

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	4
1.3	Raumordnerische Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes	5
1.4	Regionalplan	7
1.5	Flächennutzungsplan	7
1.6	Angrenzende Bebauungspläne / Bestehende Rechte	8
1.7	Planungsverfahren	11
2	KONZEPTION DER PLANUNG	12
2.1	Vorhabenplanung und Nutzungen	12
2.2	Erschließung	13
2.3	Ver- und Entsorgung	15
2.4	Lärmschutz	15
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
3.1	Art der baulichen Nutzung	17
3.1.1	Dorfgebiet	17
3.1.2	Urbanes Gebiet	17
3.1.3	Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“	18
3.1.4	Sondergebiet „Wohnmobilstellplätze“	19
3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.2.1	Grundflächenzahl	19
3.2.2	Geschossflächenzahl	19
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen	20
3.3	Bauweise	20
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	21
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze	21
3.6	Nebenanlagen	21
3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	21
3.8	Grünordnung	22
3.8.1	Private Grünfläche	22
3.8.2	Öffentliche Grünfläche	22
3.8.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
3.8.4	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
3.9	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	24
3.10	Lärmschutz	24
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	24
4.1	Dächer	25
4.2	Werbeanlagen	26

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 29

4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	26
4.4	Einfriedungen und Mauern	26
4.5	Außenantennen.....	27
4.6	Stellplatzverpflichtung	27
4.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	27
5	UMWELTBERICHT.....	27
6	GEOTECHNISCHER BERICHT.....	27
7	BODENORDNUNG.....	28
8	UNTERSUCHUNG ZU DEN GERUCHSIMMISSIONEN	28
9	VERKEHRSUNTERSUCHUNG	28
10	KOSTEN.....	28
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	29

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

An die Gemeinde Ihringen wurden verschiedene Anfragen zu Vorhaben und Projekten im Bereich des südlichen Ortseingangs herangetragen. Die Gemeinde Ihringen hat diese Anfragen im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde geprüft und will diese unterstützen, so dass nun einige Veränderungen angestrebt werden. 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.

Die Gemeinde Ihringen möchte ihre Nahversorgungssituation erhalten und verbessern. Derzeit sind in Ihringen ein Discounter (Gewerbegebiet „Hinterschwemme“) und ein Supermarkt (gegenüber des Bahnhofs) sowie verschiedene kleine Lebensmittelgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) angesiedelt. Die Gemeinde Ihringen hat im Jahr 2013 ein Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen. Das Gutachten wurde im März 2014 fertiggestellt, die Bearbeitung des Einzelhandelsgutachtens und eine Standortalternativenprüfung erfolgten parallel. Aus der Standortalternativenprüfung ging hervor, dass nur der Standort Gündlingerstraße/Tunibergstraße in Ortsrandlage sich als geeignet erwiesen hat. Am 14.10.2019 wurde von dem Gemeinderat für den Teilbereich „Läger Süd“ bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst, da dieser jedoch nicht bekannt gemacht wurde und der Teilbereich „Läger Süd“ nun in die Gesamtbetrachtung „Ihringen Süd - Kleinried“ miteinbezogen wird, ist der Aufstellungsbeschluss von 2019 obsolet.

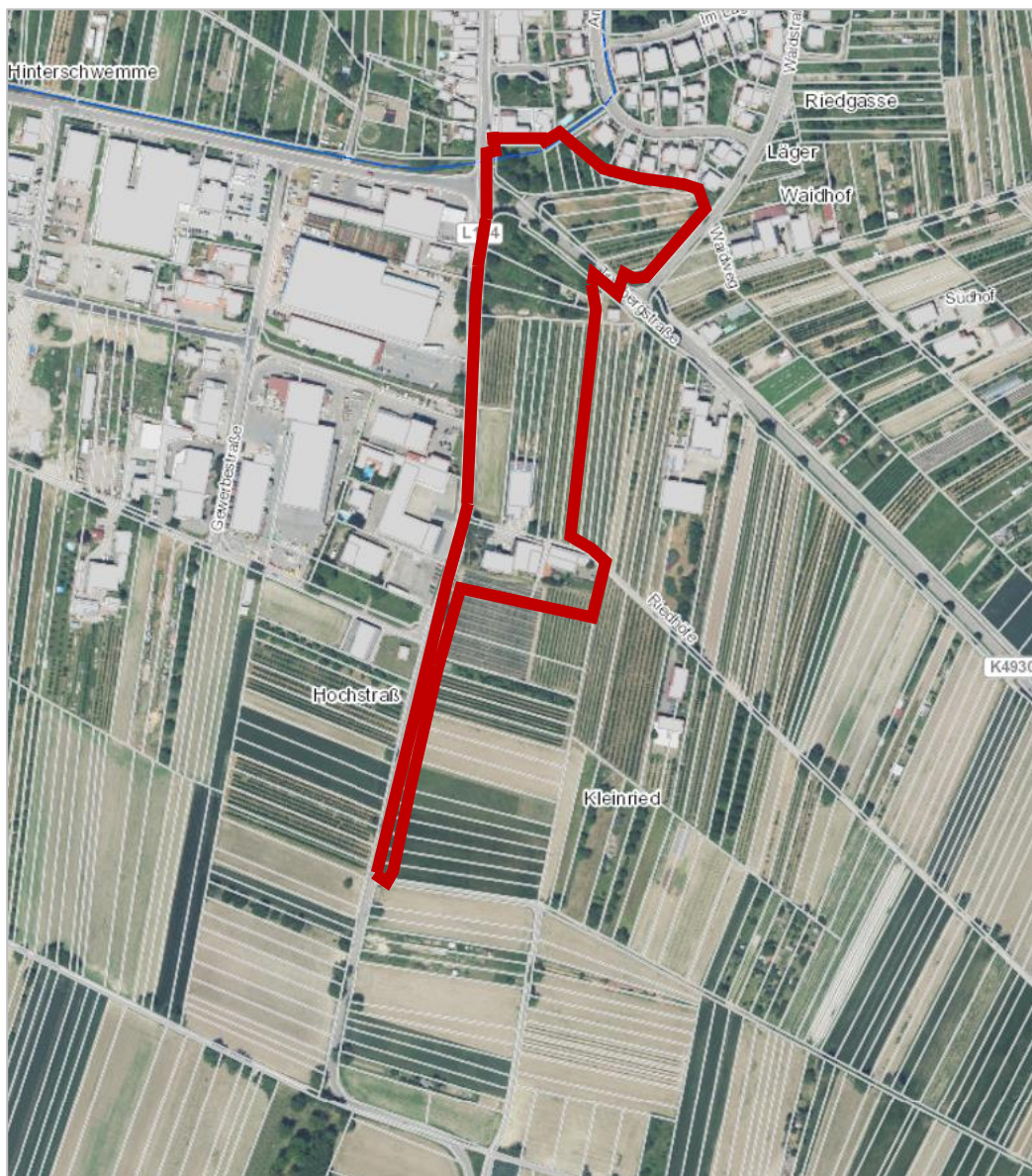
Für die geplanten Entwicklungen soll deshalb sowohl der Bereich des neuen Lebensmittelmarktstandorts als auch der südlich davon gelegene Bereich des Winzerhofes und der unbebaute Teil des Bereichs „Läger-Süd“ in einem Bebauungsplan zusammengefasst werden, um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen 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“)
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

- Lückenschluss des Fahrradwegenetzes von Ihringen nach Gündlingen sowie fußläufige und Rad-Anbindung des Plangebiets nach Norden (Ortmitte)

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 3,37 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 (Baugebiet Lager) 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 Winzerhofs.

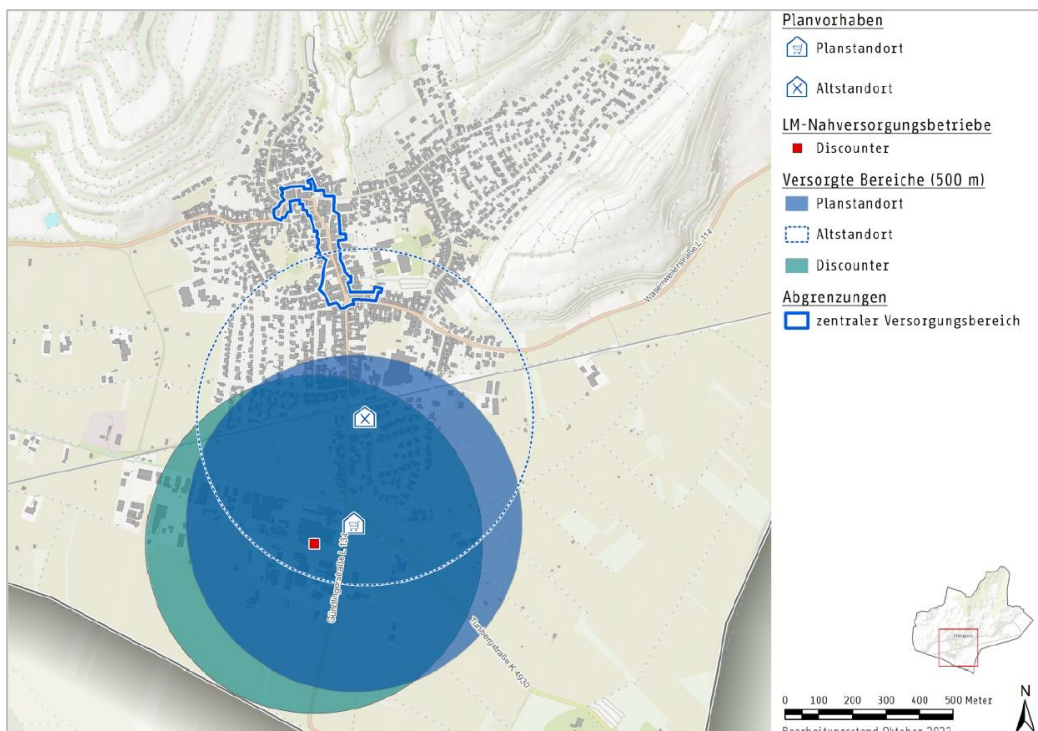


Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, ca. 3,37 ha (Quelle: LUBW)

1.3 Raumordnerische Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes

Der bestehende Lebensmittelmarkt in der Eisenbahnstraße soll an den südlichen Ortsrand verlagert und auf zukünftig 1.450 m² Verkaufsfläche (VK) erweitert werden. Der bestehende Lebensmittelmarkt liegt südlich des 2014 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs direkt am Bahnübergang in der Eisenbahnstraße und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Zu der Planung haben verschiedene Vorabklärungen mit dem Regierungspräsidium (RP) Freiburg, dem Regionalverband (RV) Südlicher Oberrhein und der Industrie- und Handelskammer (IHK) Südlicher Oberrhein sowie dem Handelsverband (HV) Südbaden stattgefunden.

