

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	4
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	9
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Boden und Wasser	19
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht	27
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz	28
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima	29
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	31
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	33
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	37
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	40
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	40
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau	43
A.14	Regionalverband Südlicher Oberrhein	44
A.15	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	47
A.16	Handelsverband Südbaden e.V.	50
A.17	Deutsche Telekom Technik GmbH	53
A.18	badenovaNETZE GmbH	53
A.19	Vodafone West GmbH	54
A.20	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	55
A.21	Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr	55
A.22	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	58
A.23	Stadt Breisach am Rhein – Bauleitplanung	59
A.24	Gemeinde Bötzingen	60
A.25	Gemeinde Mendingen	61
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	66
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	66
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation	66
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	66
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung	66
B.5	TransnetBW GmbH	66
B.6	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	66
B.7	Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl	66
B.8	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt	66
B.9	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	66
B.10	Handwerkskammer Freiburg	66
B.11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	66
B.12	terranets bw GmbH	66
B.13	Landesnatschutzverband BW	66
B.14	BUND Landesverband	66
B.15	NaBu Bezirksverband Südbaden	66
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	67

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

C.1	Person 1	67
C.2	Person 2	80
C.3	Person 3	87
C.3	Person 3	90
C.4	Person 4	96

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2023)	
A.1.1	<p>Wir weisen darauf hin, dass im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UVV) bzw. Berufsgenossenschaft-Vorschriften zu beachten sind: DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170) sowie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06 (Stand: 15.12.2008).</p> <p>Somit bitten wir, die nachstehend genannten Punkte in Ihrer Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d.h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein. – In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein. – Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit Begegnungsverkehr; 4,75 m) betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt blockieren. Hier sind Fahrbahnschraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich. – Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann. 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.2	<p>Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug</p> <p>Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. In Sackstraßen sollte daher für ausreichend Wendemöglichkeiten gesorgt werden. Dies kann durch entsprechend große Wendepplatten bzw. Wendehämmer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden.</p> <p>Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. - Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein. 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2023)</p>		
A.2.1	<p>Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, er ist aber aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes kann also erst nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes oder der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen. Zum Grundsatz der Planung äußern wir uns im Parallelverfahren zum FNP.</p> <p>Der Stand des Parallelverfahrens sollte in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend den einzelnen Planungsphasen ersichtlich sein.</p> <p>Das Landratsamt geht davon aus, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungsvorlage die Parallelität gegeben sein wird oder eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird, wenn das FNP-Verfahren entsprechend zügig abgeschlossen werden kann.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird berücksichtigt. Der Stand des parallel durchgeführten FNP-Änderungsverfahrens wird in der Begründung aufgeführt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.2.2	<p>Nach den §§ 1 und 4 des Satzungsentwurfs werden zwei bestehende Bebauungspläne in Teilbereichen überlagert und sollen insoweit aufgehoben werden. Nach</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Abschluss bitten wir auch um Vorlage von maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblättern zur kennzeichnenden Vorheftung auf die jeweils überlagerten Teilbereiche dieser Bebauungspläne. Die übersichtliche graphische Darstellung der Überlagerungsbereiche in Ziffer 1.6 der Begründung begrüßen wir ausdrücklich.</p>	<p>Die neutralen Deckblätter werden erstellt und den Satzungssexemplaren des Bebauungsplans beige-fügt.</p>
A.2.3	<p>Wir bitten, in Ziffer 1.1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen den für abstrakte Vorschriften üblichen Plural zu verwenden („...in denen überwiegend Erzeugnisse der im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe...“).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Eine entsprechende Anpassung der Festsetzung wird in den Bebauungsvorschriften übernommen.</p>
A.2.4	<p>Da die Ziffern 1.1.3.3 und 1.1.3.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht an die Aufzählung in Ziffer 1.1.3.2 anknüpft, bitten wir die jeweiligen Sätze zu vervollständigen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen wird in den Bebauungsvorschriften übernommen.</p>
A.2.5	<p>Die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche sollte nochmals rechnerisch überprüft werden. Ausgehend von einer Größe des Sondergebiets SO1 von 6.684 m² (vgl. Ziffer 11 der Begründung) erlaubt der festgesetzte Wert von 0,215 m² pro m² Sondergebietsfläche lediglich eine maximale Verkaufsfläche von 1.437 m². Der eigentlich angestrebte Wert von 1.450 m² Verkaufsfläche läge damit über der maßgebenden Bebauungsplanfestsetzung. Die Angaben und Berechnungsgrundlagen sollten daher nochmal gegen-geprüft und die Werte in Übereinstimmung gebracht werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Angaben und Berechnungsgrundlagen werden nochmal gegengeprüft. Bei einer Größe des Sondergebiets SO1 von 6.684 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m² ergibt sich folgende Festsetzung. Die maximale Größe der Verkaufsfläche inkl. Backshop ist auf 0,217 m² pro m² der Sondergebietsfläche SO1 (insgesamt 1.450 m² im SO1) beschränkt.</p>
A.2.6	<p>Ziffer 1.3.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen dürfte nicht den Anforderungen an die Bestimmtheit von Normen entsprechen. Zum einen sollte für die Fälle, bei denen eine Erschließung von mehr als nur einer Straße aus möglich ist (z.B. SO1, MU), der maßgebende Bezugspunkt noch eindeutig bestimmt werden. Zum anderen sollte die „Mitte des Gebäudes“ noch eindeutig bestimmt werden, da dieser Begriff mehrere Interpretationen zulässt (geometrischer Flächen- oder Körperschwerpunkt „innerhalb“ des Gebäudes, Punkt an der Gebäudeaußenwand, ggf. weitere?). Hilfreich wäre u.U. ein Schaubild in der Begründung, mit dem die Ermittlung besser nachvollzogen werden kann.</p>	<p>Dies wird zum Teil berücksichtigt. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Im SO1 ist die Gündlingerstraße die zugehörige Erschließungsstraße und im MU1 und MU2 ist die Tunibergstraße die zugehörige Erschließungsstraße. Maßgebend ist die bestehende Höhe der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade (senkrecht zur Straße gemessen).</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.7	Wir regen an, Ziffer 1.6 Satz 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu streichen, da der gleichlautende Inhalt u.E. bereits in Ziffer 1.7.2 Satz 2 enthalten ist.	Dies wird berücksichtigt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.
A.2.8	Ziffer 1.7.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen bitten wir redaktionell zu berichtigen und folgendermaßen zu formulieren: „Fahrrad-Stellplätze können im gesamten Plangebiet zugelassen werden“. Entsprechendes gilt für Ziffer 1.8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.	Dies wird berücksichtigt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.
A.2.9	Ziffer 2.2.2 der örtlichen Bauvorschriften sieht als Standort für die Werbeanlagen (Stelen) die beiden Ein-/Ausfahrtbereiche des SO 1 vor. Der Standort liegt allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Wir machen allerdings darauf aufmerksam, dass durch eine (gestalterische) örtliche Bauvorschrift allein noch keine planungsrechtliche Zulässigkeit begründet ist. Diese richtet sich - sofern es sich um Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO handelt und mangels anderslautender Bebauungsplanfestsetzung - nach § 23 Abs. 5 BauNVO. Das bedeutet, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich im Ermessen der Baurechtsbehörde stünde („kann zugelassen werden“), ein Rechtsanspruch bestünde jedoch nicht. Wir regen daher an, die planungsrechtliche Zulässigkeit des Standorts dieser Werbeanlagen noch ausdrücklich vorzusehen, etwa indem ein separates Baufenster für diese explizite Nutzung festgesetzt wird.	Dies wird berücksichtigt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in der Ziffer 1.8 Nebenanlagen wie folgt ergänzt. Werbeanlagen können in den Sondergebieten (SO1 und SO2) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur innerhalb der ST/PV-Zone im zeichnerischen Teil, zugelassen werden. Auf ein separates Baufenster für diese explizite Nutzung kann damit verzichtet werden.
