

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans im Internet

„Ihringen Süd - Kleinried“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat am 04.03.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Ihringen Süd - Kleinried“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ihringen möchte den Bereich des südlichen Ortseingangs erweitern und neugestalten. Einerseits sollen die Wünsche der Eigentümer des im Süden des Plangebiets befindlichen Winzerhofes berücksichtigt werden, die den bisher im Außenbereich liegenden Hof langfristig sichern und daher für weitere (z.T. auch nicht privilegierte) Nutzungen öffnen wollen. So sollen beispielsweise Wohnmobilstellplätze angeboten werden können. Die Gemeinde begrüßt diese Erweiterung ihres touristischen Angebots. Auch die Absicht der Erweiterung des bestehenden Hofladens wird von der Gemeinde mitgetragen. Andererseits entspricht der an der Bahn vorhandene Lebensmittelmarkt nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll zu diesem Zwecke an die Gündlingerstraße verlagert und vergrößert werden, um die Lebensmittelversorgung der Gemeinde Ihringen attraktiver zu machen und langfristig zu sichern. Als städtebauliches Bindeglied zwischen diesen neuen Nutzungen und dem bestehenden Ortsrand soll der noch unbebaute Bereich des Quartiers „Läger Süd“ in den Bebauungsplan mit einbezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung Ihringen Süd - Kleinried soll außerdem die Gelegenheit genutzt werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Lückenschluss im Radwegenetz zwischen Ihringen und Gündlingen zu schaffen. Die bereits vorliegende Planung des Fahrradwegs von Ihringen nach Gündlingen wird daher in den Bebauungsplan integriert.

Für die geplanten Entwicklungen soll deshalb sowohl der Bereich des neuen Lebensmittelmarktstandorts als auch der südlich davon gelegene Bereich des Winzerhofes und der unbebaute Teil des Bereichs „Läger-Süd“ in einem Bebauungsplan zusammengefasst werden, um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der Bebauungsplan „Ihringen Süd - Kleinried“ muss im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Langfristige Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde
- Verbesserung des touristischen Angebots der Gemeinde
- Langfristige Sicherung des Winzerhofes durch ergänzende Angebote
- Südliche Ergänzung des Quartiers Läger-Süd
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- Lückenschluss des Fahrradwegenetzes von Ihringen nach Gündlingen sowie fußläufige und Rad-Anbindung des Plangebiets nach Norden (Ortsmitte)

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 3,35 ha, befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ihringen. Das Plangebiet wird von der Gündlingerstraße im Westen begrenzt. Die Tunibergstraße teilt das Plangebiet im nördlichen Teilbereich. Das Plangebiet schließt im Norden an den bestehenden Ortsrand und im Westen an das bestehende Gewerbegebiet „Hinterschwemme“ an. Im Plangebiet befinden sich derzeit landwirtschaftliche Flächen in Form von Obstanlagen und zum Teil Acker- und Grünflächen. Zudem befinden sich im südlichen Teilbereich des Plangebiets die Gebäude des bestehenden Winzerhofes.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 17.10.2022. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung und Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sowie folgenden Fachgutachten:

- Schalltechnische Untersuchung,
- Untersuchung zu den Geruchsmissionen,
- Geotechnischer Bericht mit Anlagen, Entwässerungskonzept,
- Verkehrsuntersuchung mit Anlage,
- Verträglichkeitsuntersuchung Verlagerung Lebensmittelmarkt und
- Standortalternativenprüfung Lebensmittelmarkt

vom

07.03.2024 bis einschließlich 10.04.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Ihringen unter <https://www.ihringen.de/rathaus-und-buergerservice/oeffentliche+bekanntmachungen/bauleitplanung> im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde Ihringen, Bachstraße 42, 79241 Ihringen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten werden.