Die Gemeinde Ihringen hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung beauftragt eine Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen durchzuführen. Das Büro hat bereits Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept in der Gemeinde Ihringen erarbeitet. Angesichts der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes (> 800 m² Verkaufsfläche) wurden insbesondere die raumordnerischen Beurteilungskriterien des Landesentwicklungsplans (LEP) Baden-Württemberg bzw. des Regionalplans Südlicher Oberrhein bewertet: Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot, Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandels-großprojekte sowie Beeinträchtungsverbot.



Nahversorgungssituation in Ihringen nach der Verlagerung des Lebensmittelmarktes
(Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Acocella, S. 26)

„Nach dem Konzentrationsgebot kommt großflächiger Einzelhandel in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion nur ausnahmsweise in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.“ Selbst wenn am jetzigen Standort der Lebensmittelverkauf nicht aufgegeben wird, kann der erweiterte Markt als für die Grundversorgung erforderlich angesehen werden. Insofern greift die Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung. Die Vorgaben des Konzentrationsgebotes werden eingehalten. (Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Acocella, S. 24-25)

Das Kongruenzgebot gilt nicht als eingehalten, „wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. [...] Der erweiterte Lebensmittelmarkt ist

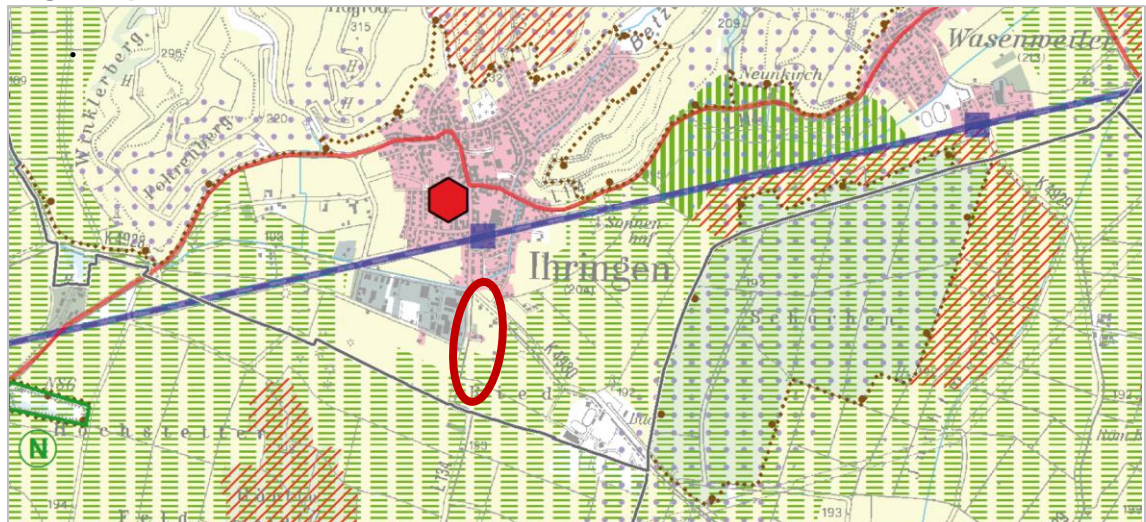
nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Standortgemeinde angewiesen. [...] Die Kaufkraft in der Gemeinde Ihringen reicht aus, um den maximal zu erwartenden Umsatz zu generieren.“ Das Kongruenzgebot wird eingehalten. (Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Acocella, S. 29-30)

„Entsprechend dem Integrationsgebot muss der vorgesehene Standort einen Bezug zu umgebender Wohnbebauung haben. Um das Integrationsgebot zu erfüllen, muss entsprechend den Vorabklärungen mit dem Regierungspräsidium (RP) Freiburg, dem Regionalverband (RV) Südlicher Oberrhein und der Industrie- und Handelskammer (IHK) Südlicher Oberrhein sowie dem Handelsverband (HV) Südbaden parallel auch die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche "Läger-Süd" entwickelt werden.“ (Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Acocella, S. 2) Aufgrund der inzwischen ermittelten Lärmwerte aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hinterschwemme ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Bebauungsplan nicht möglich. Daher wird im Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt und in der Flächennutzungsplanänderung dementsprechend eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Anpassung zu einem Urbanen Gebiet erfolgte in enger Abstimmung mit RP, RV, IHK und HV. Im Ergebnis wird das Integrationsgebot auch mit dem Urbanen Gebiet eingehalten, da mit der Festsetzung auf Bebauungsplanebene ein besonders hoher Wohnanteil gesichert wird. Das Integrationsgebot wird somit erfüllt.

„Nach dem Beeinträchtungsverbot dürfen von einem Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche, die verbrauchernahe Versorgung und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden. [...] Das Beeinträchtungsverbot wird ebenfalls eingehalten – selbst wenn verfahrensmäßig nicht sichergestellt wird, dass zeitgleich mit der Realisierung des Lebensmittelmarktes das Baurecht für den bestehenden Edeka-Markt zurückgegeben wird.“ Wesentliche Beeinträchtigungen können für die Stadt Breisach am Rhein und für die Gemeinde Merdingen ausgeschlossen werden. (Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Acocella, S. 3, 37-38, 41)

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 ihrer Eignung und Verfügbarkeit 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. (Quelle: Standortalternativenprüfung, Stand 28.05.2014) Detailliertere Angaben sind der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen (Stand 26.04.2023) zu entnehmen. Zudem wird auf die Standortalternativenprüfung (Stand 28.05.2014) verwiesen, welche ebenfalls als Bestandteil des Bebauungsplans den Unterlagen beigelegt wird.

1.4 Regionalplan

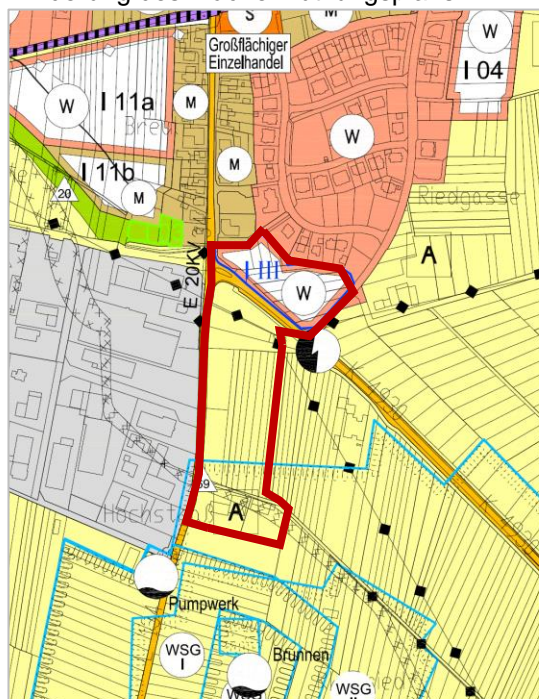


Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2019) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung).

Für die Gemeinde Ihringen sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Für das Plangebiet sind vorwiegend landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der bestehende Aussiedlerhof ist als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Im Westen und Norden schließt es direkt an die bestehende Siedlungsfläche an. Das Plangebiet hält auch einen ausreichenden Abstand zu dem südlich und östlich vorhandenen regionalen Grünzug ein. Somit ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans.