A.2.10	Das Fachgutachten Geruchsmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass im östlichen Bereich des Urbanen Gebiets mit Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 18 % gerechnet werden muss. Der Gutachter schließt daher unzumutbare Belästigungen durch Gerüche nicht aus und empfiehlt, die entsprechenden Bereiche „planerisch von Wohnnutzungen im Sinne von nicht nur vorübergehenden Aufenthaltbereichen freizuhalten“. Im Bebauungsplan wurde dies umgesetzt, indem die Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen weiter von der Immissionsquelle abgerückt wurde (Richtung Nordwesten). Damit wird zwar gewährleistet, dass im Bereich der Wohngebäude Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von	Dies wird berücksichtigt. Unter anderem nach den Auslegungshinweisen zur TA Luft 2021 des LAI hat sich die Geruchsbeurteilung ausdrücklich auch auf die Bereiche, die unmittelbar an das jeweilige Gebäude angrenzen, wie z. B. die Terrasse, nicht jedoch das gesamte Grundstück zu beziehen. Das Baufenster wird über die Empfehlung der Untersuchung zu den Geruchsmissionen vom Büro Dröschler hinaus um weitere 5 m von dem bereits zeichnerisch festgesetzten Bereich mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zurückgenommen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Erheblichkeitsschwelle der Geruchsmissionen in den geschützten Außenwohnbereichen nicht überschritten wird, und zwar auch nicht bei den der

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>max. 15 % eintreten. Für die Frage der Erheblichkeit der Geruchsimmissionen kommt es nach der Rechtsprechung des VGH Mannheim allerdings nicht nur auf die Wohngebäude an, sondern auch auf die geschützten Außenwohnbereiche in Form von Außenanlagen zur Freizeitgestaltung und Erholung an den Gebäuden wie beispielsweise Terrassen oder Balkone (vgl. VGH BW, Beschl. v. 25.04.2016 - 3 S 1784/15 -juris, Rn. 28). Dies ist vorliegend auch von Belang, da Ziffer 1.8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen explizit vorsieht, dass Nebenanlagen (und damit auch Anlagen zur Freizeitgestaltung) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen können.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf wurde bislang nicht berücksichtigt, dass neben den Wohngebäuden auch die Außenanlagen zur Freizeitgestaltung zu schützen sind. Wir halten es daher für erforderlich, zusätzliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzusehen, etwa nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.</p>	<p>Freizeitgestaltung dienenden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.</p>
A.2.11	<p>In Ziffer 3.1.4 der Begründung sollte ein Hinweis auf die Campingplatzverordnung Baden-Württemberg (CPIVO) ergänzt werden, die für das SO2 einschlägig ist.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.</p>
A.2.12	<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die gebietsexternen naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert werden müssen. Dies umfasst insbesondere das dauerhafte Verfügungsrecht der Gemeinde an den zur Umsetzung der Maßnahmen herangezogenen Flächen. Die erfolgte Sicherung ist zudem Voraussetzung für die Annahme einer Planreife nach § 33 BauGB.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Soweit die Ausgleichsflächen im Eigentum Privater stehen, wird die Gemeinde mit dem betreffenden Eigentümer vor dem Satzungsbeschluss eine entsprechende vertragliche Regelung treffen, die durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde im Grundbuch abgesichert wird.</p>
A.2.13	<p>Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.2.14	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.15	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.2.16	<p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung des Planes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.</p> <p>Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. -Geol. Peter Schneider Tel.: 208 - 4692) zu übersenden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.2.17	<p>Hinweis zur INSPIRE-Richtlinie:</p> <p>Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, Satzungen nach baurechtlichen Vorschriften, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanGML" zu verwenden.</p> <p>Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit dem Landkreis stellt die Gemeinde in der für die Verarbeitung und Veröffentlichung eingerichteten Plattform „BPlan Cloud“ folgende Daten zur Verfügung:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832) b. Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw) c. Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF Dokumente (.pdf) d. Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx) 	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Für Satzungen, deren Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 01.08.2021 liegt (gemäß Rundmail vom 20.01.2022), übernimmt das Landratsamt die Überführung in das XPlanGML Format. In diesen Fällen genügt es, dass die Gemeinde die unter den Ziffern c. und d. genannten Unterlagen auf der Plattform zur Verfügung stellt.</p> <p>Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.</p> <p>Nähere Informationen und Anleitungen zur INSPIRE-konformen Bereitstellung können den mit Rundmail vom 13.07.2021 übersendeten Dokumenten (u.a. FAQs und Ablauf zum Austausch von Bebauungsplandaten) entnommen werden.</p>	
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2023)	
A.3.1	<p>Die Gemeinde Ihringen plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Ihringen Süd - Kleinried“, um den Bedarf an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Ihringen zu decken. Für den Vorhabenbereich sind mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Das Vorhabengebiet hat eine Gesamtgröße von 3,35 ha.</p> <p>Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten nehmen wir zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.2	<p>Umweltbericht</p> <p>Der beiliegende Umweltbericht der Landschaftsplaner Landschaftsökologie + Planung, Gaede&Gilcher muss in folgenden Punkten ergänzt/nachgebessert werden:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.2.1	<p><u>Beurteilung der Eingriffserheblichkeit</u></p> <p>Auf Seite 61 unter „6 Eingriffs-Ausgleichsbilanz“, Punkt „Ermittlung des erheblichen Eingriffs“ wird beschrieben, dass Eingriffe im Rahmen der Eingriffsermittlung nur als erhebliche Eingriffe betrachtet werden, wenn das Schutzgut mindestens die Bedeutung „mittel“ besitzt. Gemäß § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft jegliche Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Methodik des Büros Gaede und Gilcher wird seit 2001 (mit geringen Adaptionen) angewendet.</p> <p>Bezüglich der von Büro Gaede und Gilcher verwendeten Methodik stand das Büro im Jahr 2013 /2014 in einem intensiven Austausch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Breisgau-Hochschwarzwalds mit dem Ergebnis, dass diese Methodik von der Unteren Naturschutzbehörde akzeptiert wird. Von diesem Sachstand wurde beim vorliegenden Umweltbericht ausgegangen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Außenbereich stellt demnach einen Eingriff und eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Dieser Einschätzung entsprechen auch die Ansichten des Umweltministeriums (UM), zu entnehmen aus der uns vorliegenden Mail vom 06.05.2019. Darin führt das Umweltministerium aus: „Zur Frage der Erheblichkeit des Eingriffs führt Brügelmann-Gierke a.a.O. Rn. 96 aus: Auswirkungen sind unerheblich, falls die geschützten Belange vom Plan nur in einem so geringen Ausmaß beeinträchtigt werden, dass der Eingriff als „Bagatelle“ hingenommen werden kann. Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in diesem Sinne auch VGH Mannheim (Urteil vom 15.12.2011, 5 S 2100/11, NuR 2012, S. 130, 134): Eine nach Art, Umfang und Schwere nicht völlig unwesentliche Beeinträchtigung ist für die Erheblichkeit ausreichend.“ Dies zeigt, dass bei der Bewertung der Erheblichkeit eines Eingriffs nicht nur von der Zustandsbewertung des Schutzguts auszugehen ist, sondern auch Art und Umfang des Eingriffs eine Rolle spielen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans im Außenbereich in der hier dargestellten Dimension und die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stellen somit keinesfalls nur eine „Bagatelle“ dar.</p> <p>Daher teilen wir in keiner Weise die Auffassung der Verfasser des Umweltberichts, dass Eingriffe in sehr gering bis geringwertige Biotoptypen grundsätzlich als unerheblich anzusehen sind. Dies verkennt bspw. die unterschiedliche Bewirtschaftung und Wertigkeit eines Ackers und stellt diesen mit einer bereits bebauten Fläche gleich. Ebenso werden die Lebensraumpotentiale und die Wirkung für den Biotopverbund bei dieser Bewertung vollständig vernachlässigt.</p> <p>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.</p>	<p>Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass in den zurückliegenden Jahren mehrere Umweltberichte zu Bebauungsplänen in der Gemeinde Ihringen mit dieser Methode bearbeitet wurden, ohne dass dies zu Beanstandungen seitens der Unteren Naturschutzbehörde geführt hätte.</p> <p>In einem Gespräch zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, der Gemeinde Ihringen und dem Büro Gaede+Gilcher wurde ein gemeinsamer Lösungsweg gefunden. Die gewählte Methodik muss in dem vorliegenden Verfahren nicht rückwirkend umgestellt werden. Die noch zu bearbeitenden Themen wurden besprochen und sind in dem Umweltbericht umgesetzt worden. Der erforderliche höhere Ausgleich wurde vom Büro Gaede+Gilcher berücksichtigt und hinsichtlich der Ökopunkte neu berechnet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.2.2	<p><u>Faunistische Bewertung</u></p> <p>Im vorliegenden Umweltbericht ist eine Fläche von 1.710 m² bei insgesamt 3,35 ha Eingriffsfläche in die Bewertung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume eingeflossen. Dies ist nicht nachvollziehbar, da auf S. 21 im Umweltbericht die Zustandsbewertung für Fauna (hier insbesondere Tagfalter, Heuschrecken, Fledermäuse und Eidechsen) für die Raumeinheiten 5 und 7 als hoch eingestuft wird und darüber hinaus auch den unmittelbar angrenzenden Bereichen eine hohe Bedeutung (bspw. als Nahrungshabitat) zukommt. Dem gesamten Gebiet wird eine mindestens mittlere bis hohe Bedeutung für die Fauna zugesprochen (siehe Tabelle 7, S. 21). Daher wird der Eingriff für die Artengruppe der Tagfalter und Heuschrecken (in Übereinstimmung mit uns) vom Gutachter als erheblich eingestuft (S. 36).</p> <p>Da es sich jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht um planungsrelevante Arten handelt, sind diese Eingriffe im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen, d.h. zu bewerten und auszugleichen. Im Anhang 2 des Umweltberichts wird die Bewertungsmethode beschrieben und von einem biotop- und artbezogenen Ansatz gesprochen. Daher erscheint es nicht nachvollziehbar, dass die faunistische Bewertung nicht in die Biotopbewertung einfließt.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Raumeinheiten 5 und 7 besitzen eine mittlere Bedeutung für Heuschrecken und Tagfalter. Hätten angrenzende Bereiche /Raumeinheiten eine hohe Bedeutung, z.B. als Nahrungshabitat, wäre diese als solche von Seiten der Kartierer ausgewiesen worden.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend korrigiert.</p>
