integrierte Aussiedlerhof liegt bislang im Außenbereich und soll im Zuge des Bebauungsplans (Dorfgebiet) langfristig gesichert werden. Die Wünsche des Eigentümers des Winzerhofes sollen dabei berücksichtigt werden und darüber hinaus sollen auch nicht privilegierte Nutzungen wie beispielsweise Wohnmobilstellplätze (SO2) angeboten werden. Damit wird die Fortentwicklung und Zukunftssicherung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs sichergestellt, der dafür seine eigenen Flächen einsetzt. Die städtebauliche Ordnung bleibt damit gewahrt. Mit der Sicherung des Winzerhofes möchte die Gemeinde den Standort nutzen und dem Bedarf an Wohnmobilstellplätzen nachkommen. Die Gemeinde begrüßt diese Erweiterung ihres touristischen Angebots.</p> <p>Insgesamt wird im vorliegenden Fall der weiteren baulichen Entwicklung des Ortes und der Sicherung der Nahversorgung für Ihringen der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.</p> <p>Die Ergebnisse sind der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen (Stand 26.04.2023) zu entnehmen. Zudem wird auf die Standortalternativenprüfung verwiesen, welche ebenfalls als Bestandteil des Bebauungsplans den Unterlagen beigelegt wird.</p>
<p>C.2.2</p>	<p>Langfristige Sicherung des Winzerhofes durch ergänzende Angebote:</p> <p>Hier sehe ich im Bebauungsplan die Schaffung von Stellplätzen für Wohnmobile. Nach meinem Dafürhalten ist das kein sinnvolles Bauvorhaben. Vor Allem verstehe ich nicht, warum dadurch eine langfristige Sicherung des Winzerhofes erreicht werden soll. Es liegt doch auf der Hand, das Wohnmobil-Touristen nicht</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Aussiedlerhof liegt bislang im Außenbereich und soll im Zuge des Bebauungsplans langfristig gesichert werden. Der Aussiedlerhof sowie der nördliche angrenzende Hofladen werden als Dorfgebiet festgesetzt. Der Winzerhof strebt an seinen Hofladen zu erweitern und ein Hofcafé zu integrieren. Zulässig sind Hofläden, in den überwiegend Erzeugnisse des im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebs verkauft werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>diejenigen sind, die in Ihringen die touristischen Angebote nutzen so wie es wünschenswert ist. Nutzung der Hotels und Gaststätten! Meist sind Wohnmobilreisende gerne günstig unterwegs. Günstig einkaufen und sich im „eigenen Reich“ versorgen und schlafen. Hinterlassen von Abfällen insbesondere aus Chemietoiletten was die Abwasserkläranlage der Gemeinde erheblich belasten wird (wer trägt hier die Kosten). Es wird damit nur weiter gefördert, dass noch mehr Fahrzeuge nach Ihringen kommen und die Luft verschmutzen. Dabei haben wir eine super Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Bonuskarten für unsere Gäste. Selbst der Campingplatzinhaber ist nicht besonders interessiert an „Wohnmobilstellplätzen“. Aus vorgenannten Gründen und vor allem weil es billig sein muss. Außerdem gibt es inzwischen einige Winzerhöfe die Stellplätze anbieten und soweit ich weiß, ist das begrenzt auf einige wenige Wohnmobilstellplätze. Ich halte das für ausreichend. Des Weiteren sehe ich nicht ganz ein, wie dadurch ein Winzerhof angeblich langfristig gesichert wird.</p> <p>Mein Wunsch wäre noch mal neue Überlegungen anzustellen, was den Bebauungsplan angeht. Meines Erachtens gab es in den letzten Monaten so viele Veränderungen und Erkenntnisse in Sachen Klimawandel, dass sich die Prioritäten geändert haben und es wichtig ist noch mal in Richtung „wie kann die Planung geändert werden, um möglichst umweltfreundlich und bedarfsgerecht dieses Projekt umzusetzen“. Es gibt ja in unmittelbarer Nähe einen Rewe und in Breisach, was mit dem Zug sehr gut erreichbar ist, gleich zwei Supermärkte, die vom Bahnhof mit wenigen Schritten erreichbar sind.