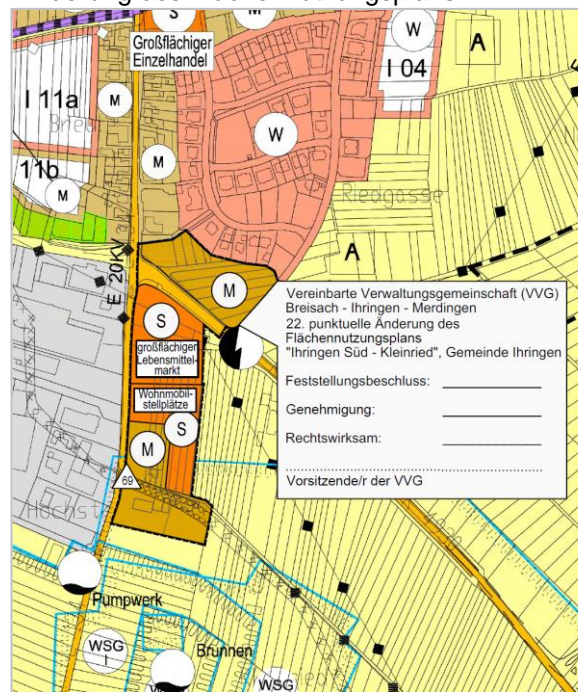
1.5 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan
VVG Breisach-Ihringen-Merdingen
in der Fassung der 21. punktuellen
Änderung des Flächennutzungsplans



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie
ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

Flächennutzungsplan
VVG Breisach-Ihringen-Merdingen
Darstellung nach der 22. punktuellen
Änderung des Flächennutzungsplans



Ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Merdingen-Ihringen von 2006 stellt für die betroffenen Flächen vorwiegend Flächen für Landwirtschaft dar. In unmittelbarer Nähe ist eine elektrische Hochspannungsleitung (E 20 KV) eingetragen. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan eine fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebietszone IIIa dargestellt. Inzwischen liegt der Gemeinde Ihringen eine geänderte fachtechnische Abgrenzung aus hydrogeologischem Gutachten (vom 26.06.2019) vor. Der neu definierte Bereich der WSG Zone IIIa liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung. Die flurstücksscharfe Abgrenzung der Wasserschutzgebietszonen befindet sich derzeit noch in der Ausarbeitung. Der derzeitige Entwurf der flurstücksscharfen Abgrenzung sowie die fachtechnische Abgrenzung aus hydrogeologischem Gutachten (vom 26.06.2019) wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Der Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs ist als Aussiedlerstandort (A) gekennzeichnet. Zudem befindet sich in diesem Teilbereich die Kennzeichnung auf Altlastverdächtige Flächen (Ziffer 69).

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren. Mit der 22. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans sollen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde nach Süden erweitert werden, damit wird neben der Weiterentwicklung des Wohngebiets mit Wohnbebauung, sozialen Einrichtungen und Gewerbeflächen, die Verlagerung eines Lebensmittelmarkts, sowie die Ermöglichung von Wohnmobilstellplätzen angestrebt, zudem soll der bestehende Winzerhofs gesichert werden. Die bereits vorhandene Erschließung und die gute Erreichbarkeit an der Landesstraße L134 und der Kreisstraße K4930 sprechen unter anderem für die Entwicklung des Standorts. Mit der gemischten Baufläche im Norden, der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ und mit der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“ sowie der gemischten Baufläche wird das Vorhaben im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aufgrund der im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung vom Büro Dr. Drösch ermittelten Lärmwerte aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hinterschwemme ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Bereich Lager Süd im Bebauungsplan nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Lager Süd eine Wohnbauentwicklungsfläche dar. Aufgrund der Lärmwerte wird im Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt und in der Flächennutzungsplanänderung dementsprechend eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Anpassung zu einem Urbanen Gebiet erfolgte in enger Abstimmung mit RP, RV, IHK und HV.

1.6 Angrenzende Bebauungspläne / Bestehende Rechte

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan „Läger (2008)“ ist am 29.10.2008 in Kraft getreten. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ihringen Süd – Kleinried“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Läger (2008)“ mit Rechtskraft vom 29.10.2008 teilweise überlagert. Damit wird die bestehende Situation in dem Überlagerungsbereich auf dem Flurstück Nr. 9849/2 rechtlich gesichert. In diesem Teilbereich ist das Gewässer „Krebsbach“ verdolt. Der Bebauungsplan „Ihringen Süd – Kleinried“ sichert zum einen die Zugänglichkeit mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und berücksichtigt zum anderen den Gewässerrandstreifen.

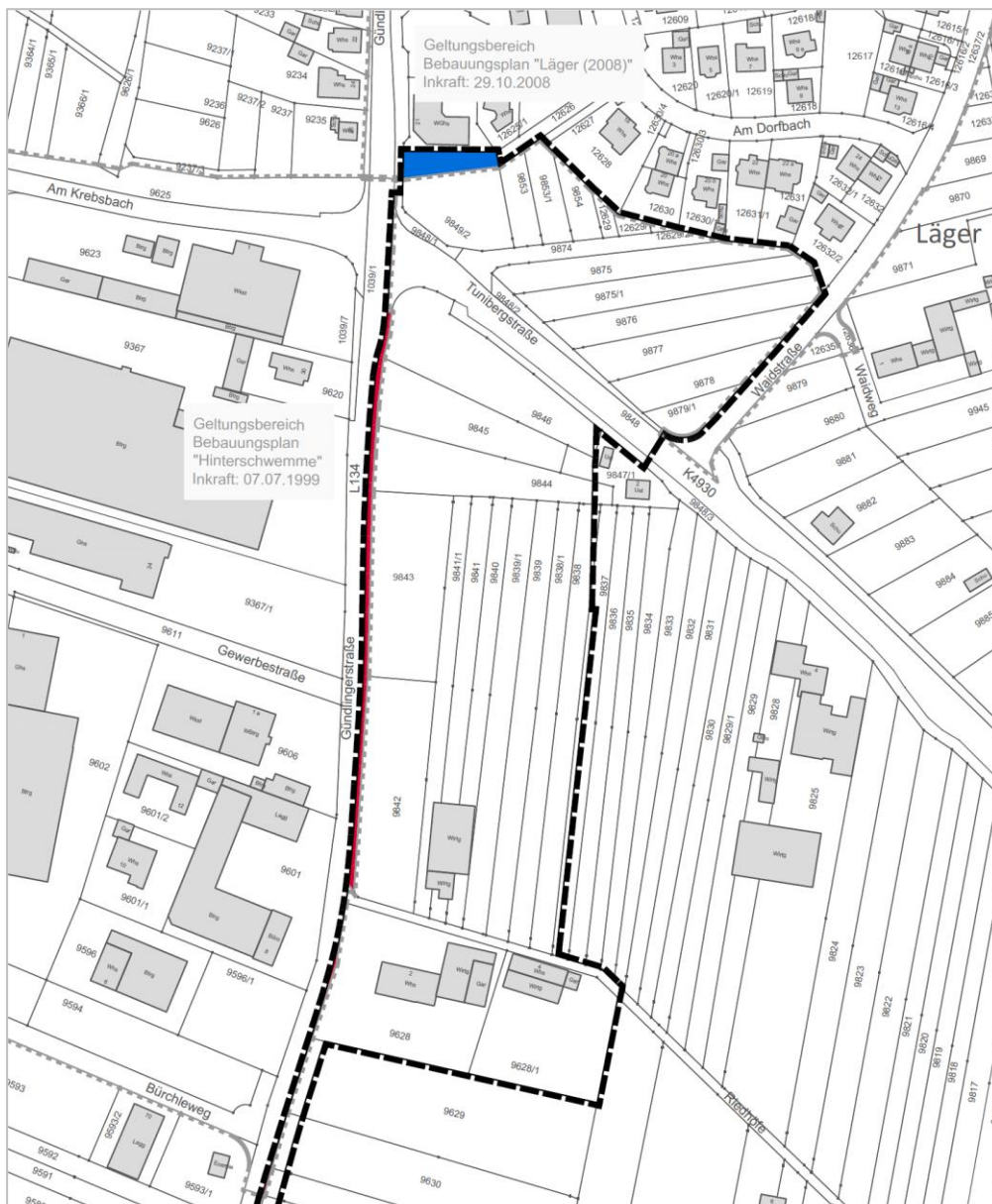


Nördlich angrenzender Bebauungsplan „Läger (2008)“ mit Rechtskraft vom 29.10.2008 (ohne Maßstab)

Der westlich angrenzende Bebauungsplan „Hinterschwemme“ ist am 07.07.1999 in Kraft getreten. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ihringen Süd – Kleinried“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hinterschwemme“ mit Rechtskraft vom 07.07.1999 teilweise überlagert. Damit wird die bestehende Situation in dem Überlagerungsbereich der Gündlingerstraße rechtlich gesichert. In diesem Teilbereich wurde die Gündlingerstraße neu ausgebaut und wird zudem mit dem Bebauungsplan „Ihringen Süd – Kleinried“ um einen straßenbegleitenden Grünstreifen (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün) und einen Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Radweg) erweitert.



Westlich angrenzender Bebauungsplan „Hinterschwemme“ mit Rechtskraft vom 07.07.1999 (ohne Maßstab)



Darstellung der Überlagerungsbereiche der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Hinterschwemme“ – Überlagerungsbereich in rot markiert – und „Läger (2008)“ – Überlagerungsbereich in blau markiert (ohne Maßstab)

1.7 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf

31.01.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ihringen Süd - Kleinried“.
17.10.2022	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
10.11.2022 bis 12.12.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
Anschreiben vom 04.11.2022 bis 12.12.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
23.10.2023	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
_____bis _____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom _____ bis _____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
_____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Ihringen Süd - Kleinried“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