A.3.2.3	<p><u>Ermittlung Ausgleichsbedarf</u></p> <p>Im vorliegenden Umweltbericht wird zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ein Wertkompensationsmodell verwendet. In Baden-Württemberg ist für die Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz die Ökokontoverordnung (ÖKVO) der fachliche Standard. Diese Bewertung ist etabliert und ermöglicht sowohl Gutachtern wie auch Behörden eine einheitliche und vergleichbare Bewertung von Eingriffen und den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Das hier verwendete Wertkompensationsmodell ist nach unserer Auffassung mit der ÖKVO nicht kongruent, da Eingriffe in geringwertige Biotope grundsätzlich als nicht erheblich bewertet werden und demnach keinerlei Kompensation erforderlich wäre. Sofern dies gutachterlich anders gesehen wird, ist</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Methodik des Büros Gaede und Gilcher wird seit 2001 (mit geringen Adaptionen) angewendet.</p> <p>Bezüglich der von Büro Gaede und Gilcher verwendeten Methodik stand das Büro im Jahr 2013 (2014) in einem intensiven Austausch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Breisgau-Hochschwarzwalds mit dem Ergebnis, dass diese Methodik von der Unteren Naturschutzbehörde akzeptiert wird. Von diesem Sachstand wurde beim vorliegenden Umweltbericht ausgegangen.</p> <p>In einem Gespräch zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, der Gemeinde Ihringen und dem Büro Gaede+Gilcher wurde ein gemeinsamer Lösungsweg gefunden. Die gewählte Methodik muss in dem vorliegenden Verfahren nicht rückwirkend umgestellt werden. Die noch zu bearbeitenden Themen wurden besprochen und sind in dem</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>detailliert darzustellen, inwiefern die Anwendung des Wertkompensationsmodells mit der Berechnung nach ÖKVO vergleichbar ist. Grundsätzlich empfehlen wir dringend die Anwendung der ÖKVO. Wir weisen kritisch darauf hin, dass im Vergleich zur 64-stufigen Bewertung nach ÖKVO hier ein fünfstufiges Modell Anwendung findet. Wir erachten eine fünfstufige Skala für nicht ausreichend, um die Vielfalt und Wertigkeit der verschiedenen Biotoptypen darzustellen. Genauso wenig wird der Varianz innerhalb eines Biotoptyps damit Rechnung getragen. Des Weiteren sehen wir es sehr kritisch und als nicht nachvollziehbar an, dass hier Eingriffe nach dem Wertkompensationsmodell berechnet werden, jedoch mit einer Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Ihringen, die nach ÖKVO bewertet ist, ausgeglichen werden. Dadurch werden zwei unterschiedliche Bewertungsmodelle gleichgestellt. Auch deshalb plädieren wir dafür, dass die Gutachter die Bewertung nach ÖKVO anwenden. Eingriff und Ausgleich sollten mit derselben Methode und nach demselben Maßstab bewertet werden.</p> <p>Zur Illustrierung seien einige Details aufgeführt, die aktuell nicht nachvollziehen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die kürzlich aufgelassene Obstplantage wird pauschal als „Brombeergestrüpp“ klassifiziert (S. 6, 19). Sie besteht jedoch aus einem Mosaik verschiedener Vegetationstypen (Ruderalvegetation, Ruderalwiese = 11ÖP F-Modul; Brombeergebüsch = 9ÖP F-Modul). Der aktuelle Zustand wird wohl als zu schlecht bewertet (allerdings nicht kompatibles Bewertungsverfahren). - Umweltbericht S. 28, „Die Sichtbeziehungen sind deutlich eingeschränkt“: Das Landschaftsbild wird insofern beeinträchtigt werden, als die neuen Gebäude einsehbar sein werden. Damit wird das (ländlich geprägte) Landschaftsbild negativ verändert. - Umweltbericht, S. 31, „Erstellung von neuen Baukörpern, Versiegelung“: In der Anlage- und Betriebsphase werden 	<p>Umweltbericht umgesetzt worden. Der erforderliche höhere Ausgleich wurde vom Büro Gaede+Gilcher berücksichtigt und hinsichtlich der Ökopunkte neu berechnet.</p> <p>Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass in den zurückliegenden Jahren mehrere Umweltberichte der Gemeinde Ihringen mit dieser Methode bearbeitet wurden, ohne dass dies zu Beanstandungen seitens der Unteren Naturschutzbehörde geführt hätte.</p> <p>Die Ökokontoverordnung ist nach unserer Auffassung nicht mit den Vorgaben des Gesetzgebers kongruent, da keine Erheblichkeitsschwelle definiert wird.</p> <p>Die Annahme, dass das Ökokonto der Gemeinde Ihringen nach dem Modell der LUBW geführt wird, ist nicht korrekt. Es liegt vielmehr das gleiche Modell zugrunde, das bei der Eingriffsbewertung Verwendung findet (Nachbemerkung: das Ökokonto der Gemeinde Ihringen existierte bereits lange vor Inkrafttreten der Ökokontoverordnung).</p> <p>Als „Brombeergestrüpp“ wurden nur kleinflächige Bestände im Osten der Flst.-Nr. 9844 und 9845 kartiert, nicht jedoch existierende oder aufgelassene Obstplantagen.</p> <p>Das Landschaftsbild ist durch das optisch stark hervortretende Gewerbegebiet im Westen deutlich vorbelastet, sodass eine rein ländliche Prägung verneint werden muss, auch wenn die Fläche selbst überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Es ist zudem diskussionswürdig, ob jede Veränderung durch den Bau neuer Gebäude als negativ einzustufen ist, umso mehr als das Plangebiet mit dem vorherrschenden flächigem Plantagenobstbau, interpunktiert durch landwirtschaftliche Funktionsgebäude, nicht als Ausbund ländlicher Anmut eingestuft werden kann.</p> <p>Der Anlage- und Betriebsphase geht die Bauphase voraus, in der der Boden bereits entfernt wurde.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>bezüglich der Bodenfunktionen sowie „Pflanzen/Tiere“ „keine erheblichen Konflikte erkennbar“. Allerdings führt Versiegelung und Verbauung zum lokalen Verlust der Bodenfunktionen, was „erheblich“ ist. Schließlich besteht der Aushub aus den Baugruben aus „sandigen Schluffen“ (Geotechnischer Bericht S. 21), also landwirtschaftlich gesehen sehr guten Böden.</p> <p>Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Ihringen angerechnet. Die Berechnung ist hier nicht nachvollziehbar. Wird hier die Bewertung nach ÖKVO oder nach dem Wertkompensationsmodell des Gutachterbüros angewandt? Eine Anrechnung für alle Schutzgüter, wie sie auf S. 89 im ÜB dargestellt ist, ist nicht zulässig. Für Eingriff und Ausgleich müssen dieselben Maßstäbe gelten und beim Eingriff wurden nur Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume bilanziert. Darüber hinaus verweisen wir auf den oben bereits aufgeführten Punkt, dass bei einem erheblichen Eingriff, wie der baulichen Anlage im Außenbereich, der gesamte Eingriffsbereich zu berücksichtigen ist.</p>	<p>Dennoch wurde – um Missverständnisse zu vermeiden – die Tabelle entsprechend verändert.</p> <p>Es werden sowohl beim Eingriff als auch beim Ausgleich die gleichen Bewertungsmethoden verwendet.</p>
A.3.2.4	<p><u>Generelle Anmerkungen</u></p> <p>Die im ÜB angehängten Dokumente nach Anhang 3 sind kaum lesbar. Bitte reichen Sie diese Dokumente nach.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Dokumente werden nachgereicht.</p>
A.3.3	<p>Artenschutz</p> <p>Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ist im Umweltbericht der Landschaftsökologie + Planung, Gade&Gilcher integriert.</p> <p>– Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Gebiet auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten untersucht. In diesem Zusammenhang wurden auch Fledermäuse kartiert. An mehreren Stellen wird auf das Fledermausgutachten verwiesen. Das liegt uns jedoch nicht vor. Das Gutachten ist nachzureichen, damit eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abschließend erfolgen kann. Aktuell kann keine Aussage dazu getroffen werden, ob der geplante Ausgleich ausreichend ist, um das Eintreten artenschutzrechtlicher</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Fledermausgutachten wird nachgereicht.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Verbotstatbestände für die Gruppe der Fledermäuse zu vermeiden. Dazu liegen widersprüchliche Aussagen im Umweltbericht vor (siehe S. 9 und S.38). Es ist nicht klar, ob Einzel- oder Paarungsquartiere oder Wochenstuben ausgeglichen werden müssen und wie dies geschehen soll. Ebenso fehlen Informationen, ob die betroffenen Kolonien bereits künstliche Quartiere nutzen.</p> <p>– Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass für alle Pflanzungen, die als naturschutzrechtlicher Ausgleich dienen sollen, generell der § 40 BNatSchG Anwendung findet. Beispielsweise sollten bei den „Maßnahmen im Bereich des Lebensmittelmarktes und der Wohnmobilstellflächen“ (vgl. Umweltbericht, S. 52, 68) als Auflage wärme- und trockenheitstolerante heute heimische Baumarten präferiert werden, insbesondere Trauben- und Flaumeiche, Winterlinde, Spitzahorn, Mehlsbeere, Hainbuche. Zuchtsorten sind zu vermeiden.</p> <p>Die unter „5.3 Maßnahmen für den Artenschutz (artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen)“ genannten CEF-Maßnahmen müssen vor Eingriff in die Lebensräume der planungsrelevanten Arten funktionsfähig sein. In Anbetracht des Zeitplans des Vorhabens ist es wichtig eine gutachterliche Aussage zur Entwicklungszeit der CEF-Maßnahmen zu treffen. Für die Schaffung von Ersatzlebensräumen sind unter anderem Gehölzpflanzungen erforderlich (Streuobst und Hecken). Durch die Verwendung von größerem Pflanzmaterial kann die Entwicklungsdauer reduziert werden, es ist jedoch bei Gehölzpflanzung mit einer mehrjährigen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wo immer die nachhaltige Verwendung heimischer Baumarten möglich ist, werden diese eingesetzt. Eichen sind wegen ihres schwierigen Anwuchsverhaltens und ihrer geringen Wuchsleistung tendenziell eher ungeeignet. Jedoch sind z.B. die Arten Winterlinde, Mehlsbeere, Spitzahorn und Hainbuche in der Auswahlliste genannt. Allerdings kann nicht in jedem Fall auf die Wildart zurückgegriffen werden, da diese keine ausreichende Eignung für das Stadtklima besitzt. Bei der Auswahl der Baumarten ist außerdem zu berücksichtigen, dass vor allem Bäume höherer Altersklassen für „ökologisch“ relevante Effekte sorgen. D.h. die Baumarten sind vorrangig so zu wählen, dass sie eine höhere Altersklasse erreichen können und nicht vorher absterben. Unter den Bedingungen des Klimawandels sind über asphaltiertem Untergrund dafür nur eine begrenzte Zahl heimischer Arten geeignet. Um die Auswahl zu erhöhen, wurde daher auf Arten mit mediterraner bzw. südosteuropäischer Herkunft zurückgegriffen (die generelle und pauschale Annahme, dass Baumarten mediterraner und südosteuropäischer Herkunft eine geringe bzw. geringere Wertigkeit für die heimische Tierwelt haben, wird durch neuere Untersuchungen nicht gestützt (vgl. u.a. BÖLL et al. 2019).</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei den CEF-Maßnahmen handelt es sich im Wesentlichen um die Schaffung / Verbesserung von Nahrungshabitaten für Fledermäuse. Kernelement ist die Anlage artenreicher Wiesen. Die unter normalen Umständen zugrundezulegenden Entwicklungszeiten können im vorliegenden Fall deutlich unterschritten werden</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ziel der CEF-Maßnahmen für Fledermäuse ist die Schaffung von Jagdhabitaten, nicht die Schaffung von Fortpflanzungsstätten. – Die CEF-Maßnahme soll das verlorengelassene Jagdhabitat ersetzen, das zu einem großen Teil aus Spalierobstplantagen besteht. Die Anforderungen sind daher nicht besonders hoch und die Pflanzungen im Zuge der