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

- **Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung** vom August 2023 (Landschaftsökologie + Planung, Gaede und Gilcher Partnerschaft, Landschaftsplaner, Freiburg) Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Flora und Fauna:

- a) Eingriffe: es werden Biotoptypen von sehr geringer bis hoher Wertigkeit in Anspruch genommen und Bäume entfernt. Es werden Lebensstätten von Fledermäusen, Vögeln, Eidechsen und Insekten zerstört oder beeinträchtigt.
- b) Vermeidungsmaßnahme: So weit möglich, sollen vorhandene Bäume erhalten werden.
- c) Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets: Pflanzung von Hecken und Bäumen. Für nicht innerhalb des Plangebiets kompensierbare Eingriffe werden Obstgehölze gepflanzt.
- d) Das restliche Ausgleichsdefizit wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Gem. Ihringen beglichen.
- e) Für die o.g. Arten und Artengruppen werden im Umfeld Ersatzlebensräume geschaffen (Pflanzung von Obstgehölzen als Habitat für Vögel und Fledermäuse, Anlage von Eidechsenbiotopen).

2. auf den Boden:

- a) Eingriffe: es werden Böden mittlerer bis höherer Wertigkeit durch Überbauung und Versiegelung in Anspruch genommen.
- b) Durch Vermeidungsmaßnahmen wie sachgerechte Behandlung und Lagerung des Bodens kann der erhebliche Eingriff vermindert werden.
- c) Da ein Ausgleich verbleibender erheblicher Eingriffe im Geltungsbereich des B-Plans nicht möglich ist, wird das Ausgleichsdefizit durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Ihringen beglichen.

3. auf die Landschaft:

- a) Eingriffe: Die Entfernung der Vegetation und die Erstellung neuer Baukörper sind geeignet, das Erscheinungsbild der Landschaft zu verändern. Die anschließende bereits vorhandene Bebauung und die stark eingeschränkten Sichtbeziehungen reduzieren jedoch das Maß der Beeinträchtigung.
- b) Durch Vermeidungsmaßnahmen wie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Begrünung und Ingrünung kann der Eingriff vermindert werden.
- c) Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. auf die Lufthygiene:

- a) Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch angrenzende Tierhaltung.
- b) Vermeidungsmaßnahmen: in den betroffenen Bereichen werden keine dauerhaften Aufenthaltsbereiche eingerichtet.
- c) Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. auf das Klima:

- a) Eingriffe: Durch die geringe Größe des Baugebietes ist die Auswirkung auf das Klima und die Durchlüftung gering. In Bezug auf den Wärmehaushalt ist lokal begrenzt von einer Verschlechterung des thermischen Milieus durch Flächenversiegelung und der damit verbundenen Wärmebelastung auszugehen.
- b) Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen erfolgt eine Durchgrünung des Gebiets mit Bäumen und Hecken, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Dachbegrünung (wo technisch möglich), sowie die Beschattung von Parkplatzflächen durch Photovoltaik-Anlagen.
- c) Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6. auf den Menschen:

- a) Eingriffe: Bei den gewerblichen Schallimmissionen werden die Grenzwerte werden nicht überschritten. Beim Straßenverkehrslärm werden die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten.
- b) Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. auf das Wasser:

- a) Eingriffe: Die Versickerung und Retention von Wasser werden durch Überbauung und Versiegelung verringert.
- b) Durch Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Dachbegrünung (wo technisch möglich) und Anlage von Versickerungsmulden können erhebliche Eingriffe vermieden werden.
- c) Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. auf Kulturgüter:

- a) Eingriffe: Es ist nicht auszuschließen, dass durch die Bodenbewegungen innerhalb der Baufenster Kultur- und Sachgüter archäologischer Herkunft berührt werden.
- b) Vermeidungsmaßnahmen: Um Bauverzögerungen zu vermeiden, sollen frühzeitig archäologische Voruntersuchungen (Bagger-Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden.
- c) Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

- **Schalltechnische Untersuchung** vom 11.09.2023 (Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Ingenieurbüro, Tübingen) In der Untersuchung werden die Schalleinwirkungen aus dem Betrieb der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzung sowie aus dem Straßenverkehr innerhalb des Plangebiet ermittelt und bewertet.
- **Untersuchung zu den Geruchsmissionen** vom 11.09.2023 (Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Ingenieurbüro, Tübingen) Die Untersuchung ermittelt und bewertet die Geruchsmissionen durch den Betrieb der Tierhaltungen des Waidhofs, einer nicht landwirtschaftlichen Pferdehaltung sowie des Burgunderhofes.
- **Geotechnischer Bericht** vom 27.01.2023 (HPC AG, Karlsruhe) In dem Gutachten werden die Baugrundverhältnisse sowie die Versickerungsfähigkeit untersucht.
- **Entwässerungskonzept** vom 23.10.2023 (cp.plan, Oberkirch) Das Konzept erläutert wie mit dem Schutzwasser und dem anfallenden Niederschlagswasser umgegangen werden soll, zudem werden Hinweise zur Regenwassernutzung und zum Überflutungsschutz gegeben.