Parallelverfahren Flächennutzungsplanänderung

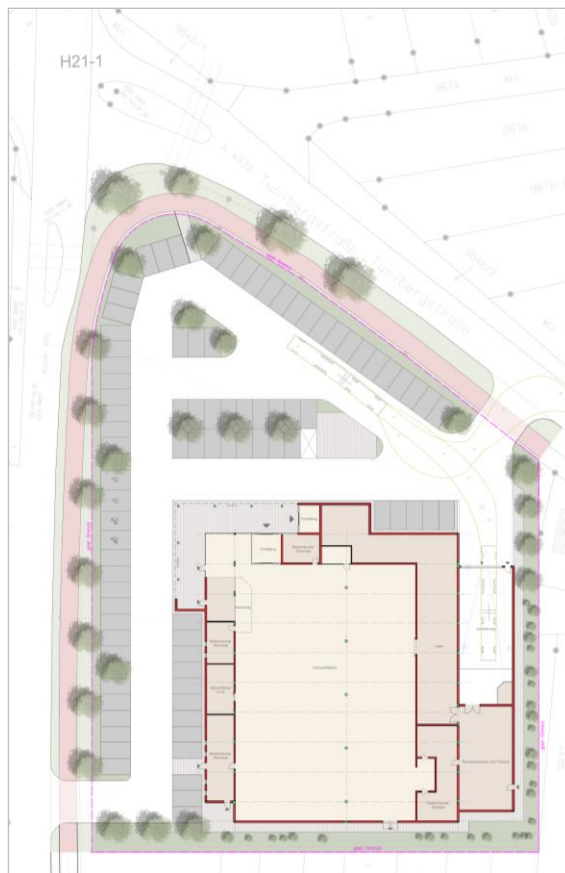
Parallel zur Bebauungsplanaufstellung erfolgt die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im zweistufigen Regelverfahren. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) hat den Aufstellungsbeschluss am 21.04.2023 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung wurde vom 12.05.2023 bis 13.06.2023 durchgeführt. Den Offenlagebeschluss hat die VVG am 31.07.2023 gefasst. Die Offenlage wurde vom _____ bis _____ durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde am _____ beschlossen.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

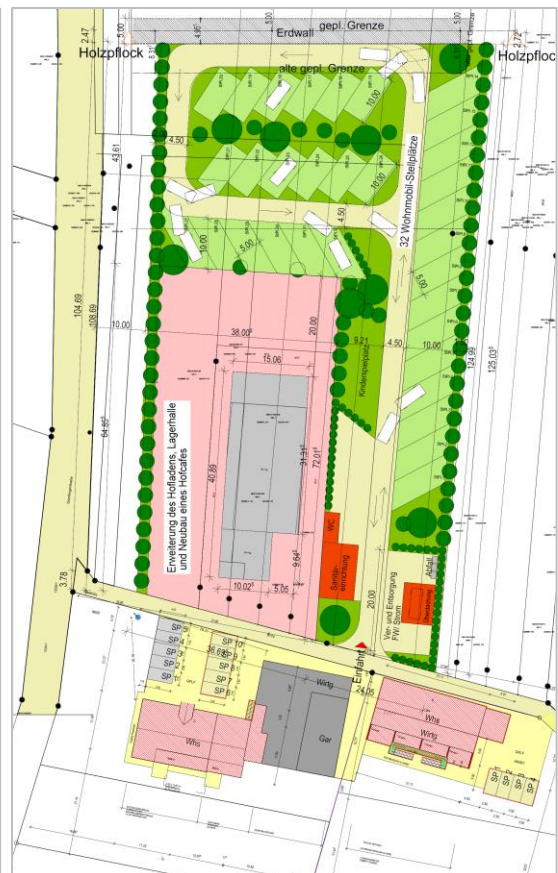
2.1 Vorhabenplanung und Nutzungen

Der an der Bahn vorhandene Lebensmittelmarkt entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aufgrund der beengten Ortslage ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Bahntrasse nicht möglich. Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig. Der Lebensmittelmarkt soll an die Gündlingerstraße verlagert und auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² vergrößert werden. Die Vorhabenplanung dient im Bebauungsplan als Grundlage, weshalb sich die Lage des Baufensters, die zulässige Gebäudehöhe etc. an der vorliegenden Planung orientiert. Im Bebauungsplan wird der Bereich als Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

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 Lager Süd schafft die Gemeinde diesen Dreiklang in einer verdichteten Bauweise, die eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglicht. Das im Bebauungsplan festgesetzte Urbane Gebiet schließt an die bereits entwickelten Wohnbauflächen an.



Lageplan Vorhaben Lebensmittelmarkt (ohne Maßstab)
Quelle: Müller + Huber Architekturbüro, Mai 2023



Lageplan Vorhaben Wohnmobilstellplätze (ohne Maßstab)
Quelle: Architekturbüro Rudi Schillinger, Januar 2022

Der in die Planung integrierte Aussiedlerhof liegt bislang im Außenbereich und soll im Zuge des Bebauungsplans langfristig gesichert werden. Die Wünsche des Eigentümers des Winzerhofes sollen dabei berücksichtigt werden und darüber hinaus sollen auch

nicht privilegierte Nutzungen wie beispielsweise Wohnmobilstellplätze angeboten werden. Damit wird die Fortentwicklung und Zukunftssicherung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs sichergestellt, der dafür seine eigenen Flächen einsetzt. Die städtebauliche Ordnung bleibt damit gewahrt. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche an dieser Stelle wird hingenommen. Der Eigentümer des Winzerhofes möchte den bestehenden Hofladen, welcher überwiegend Erzeugnisse des landwirtschaftlichen Betriebs verkauft, erweitern und um ein Hofcafé ergänzen. Der Hofladen hat derzeit eine Verkaufsfläche von rund 40 m². Mit der Erweiterung des Hofladens inklusive Hofcafé soll insgesamt maximal eine Verkaufsfläche von 100 m² entstehen. Die Vorhabenplanung dient im Bebauungsplan als Grundlage, weshalb sich die Lage des Baufensters, die zulässige Gebäudehöhe etc. an der vorliegenden Planung orientiert. Der Bereich des Winzerhofs und des Hofladens mit Hofcafé ist im Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt.

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 Schillinger, 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 vorgesehen 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. Der Bereich ist im Bebauungsplan als Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“ festgesetzt.

2.2 Erschließung

Die bestehenden Straßen Gündlingerstraße, Tunibergstraße sowie Waidstraße und Riedhöfe dienen der Erschließung des Plangebiets. Die Gündlingerstraße (L134) wurde im Jahr 2022 auf einer Länge von 330 m saniert und auf eine neue Fahrbahnbreite von 6,0 m ausgebaut. Die Tunibergstraße (K4930) mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m wird vorerst in der jetzigen Form beibehalten.

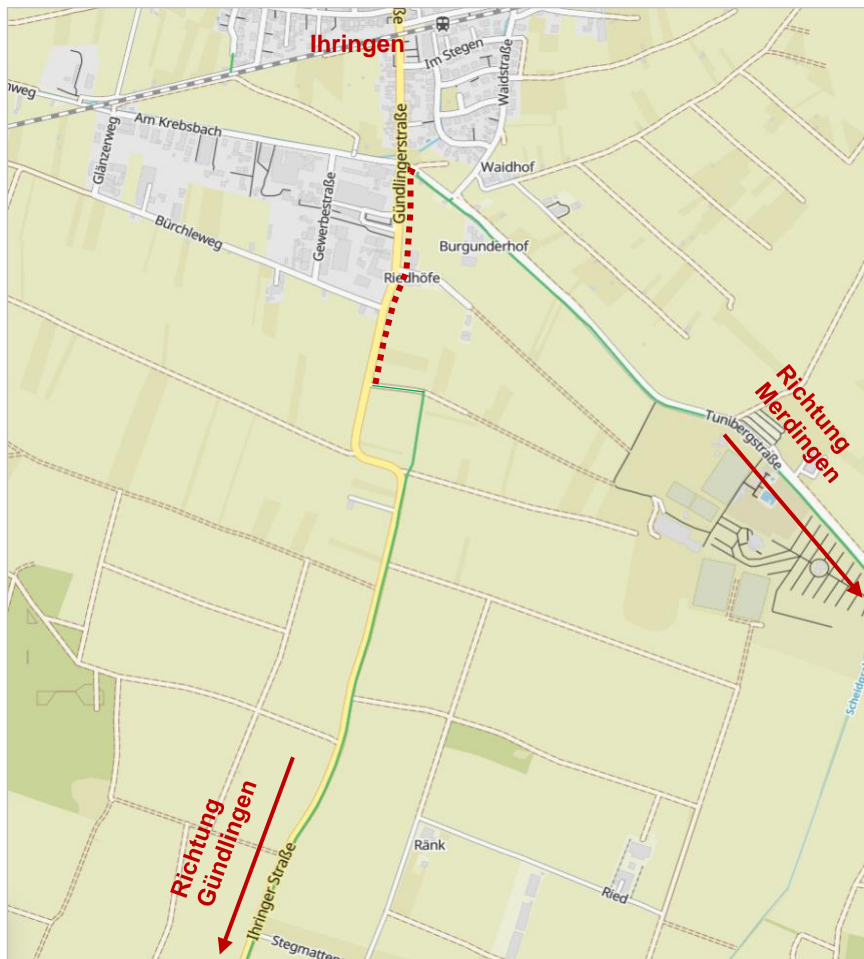
Für den Bereich der Tunibergstraße (K4930) gibt es bis dato noch keine Festsetzung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD). Eine Versetzung der OD in den Bereich der Waidstraße aufgrund der geplanten Bebauung im Urbanen Gebiet wird als sinnvoll angesehen. Die Gemeinde stellt parallel zum Bebauungsplanverfahren einen Antrag auf Überprüfung der OD Festsetzung im Bereich der Tunibergstraße.

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 Bestandssituation.

Das Urbane Gebiet wird von der Tunibergstraße erschlossen. Als untergeordnete Erschließung kann auch die Waidstraße dienen. Das Sondergebiet SO1 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ wird sowohl von der Tuniberg- als auch von Gündlingerstraße erschlossen. Das Dorfgebiet und das Sondergebiet SO2 „Wohnmobilstellplätze“ wird von der Straße Riedhöfe erschlossen, welche an die Gündlingerstraße anschließt.