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Entwicklungszeit zu rechnen. Dies muss bei der Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen ist von der Ökologischen Baubegleitung festzustellen. Ebenso hat die Ökologische Baubegleitung die fachgerechte Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, planintern und planextern, zu kontrollieren und dokumentieren. Die Ökologische Baubegleitung ist vor Beauftragung der UNB zu nennen und die Dokumentation ist unaufgefordert bei der UNB einzureichen.</p>	<p>CEF-Maßnahme erlangen nicht erst dann eine Wirksamkeit, wenn sie ein bestimmtes Alter / eine bestimmte Höhe überschreiten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wesentliches Ziel ist die Erhöhung des Insektenreichtums, was durch die Einsaat einer artenreichen Wiesenmischung bereits erreicht wurde (Einsaat 2020, Abnahme 2021) <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die CEF-Maßnahmen werden durch eine Ökologische Baubegleitung begleitet werden. Die Ökologische Baubegleitung wird vor Beauftragung der Unteren Naturschutzbehörde genannt und die Dokumentation wird unaufgefordert bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.</p>
A.3.3.1	<p>Die in den Bebauungsvorschriften enthaltene „Planungsrechtliche Festsetzungen“ sind in folgenden Punkten zu ergänzen: <u>1.12.4:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kurzweiliges, kaltweißes Licht ist zu vermeiden, die Farbtemperatur ist bis max. 3000 K zu wählen. Leuchtmittel wie Natrium-Niederdruckleuchten oder Amber-LED mit bernsteinfarbenem Licht sind zu empfehlen. - Beleuchtung auf das notwendigste Maß reduzieren, gegebenenfalls mit dem Einsatz von Bewegungsmeldern. 	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bebauungsvorschriften werden entsprechend ergänzt.</p>
A.3.3.2	<p><u>1.13.3 und 1.13.5</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - In den Artenlisten zu F2 und F4 sind die Arten Kornelkirsche und Wilde Stachelbeere zu streichen, da sie nicht zu den gebietsheimischen Gehölzen gehören. - Anstelle der Arten Kornelkirsche und Wilde Stachelbeere können Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Wolliger Schneeball hinzukommen. - Die Arten Schlehe, (Hunds-)Rose und Weißdorn sollten den Grundstock der Arten (= >50% Anteil) einnehmen. 	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Artenlisten werden entsprechend angepasst.</p> <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Artenzusammensetzung in unmittelbarem Aufenthaltsbereich der Wohnmobilstellflächen (Kinder!) sollte keine giftigen Pflanzen beinhalten.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Schlehe und Hundsrose werden in höheren Anteilen gepflanzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.3.3	<p><u>4.3 Artenschutz</u></p> <p>Das Thema Vogelschlag ist noch zu berücksichtigen. Dafür sollte der folgende Textbaustein aufgenommen werden:</p> <p>„Um Vogelschlagrisiko zu minimieren, sind großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielweise als Balkongeländer sind nicht zulässig“.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Folgender angepasster Textbaustein zum Thema Vogelschlag wird entsprechend im Umweltbericht aufgenommen und in den Hinweisen der Bebauungsvorschriften ergänzt:</p> <p>„Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren, sind großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern entweder durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen oder durch ein mindestens 3 m vorkragendes Vordach zu übersichern. Auch verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielweise als Balkongeländer, sind nicht zulässig, es sei denn sie befinden sich hinter einem mindestens 3 m breiten Vordach.“</p>
A.3.3.4	<p><u>4.3.3</u></p> <p>Es muss ergänzt werden, dass die Maßnahme als CEF-Maßnahme dem Eingriff vorgezogen umgesetzt und funktionsfähig sein muss.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Maßnahme ist vor dem Eingriff funktionsfähig.</p>
A.3.3.5	<p><u>4.3.4</u></p> <p>Statt Vergrämung durch Abdecken mit Folie, ist eine Umsiedlung der Eidechsen vorzusehen. Bei einer Entfernung von 500 m zu den neuen Lebensräumen ist es unwahrscheinlich, dass die Eidechsen selbstständig dorthin abwandern. Zudem wird das Abdecken mit Folie fachlich kritisch gesehen aufgrund des hohen Mortalitätsrisikos. Wir befürworten daher, wie auch im UB, S. 58 beschrieben, eine Umsiedlung in den Monaten August-September und anschließende Vergrämungsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche.</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Umsiedlung wurde bereits im Jahr 2023 ohne Verwendung von Folien durchgeführt.</p>
A.3.3.6	<p><u>4.3.6</u></p> <p>Bei der Heckenpflanzung sollten Schlehe, (Hunds-)Rose und Weißdorn den Grundstock der Arten (= >50% Anteil) einnehmen. Kornelkirsche und Wilde Stachelbeere sind abzulehnen. Folgende Arten sind mit aufzunehmen: Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Wolliger Schneeball.</p>	<p>Dies wird in Teilen berücksichtigt.</p> <p>Kornelkirsche und Stachelbeere werden gestrichen. Kreuzdorn, Pfaffenhütchen und Wolliger Schneeball werden nicht aufgenommen da die Artenzusammensetzung in unmittelbarem Aufenthaltsbereich der Wohnmobilstellflächen (Kinder!) keine giftigen Pflanzen beinhalten sollte.</p>
A.3.3.7	<p><u>4.5 Archäologie</u></p> <p>Archäologische Grabungen sind aufgrund der Eignung als Winterhabitat vor allem in der Raumeinheit 7 nur außerhalb der Winterruhe und mit einer ökologischen Baubegleitung bzw. nach der Umsiedlung der Eidechsen durchzuführen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.4	<p>Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Soweit die Gemeinde Ihringen die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen.</p> <p>Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Soweit die Ausgleichsflächen im Eigentum Privater stehen, wird die Gemeinde mit dem betreffenden Eigentümer vor dem Satzungsbeschluss eine entsprechende vertragliche Regelung treffen, die durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde im Grundbuch abgesichert wird.</p>
A.3.5	<p>Kompensationsverzeichnis</p> <p>Die erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Ihringen in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ » Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.</p> <p>Sollten Maßnahme bereits im naturschutzrechtlichen Kompensationsverzeichnis angerechnet sein, bitten wir Sie uns das mitzuteilen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die externen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden von der Gemeinde in das Kompensationsverzeichnis eingestellt. Die Untere Naturschutzbehörde wird von der Gemeinde benachrichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.6	<p>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen haben wir noch folgende Ergänzungen:</p> <p>a. Unter Punkt 4.3.2: Das Ende der Vegetationszeit/Vogelschutzzeit muss entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG angepasst werden (diese ist vom 01.03. bis 30.09. anstatt dem 30.10.).</p> <p>b. Unter 4.3.5 sollte der genannte Fachmann durch die Umweltbaubegleitung ersetzt werden. Die Pflanzung alter Obstbaumsorten wird befürwortet.</p> <p>Ebenso hat die Ökologische Baubegleitung die fachgerechte Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, planintern und planextern, zu kontrollieren und dokumentieren.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt und geändert.</p>
A.3.7	<p>Wir weisen darauf hin, dass das BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verlangt. Die Planung eingeschossiger Lebensmittelmärkte und derer Stellplätze auf der „grünen Wiese“ fallen nicht unter diesen Grundsatz. Wir schlagen eine mindestens zweigeschossige Nutzung in Kombination mit Gewerbe oder Wohnen und die Planung einer Tiefgarage vor.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Umsetzung eines zweigeschossigen Lebensmittelmarktes wurde im Gemeinderat diskutiert und als nicht umsetzbar abgewogen.</p> <p>Eine mehrgeschossige Bebauung und damit Mehrfachnutzung erfordert zusätzliche Stellplätze. Auf dem SO1 Grundstück können diese nicht ebenerdig zur Verfügung gestellt werden. Für den Lebensmittelmarkt sind bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² rein baurechtlich gesehen 73 Stellplätze notwendig. Tatsächlich benötigt werden bei einem Lebensmittelmarkt in dieser Größenordnung eigentlich ca. 120 Stellplätze. Vorhanden sind auf Grund des begrenzten Grundstücks aktuell geplant nur 84 Stellplätze. Für weitere Nutzungen fehlen auf dem Grundstück Flächen zur Herstellung von Stellplätzen.</p> <p>Eine Tiefgarage ist auf Grund des Platzbedarfes für Auf- und Abfahrt nicht umsetzbar. Eine Tiefgaragenabfahrt wäre ca. 30m lang und ca. 8,50 m breit, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen. Das entspricht einem Flächenbedarf von ca. 255 m², welcher dann im Erdgeschoss fehlen würde. Zusätzlich wären für den Anschluss der Tiefgarage Flächen für Aufzüge und Treppenhäuser erforderlich, welche ebenfalls nicht vorhandene Flächen im Erdgeschoss benötigen würden.</p> <p>Durch die notwendigen Erschließungen für das Oberschoss wie z.B. Treppenhäuser entfällt Fläche im Erdgeschoss, wodurch ein Obergeschoss weniger zusätzliche Fläche generieren kann. Dieser Effekt wird bei mehreren Obergeschossen geringer. Aufgrund der geplanten Gebäudehöhe des Lebensmittelmarkts von etwa 6,50 m würden sich mehrere</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Obergeschosse jedoch nur schwer in die Umgebungsbebauung der Gemeinde Ihringen einfügen.
A.3.8	Sollten Ökopunkte verwendet werden, ist anzugeben, ob die Maßnahmen bereits im Vorfeld für andere Maßnahmen genutzt wurden (z.B. durch Nennung im Katasterblatt).	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen wurden nicht anderweitig verwendet.