</p> <p>Es wird m.E. in die falsche Richtung gedacht. Mit einfachen Worten schneller, höher weiter. Wachstum ist nicht immer ein Segen. Ich bin der Meinung wir dürfen lernen mit dem zurechtzukommen was da ist und sparen! Dabei liegt bei mir der Fokus auf Sparen von Ressourcen nicht unbedingt von Geld. Sparen wir Energie und Ressourcen, dann brauchen wir uns weniger Gedanken zu machen wie wir günstig Strom, Gas Wasser etc. beschaffen.</p>	<p>Mit der Sicherung des Winzerhofs möchte die Gemeinde den Standort nutzen und dem Bedarf an Wohnmobilstellplätzen nachkommen. Wie überall ist auch in der Gemeinde Ihringen zu beobachten, dass Touristen die das Wohnmobil als Unterkunft- und Verkehrsmittel schätzen stark zugenommen haben. Um diesem Bedarf nachzukommen und damit auch dem Wildcampen entgegenzuwirken, soll das touristische Angebot in zentralerer Lage ergänzend zum Kaiserstuhl Camping mit Wohnmobilstellplätzen (derzeit laut Entwurf vom Architekturbüro Rudi Schilling, 36 Stellplätze) erweitert werden. Als möglicher Standort für einen Wohnmobilstellplatz kommen die Hänge des Kaiserstuhls im Norden Ihringens aus topografischen Gründen aber auch aus Gründen des Artenschutzes (Natura 2000) nicht in Betracht. Von den meist landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Landesstraße L114 sind große Flächen durch einen regionalen Grünzug geschützt, so dass nur wenige Flächen überhaupt in Betracht zu ziehen sind. Der Standort sollte verkehrlich gut zu erreichen sein aber auch in fuß- und radläufiger Entfernung zum Ortskern und zu anderer Infrastruktur liegen, damit Gastronomie, Handel und Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad) von den Besuchern genutzt werden können. Insofern bietet der vorgesehene Standort gute Synergieeffekte, da mit dem benachbarten Hofladen des bestehenden Winzerhofs und dem geplanten Lebensmittelmarkt die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hervorragend möglich ist. Weitere großflächige Angebote für Wohnmobilstellplätze sind von Seiten der Gemeinde Ihringen nicht geplant.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.2.3	<p>Ich bin nur Laie, aber diese Gedanken treiben mich um. Ich lebe seit 32 Jahr in Ihringen und sehe inzwischen ein Dorfbild das mich traurig stimmt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.3 Person 3 (Schreiben vom 11.12.2022)</p>		
C.3.1	<p>Voller Sorge beobachte ich seit einiger Zeit die Entwicklungen, die in unserer Gemeinde vorstattengehen.</p> <p>Insbesondere die systematische Überbauung von Grünflächen, die inzwischen besorgniserregende Ausmaße annimmt.</p> <p>Wo wir als Kinder noch innerhalb des Ortes spielen konnten, befindet sich heute Beton und Asphalt. Viele glückliche Stunden durfte ich damit verbringen auf dem heutigen EDEKA-Gelände Gänge durch dichtes Brombeerdickicht zu schneiden, auf dem Bolzplatz zu kicken, im Gebiet „Hinterhof“ Verstecken zu spielen und auf Bäume zu klettern. Die niedrige Eibe, in die wir damals auf allen Vieren hineingekrochen sind, gibt es hier schon lange nicht mehr und auch die hohen Pappeln und die zahlreichen Kirschbäume sind allesamt verschwunden. Innerorts ist kaum noch etwas Grünes übriggeblieben und nun geht der Flächenfraß im Außenbereich weiter. Neue Wohngebiete, ein neues Industriegebiet, riesige Weingüter auf ehemaligen Obstwiesen, und nun auch noch ein neuer Großmarkt, für dessen Errichtung über 3,3 ha (≙ rd. 4,5 Fußballfelder) der Wohnbebauung beigezogen und dauerhaft versiegelt werden sollen.</p> <p>All dies mit Unterstützung des Gemeinderates, zu Lasten des Ortsbildes, des Lokalklimas, der Natur, Landwirtschaft, Umwelt und Wohnqualität.</p> <p>Wenn das Bauvorhaben nicht komplett gestoppt werden sollte, so bitte ich darum folgende Punkte in die Bauvorschriften sowie den Bebauungsplan einfließen zu lassen:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Lebensmittelmarkt im Ortskern ist zwar auch aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen, jedoch erfüllt der bestehende Lebensmittelmarkt nicht mehr die heutigen und zukünftigen Anforderungen. Aufgrund der beengten Ortslage ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht möglich. Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig. Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2014 eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden 10 Standorte innerhalb der Gemeinde Ihringen auf ihre Eignung als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt untersucht. Die vier potenziellen Standorte, die aufgrund der raumordnerischen Vorgaben zu bevorzugen sind, da sie sich innerhalb des Siedlungskörpers befinden, haben sich jedoch als nicht geeignet erwiesen. Die weiteren Standorte in Ortsrandlage wurden ebenfalls hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Von diesen Standorten hat sich nur der Standort an der Gündlingerstraße und der Tunibergstraße Süd als geeignet erwiesen. (vgl. Standortalternativenprüfung, Stand 28.05.2014)</p> <p>Die Ergebnisse sind der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen (Stand 26.04.2023) zu entnehmen. Zudem wird auf die Standortalternativenprüfung verwiesen, welche ebenfalls als Bestandteil des Bebauungsplans den Unterlagen beigelegt wird.</p>
C.3.2	<p>Um das in der Öffentlichen Bekanntmachung (ÖB) formulierte Ziel „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ nicht komplett zu verfehlen muss das Gebäude, das zur Unterbringung des Lebensmittelmarktes gebaut werden soll, mindestens zweistöckig errichtet werden und über dem Markt Personal-, Wohn- und/oder</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Umsetzung eines zweigeschossigen Lebensmittelmarktes wurde im Gemeinderat diskutiert und als nicht umsetzbar abgewogen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Büroräume beinhalten. Warum wird im Bebauungsplan, für den Lebensmittelmarkt, eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,0 m vorgegeben? Die Angabe muss so weit erhöht werden, dass eine zweistöckige Bauweise verpflichtend festgelegt werden kann.</p>	
C.3.3	<p>Das in der ÖB formulierte Ziel „Schaffung kompakter Siedungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)" widerspricht dem geplanten Umzug des EDEKA-Marktes vollkommen. Für den Großteil der Ihringer Bürgerinnen und Bürger wird sich der Einkaufsweg erheblich verlängern. Wenn durch ein gesteigertes Warenangebot im neuen Großmarkt weitere Läden wie z. B. das Geschäft „Wilhelm Kraft“, Metzgereien, Bäckereien und Hofläden in die Knie gezwungen werden, wird der Ortskern weiter veröden und auch für kleinere Einkäufe müssen weite Wege unternommen werden, was zwangsläufig zu einer Steigerung des PKW-Verkehrs führen wird. Das Ziel „Schaffung kompakter Siedungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)" sollte daher aus allen Planunterlagen gestrichen werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Ziel wurde hinsichtlich des gesamten Bebauungsplans formuliert nicht nur bezogen auf den Einzelhandel. Statt dem Allgemeinen Wohngebiet wird nur ein urbanes Gebiet festgesetzt, das deutlich größere Dichten erlaubt und mit dem die Gemeinden die Voraussetzungen für Geschosswohnbauten schafft. Ferner bezieht sich dieses Ziel auch darauf, dass alle geplanten und bestehenden Nutzungen, trotz der dadurch aufkommenden Immissionschutzthemen kompakt nebeneinander angesiedelt werden.</p> <p>Wie bereits ausgeführt ist ein Lebensmittelmarkt im Ortskern zwar auch aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen, jedoch erfüllt der bestehende Lebensmittelmarkt nicht mehr die heutigen und zukünftigen Anforderungen. Aufgrund der beengten Ortslage ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht möglich. Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan Ihringen Süd – Kleinried wird der Lückenschluss im Radwegenetz zwischen Ihringen und Gündlingen integriert wie auch die Fußwegeverbindungen beispielsweise vom Lebensmittelmarkt in Richtung Ortsmitte berücksichtigt.</p>