Der Bebauungsplan integriert den Lückenschluss des Radwegenetzes zwischen Gündlingen und Ihringen. Aus Gündlingen kommend führt das bestehende Radwegenetz entlang der Ihringer Straße und endet in einem Wirtschaftsweg. Von Merdingen aus führt der Radweg entlang der Tunibergstraße bis zum Kreuzungsbereich der Gündlinger- und der Tunibergstraße in Ihringen. Das Radwegenetz wird mit dem geplanten Radweg parallel zur Gündlingerstraße vervollständigt. Auch die Fußwegeverbindungen werden bei der Entwicklung des Plangebiets berücksichtigt. So wird gleichzeitig die fußläufige Anbindung des Plangebiets nach Norden zur Ortsmitte Ihringens wie auch die Anbindung der nördlich gelegenen Wohnlagen nach Süden ins Plangebiet sichergestellt. Dazu werden Querungsmöglichkeiten im Kreuzungsbereich der Gündlinger- und der Tunibergstraße berücksichtigt.



Radwegenetz zwischen Gündlingen, Ihringen und Merdingen (ohne Maßstab)
Darstellung bestehender Radwege in grün, Lückenschluss rote Stichellinie, Quelle: Komoot 2023

2.3 Ver- und Entsorgung

Zur Straßenentwässerung wurde in der Gündlingerstraße (Sanierung auf einer Länge von 330 m im Jahr 2022) 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 Entwässerung des Radwegs parallel zur Gündlingerstraße kann breitflächig erfolgen, sollte aber im Bereich des Wasserschutzgebiets zwischen Straße und Radweg erfolgen.

Die Schmutzwasserableitung für das Plangebiet sieht folgendes vor: Im Urbanen Gebiet ist ein Anschluss an die über das Flurstück 9849/2 laufende Schmutzwasserleitung möglich. Im Sondergebiet SO1 ist ein Anschluss an die über das Flurstück 9846 laufende Schmutzwasserleitung DN250 gegeben. Im Sondergebiet SO2 und im Dorfgebiet ist nur eine Schmutzwasserableitung mit Anschluss an die vorhandene Druckleitung der Flurstücke Nr. 9628 und Nr. 9628/1 möglich. Die Lage der vorhandenen Leitung ist unbekannt.

Die Regenwasserableitung für das Plangebiet ist wie folgt vorgesehen: Im Urbanen Gebiet ist eine Ableitung in den verdolten Krebsbach oder in den offenen Graben 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.

Auf das Entwässerungskonzept vom Büro CP Plan, welches den Bebauungsplanunterlagen beiliegt, wird verwiesen.

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 Sondergebiet SO1 ist der Anschluss an die vorhandenen Leitung DN 150 in der Tunibergstraße möglich. Im Sondergebiet 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 Stichleitung die Versorgung der Wohnmobilplätze im Sondergebiet SO2 erfolgen. Eine Ausbildung als Ringleitung wäre mit einem Anschluss über den Lebensmittelmarkt im Sondergebiet SO1 an die vorhandene Leitung in der Tunibergstraße (K4930) möglich.

Für Löschwasserversorgung kann 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 Plangebiets bestätigt werden. Die Hydranten werden zudem nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 u. W 400 angeordnet.

2.4 Lärmschutz

Vom Büro Dr. Dröscher wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. 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. Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm zur Bewertung gewerblicher Schalleinwirkungen) und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet.

Für die Ermittlung der Schalleinwirkungen sind folgende gewerblichen Nutzungen relevant:

- Bestehender Betrieb: Fahrzeughaus Schneider OHG mit Tankstelle, Waschcenter, Fahrradladen und Werkstatt (Am Krebsbach 1)
- Bestehender Betrieb: Wilhelm Schauenberg GmbH (Gründlingerstraße 42)
- Bestehender Betrieb: Penny Markt (Gründlingerstraße 34)
- Sondergebiet SO 1 „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“
- Sondergebiet SO 2 „Wohnmobilstellplätze“

Die Schalltechnische Untersuchung kommt 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. (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Dr. Dröscher, S. 4, 14, 28)

Das Plangebiet ist maßgeblich den Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr der Tunibergstraße sowie der westlich verlaufenden Gründlingerstraße ausgesetzt. Weitere Straßen tragen aufgrund der Abstandsverhältnisse, zulässigen Maximalgeschwindigkeiten oder geringer Verkehrsstärken nicht maßgeblich zu den Schallimmissionen im Plangebiet bei.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich des Straßenverkehrslärms zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 für Mischgebiete und Dorfgebiete sowie die veranschlagten Orientierungswerte für Urbane Gebiete von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum an den geplanten Baugrenzen entlang der Tunibergstraße tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar. Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete, Urbane Gebiete und Dorfgebiete von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) werden an den geplanten Baugrenzen im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten. Im Plangebiet sind somit keine gesonderten – das heißt 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 wurden im Bebauungsplan aufgenommen. (Quelle: vgl. Schalltechnische Untersuchung, Dr. Dröscher, S. 20, 28)

Auf die Schalltechnische Untersuchung vom Büro Dr. Dröscher sowie die Verkehrsuntersuchung vom Büro BIT Ingenieure, welche den Bebauungsplanunterlagen beiliegen, wird verwiesen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Dorfgebiet

Entsprechend des bestehenden Nutzungscharakters wird der Winzerhof sowie der nördlich gelegene Hofladen mit geplantem Hofcafé als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Das Dorfgebiet dient dabei der Unterbringung der Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Durch die Festsetzung eines Dorfgebiets soll auf den Belang des landwirtschaftlichen Betriebs einschließlich der Entwicklungsmöglichkeit Rücksicht genommen werden.

Damit wird der landwirtschaftliche Betrieb, welcher bislang ein Aussiedlerhof im Außenbereich war, planungsrechtlich gesichert. Zur rechtlichen Sicherung des bestehenden Hofladens werden Hofläden, in denen überwiegend Erzeugnisse des im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebs verkauft werden zugelassen. Damit soll die Fortentwicklung und Zukunftssicherung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs sichergestellt werden. Aufgrund der raumordnerischen Verträglichkeit und den Zielen der Gemeinde werden im Dorfgebiet andere Einzelhandelbetriebe ausgeschlossen. Um die Nutzungsstruktur zu bewahren, werden zudem Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

3.1.2 Urbanes Gebiet

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, wobei dieses zur Verteilung der Wohnflächenanteile in zwei Urbanen Gebiete (MU1 und MU2) gegliedert wird.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes soll ein Nutzungsübergang zwischen dem bestehenden nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) zum südlich geplanten Sondergebiet (SO1) geschaffen werden. Die Gemeinde Ihringen möchte an dem Standort das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und sozialen Nutzungen ermöglichen. Der Baugebietstyp Urbanes Gebiet (MU) stellt dabei die Schnittmenge zwischen Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) dar und ermöglicht eine Nutzungsmischung, die zur Wahrung des Gebietscharakters nicht an bestimmte Anteile verschiedener Nutzungsarten gebunden ist. Dadurch entsteht der Gestaltungsspielraum, einen hohen Wohnanteil zu ermöglichen und gleichzeitig Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen und soziale Einrichtungen wie beispielsweise ein Kindergarten zu integrieren. Die gewählte Gebietstypologie soll auch dazu dienen an diesem Standort in unmittelbarer Nähe zu einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und dem Ortskern, die Entstehung eines attraktiven und lebendigen Quartiers zu fördern und damit das Konzept „Stadt der kurzen Wege“ zur Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen umzusetzen.

In den Urbanen Gebieten werden aufgrund der raumordnerischen Verträglichkeit und den Zielen der Gemeinde Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Direkt südlich angrenzend ist mit dem Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (SO1) ein Standort für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen.

Vergnügungsstätte, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind in den Urbanen Gebieten ausgeschlossen, da diese den städtebaulichen Zielen und dem Gebietscharakter entgegenstehen. Damit sollen Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten und Bordelle und insbesondere der oft mit diesen Nutzungen einhergehende Trading-Down-

Effekt verhindert werden. Die Ausschlüsse dienen auch dem Schutz von Wohnnutzungen und schutzbedürftigen Anlagen (z.B. Kindergarten), deren Ansiedlung im Gebiet gewollt ist.

Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen werden in den Urbanen Gebieten ebenfalls ausgeschlossen. Damit sollen die Entwicklungspotenziale mit Nähe zum Ortskern im Sinne des Flächensparens für Nutzungen mit geringerem Flächenbedarf vorbehalten bleiben und eine angemessene Nutzungsdichte gewährleistet werden. Diese sind beispielsweise Wohnnutzungen, Praxen, Büroeinheiten, die auch dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele, wie sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen, zu unterstützen.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Ihringen soll ein bestimmter Anteil der Geschossfläche nur dem Wohnen vorbehalten werden. Dabei wird im MU1, welches den Hauptteil der Fläche im Urbanen Gebiet ausmacht, gemäß § 6a Abs. 4 Nr. BauNVO festgesetzt, dass in jedem Gebäude mindestens 80 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Im MU2, welches an den Kreuzungsbereich Tunibergstraße / Gündlingerstraße angrenzt, werden wiederum keine Begrenzungen des Wohnanteils vorgenommen. So kann sich im Bereich des MU2, unter anderem auch aufgrund der Lärmwerte des angrenzenden Gewerbegebiets, die gewerbliche Nutzung konzentrieren. Die Verteilung der Flächenanteile muss grundsätzlich je Gebäude erfolgen. Damit wird ein hoher Wohnanteil im Urbanen Gebiet sichergestellt.