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Boden und Wasser (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2023)	
A.4.1	<p>Bodenschutz</p> <p>In der Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung (Stand: 23.10.2023) werden die Hinweise zum verpflichtenden Bodenschutzkonzept (Nr. A.4.1.4) damit erwidert, dass zur Offenlage ein geotechnischer Bericht sowie eine gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit und der abfallrechtlichen Situation beigelegt wird.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass weder ein geotechnischer Bericht noch eine gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit und der abfallrechtlichen Situation den Anforderungen eines Bodenschutzkonzeptes (BSK) entspricht.</p> <p>Ein Geotechnischer Bericht dient der Beurteilung der Baugrundsituation zur Bemessung der Gründungsfähigkeit bzw. Tragfähigkeit des Untergrundes hinsichtlich der Grundbruchstabilität.</p> <p>Ein BSK dient der Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Aus dem BSK werden Maßnahmen zur vorsorglichen Vermeidung und Minderung von schädlichen Bodenveränderung entwickelt, bezogen auf die jeweilige Schutzbedürftigkeit der vorliegenden Bodentypen. Ein BSK ist nach den Vorgaben der DIN 19639 zu erstellen. Der dafür erforderliche Mindestdatensatz ist anhand der bodenkundlichen Kartieranleitung zu erarbeiten. Aus den Anforderungen an die Schutzwürdigkeit wird ein Bodenschutzplan entwickelt, der als verpflichtende Planunterlage bei der Planung, Baufeldfreimachung, Erschließung und letztendlich der Bebauung zu beachten und umzusetzen ist.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist das BSK rechtzeitig vor Baufeldfreimachung der Unteren Bodenschutzbehörde</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Bodenschutzkonzept für das Sondergebiet SO1 „Lebensmittelmarkt“ des Büros HPC aus Freiburg ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. In einem Abstimmungstermin mit dem Landratsamt wurde das vorliegende Gutachten gemeinsam mit dem Büro HPC besprochen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>vorzulegen. Darüber hinaus ist eine sachkundige bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 zu beauftragen. Wir weisen in diesem Zusammenhang auch auf § 17 des LBodSchAG (Ordnungswidrigkeiten) hin.</p> <p>Die Inhalte des BSK sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorab abzustimmen.</p> <p>Es wird empfohlen, sowohl das BSK als auch die BBB so früh wie möglich in die Planung zu integrieren, so dass alle technischen und organisatorischen Maßnahmen in ausreichendem Umfang benannt werden, um die vorsorgliche Vermeidung und Minderung von schadhaften Bodenveränderungen sowie die Wiederherstellung von Bodenfunktionen im Zuge der Ausschreibung und zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens vollumfänglich berücksichtigen zu können. Erfahrungsgemäß können mit frühzeitiger Integration eines BSK und einer fachkundigen BBB in der Planungsphase, teilweise erhebliche Kosten aufgrund geringerer Flächeninanspruchnahme und verringerter Bodenbewegung eingespart werden. Eine BBB kann bei frühzeitiger Beteiligung außerdem zu einer kosten- und verfahrensoptimierten Bodenverwertung und -entsorgung beitragen.</p> <p>Weitergehende Informationen zum Thema „BSK“ erteilt die untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.</p>	
A.4.1.1	<p><u>Anmerkungen zum Umweltbericht- Punkt 4,4 Boden / Fläche - Quantifizierung a. Hinweise:</u></p> <p>Im ersten Unterpunkt (Seite 41) wird ausgeführt: <i>„Im Norden des Plangebietes liegen auf 3.349 m keine Bodendaten vor. Daher werden hier, gem. Arbeitshilfe „Der Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ die Funktionen der nicht versiegelten Böden pauschal mit 1 eingestuft.“</i></p> <p>Diese Flächenangabe ist nach unserer Einschätzung falsch. Da sich die Vorbelastung nur auf den allernördlichsten Teil (nördlich des verdolten Bachs) beziehen kann, beträgt die fragliche Fläche maximal 350 m². Wir bitten um nochmalige Überprüfung und ggf. um entsprechende Korrektur.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Flächenangabe wird berichtigt.</p> <p>Die Bodenbewertung im nördlichsten Teil wurde mithilfe der ALK -Daten nachgeführt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4.1.2	<p><u>Anmerkungen zu den Bebauungsvorschriften - Nachrichtliche Übernahme</u></p> <p>Die in den Bebauungsvorschriften unter 4.7 formulierten textlichen Hinweise beziehen sich teilweise auf eine veraltete, nicht mehr gültige Rechtslage. In Bezug auf die neue Rechtslage und abgeleitet von den o.g. Vorsorgeanforderungen empfehlen wir, folgende Bestimmungen/Hinweise zu berücksichtigen:</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die entsprechenden Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.4.1.3	<p><u>Ziffer 4,7,2 Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz</u></p> <p>Für den Abtrag, die Zwischenlagerung und den Auftrag von kulturfähigen Bodenschichten und zur Vermeidung und Minderung von Bodeneingriffen in zukünftige Grünflächen oder zur Errichtung temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden. - Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Neufassung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV n. F.) und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) für die Benutzung, den Umgang und die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden. - Ober- und Unterboden sind entsprechend BBodSchV und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt werden, sondern sind getrennt voneinander zu lagern. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung 	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausgebaute Böden (Ober- und Unterböden) sind fachgerecht entsprechend DIN 19731 zwischenzulagern und in nutzungsfähigem Zustand zu erhalten sowie vor Verlust und Verunreinigung zu schützen. - Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 19731 zu vermeiden. - Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut und umgelagert werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten (dies gilt insbesondere für Oberboden und alle Bereiche, die nicht überbaut werden). - Alle Bodenarbeiten, die mit Eingriffen in zukünftige Grünflächen sowie in kulturfähige Oberbodenschichten verbunden sind, müssen sich an der Bodenfeuchte orientieren. Bodenarbeiten ohne Schutzvorkehrungen sind nur bis zu maximal fest bis halbfesten Konsistenz (Bodenfeuchte > 50 cbar) zulässig. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer). - Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendrucks“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer). - Bei einer Saugspannung des Bodens zwischen 6 und 12 cbar, Konsistenzbereich ko4 (weich-plastisch) darf der Boden nicht ohne Schutzvorkehrungen befahren werden. Erdarbeiten dürfen 	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>jedoch von Baggermatratzen oder von Baustraßen aus durchgeführt werden. Dabei darf der mittlere Kontaktflächen- druck von 0,4 kg/cm² (40 kPA) nicht überschritten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei nassem bis sehr nassem Boden (Saugspannung unter 6 cbar), Konsistenzbereich ko₅ und ko₆, werden durch Befahrung und Bearbeitung / Umlagerung irreversible Gefügeschäden verursacht. Ein Befahren und Bearbeiten ist unzulässig. - Nach ergiebigen Niederschlägen ist selbst bei anschließend trockener Witterung die Bearbeitbarkeit und die Befahrbarkeit bis zum Erreichen des Konsistenzbereiches 3 (steif-plastisch) eingeschränkt. Von der Bodenfeuchte abhängige Baustillstandszeiten sind daher rechtzeitig vorher einzuplanen. - Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, technische und organisatorische Vermeidungs- und Minderungsstrategien, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. - Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten -wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc. -der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind 	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>vorzugsweise auf (oberhalb) begrüntem Oberboden anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten. - Als Baustraßen sind Recycling- und Mineralbaustoffe entsprechend der zulässigen Einbaukonfigurationen nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zulässig. Nach § 19 Absatz 8 EBV muss zwischen der Baustoffschüttung und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eine schützende Grundwasserdeckschicht aus Lehm, Schluff oder Ton vorliegen. Bei Kiesschichten ist ein Einbau von Recycling-Baustoffen nicht zulässig. Es dürfen dann nur natürliche Mineralbaustoffe zum Einsatz kommen. Unabhängig davon sind die geltenden Grundwasserflurabstände einzuhalten. - Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden. - Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen. - Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhubblocker. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen. - Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die 	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. - Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen. 	