C.3.4	<p>Im Hinblick auf eine anzustrebende Ortsumfahrung dürfte die in der Karte zum Bebauungsplan dargestellte allgemeine Wohnbebauung (WA) ein wesentliches Hindernis darstellen. Um eine Ortsumfahrung in Ost-West-Richtung zu schaffen, müsste vermutlich eine geschwungene Verbindung zwischen der Straße am Krebsbach und dem Waidweg geschaffen werden. So wie die Wohnbebauung im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans dargestellt ist, wäre dies nicht möglich. Die Planung der Wohnbebauung ist so anzupassen, dass sie den Bau einer Umfahrungsstraße nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Durch die Anpassung des nördlichen Teilbereichs zur Offenlage wird das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Anpassung zu einem Urbanen Gebiet erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband. Im Urbanen Gebiet ist eine höhere Dichte möglich als in dem bislang festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>Wie bereits erwähnt wird durch die Anpassung des nördlichen Teilbereichs zur Offenlage das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Gemeinde priorisiert im Bereich Läger Süd die hochbauliche Entwicklung.</p>
C.3.4.1	<p>In den Bebauungsvorschriften sollten folgende Ergänzungen vorgenommen werden:</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführung beziehen sich auf einzelne Kapitel des Umweltberichts.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Kap. 1.10: Abschnitt durch folgenden Satz ergänzen: „Die öffentlichen Grünflächen und das Straßenbegleitgrün sind mit kräuterreichem Samenmaterial aus dem Ursprungsgebiet 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ einzusäen und 2-3 mal im Jahr zu mähen, mit Abtransport des Schnittgutes.“</p>	<p>Die Regelung zur Verwendung von gebietseigenem Saatgut gem. § 40 (1), 4 BNatSchG gilt für die freie Natur, nicht für den Innenbereich.</p>
C.3.4.2	<p>Kap. 1.11.1: Die hier aufgeführten, nicht heimischen Baumarten und Zuchtsorten sollten durch gebietsheimische, regionaltypische und trocken-tolerante Baumarten ersetzt werden, zur Förderung der lokalen Insektenfauna. Geeignet sind z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Echte Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) - Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) - Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) - Waldkiefer (<i>Pinus sylvestris</i>) - Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>) - Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) - Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>) - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) - Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) <p>Es müssen wesentlich mehr Baumstandorte im Bebauungsplan festgelegt werden, um zu verhindern, dass sich die versiegelten Flächen stark erhitzen. Ziel sollte es sein, dass insbesondere alle Park- und Wohnmobilstellplätze vollständig beschattet werden. Mit den künftigen Flächeneigentümern sollte die Gemeinde Vereinbarungen abschließen, in denen die dauerhafte und fachgerechte Pflege der Bäume und Baumscheiben klar geregelt wird.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Bei der Auswahl der Baumarten ist zu beachten, dass vor allem Bäume höherer Altersklassen für relevante positive Effekte in Bezug auf das Klima, die Lebensraumbereitstellung und das Landschaftsbild sorgen. D.h. die Baumarten sind vorrangig so zu wählen, dass sie eine höhere Altersklasse erreichen können und nicht vorher absterben. Unter den Bedingungen des Klimawandels sind dafür nur eine begrenzte Zahl heimischer Arten bzw. Sorten geeignet (die bereits in der Artenliste aufgeführt sind). Für die Baumartenauswahl ist es nämlich nicht ausreichend, dass Baumarten „nur“ trockenheitstolerant sind; sie müssen auch mit weiteren spezifischen Anforderungen des Standortes zurechtkommen, insbesondere der hohen Rückstrahlung von befestigten Oberflächen, was für viele heimische Arten ein Ausschlusskriterium ist und zu frühem Blattwurf, angespannter Energiebilanz und Wachstumsdepressionen führt. Um die Auswahl zu erhöhen, wurde daher auf Arten mit mediterraner bzw. südosteuropäischer Herkunft zurückgegriffen.