3.1.3 Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Das Sondergebiet (SO1) „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel zur langfristigen Sicherung und Stärkung der Grundversorgung in der Gemeinde Ihringen und der Verbesserung des touristischen Angebots der Gemeinde mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Ausweisung des Sondergebiets (SO1) „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ liegt die geplante Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes an den südlichen Ortseingang der Gemeinde Ihringen zugrunde. Entsprechend der planungsrechtlichen Regelung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²) nur innerhalb eines Sondergebiets gem. § 11 (3) BauNVO zulässig. Der Bebauungsplanentwurf setzt die bereits vorliegende Planung für den neuen Standort des Lebensmittelmarktes um, wodurch im Sondergebiet (SO1) eine maximale Größe der Verkaufsfläche inkl. Backshop von insgesamt 1.450 m² entstehen soll. Da es aber nicht zulässig ist, die maximale Größe der Verkaufsfläche als festen Wert festzusetzen, wird die zulässige maximale Verkaufsfläche (VK) im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf 0,215 m² VK pro m² der Sondergebietsfläche SO1 beschränkt. Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche wird sichergestellt, dass sich an dem Standort großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Sinne der Raumordnung einfügt.

Die Auswirkungen der Verlagerung und der größeren Verkaufsfläche am neuen Standort wurden vorab gutachterlich untersucht und können aus raumordnerischen Gesichtspunkten mitgetragen werden (s. dazu Kapitel 1.3). Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen auch weiterhin zu sichern, werden die zulässigen Sortimente über die textliche Festsetzung eingegrenzt. Drogeriewaren und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Non-Food) dürfen auf bis zu maximal 15 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

Die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen, Lager- und Nebenräume, Anlieferungsbereiche, Stellplätze und Ladestationen für E-Fahrzeuge, sowie Photovoltaikanlagen auf Dächern und zur Überdeckung von Stellplätzen werden explizit zugelassen. Damit wird sichergestellt, dass die erforderlichen Nebenanlagen des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels umsetzbar sind.

Zudem werden im Sondergebiet (SO1) Schank- und Speisewirtschaften zugelassen und ermöglichen damit ergänzenden zum großflächigen Lebensmitteleinzelhandel an dem Standort beispielsweise den Betrieb eines Backshops mit Café.

3.1.4 Sondergebiet „Wohnmobilstellplätze“

Das Sondergebiet (SO2) „Wohnmobilstellplätze“, welches nordöstlich an das Dorfgebiet angrenzt, dient der Errichtung von Wohnmobilstellplätzen für einen wechselnden Personenkreis und der damit verbundenen technischen Infrastruktur. Mit der Sicherung des Winzerhofs im Dorfgebiet möchte die Gemeinde den Standort nutzen und dem Bedarf an Wohnmobilstellplätzen nachkommen und damit ihr touristisches Angebot erweitern (s. dazu Kapitel 2.1).

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die bereits vorliegende Planung für die Gesamtanlage der Wohnmobilstellplätze. In erster Linie werden Standplätze für Wohnmobile zugelassen. Die Anzahl der Standplätze wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan nicht beschränkt, um den Betreibern einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Zulässig sind neben den Stellplatzflächen mit Erschließung, auch Ver- und Entsorgungsanlagen für die Benutzer des Wohnmobilstellplatzes, Photovoltaikanlagen auf Dächern und zur Überdeckung von Stellplätzen, Sanitärgebäude (insbesondere Toiletten, Duschen), Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Wegweiser, Sitzgelegenheiten, Stromversorgung), sowie Gebäude und Nebenanlagen zur Unterbringung von Geräten und Fahrzeugen zum Betrieb des Wohnmobilstellplatzes. Zudem werden auch Schranken, Müllentsorgung, Parkautomaten zugelassen. Damit wird sichergestellt, dass die erforderlichen Nebenanlagen des Wohnmobilstellplatzes umsetzbar sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe sowie Traufhöhe) definiert.

3.2.1 Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl wird im Urbanen Gebiet (MU1 und MU2) ein Wert von 0,8 festgesetzt. In den beiden Sondergebieten (SO1 und SO2) wie auch im Dorfgebiet ist die Grundflächenzahl jeweils mit einem Wert von 0,6 festgesetzt. Damit werden entsprechend der Nutzungen der einzelnen Gebiete die Orientierungswerte für Obergrenzen festgesetzt. Aufgrund der Nutzungen „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ und „Wohnmobilstellplätze“ darf in den Sondergebieten (SO1 und SO2) die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Durch diese Erhöhung kann gewährleistet werden, dass nicht an anderer Stelle erneut Flächen für Nebenanlagen etc. in Anspruch genommen werden müssen. Als Ausgleich werden unter anderem die Dächer aller Gebäude begrünt, um an dem ortskernnahen Standort für Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum zu ermöglichen.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird im Urbanen Gebiet (MU1 und MU2) mit einem Wert von 2,0 als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der BauNVO für Urbane Gebiete mit einem Wert von 3,0 deutlich unterschritten. Die Anpassung erfolgt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des angrenzenden Siedlungscharakters. Im Dorfgebiet entspricht der Wert von 1,2 als Höchstmaß den Orientierungswerten für Obergrenzen der BauNVO. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und

eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird in den Sondergebieten (SO1 und SO2) verzichtet, da das Gebäudevolumen durch das Baufenster, die Trauf- und Gebäudehöhe sowie die Dachform und -neigung ausreichend definiert ist.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird in den Sondergebieten (SO1 und SO2) über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) geregelt. Die Gebäudehöhe wird dabei an der oberen Dachbegrenzungskante gemessen. Entsprechend der Nutzungen wird die Gebäudehöhe im SO1 mit max. 7,0 m und im SO2 mit max. 4,0 m begrenzt. Im Urbanen Gebiet bietet die Gebäudehöhe mit max. 13,5 m und die Traufhöhe von max. 9,75 m ausreichend Spielraum, um in diesem Teilbereich des Quartiers eine entsprechende städtebauliche Dichte und dennoch dem Ort angemessene Dichte entwickeln zu können. Dabei gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Die festgesetzte Gebäudehöhe von max. 10,5 m und die festgesetzte Traufhöhe von max. 6,75 m im Dorfgebiet orientiert sich an den Höhen der Bestandgebäude und lässt einen Spielraum für Erweiterungen. In Abhängigkeit der gewählten Dachform gilt bei Gebäuden mit Pultdach der Pultfirst als maximale Gebäudehöhe. Damit wird eine angemessene Ausnutzung ermöglicht, da Gebäude mit Pultdach in der Ausnutzung sonst benachteiligt wären, wenn die Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe gelten würde. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach gilt die Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe. So wird verhindert, dass Gebäude mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach zu massiv in Erscheinung treten, wenn diese die maximale Gebäudehöhe von 13,5 m ausnutzen würden.

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Dabei ist die bestehende Höhe der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen) maßgebend. Da die Erschließungsstraßen bereits bestehen sind sie als hinreichend konkreter Bezug für die Höhenfestsetzungen geeignet.

Um notwendige technische Anlagen auf dem Dach zuzulassen wird festgesetzt, dass diese die zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 10 % der Dachfläche, bezogen auf die gesamte Dachfläche des Gebäudes, um max. 1,5 m überschreiten dürfen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die zulässige Gebäudehöhe ohne Einschränkung um bis zu 1,5 m überschreiten.

3.3 Bauweise

Im SO1 wird gemäß der Planung eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese Zulässigkeit ist dadurch begründet, dass nur dadurch den Anforderungen an einen zweckmäßigen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels Rechnung getragen werden kann, in dem alle Nutzungen innerhalb eines Gebäudekörpers untergebracht werden.

Im SO2, sowie im Urbanen Gebiet wie auch im Dorfgebiet gilt eine offene Bauweise (o). Entsprechend der angedachten Nutzungen soll in den Baugebieten dadurch zum einen im Urbanen Gebiet die aufgelockerte Umgebungsbebauung des nördlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiets aufgegriffen werden. Zum anderen soll der Übergang von den Baugebieten in den angrenzenden Landschaftsraum geschaffen, wie auch die Definierung des südlichen Ortseingangs berücksichtigt werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen – sogenannten Baufenstern – in der Planzeichnung bestimmt. Im Dorfgebiet werden die Baufenster an den Bestand angepasst und lassen dabei Spielräume für mögliche Erweiterung zu. In den Sondergebieten (SO1 und SO2) orientieren sich die Baugrenzen eng an den vorliegenden Planungen und räumen dennoch ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten bei der weiteren Planung ein. Im Urbanen Gebiet ist das Baufenster sehr großzügig gefasst, da hier noch keine konkreten Planungen für die Ausgestaltung des Gebietes vorliegt. So kann sichergestellt werden, dass eine entsprechende städtebauliche Anordnung der verschiedenen Nutzungen innerhalb des Baufensters möglich ist.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen über den für Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen ist generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

In den Sondergebieten (SO1 und SO2) sind Kfz-Stellplätze nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten ST-Zonen und innerhalb der Baufenster zulässig. Garagen und Carports sind in den Sondergebieten ausgeschlossen, eine Überdachung von Kfz-Stellplätzen kann jedoch mittels einer Photovoltaikanlage innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten ST/PV-Zonen trotzdem erfolgen. Im SO2 dienen die Stellplätze als Hauptnutzung um die Wohnwagen oder Wohnmobile aufstellen zu können.

Im Urbanen Gebiet und im Dorfgebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei beträgt die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports 3,5 m bezogen auf das natürliche Gelände, gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel). Die Baufenster im Urbanen Gebiet und im Dorfgebiet bieten ausreichend Spielraum, um neben den Hauptgebäuden auch Garagen und Carports zu integrieren.