<p>A.4.2</p>	<p>Altlasten</p> <p>Im südlichen Teil des Plangebietes auf den Grundstücken Flst.Nrn. 9628, 9628/1, 9842 und 9774/1, Gemarkung Ihringen, befindet sich der Altstandort Flächen Nr. 5230-0 „Tankgraben / Ihringen“. Der Altstandort wird in Beweisniveau 2 mit Handlungsbedarf „B - Neubewertung bei Nutzungsänderung“ geführt. Handlungsbestimmender Wirkungspfad ist Boden-Grundwasser. Bei einem neuen Bauvorhaben mit anfallendem Erdaushub ist die Abfallfrage zu behandeln. Hierfür ist ein geeigneter Gutachter zur Begleitung des geplanten Bauvorhabens einzuschalten. Im Anschluss ist eine Dokumentation mit Bericht der durchgeführten Maßnahmen dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Wasser und Boden (FB 440) digital vorzulegen (wasserundboden@lkbh.de).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<p>A.4.3</p>	<p>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</p> <p>Die Stellungnahme aus der Frühzeitigen Beteiligung behält ihre Gültigkeit.</p> <p>Die Ausführungen zum Entwurf der flurstückscharfen Neuabgrenzung des Wasserschutzgebiets WSG-Ihringen TB Gewann Ried (WSG-Nr.: 315.089) in Kapitel 3.2 der Bebauungsvorschriften sind im Bereich des geplanten Radwegs nicht korrekt. Der letzte Satz muss demnach wie folgt lauten:</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsvorschriften wird entsprechend angepasst.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>„Nach der Überarbeitung des Entwurfs der flurstückscharfen Schutzgebietsabgrenzung liegt das Plangebiet nicht mehr innerhalb der Zone II, sondern in der Zone III A, unmittelbar angrenzend zur Zone II.“</p> <p>Im Plangebiet kann durch die bisher erfolgten geotechnischen Untersuchungen kein gesicherter mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) abgeleitet werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Bauwerke oder Bauteile im Plangebiet dauerhaft oder temporär in das Grundwasser oder dessen Schwankungsbereich eingreifen.</p> <p>Wir empfehlen deshalb eine entsprechende Berücksichtigung in den Bebauungsvorschriften mit dem Hinweis auf mögliche zusätzliche wasserrechtliche Belange: „Bauwerke oder Bauteile, welche dauerhaft oder temporär in das Grundwasser oder dessen Schwankungsbereich eingreifen können, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Drainagen mit Ab-/Einleitungen in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer sind grundsätzlich nicht zulässig.“</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für das „Bauen im Grundwasser“ sowie für „temporäre Grundwasserhaltungen“ während der Bauphase gegebenenfalls eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8,9 Wasserhaushaltsgesetz).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Hinweise der Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Hinweise der Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.4.4	<p>Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>Bereits im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung haben wir darauf hingewiesen, dass die Entwässerungsplanung für das Planungsgebiet frühzeitig mit dem Landratsamt, Fachbereich 440, abzustimmen ist. Zwischenzeitlich wurde vom Ing.-Büro cp.plan ein Entwässerungskonzept für das gesamte Plangebiet erarbeitet und dem Landratsamt zur Abstimmung zugesandt. Das Baugebiet soll gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzepts sowie des beigefügten Bodengutachtens in einem modifizierten Trennsystem erfolgen. Wie in den textlichen Festsetzungen der BPL-Vorschriften (Ziffer 2.7) und der Begründung zum BPL (Ziffer 4.7) dargelegt, soll das anfallende Niederschlagswasser entweder gedrosselt der Regenwasserkanalisation bzw. dem „Krebsbach“ zugeleitet werden oder über Mulden bzw. sonstige</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt ist richtig dargestellt.</p> <p>Zu gegebener Zeit werden die detaillierten Entwässerungsplanungen für die Dorfgebiete (MD1 und MD2), das Sondergebiet SO2 sowie die Urbanen Gebiete (MU1 und MU2) ebenfalls frühzeitig vor der Bauausführung mit den jeweiligen Fachbereichen (FB 440 bzw. FB 450) abgestimmt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Systeme mit einer DIBt-Zulassung in das Grundwasser versickern. Für das Sondergebiet SO 1 (Einkaufsmarkt) wurde bereits vom Ing.-Büro cp.plan eine detaillierte Entwässerungsplanung erstellt und dem Fachbereich „Gewerbeaufsicht“ (FB 450) zur Vorprüfung zugesandt. Wir empfehlen darüber hinaus, die detaillierten Entwässerungsplanungen für das Dorfgebiet (MD), das Sondergebiet SO2 sowie die urbanen Gebiete MU1 und MU2 ebenfalls frühzeitig vor der Bauausführung mit den jeweiligen Fachbereichen (FB 440 bzw. FB 450) abzustimmen.</p>	
<p>A.4.5</p>	<p>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen</p> <p>Die Hinweise aus unserer Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung bzgl. des Gewässerrandstreifens wurden in die Bebauungsvorschriften sowie im zeichnerischen Teil übernommen. Im zeichnerischen Teil sollte der beidseitige Gewässerrandstreifen zusätzlich als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im zeichnerischen Teil wird der beidseitige Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.</p>
<p>A.5</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2023)</p>	
<p>A.5.1</p>	<p>Die Anregungen der Gewerbeaufsicht aus der frühzeitigen Beteiligung, insbesondere zu Lärm- und Geruchsemissionen sowie Erdmassenausgleich, wurden aufgegriffen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.5.2</p>	<p>Eine schalltechnische Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröschler erstellt (Projekt-Nr. 3317, Stand 11.09.2023). Der ursprünglich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Teil des Plangebiets wurde daraufhin als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind, infolgedessen auch keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. 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 ist</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Sachverhalt ist korrekt dargestellt. Die schalltechnische Untersuchung weist die grundsätzliche Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im SO1) nach. Die Einhaltung der Vorgaben zu den Öffnungs- und Anlieferungs-/Entladungszeiten werden mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss durch Regelung in einem städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Die Hinweise in Kapitel 8 der Untersuchung wurden bereits als Festsetzungen in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>durch einen mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern. Die Hinweise in Kapitel 8 der Untersuchung sollten dennoch berücksichtigt werden.</p>	
A.5.3	<p>Eine Untersuchung zu den Geruchsmissionen wurde durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher erstellt (Projekt-Nr. 3317,2, Stand 11.09.2023). Die Untersuchung hat zum Ergebnis, dass weder unzumutbare Geruchsmissionen im Untersuchungsgebiet noch unzulässige Einschränkungen der Tierhaltungsbetriebe entstehen, wenn die Ergebnisse der Untersuchung in geeigneter Weise in der Planung festgesetzt werden. Hierzu wurde das Baufenster im Bereich des urbanen Gebietes entlang der Waidstraße zurückgesetzt. Ob diese planerische Umsetzung ausreichend ist, bitten wir zu prüfen (vgl. Ziffer 3.9 der Stellungnahme des Fachbereichs Baurecht und Denkmalschutz).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter anderem nach den Auslegungshinweisen zur TA Luft 2021 des LAI hat sich die Geruchsbeurteilung ausdrücklich auch auf die Bereiche, die unmittelbar an das jeweilige Gebäude angrenzen, wie z. B. die Terrasse, nicht jedoch das gesamte Grundstück zu beziehen.</p> <p>Das Baufenster wird über die Empfehlung der Untersuchung zu den Geruchsmissionen vom Büro Dröscher hinaus um weitere 5 m von dem bereits zeichnerisch festgesetzten Bereich mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zurückgenommen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Erheblichkeitsschwelle der Geruchsmissionen in den geschützten Außenwohnbereichen nicht überschritten wird, und zwar auch nicht bei den der Freizeitgestaltung dienenden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.</p>
A.5.4	<p>Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst zuständig.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro Dr. Dröscher eine schalltechnische Untersuchung erstellt.</p> <p>Im Plangebiet sind keine gesonderten – somit keine über die ohnehin geltenden rechtlichen Bestimmungen hinausgehenden – Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm erforderlich. Gemäß technischer Baubestimmungen Baden-Württemberg ist jedoch u.a. ausreichender passiver Schallschutz sicherzustellen. Entsprechende Festsetzungen der Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige Räume werden im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.5.5	<p>Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.6	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2023)</p>	
A.6.1	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Baugebieten ist eine Löschwasserversorgung von mind.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Nach Aussagen des Ingenieurbüros Manzke + Müller kann auf der Grundlage der 2018 durchgeführten hydraulischen Berechnung der Wasserversorgung für das Ortsnetz Ihringen die Möglichkeit einer</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Löschwasserentnahme von 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden im Bereich des geplanten Baugebietes „Ihringen Süd-Kleinried“ bestätigt werden.
A.6.2	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.	Dies wird berücksichtigt. Die Hydranten werden nach Aussagen des Ingenieurbüros Manzke + Müller nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 u. W 400 angeordnet.
A.6.3	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).	Dies wird auf Bauantragsebene berücksichtigt.
A.6.4	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Dies wird auf Bauantragsebene berücksichtigt.
A.6.5	Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.	Dies wird auf Bauantragsebene berücksichtigt.
A.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2023)		
A.7.1	Ihringen gehört bereits heute zu einer der wärmsten Kommunen Deutschlands. Die Klimaprojektionen sagen eine Zunahme der heißen Tage pro Jahr von heute 20 auf bis 46 Tage im Jahr 2100 voraus. Das benachbarte Gewerbegebiet wirkt wegen seines hohen Versiegelungsgrades schon jetzt als Hitzeinsel. Das Bauvorhaben bringt durch den Wegfall von Kaltluftentstehungsgebieten weitere negative Auswirkungen auf das Lokalklima in der Ortslage Ihringen mit sich. Mit Blick auf die menschliche Gesundheit sollte eine weitere Hitzebelastung weitgehend reduziert werden. Daher empfehlen wir dringend, im SO1, d.h. auf dem Lebensmittelmarkt, eine Dachbegrünung verbindlich festzusetzen. Gründächer reduzieren aufgrund der Verdunstung die Wärmebelastung der Umgebung. Gleichzeitig dienen sie als Hitzeschutz für das Gebäude selbst und reduzieren so den Bedarf der Gebäudekühlung, was sich insbesondere für einen Lebensmittelmarkt energie- und kostensparend auswirkt. Große Dachflächen führen auch dazu, dass große Mengen	Dies wird bereits berücksichtigt. Den Bebauungsvorschriften ist bereits folgende Festsetzung zu entnehmen: „Im Plangebiet sind alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° auf mindestens 70% der Dachfläche mit mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig.“ Somit ist insbesondere für das Sondergebiet SO1 eine Dachbegründung bereits festgesetzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Regenwasser in das Kanalnetz abgeführt werden müssen, was insbesondere bei - in Zahl und Intensität zunehmenden - Starkregenereignissen das Kanalnetz überlasten und in Folge zu Überflutungen führen kann. Auch im Sinne einer Starkregenvorsorge wirkt sich eine Dachbegrünung positiv aus. Ein Gründach reduziert den Dachabfluss stark und gibt das Regenwasser erst mit deutlicher zeitlicher Verzögerung wieder ab (Schwammprinzip). Ein Gründach mit Retentionsvolumen erhöht diese Wirkung (bis ca. 5% Dachneigung möglich). Die Versickerung von Regenwasser vor Ort bzw. die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Bewässerung von Grünflächen führt zu Kosteneinsparungen bei der Abwassergebühr.</p>	