</p> <p>Weiterhin ist ein flachwurzelndes, weitreichendes Wurzelwerk unerwünscht, da es zur Hebung von Belägen kommen kann. Bäume, die Parkierungsflächen beschatten, sollen außerdem keine (größeren oder matschigen) Früchte abwerfen oder Mehltau absondern.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Verwendung flachwurzelnder Arten wie Feldahorn und Waldkiefer in Benachbarung von Verkehrsflächen dringend zu vermeiden. Zitterpappel und Salweide sind mit der Hitzerrückstrahlung von befestigten Flächen überfordert; dies gilt auch für Elsbeere und Vogelkirsche. Letztere sind zudem aufgrund ihres Fruchtansatzes für die Nutzung auf Verkehrsflächen / Parkplätzen problematisch. Die Winterlinde neigt zu massiven Mehltauabsonderungen.</p> <p>Die Stieleiche ist eingeschränkt geeignet, wächst aber so langsam, dass ihr Einsatz gut bedacht werden sollte.</p> <p>Die Forderung nach einer vollständigen Beschattung aller Parkplätze durch Bäume steht in Konflikt</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<p>C.3.4.3 Kap. 1.11.2:</p> <p>Statt eines Erdwalls sollten die Flächen F1 und F2 als Sickermulden mit Überlaufrohren gestaltet werden. Die angrenzenden versiegelten und teilversiegelten Flächen sollten so geneigt werden, dass überschüssiges Niederschlagswasser in Richtung Baumscheiben, Straßenbegleitgrün und den Flächen F1 sowie F2 abfließt und erst bei extremem Unwetter in die Kanalisation, bzw. den Krebsbach, eingeleitet wird.</p> <p>Bei den aufgeführten Gehölzarten schlage ich vor noch die folgenden zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewöhnlicher Blasenstrauch (<i>Colutea arborescens</i>) - Wein-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>) - Purgier-Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>) 	<p>mit der gesetzlichen Anforderung, Parkplätze mit PV-Modulen zu überbauen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der mit standortheimischen Sträuchern bepflanzte Erdwall mit 5,0 m Breite im Bereich der Fläche F2 dient als Sichtschutz zwischen den beiden Sondergebietsflächen SO1 großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und SO2 Wohnmobilstellplätze. Damit wird ein Übergang zwischen den direkt aneinander angrenzenden Nutzungen geschaffen und den Nutzern der Wohnmobilstellplätze eine gewisse Abschirmung und damit etwas Privatsphäre gegenüber der nördlich angrenzenden Fläche eingeräumt.</p> <p>Grundsätzlich ist im Plangebiet das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück ordnungsgemäß zu versickern. Somit sind im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen.</p> <p>Für die Urbanen Gebiete MU1 und MU2 wird aufgrund der räumlichen Lage angrenzend zu einem Fließgewässer die Möglichkeit eröffnet das Niederschlagswasser gedrosselt in den Krebsbach einzuleiten.</p> <p>Das Entwässerungskonzept vom Büro CP Plan wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p> <p>Die Überflutungssicherheit und die Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen im Zuge der bauvorhabensspezifischen Genehmigungsplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Dies wird zum Teil berücksichtigt.</p> <p>Kreuzdorn und Blasenstrauch werden in der Artenliste ergänzt. Die Wein-Rose ist nach Aussagen des Grünplanungsbüros Gaede + Gilcher Baumschulware nur als Zierform erhältlich.</p>	
<p>C.4 Person 4 (Schreiben vom ???)</p>		
<p>C.4.1</p> <p>Neben einigen anderen Gründen für das Aufstellen des oben bezeichneten Bebauungsplanes werden als Hauptgründe angeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versorgungssituation erhalten und verbessern 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - langfristige Sicherung der Grundversorgung - Verbesserung des touristischen Angebots - Erhalt eines Winzerhofes - Lückenschluss des Fahrradweges nach Gündlingen - Mit den bestehenden Möglichkeiten: Discounter (mit einem Warenangebot der Grundversorgung), einem Supermarkt, Bäckern, Metzger ist die Grundversorgung bereits sichergestellt. Dies kommt