Fahrrad-Stellplätze sind aufgrund des geringen städtebaulichen Störfaktors und dem Ziel in der Gemeinde eine nachhaltige Mobilität zu fördern, im gesamten Plangebiet zulässig. Dadurch können die erforderlichen Fahrradstellplätze bei der Realisierung der Planung flexibel angeboten werden.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen die hochbaulich in Erscheinung treten werden im Urbanen Gebiet und im Dorfgebiet planungsrechtlich nur eingeschränkt zugelassen, da diese ab einer gewissen Größe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen können. Nebenanlagen können deshalb außerhalb der Baufenster nur zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt umfassen.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets verläuft der Krebsbach, in diesem Teilbereich verdolt, und eine Schmutzwasserleitung. Der Bereich ist als Fläche R1 im zeichnerischen Teil festgesetzt und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten. Der festgesetzte Bereich darf nicht dauerhaft durch Gebäude oder Pflanzungen überdeckt werden. Damit wird sichergestellt, dass der verdolte Krebsbach und die Schmutzwasserableitung jederzeit zugänglich sind.

3.8 Grünordnung

3.8.1 Private Grünfläche

Zur Eingrünung des SO2 und des nördlichen Dorfgebiets werden in den Randbereichen private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine Bebauung ausgeschlossen, Werbeanlagen und Anlagen zur elektrischen Versorgung sind davon ausgenommen. Eine gärtnerische Gestaltung und Pflege sind auf den Flächen vorzunehmen. Zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes sind innerhalb der privaten Grünfläche (Fläche F3) offene Entwässerungsgräben und Retentionsflächen zulässig.

Damit wird sowohl ein sanfter Übergang in den Landschaftsraum wie auch ein optischer Sichtschutz für die Wohnmobilstellplätze geschaffen. Die Eingrünung entlang der Gündlingerstraße dient zudem der Adressbildung und Gestaltung des südlichen Ortseingangs der Gemeinde Ihringen.

3.8.2 Öffentliche Grünfläche

Als Straßenbegleitgrün sind die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen ausgeschlossen. Eine gärtnerische Gestaltung und Pflege sind auf den Flächen vorzunehmen. Damit wird eine Durchgrünung des Quartiers und eine begrünte Straßenraumgestaltung sichergestellt.

Die nördliche Grünfläche entlang der urbanen Gebiete (Fläche F1) darf durch Zufahrten und Zugänge unterbrochen werden, sofern diese nur einen untergeordneten Teil der Fläche und damit weniger als 20 % der Fläche in Anspruch nehmen.

3.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Alle Gebäude im Plangebiet mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 70% der Dachfläche mit mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig. Durch diese Festsetzung entsteht Retentionsraum für anfallendes Oberflächenwasser, natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna und die Möglichkeit zur Regulierung des örtlichen Klimas. Gleichzeitig ermöglichen begrünte Dächer auch gestalterisch eine verbesserte Einbindung der Gebäude in die Umgebung. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen wird dabei seitens der Gemeinde ausdrücklich begrüßt, da dadurch die Energieeffizienz der regenerativen Anlagen (Kühlung der Anlagen durch die Begrünung unterhalb von Solaranlagen) sowie die Gebäudeenergiebilanz gesteigert und damit weitere ökologische Vorteile generiert werden können.

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte neben den Eingrünungen durch festgesetzte private und öffentliche Grünflächen ein gewisses Maß an Versickerung bzw. unversiegelten Flächen im Baugebiet zu erreichen, müssen Stellplätze (Kfz- und Fahrradstellplätze), Wege und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenwaben/-gittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Sickerfuge) ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Um den Boden und das Grundwasser vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz von nachaktiven Insekten und anderen Arten wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung entsprechend energiesparend, streulichtarm und insekten-/fledermausverträglich zu gestalten ist. Zudem sind die Leuchten staubdicht und so auszurichten, dass der Hauptstrahlungsbereich auf die jeweilige Planfläche

gerichtet ist, wodurch die Lichteinwirkung auf die Umwelt weiter eingedämmt werden kann.

3.8.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzung von Anpflanzungen von Bäumen soll zum einen eine Begrünung des Straßenraums wie auch der Übergang zum Landschaftsraum sichergestellt werden. Zum anderen wird damit auch eine Mindestdurchgrünung der Stellplatzflächen gewährleistet. Die Bäume tragen sowohl zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums als auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Als Schattenspenden wirken sie einer Erwärmung der asphaltierten Verkehrsflächen entgegen. Entlang der Gündlingerstraße wird der Straßenraum des südlichen Ortseingangs der Gemeinde Ihringen durch straßenbegleitende Baumreihe geprägt. Aus selbigen Gründen werden im Bereich der Tunibergstraße entsprechende Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

Für die Baumkategorien (1. und 2. Ordnung) und Heckenpflanzungen sind jeweils Artenlisten in der Festsetzung integriert, um sicherzustellen, dass die Gehölze standortgerecht ausgewählt und neue Lebensräume für Tiere geschaffen werden können. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Um den Bäumen ausreichend Wurzelraum zu geben ist für die Baumpflanzungen mindestens 12 m³ durchwurzelbares Volumen eines geeigneten Baumsubstrats zur Verfügung zu stellen. Zum Schutz der Wurzeln und der Stämme der Bäume sind die offenen Baumscheiben gegen Überfahrten zu schützen. Daher sind auch 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann ausnahmsweise um bis zu 3 m abgewichen werden. Für die Sondergebietsfläche SO1 gilt zu dem die Regelung, dass die festgesetzten Einzelbäumen an einer anderen Stelle im SO1 realisiert werden können, wenn diese der Errichtung von PV Anlagen entgegenstehen.

Innerhalb der Fläche F1, die die urbanen Gebiete von den öffentlichen Erschließungsstraßen trennen, kann die festgesetzte Bepflanzung durch Zufahrten und Zugänge zur Erschließung unterbrochen werden, wenn diese nur einen untergeordneten Teil der Fläche, somit weniger als 20 %, in Anspruch nehmen. Damit wird ein gewisser Spielraum bei Erschließungsplanung des Urbanen Gebiets ermöglicht.

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.

Auf der Fläche F3 kann bei der Pflanzung der Baumreihe von dem festgesetzten Baumstandorten jeweils um bis zu 1 m abgewichen werden. Damit wird etwas Flexibilität bei der Platzierung der Bäume ermöglicht und dennoch eine zum Straßenraum einheitlich wirkende Baumreihe erzeugt.

Die Fläche F4 grenzt an die landwirtschaftliche Fläche, daher ist eine zweireihige Hecke zu pflanzen. Damit wird neben dem Sichtschutz für die Privatsphäre auf der SO2 Fläche Wohnmobilstellplätze auch vor der Spritzmittelabdrift der Landwirtschaft geschützt.

Hinsichtlich detaillierter Aussagen wird auf den, vom Büro Landschaftsökologie und Planung, Gaede und Gilcher erarbeiteten Umweltbericht verwiesen, der als Bestandteil der Begründung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist. In dem Umweltbericht mit integrierter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung werden die einzelnen erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB dargestellt, einschließlich der erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebiets. Der Umweltbericht mit integrierter

spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung gelangt in Kapitel 5.5 zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung aller im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie der Kompensationsmaßnahmen einschließlich Abbuchungen vom Ökokonto der Gemeinde Ihringen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Ferner werden in dem Umweltbericht mit integrierter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung die möglichen artenschutzrechtlichen Wirkungen für die einzelnen besonders geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel, Reptilien: Zaun- und Mauereidechse) in Kapitel 4.3.2 (Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände) detailliert beschrieben. In Kapitel 5.3 sowie im Kapitel 9.2 werden die einzelnen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen A1 bis A5 im Einzelnen dargestellt. Der Umweltbericht mit integrierter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung gelangt in Kapitel 5.5 zu dem Ergebnis, dass durch die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen- sog. CEF-Maßnahmen) der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden kann.

3.9 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Im gesamten Plangebiet sind Versorgungsanlagen und -leitungen unterirdisch zu führen. Damit werden oberirdische Versorgungsanlagen und -leitungen ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt aus ästhetisch-gestalterischen Gründen hinsichtlich der Minimierung negativer Einflüsse auf das Ortsbild.

3.10 Lärmschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass hinsichtlich des Gewerbelärms die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich realisierbar sind. 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. Hinsichtlich des Verkehrslärms werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete, Urbane Gebiete und Dorfgebiete von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) an den geplanten Baugrenzen im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten. Im Plangebiet sind somit keine gesonderten – das heißt 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. Deswegen werden im Plangebiet für schutzbedürftige Nutzungen (Wohn- und Büronutzung) im Urbanen Gebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Sie betreffen die Schalldämmung der Außenbauteile und Lüftungseinrichtungen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Werbeanlagen, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Mauern, Außenantennen und Stellplatzverpflichtungen dienen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den ländlich geprägten dörflichen Kontext. Hierbei werden Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

4.1 Dächer

Die zulässige Dachform und Dachneigung im Urbanen Gebiet lässt einen großzügigen Gestaltungsspielraum. Neben Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° - 45° sind auch Fachdächer bzw. flachgeneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig. Dies entspricht der Bauweise der angrenzenden Siedlungsstruktur und soll zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes eingehalten werden. Im Dorfgebiet sind ebenfalls die genannten Dachformen und Dachneigungen vorgegeben. Wobei im südlichen Teilbereich des Dorfgebiets ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig sind. Damit wird die Dachausgestaltung der Bestandsbebauung aufgegriffen und ermöglicht dennoch einen Spielraum zur Erweiterung des Bestands unter Berücksichtigung der Lage am südlichen Ortseingang der Gemeinde. In den Sondergebieten (SO1 und SO2) sind jeweils Fachdächer bzw. flachgeneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig.