A.7.2	<p>Mit Verweis auf obenstehende Ausführungen empfehlen wir, eine Dachneigung von 0-15° nicht nur zuzulassen, sondern - außer für das Dorfgebiet - allgemein verbindlich festzusetzen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt. In den Sondergebieten SO1 und SO2 ist bereits eine Dachneigung von 0° - 15° festgesetzt. Auch im Urbanen Gebiet ist diese nicht aufgeschlossen. Dennoch werden in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) auch Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zugelassen, um einen harmonischen Übergang zu der Bestandsbebauung zu ermöglichen.</p>
A.7.3	<p>Es sei darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.</p>	<p>Dies wird bereits berücksichtigt. Den Bebauungsvorschriften ist bereits folgende Festsetzung zu entnehmen: „Im Plangebiet sind alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° auf mindestens 70% der Dachfläche mit mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig.“</p>
A.7.4	<p>Ebenfalls zur Reduktion der Hitzebelastung empfehlen wir die Festsetzung einer Fassadenbegrünung am Lebensmittelmarkt nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: „Fensterlose Fassadenteile von Gebäuden und Nebenanlagen sind so mit Rankgewächsen zu begrünen, dass mindestens 30 % der Fassadenfläche berankt werden (Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze/1 lfm. Fassadenlänge). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.“</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung im SO1 wird in die Bebauungsvorschriften wie folgt aufgenommen: „Im Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (SO1) sind mindestens 15 % der Fassadenfläche von Gebäuden zu beranken (Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze/1 lfm. Fassadenlänge). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.“ In Fassadenbereich mit Verglasungen, Werbeanlagen, aufwendige Fassadenmaterialien (z.B. Holz) oder an die Fassade angrenzende Stellplatzbereiche wird von einer Begrünung abgesehen. Daher wird die vom Landratsamt vorgeschlagene Festsetzung dahingehend angepasst, dass mindestens 15% der Fassadenfläche zu beranken sind.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Über die Fassadenbegrünung hinaus wurde bereits eine Begrünung südlich der SO1 Fläche festgesetzt. 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. Daher ist an der südlichen Fassade im SO1 keine Fassadenbegrünung vorgesehen.</p>
A.7.5	<p>Wir begrüßen den Hinweis zum Hitze-schutz durch die Auswahl der Materialien und Farben bei Neubauten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2023)</p>	
A.8.1	<p>Der ca. 3,6 ha große Planbereich am südlichen Ortsrand von Ihringen dient der Verlagerung eines Lebensmittelmarktes, der Ausweisung eines Dorfgebietes mit angrenzender Sondernutzung als Wohnmobilstellplatz und der Bereitstellung von Wohnbauflächen bis zu einer Höhe von 13,5 m im Urbanen Gebiet.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.2	<p>Ca. 20 m entfernt von der aktuellen Wohnbebauung liegt der Betriebssitz eines 1960 ausgesiedelten Haupterwerbslandwirtes mit Ferienwohnungen, Direktvermarktung und Tierhaltung. Nach Planumsetzung beträgt dieser Abstand von der Plangrenze zum Hofflurstück nur noch knapp 14 m. Eine betriebliche Weiterentwicklung am Aussiedlungsstandort wird durch die aktuelle Planung gänzlich verhindert. Bereits 2004 haben wir auf das mögliche Konfliktpotential zwischen Wohngebiet Lager und Tierhaltung hingewiesen. Da sich im 600 m Umkreis noch weitere befinden, wurde ein externes Gutachten mit folgendem Fazit erstellt: Da an der östlichen Plangrenze des Urbanen Gebiet im Übergang zum Außenbereich Geruchswahrnehmungshäufigkeiten bis zu 17 % auftreten können, wird das Baufenster verkleinert. Der im Geruchsgutachten blau markierte Bereich soll planerisch von Wohnnutzungen freigehalten werden und ist als Grünfläche deklariert. Die Entscheidung über die im Übergang zum Außenbereich noch zulässigen Immissionswerte trifft die zuständige untere Immissionsschutzbehörde. Wir sehen die Gefahr, dass Konflikte zwischen Tierhaltung mit Bestandsschutz und gesunden Wohnverhältnissen auf die nachgeordnete Ebene des Einzelbauantrags verlagert werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Baufenster wird über die Empfehlung der Untersuchung zu den Geruchsimmissionen vom Büro Dröscher hinaus um weitere 5 m von dem bereits zeichnerisch festgesetzten Bereich mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zurückgenommen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Erheblichkeitsschwelle der Geruchsimmissionen in den geschützten Außenwohnbereichen nicht überschritten wird, und zwar auch nicht bei den der Freizeitgestaltung dienenden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p>Im Übergang zum Außenbereich gelten in Wohn- und Mischgebieten Immissionswerte von bis zu < 0,15 (< 15 %) als hinnehmbar (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) (2022): Kommentar zu Anhang 7 TA Luft – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen). Stand 08.02.2022)</p> <p>Auf der Hofstelle Waidhof werden derzeit 160 Hühner, 8 Schweine und 20 Pferde gehalten, weitere 5 Pferde befinden sich im Stall in Richtung des Sonnenhofes.</p> <p>Für die Hofstelle liegen keine Angaben oder sonstige Erkenntnisse zu geplanten Entwicklungen des Tierbestandes vor.</p> <p>Auch die vorliegenden Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geben hierzu keine weiteren Hinweise.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Hofes sind bereits durch die bestehenden Wohnhäuser im Bereich Läger eingeschränkt. Sie werden durch die vorliegende Planung nicht stärker beschränkt als bereits durch die bestehenden Wohnhäuser im Bereich Läger. Im Übrigen ist jedoch auch eine betriebliche Weiterentwicklung am Aussiedlungsstandort denkbar. Sie setzt allerdings eine entsprechende Ausgestaltung der Lage geruchsemitierender Emissionsquellen voraus. Weitere Potenziale für eine betriebliche Weiterentwicklung am Standort können in Verbindung mit baulichen, technischen oder betrieblichen Optimierungen geschaffen werden.</p>
A.8.3	<p>Ergänzender Hinweis für die Bebauungsvorschriften: Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich - zum Teil auch als Intensivobstanlage mit möglicher Spritzmittelabdrift - genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden.</p>	<p>Dies wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Folgender Hinweis ist bereits den Bebauungsvorschriften zu entnehmen: „Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.“</p> <p>Darüber hinaus sind Pflanzenschutzmittel kein Thema der lufthygienischen Bewertung. In der „Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (BVL 16/02/02) vom 27. April 2016“ wird beschrieben: „Bei der Bewertung von Pflanzenschutzmitteln im Zulassungsverfahren wird zugrunde gelegt, dass der Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendungen in Raumkulturen fünf Meter nicht unterschreitet.“ Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall nicht unterschritten.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Immissionen (Staub, Gerüche oder Schall) aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind auf Grundlage vergleichbarer Situationen (Nebeneinander zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzungen) in der Regel keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Staub, Gerüche oder Schall zu befürchten.</p>
A.8.4	<p>Externe Kompensationsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatten wir darauf hingewiesen, dass bei der Festsetzung des Kompensationsausgleichs die zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG bei der Auswahl der Flächen frühzeitig, das heißt noch in der Planungsphase, zu beteiligen ist. Zur 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>vorliegenden Offenlage wurde die Umwandlung von Rebfläche in eine Streuobstwiese ohne Rücksprache mit uns festgelegt. Aufgrund der Lage am Waldrand kann die Maßnahme mitgetragen werden.</p> <p>– Es ist zu beachten, dass für Flächen, die für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen herangezogen werden, dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (FAKT/LPR, ÖVF) in Anspruch genommen werden dürfen. Wir bitten dies bei ggf. zu schließenden privaten Pflegeverträgen bzw. Nutzungsvereinbarungen mit (zukünftigen) Bewirtschaftern zu berücksichtigen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.9	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2023)</p>	
A.9.1	<p>Das geplante Bauvorhaben grenzt an die Landesstraße L 134 sowie an die Kreisstraße K 4930 jeweils außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs beider Straßen. Für beide Bereiche wurde seitens der Gemeinde ein Antrag auf Neufestsetzung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt gestellt. Für die L 134 wurde dieser bereits positiv beschieden, für die K 4930 wird eine Neufestsetzung der ODE ebenfalls in Aussicht gestellt. Damit entfallen die Anbaubeschränkungen nach § 22 Straßengesetz (StrG). Dennoch sind nach § 22 Abs. 3 StrG die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung zu beachten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Inzwischen liegt der Gemeinde auch der positive Bescheid für die Neufestsetzung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt der K 4930 vor.</p>
A.9.2	<p>Die Kennzeichnung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im Zuge der L 134 sowie K 4930 wurde im zeichnerischen Teil jeweils an der Straßenkante festgelegt. Die Kennzeichnung ist jedoch an der jeweiligen Grundstücksgrenze festzulegen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>An der Kennzeichnung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an der L 134 sowie K 4930 jeweils an der Straßenkante wird festgehalten, da eine Zufahrt bzw. Zuwegung des Fuß- und Radwegs auf die Sondergebietsfläche möglich sein soll. Dies wird nach Rücksprache mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde so mitgetragen.</p>
A.9.3	<p>Die konkrete Erschließung der Flächen MU1 und MU2 ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist jedoch der Kreuzungsbereich Gündlinger Straße (L 134) / Tunibergstraße (K 4930) in einem Bereich von mind. 40 m entlang beider Straßen von einer Erschließung auszunehmen und</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der zeichnerische Teil wird entsprechend angepasst. Die Kennzeichnung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt wird im Kreuzungsbereich Gündlinger Straße (L 134) / Tunibergstraße (K 4930) mit mindestens 40 m Länge ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zeichnerisch entsprechend zu kennzeichnen.	