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

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gesundheitsschutz, Stellungnahme vom 06.12.2022: Es bestehen keine hygienischen Bedenken. Hinweis zur Trinkwasserversorgung.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz, Stellungnahme vom 06.12.2022: Zur Offenlage Umweltbericht ausarbeiten und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Biotoptypenkartierung und Ausgleichskonzept sowie artenschutzrechtliche Prüfung vorlegen. Nicht heimische Baumarten mit geringer ökologischer Funktion in der Bilanzierung berücksichtigen. Externe Ausgleichsmaßnahmen vertraglich sichern.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz, Stellungnahme vom 13.12.2023: Die Untere Naturschutzbehörde kann daher auf Grundlage der eingereichten Unterlagen dem Bebauungsplan nicht zustimmen und fordert eine entsprechende Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Für die Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume ist die gesamte Fläche und somit alle Biotoptypen zu berücksichtigen.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht / Wasser und Boden, Stellungnahme vom 06.12.2022: Es liegen für alle Flurstücke des Plangebiets Bodenschätzungsdaten vor. Eine Vorbelastung kann nicht abgeleitet werden, dies ist im Umweltbericht zu berücksichtigen. In den Bebauungsvorschriften sind Vorgaben zur Dachbegrünung und/oder versickerungsfähigen Belägen zu ergänzen. Es wird empfohlen ein Bodenschutzkonzept so früh wie möglich zu integrieren. Die Altablagerung „Tankgraben“ ist zu berücksichtigen. Überschneidung des Wasserschutzgebietes mit dem südlichen Bereich des Radwegs. Aussagen zur Abwasserbeseitigung sind nachzureichen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht / Wasser und Boden, Stellungnahme vom 13.12.2023: Ein Bodenschutzkonzept ist rechtzeitig vor Baufeldfreimachung der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Darüber hinaus ist eine sachkundige bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen. Die Inhalte des Bodenschutzkonzeptes sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorab abzustimmen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 06.12.2022: Kann zu einem Nutzungskonflikt mit dem als WA ausgewiesenen Gebiet kommen. Die einwirkenden und ausgehenden Lärmemissionen sollten schalltechnisch untersucht werden. Tierhaltungsbetriebe in der Nähe des Plangebiets. Untersuchung der einwirkenden Geruchsemissionen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 13.12.2023: Die Anregungen der Gewerbeaufsicht aus der frühzeitigen Beteiligung, insbesondere zu Lärm- und Geruchsemissionen sowie Erdmassenausgleich, wurden aufgegriffen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Wirtschaft und Klima, Stellungnahme vom 06.12.2022: Festsetzung zu begrünten Flach- und Pultdächern wird begrüßt. Substrathöhe von 15 cm ist sinnvoll, um Niederschlagswasser merklich zu Zwischenspeichern zu können. Im Sinne der Klimaanpassung Hinweis zur Materialität und hellen Farbe der Gebäude in die örtlichen Bauvorschriften aufnehmen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Wirtschaft und Klima, Stellungnahme vom 13.12.2023: Forderung der Festsetzung einer Dachbegrünung im Sondergebiet SO1 Lebensmittelmarkt. Empfehlung einer Fassadenbegrünung im Sondergebiet SO1 Lebensmittelmarkt.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 06.12.2022: Insgesamt fast 30 Flurstücke der Vorrangflur Stufe I betroffen. Diese sind der landwirtschaftlichen Produktion vorzuhalten. Neue Wohngebiete sollten aufgrund der Gerüche nicht zu nah an bestehende viehhaltende Landwirtschaftsbetriebe heranrücken. Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe berücksichtigen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 13.12.2023: Die Entscheidung über die im Übergang zum Außenbereich noch zulässigen Immissionswerte trifft die zuständige untere Immissionsschutzbehörde. Es wird die Gefahr gesehen, dass Konflikte zwischen Tierhaltung mit Bestandsschutz und gesunden Wohnverhältnissen auf die nachgeordnete Ebene des Einzelbauantrags verlagert werden.
- Landesnatschutzverband BW, Stellungnahme vom 13.12.2022: Die Planung wird kritisch gesehen und in jetziger Form abgelehnt. Der Flächenverbrauch der Region wird seit Jahren kritisiert. Der verdolte Krebsbach sollte so weit wie möglich geöffnet werden. Parkplatzflächen mit versickerungsfähigen Materialien. Der Ausbau des Radweges Richtung Gündlingen wird unterstützt.
- Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V., Stellungnahme vom 14.12.2023: Die rechnerische Ermittlung der Geruchsimmissionen beziehen sich auf den aktuellen Stand der Tierhaltung. Eine mögliche betriebliche Entwicklung wird hier nicht berücksichtigt. Es gilt unbedingt zu verhindern, dass bestehende und genehmigte landwirtschaftliche Nutzungen und Betriebe von dem geplanten Vorhaben in ihren betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