auch in dem Votum der Gemeindebewohner im Gemeindeentwicklungskonzept Ihringen 2035 (GEK) zum Ausdruck. Eine Gefährdung der Grundversorgung durch die heutige Situation besteht nicht. Eine Ausweitung des Warenangebotes ist nicht erforderlich ein Vollsortimenter geht mit seinem Warenangebot über die Grundversorgung weit hinaus. Außerdem wird einigen Teilen von Dorfbewohnern der Einkauf erheblich erschwert oder sie werden gar von ortsnaher Versorgung ausgeschlossen. - Ein in den Jahren 2013/14 erstelltes Einzelhandelsgutachten kann ja heute nicht mehr als Planungsgrundlage gesehen werden. Nicht nur beim Klimawandel geht man heute davon aus, dass sich Sozialer Wandel in immer kürzeren Zeiträumen vollzieht. Als Zeitrahmen redet man heute von maximal 5 Jahren. Was soll da ein ca. 10 Jahre altes auf den Einzelhandel beschränktes Gutachten? In diesem Gutachten wird auch erwähnt, dass ortsinterne Ladengeschäfte nicht durch einen neuen Markt gefährdet werden sollen. Dies geschieht aber durch einen neuen Markt und führt zu einer weiteren Verödung und Unattraktivität der Dorfmitte. - Mehrere Winzerhöfe bieten bereits Wohnmobilstellplätze dezentral an. Ein so geplanter großer Stellplatz gefährdet deren Existenz und führt zu keiner qualitativen Verbesserung des touristischen 	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Ein Lebensmittelmarkt im Ortskern ist zwar auch aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen, jedoch erfüllt der bestehende Lebensmittelmarkt nicht mehr die heutigen und zukünftigen Anforderungen. Aufgrund der beengten Ortslage ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht möglich. Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig. Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2014 eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden 10 Standorte innerhalb der Gemeinde Ihringen auf ihre Eignung als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt untersucht. Die vier potenziellen Standorte, die aufgrund der raumordnerischen Vorgaben zu bevorzugen sind, da sie sich innerhalb des Siedlungskörpers befinden, haben sich jedoch als nicht geeignet erwiesen. Die weiteren Standorte in Ortsrandlage wurden ebenfalls hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Von diesen Standorten hat sich nur der Standort an der Gündlingerstraße und der Tunibergstraße Süd als geeignet erwiesen. (vgl. Standortalternativenprüfung, Stand 28.05.2014)</p> <p>Der Einwander unterliegt einem Missverständnis. Lediglich die Standortalternativenprüfung ist einige Jahre alt und wurde nicht erneuert, da es hinsichtlich der Fläche für einen Markt keine wesentlichen neuen Erkenntnisse gibt. Das Einzelhandelsgutachten (Auswirkungsanalyse) dagegen wurde aktuell im in diesem Jahr für den vorliegenden Markt erstellt. Die Ergebnisse sind der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen (Stand 26.04.2023) zu entnehmen. Zudem wird auf die Standortalternativenprüfung verwiesen, welche ebenfalls als Bestandteil des Bebauungsplans den Unterlagen beigelegt wird.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der in die Planung integrierte Aussiedlerhof liegt bislang im Außenbereich und soll im Zuge des Bebauungsplans (Dorfgebiet) langfristig gesichert werden. Die Wünsche des Eigentümers des Winzerhofes sollen dabei berücksichtigt werden und darüber</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Angebotes, sondern fördert nur eine Form des Massentourismus und zunehmenden Verkehr.</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Größe des geplanten Wohnmobilstellplatzes ist eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung in großem Umfang. Sie stellt keine Nebentätigkeit zu einem Landwirtschaftlichem Betrieb dar, sondern ist eine Umwidmung in einen gewerblichen Betrieb und hat mit dem Erhalt eines landwirtschaftlichen Betriebs nicht zu tun. <p>- Der Lückenschluss des Fahrradweges ist auch auf andere Weise zu verwirklichen</p>	<p>hinaus sollen auch nicht privilegierte Nutzungen wie beispielsweise Wohnmobilstellplätze (SO2) angeboten werden. Damit wird die Fortentwicklung und Zukunftssicherung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs sichergestellt, der dafür seine eigenen Flächen einsetzt. Die städtebauliche Ordnung bleibt damit gewahrt. Mit der Sicherung des Winzerhofs möchte die Gemeinde den Standort nutzen und dem Bedarf an Wohnmobilstellplätzen nachkommen. Die Gemeinde begrüßt diese Erweiterung ihres touristischen Angebots.