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. Dadurch entsteht Retentionsraum für anfallendes Oberflächenwasser, natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna und die Möglichkeit zur Regulierung des örtlichen Klimas. Gleichzeitig ermöglichen begrünte Dächer auch gestalterisch eine verbesserte Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

Auch die Dachoberfläche und -farbe hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das Ortsbild. Daher werden Farbe und Material der Eindeckung entsprechend eingeschränkt. Für Satteldächer sind ausschließlich rote, braune, oder graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine als Dacheindeckung zugelassen. Dabei muss die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten einheitlich sein. Im gesamten Plangebiet sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien als Dacheindeckung ausgeschlossen.

Der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten sind aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets an der Landesstraße L134 Gündlingerstraße und der Kreisstraße K4930 Tunibergstraße von Bedeutung.

Bei Dachaufbauten im Urbanen Gebiet und im Dorfgebiet ist unter anderem zu beachten, dass die Breite der Dachaufbauten oder -einschnitte insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten darf. Zudem müssen Dachaufbauten zur Giebelwand (gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand) einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Zwischen dem Hauptfirst und dem Dachansatz der Dachaufbauten (gemessen parallel zur Dachfläche) ist ein Abstand von mindestens 0,8 m einzuhalten. Damit soll das harmonische Ortsbild durch die Gestaltung einer gegliederten Dachlandschaft ebenfalls erhalten werden.

Auch für Garagen und Carports sowie Nebengebäude im Urbanen Gebiet und im Dorfgebiet werden entsprechende Vorgaben zur Wahrung der Ortsgestalt gemacht. Daher sind Garagen und Carports sowie Nebengebäude entweder in Gebäude miteinzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dachs zu versehen. Flache und flachgeneigte Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0° - 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung, somit einer Mindestsubstrathöhe von 5 cm und einer extensiven Pflege, zugelassen. Dies ist in diesem Fall unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes.

4.2 Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Landesstraße L134 Gündlingerstraße und der Kreisstraße K4930 Tunibergstraße ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig. Damit wird ein übermäßiger Wildwuchs an Werbeanlagen an der gut einsehbaren Lage und der südlichen Ortseinfahrt der Gemeinde Ihringen verhindert.

Überdimensionierte Werbeanlagen sollen vermieden werden, weshalb die Ausführung der Werbeanlagen auf eine Fläche von max. 10 % der jeweiligen Fassadenfläche und in ihrer Einzelgröße auf max. 10,5 m² begrenzt wird. Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zur Traufhöhe zugelassen. Werbeanlagen mit Leuchtfarben sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind zum Schutz des Ortsbilds und darüber hinaus auch aus Artenschutzgründen grundsätzlich im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Mit der Realisierung von Einzelhandelsprojekten ist auch immer die Errichtung von Werbeanlagen verbunden. Um diese zuzulassen, ohne dass deren in Erscheinung treten negative Auswirkungen auf das Ortsbild hat, werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Es wird festgesetzt, dass im SO1 – zusätzlich zu den für das gesamte Plangebiet geltenden Festsetzungen – ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 8,0 m und zwei Stehlen an den Ein- und Ausfahrtsbereichen mit jeweils einer maximalen Höhe von 2,3 m zugelassen werden. Die Freistehenden Werbeanlagen werden in ihrer Höhe begrenzt, damit sie keine dominierende Wirkung entfalten. An der Süd- und Westfassade des Gebäudes im SO1 werden Werbeanlagen zusätzlich mit einer Fläche von jeweils maximal 22 m² zugelassen.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen.

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind ebenfalls aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen auszuschließen. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optische Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Mit der Höhenbegrenzung von Einfriedungen, auf eine Höhe von 0,8 m ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante, soll eine „geschlossene“ Wirkung des Plangebiets vermieden werden.

In den Sondergebieten (SO1 und SO2) sind ausschließlich Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen oder Drahtgeflecht auf einer max. 0,20 m hohen Sockelmauer mit einer Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen wird ausgeschlossen. Damit wird eine begrünte Einfriedung der Sondergebiete sichergestellt.

Im Urbanen Gebiet und im Dorfgebiet sind als Einfriedungen Zäune und/oder Hecken zulässig. Zudem sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinter- oder Vorpflanzung zugelassen. Die Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

4.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Gemeinschaftsantennen zulässig.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird für Wohnungen zwischen 50 m² und 90 m² mit mindestens 1,5 Kfz-Stellplätzen festgesetzt. Für Wohnung über 90 m² sind zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen und dennoch auf die Wohnungsgrößen Rücksicht genommen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden. Halbe Stellplatzzahlen sind aufzurunden.

4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

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.

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.

Hinsichtlich detaillierterer Aussagen wird auf das Entwässerungskonzept vom Büro CP Plan sowie auf den vom Büro HPC AG erarbeiteten Geotechnischen Bericht, welche den Bebauungsplanunterlagen beiliegen, verwiesen.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Landschaftsökologie und Planung, Gaede&Gilcher eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerische Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Im Umweltbericht ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung integriert. Weiterhin wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Aus dem Vorentwurf des Umweltberichts geht hervor, dass aller Voraussicht nach die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden können. Daher wird ein externer Ausgleich stattfinden, welcher vertraglich mit der Gemeinde gesichert wird. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen dem Umweltbericht zu entnehmen.

6 GEOTECHNISCHER BERICHT

Es wurde vom Büro HPC AG aus Karlsruhe ein Geotechnischer Bericht erstellt. In dem Gutachten werden die Baugrundverhältnisse sowie die Versickerungsfähigkeit

untersucht. Aus dem geotechnischen Bericht geht unter anderem hervor, dass in dem Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser in den anstehenden sandigen Kiesen bei den abgeschätzten Durchlässigkeiten grundsätzlich möglich ist.

Hinsichtlich detaillierterer Aussagen wird auf den, vom Büro HPC AG erarbeiteten Geotechnischen Bericht verwiesen, welcher den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist.

7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 UNTERSUCHUNG ZU DEN GERUCHSIMMISSIONEN

Vom Büro Dr. Dröscher wurde eine Untersuchung zu den Geruchsimmissionen durchgeführt. Die Untersuchung ermittelt und bewertet die Geruchsimmissionen durch den Betrieb der Tierhaltungen des Waidhofs, einer nicht landwirtschaftlichen Pferdehaltung sowie des Burgunderhofes. Mit dem Ergebnis, dass durch die genannten Betriebe der Immissionswert für Gerüche in Wohngebieten im Übergang zum Außenbereich von < 15 % als Anteil der Jahresstunden in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets trotz konservativer Ansätze sicher eingehalten wird. Auch der Immissionswert für Gerüche in Urbanen Gebieten (MU) von < 15 % wird als Anteil der Jahresstunden in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets trotz konservativer Ansätze sicher eingehalten. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sind in einem eng begrenzten Bereich mit Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von $\geq 15\%$ im Übergang zum Außenbereich im Jahr unzumutbare Belästigungen durch Gerüche aufgrund von Tierhaltungsbetrieben nicht auszuschließen. Daher wird im Bebauungsplan der betroffene Bereich von Wohnnutzungen im Sinne von nicht nur vorübergehenden Aufenthaltsbereichen freigehalten. Unter den vorgenannten Voraussetzungen ergeben sich weder unzumutbare Geruchsimmissionen im Untersuchungsgebiet noch unzulässige Einschränkungen der Tierhaltungsbetriebe.

Hinsichtlich detaillierterer Aussagen wird auf die, vom Büro Dr. Dröscher erarbeitete Untersuchung zu den Geruchsimmissionen verwiesen, welche den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist.

9 VERKEHRSUNTERSUCHUNG

Es wurde vom Büro BIT Ingenieure eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Mit der Untersuchung wird das Verkehrsaufkommen durch das geplante Gebiet erzeugt wird und welche Anforderungen an die Gestaltung des Bereichs zu stellen sind, aufgezeigt. Grundlage der Verkehrsuntersuchung bildet eine 24h-Verkehrszählung, welche am 26.04.23 durchgeführt wurde. Mit dem Ergebnis, dass aus verkehrsplanerischer Sicht der vorgeschlagenen Erschließung des Gebiets mit dem Lebensmittelmarkt, dem Wohnmobilstellplatz und der Wohn- und Gewerbenutzung zugestimmt werden kann.

Hinsichtlich detaillierterer Aussagen wird auf die, vom Büro BIT Ingenieure erarbeitete Verkehrsuntersuchung verwiesen, welche den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist.

10 KOSTEN

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Planungsbegünstigten sowie im nördlichen Teilbereich (Urbanes Gebiet) von der Gemeinde Ihringen getragen.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Urbanes Gebiet	7.051 m ²
Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (SO1)	6.684 m ²
Sondergebiet Wohnmobilstellplätze (SO2)	4.712 m ²
Dorfgebiet	7.144 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.740 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche – Radweg	1.791 m ²
Wirtschaftsweg	52 m ²
Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün	2.630 m ²
Private Grünfläche	1.900 m ²
Summe / Geltungsbereich	33.703 m²

Ihringen, den

Benedikt Eckerle
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ihringen übereinstimmen.

Ihringen, den

Benedikt Eckerle
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Ihringen, den

Benedikt Eckerle
Bürgermeister