- Gemeinde Bötzingen, Stellungnahme vom 19.12.2022: Die Bebauung darf in keinem Fall zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation der Unterlieger führen. Es ist für eine geeignete und ausreichende Rückhaltung von Oberflächenwasser zu sorgen.
- Gemeinde Bötzingen, Stellungnahme vom 15.11.2023: Von der Gemeinde Ihringen ist sicherzustellen, dass die Bebauung in keinem Fall zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation der Unterlieger führt.
- Gemeinde Merdingen, Stellungnahme vom 20.12.2023: Durch die Planung gehen einerseits ökologisch hochwertige landwirtschaftliche Flächen verloren, andererseits werden die klimatischen Verhältnisse durch den hohen Grad an Versiegelung deutlich verschlechtert. Gerade im Hinblick auf die vom Bundesverfassungsgericht in dem Beschluss vom 24.03.2021 zur Generationengerechtigkeit im Klimaschutz gemachten Anforderungen an alle staatlichen Ebenen, ist die vorliegende Planung kritisch zu prüfen.
- Person 1, Stellungnahme vom 28.11.2022: 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.
- Person 3, Stellungnahme vom 11.12.2022: die systematische Überbauung von Grünflächen nimmt inzwischen besorgniserregende Ausmaße an. Heimische Baumarten verwenden. Wesentlich mehr Baumstandorte im Bebauungsplan festlegen.
- Person 1, Stellungnahme vom 10.12.2023: Im Urbanen Gebiet erfolgt voraussichtlich eine entsprechende Versiegelung von Boden wie in städtischen Vierteln mit Verlust entsprechender Grünflächen. Die künftigen Bewohner des Quartiers werden mit stadähnlichem Lärm leben müssen. Es ist zu befürchten, dass eine erhebliche Geräuschbelastung aus dem Gebiet in das Wohngebiet "Läger" hineingegeben wird.
- Person 2, Stellungnahme vom 08.12.2023: Direkt an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftliche Betriebe werden in ihrer Existenzgrundlage gefährdet. Ein Urbanes Gebiet lässt höhere Lärmschutzwert zu, daher ist ein erweitertes Gewerbegebiet zu befürchten.
- Person 3, Stellungnahme vom 14.12.2023: Es sind erhebliche Geruchsbelastungen nicht auszuschließen. Die Geruchsmissionen sind als jährliche Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu bestimmen. Das Thema Flora und Fauna und Fledermausarten sowie Vögel ist in der Planung des Urbanen Gebiets hinsichtlich Baufenster, Nutzung, Schall, Gebäudehöhe (Abstand) zu berücksichtigen.
- Person 4, Stellungnahme vom 14.12.2023: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets war nicht möglich, da auf das Gebiet nördlich der Tunibergstraße Geräuschmissionen, die von dem geplanten EDEKA-Markt und von dem östlich hieran angrenzenden Gewerbegebiet herrühren, einwirken würden die die insofern maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erheblich überschreiten. Die Schalltechnische Untersuchung unterliegt methodischer Mängel.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Ihringen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. E-Mail), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

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

Ihringen, 06.03.2024

gez. Benedikt Eckerle
Bürgermeister