</p> <p>Mit der Sicherung des Winzerhofs möchte die Gemeinde den Standort nutzen und dem Bedarf an Wohnmobilstellplätzen nachkommen. Wie überall ist auch in der Gemeinde Ihringen zu beobachten, dass Touristen die das Wohnmobil als Unterkunft- und Verkehrsmittel schätzen stark zugenommen haben. Um diesem Bedarf nachzukommen und damit auch dem Wildcampen entgegenzuwirken, soll das touristische Angebot in zentralerer Lage ergänzend zum Kaiserstuhl Camping mit Wohnmobilstellplätzen (derzeit laut Entwurf vom Architekturbüro Rudi Schilling, 36 Stellplätze) erweitert werden. Als möglicher Standort für einen Wohnmobilstellplatz kommen die Hänge des Kaiserstuhls im Norden Ihringens aus topografischen Gründen aber auch aus Gründen des Artenschutzes (Natura 2000) nicht in Betracht. Von den meist landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Landesstraße L114 sind große Flächen durch einen regionalen Grünzug geschützt, so dass nur wenige Flächen überhaupt in Betracht zu ziehen sind. Der Standort sollte verkehrlich gut zu erreichen sein aber auch in fuß- und radläufiger Entfernung zum Ortskern und zu anderer Infrastruktur liegen, damit Gastronomie, Handel und Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad) von den Besuchern genutzt werden können. Insofern bietet der vorgesehene Standort gute Synergieeffekte, da mit dem benachbarten Hofladen des bestehenden Winzerhofs und dem geplanten Lebensmittelmarkt die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hervorragend möglich ist. Weitere großflächige Angebote für Wohnmobilstellplätze sind von Seiten der Gemeinde Ihringen nicht geplant.</p> <p>Die Radwegeplanung wird in den Bebauungsplan integriert, um eine gesamtheitliche Entwicklung zu sichern.</p>
C.4.2	Die geplante Baumaßnahme beseitigt letztlich keine Notlage die dringendes Handeln erfordern würde. Oben genannte	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Ziele werden damit nicht erreicht, sondern bringt erhebliche Nachteile.</p> <p>Jede Baumaßnahme dieser Größenordnung verursacht eine erhebliche Versiegelung der Landschaft.</p> <p>Der Bau von Gebäuden trägt zu einem erheblichen Teil durch die Emissionen von Treibhausgasen zur Erderwärmung bei.</p> <p>40% unsererer CO2 Emissionen ergeben sich aus dem Bauen und Nutzen von Gebäuden.</p> <p>(1) Der Bau und Betrieb von Gebäuden braucht so viel Energie wie 50 Jahre darin wohnen.</p> <p>(2) Ein Drittel der Weltweiten Treibhausgasemissionen fallen im Bausektor an.</p> <p>Auf diese Umweltauswirkungen finden sich im Scoping zum Umweltbericht keine Hinweise und werden auch nicht zur Prüfung empfohlen. Lediglich wird ausgeführt:</p> <p>„Die Gemeinde Ihringen ist klimatisch dem Belastungsklima der Oberrheinebene zuzuordnen. Mit ca. 40 Tagen weist es ein Maximum an Wärme belastenden Tagen auf und zählt damit zu den am stärksten betroffenen Gebieten Deutschlands. Im besiedelten Raum entwickelt sich durch hohe Einstrahlungswerte im Sommer noch eine lokale Steigerung der Wärmebelastung.</p> <p>(3) Versiegelte Flächen tragen zu einem weiteren Anstieg lokaler Klimaerwärmung bei. So auch bei dieser geplanten Baumaßnahme.</p> <p>Laut des Klimasteckbriefs Ihringen des LoKlim Forschungsprojekts (lokale Strategien zur Klimaanpassung) ist sowieso schon mit einer lokalen Klimaerwärmung in naher Zukunft zu rechnen.</p> <p>Die weitere Verlagerung von Einkaufsmöglichkeiten an den Ortsrand führt zu zunehmendem Verkehr. Dieser Faktor wird im Scopingbericht zwar angesprochen und zur Prüfung vorgeschlagen enthält aber keine näheren Angaben.</p> <p>(1) Terra Express vom 20.03.2022 (2) ebenda (3) Scopingbericht zum Umweltbericht s. 9 ff</p>	<p>Das Gesamtvorhaben wurde im Gemeinderat diskutiert, mit dem Ergebnis, dass trotz der Einflüsse auf die Umwelt und die zusätzliche Versiegelung, eine südliche Weiterentwicklung der Gemeinde sowie die Sicherung der Nahversorgung als notwendig erachtet wird.</p> <p>Im Zuge der Verlagerung des Lebensmittelmarktes möchte die Gemeinde die südliche Ortsentwicklung Ihringens gestalten und weitere Entwicklungsflächen sichern, um unter anderem Wohnraum zu schaffen und soziale Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte zu integrieren sowie Gewerbeflächen anzubieten. In dem Urbanen Gebiet im Bereich Läger Süd schafft die Gemeinde diesen Dreiklang in einer verdichteten Bauweise, die eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglicht.</p> <p>Die Nutzungen im südlichen Teilbereich des Dorfgebiets (MD) und des Sondergebiets Wohnmobilstellplätze (SO2) werden aufgrund des Wunsches eines ortsansässigen Landwirts aufgenommen. Damit wird die Fortentwicklung und Zukunftssicherung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs sichergestellt, der dafür seine eigenen Flächen einsetzt. Mit der Sicherung des Winzerhofs möchte die Gemeinde den Standort nutzen und dem Bedarf an Wohnmobilstellplätzen nachkommen. Die Gemeinde begrüßt diese Erweiterung ihres touristischen Angebots. Mit den Wohnmobilstellplätzen wird eine Freizeitnutzung gefördert, die in den letzten Jahren stark zu genommen hat. Durch die Konzentration dieser Nutzung können in anderen Bereichen Flächen geschont werden.</p> <p>Wie den Bebauungsvorschriften zu entnehmen ist sind Stellplätze, Wege und Platzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenwaben/-gittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Sickerfuge) auszuführen. Die wasserdurchlässigen Materialien ermöglichen eine Retention und wirken sich damit positiv auf das Klima aus.</p> <p>Insgesamt wird im vorliegenden Fall der weiteren baulichen Entwicklung des Ortes und der Sicherung der Nahversorgung für Ihringen der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.</p> <p>Wie bereits ausgeführt ist ein Lebensmittelmarkt im Ortskern zwar auch aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen, jedoch erfüllt der bestehende Lebensmittelmarkt nicht mehr die heutigen und zukünftigen Anforderungen. Aufgrund der beengten Ortslage ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht möglich. Um die Nahversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Von dem Planungsbüro BIT Ingenieure wird eine Verkehrszählung durchgeführt und eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme den Bebauungsplan beigelegt, aus der das prognostizierte Verkehrsaufkommen hervorgeht.</p>
C.4.3	<p>Klimapolitisch passt diese Baumaßnahme nicht in unsere Zeit.</p> <p>Sie widerspricht allen Bemühungen zu einer Verringerung des CO2 Ausstoßes auf Gemeindeebene beizutragen. Sie erhöht diesen nur.</p> <p>Die Klimawende werden wir nur hinbekommen, wenn wir unseren gesamten Lebensstil, unseren Konsum, unseren Umgang mit unserer Umwelt und unseren Umgang mit uns selbst grundlegend wandeln. Gerade im lokalen kann dazu ein wesentlicher Betrag geleistet werden getreu dem Leitgedanken „global denken und lokal handeln“.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits erwähnt hat ein ausführlicher Abwägungsprozess im Gemeinderat zu dem Ergebnis geführt, dass die Weiterentwicklung der Gemeinde in Richtung Süden als erforderlich eingeordnet wurde. Die Gemeinde möchte neben der Sicherung der Nahversorgung mit der Verlagerung des Lebensmittelmarktes unter anderem Wohnraum schaffen und soziale Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte integrieren sowie Gewerbeflächen anbieten. Zu dem soll die Fortentwicklung und Zukunftssicherung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs sichergestellt werden.</p>