A.9.4	<p>Wie schon in der frühzeitigen Beteiligung ausgeführt, ist sicherzustellen, dass vom Gelände des Lebensmittelmarktes keine Blendwirkung ausgeht. Es sind daher entsprechende Vorkehrungen zu treffen, dass z.B. bei Dunkelheit durch parkende Fahrzeuge keine Blendwirkung, insbesondere im Kreuzungsbereich, ausgeht und damit die Sicht auf querende Fußgänger erschwert wird.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen und in Teilen berücksichtigt.</p> <p>Die Stellplätze des Lebensmittelmarktes werden im 90° Winkel zu den bestehenden Erschließungsstraße Tunibergstraße und Gündlingerstraße angeordnet werden. Somit wird hier keine frontale Blendwirkung des Verkehrs auf der Tunibergstraße und Gündlingerstraße erwartet. Lediglich im nördlichen Kreuzungsbereich der Tunibergstraße und Gündlingerstraße werden drei Stellplätze auf den Kreuzungsbereich hin ausgerichtet. In diesem Bereich sollen Sträucher und Hecken eine mögliche Blendwirkung auf den Kreuzungsbereich reduzieren. Somit lässt sich insgesamt festhalten, dass von dem Gelände des Lebensmittelmarktes keine Blendwirkungen ausgehen werden.</p>
A.9.5	<p>Die vorgelegte Verkehrsuntersuchung weist zwar mit den zu erwartenden Kfz-Verkehrsaufkommen eine entsprechende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nach, berücksichtigt aber nicht die ebenfalls erwartbar steigenden Verkehrsströme im Bereich des Fuß- und Radverkehrs. Wir empfehlen deshalb dringend, diese Betrachtung nachzuholen und die Anbindung des Marktes an den Ortskern auch für Fuß- und Radverkehr näher -auch bebauungsplanübergreifend- zu betrachten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Verkehrszählung wurden die Radfahrenden auf der Fahrbahn im Bestand miterhoben (siehe Abbildung 5 in der Verkehrsuntersuchung). Somit wurde der Radverkehr frühzeitig berücksichtigt, um eine Grundlage für die Radwegplanung der Gemeinde zu schaffen. Im Bestand fahren die Radfahrenden bei Tempo 30 in der Gündlinger Straße mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn. In der nachmittäglichen Spitzenstunde sind rund 540 Fahrten in der Gündlinger Straße vorhanden, bei Tempo 30 ergibt das laut Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA10 Bild7) einen Belastungsbereich I. Solange keine starken Steigungen oder hohen Schwerverkehrsanteile vorhanden sind, wird die Führungsform „Mischverkehr auf der Fahrbahn“ laut ERA10 bei diesem Belastungsbereich als geeignet eingestuft. Auch die künftige Spitzenbelastung von rund 620 Kfz/h (Nachmittagsspitze) liegt noch im Belastungsbereich I. Der Radverkehr soll, nach den Planungen vom Büro Fritz, mittels Markierungen auf Höhe der Waidstraße von dem Radweg auf die Fahrbahn geleitet werden.</p> <p>Die vom Büro Fritz geplante Querungsinsel ist für Fußgänger vorgesehen und berücksichtigt den Anschluss der Planung an den Bestand. Aus verkehrsplanerischer Sicht kann laut BIT Ingenieure der geplanten Querungsinsel an dieser Stelle zugestimmt werden, da in der künftigen Spitzenstunde lediglich 450 Kfz/h in der Tunibergstr. erwartet werden. Die RAS06, Bild 77 schlägt bei dieser Verkehrsstärke und 50km/h erst ab 300 Fußgängern/h eine Querungsinsel vor. Bei 100 Fußgängern/h wäre beispielsweise keine Maßnahme zur Querung erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9.6	<p>Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die Zufahrt an der K 4930. Neben einer ausreichend dimensionierten Zufahrt ist auch erforderlich, dass in diesem Bereich Begegnungsverkehr stattfinden kann, um ein ungehindertes Ein- und Ausfahren sicherzustellen. Die in Abbildung 8 der Verkehrsuntersuchung abgebildete Schleppkurve zeigt, dass der ein-fahrende LKW die Fahrfläche des ausfahrenden Verkehrs mitnutzen muss. Solche Konfliktsituation gilt es unbedingt zu vermeiden. Im Zuge der Straßenplanung sind deshalb alle Ein- und Ausfahrtvorgänge mit Schleppkurvennachweisen zu bestätigen. Nach derzeitigem Stand dürfte die Ausfahrt des Lieferverkehrs auf die K 4930 in Richtung Ortsmitte nicht mit ausreichender Sicherheit möglich sein.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zufahrt wurde aufgrund des Lieferverkehrs bereits breiter geplant als die reine Kundenzufahrt im Westen des Gebäudes. Von einer breiteren Ausführung wird aufgrund von Parallelaufstellung bei der Ausfahrt und damit einhergehenden Sichteinschränkungen abgeraten.</p> <p>Der Lebensmittelmarkt verfügt über zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche, von denen nur die Zufahrt von der Tunibergstraße von dem Anlieferungsverkehr genutzt werden darf. Die Zufahrt von der Gündlingerstraße wird dem Kundenverkehr vorbehalten. Es wird davon ausgegangen, dass bei Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts werktags in dem Zeitraum von 6:15 Uhr bis 21:45 Uhr die Anlieferung in den Randzeiten der einkaufsstarken Stunden, beispielsweise in den frühen Morgenstunden (außerhalb der Nachtzeit), mit ca. 5 LKWs erfolgen wird. Hierbei kann es kurzfristig zu Behinderungen des Kunden-Fahrzeugverkehrs kommen. Diese werden sich zum Großteil auf dem Privatgelände abspielen. Von einer gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen Pkw und Lkw kann aus Erfahrungswerten anderer Märkte ausgegangen werden. Die verschiedenen Fahrbeziehungen an der Zufahrt zur Anlieferung wurden mit Schleppkurven untersucht und werden in die Verkehrsuntersuchung von BIT Ingenieure integriert.</p>
A.9.7	<p>Hinsichtlich der Konflikt- und Gefahrensituationen zwischen Lieferfahrzeugen und Kundenverkehr auf dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes verweisen wir auf die Ausführungen des Polizeipräsidiums Freiburg, Herr Stein, in seiner Email vom 10.11.2023.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Freiburg wird in die Abwägung eingestellt (siehe Ziffer A.21).</p>
A.9.8	<p>Werbeanlagen sind so aufzustellen oder anzubringen, dass die Wirkung von amtlichen Verkehrszeichen nicht beeinträchtigt wird. Durch die Werbeanlagen darf es nicht zu Sichtbehinderungen der Verkehrsteilnehmer kommen. Dies ist insbesondere bei den Werbepylonen und Stelen im Ein- und Ausfahrtsbereich zu beachten, siehe Ziffer 4.2 der Begründung. Bei beleuchteten Werbeanlagen ist die Beleuchtung so auszurichten, dass eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch Blendgefahr aufgrund der Beleuchtung selbst oder aufgrund möglicher Reflexionen der beleuchteten Fläche ausgeschlossen ist.</p>	<p>Dies wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Den Bebauungsvorschriften ist bereits folgende Festsetzungen zu entnehmen: „Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden. Bei beleuchteten Werbeanlagen ist die Beleuchtung so auszurichten, dass eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch Blendgefahr aufgrund der Beleuchtung selbst oder aufgrund möglicher Reflexionen der beleuchteten Fläche ausgeschlossen ist. Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.“ Dies gilt auch für die Stelen im Ein- und Ausfahrtsbereich.</p>
A.9.9	<p>Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Grundstücksein- und -ausfahrten sind entsprechend der RSt06 in einem Bereich</p>	<p>Dies wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Folgender Hinweis ist bereits den Bebauungsvorschriften zu entnehmen: „Im Bereich der geplanten</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zwischen 0,80 m bis 2,50 m von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten.	Zufahrten sowie im Kreuzungsbereich L 134 und K 4930 sind die Sichtfelder auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer gemäß RAST 06 / RAL (2012) in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.“
A.9.10	Im Bereich des Lebensmittelmarktes sollten neben einer ausreichenden Anzahl an Fahrradabstellanlagen auch Plätze für Fahrräder mit Anhängern oder Lastenfahrräder bereitgestellt werden.	Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Der Bebauungsplan steht einer ausreichenden Anzahl an Fahrradabstellanlagen nicht im Wege, Fahrradstellplätze können im gesamten Plangebiet zugelassen werden.
A.9.11	Die Bevorrechtigung des Geh- und Radwegs im Zuge der Straße "Riedhöfe" sollte gemäß RadNETZ-Musterlösungen, Musterblatt 3.6-2, erfolgen.	Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird im Zuge der Realisierung geprüft.
A.9.12	Die Zufahrtsbereiche des Lebensmittelmarktes stellen für den Fuß- und Radverkehr potentielle Gefahrenstellen dar, die Bereiche sind durch entsprechende Markierungen (Breitstrichmarkierung, Bodenpiktogramm Fahrrad/Fußgänger mit Richtungspfeil) hervorzuheben.	Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird im Zuge der Realisierung geprüft.
A.9.13	Am Knotenpunkt L 134 / K 4930 muss eine Überleitung vom Radweg im Zuge der L 134 für Radfahrende in Richtung Ortsmitte auf die Fahrbahn erfolgen, entweder als Markierungslösung gemäß Musterblatt 3.4-4 oder als baulich geschützter Übergang gemäß Musterblatt 3.4-2. Ein baulich geschützter Übergang ist der Markierungslösung aus Sicherheitsgründen zu bevorzugen.	Dies wird im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt und mit der Unteren Verwaltungsbehörde abgestimmt. Der Radverkehr soll, nach den Planungen vom Büro Fritz, mittels Markierungen auf Höhe der Waidstraße von dem Radweg auf die Fahrbahn geleitet werden. Die vom Büro Fritz geplante Querungsinsel ist für Fußgänger vorgesehen und berücksichtigt den Anschluss der Planung an den Bestand. Aus verkehrplanerischer Sicht kann laut BIT Ingenieure der geplanten Querungsinsel an dieser Stelle zugestimmt werden, da in der künftigen Spitzenstunde lediglich 450 Kfz/h in der Tunibergstr. erwartet werden.
A.9.14	Für Radfahrende aus Richtung Merdingen kommend ist die Querung am Knotenpunkt L 134 / K4930 konfliktrichtig und unkomfortabel. Die Radfahrenden sollten frühzeitig, bereits zum Ortsbeginn auf Höhe der Waidstraße in Anlehnung an Musterblatt 9.5-2 auf die Fahrbahn geführt werden.	Dies wird im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt und mit der Unteren Verwaltungsbehörde abgestimmt. Der Radverkehr soll, nach den Planungen vom Büro Fritz, mittels Markierungen auf Höhe der Waidstraße vom Radweg auf die Fahrbahn geleitet werden.
A.9.15	Die Anbindung für Radfahrende aus Richtung Ortsmitte (Linksabbiegespur L134) an den neuen Radweg ist sehr unkomfortabel und entspricht auch keinem natürlichen Fahrweg. Es fehlt ein direkter, geradliniger Anschluss in Richtung Gündlingen und der spitzwinklige Anschluss in Richtung Merdingen sollte in Richtung Knotenpunkt komfortabler ausgestaltet und aufgeweitet werden. Die Anschlüsse sind so	Dies wird zum Teil auf Bebauungsplanebene berücksichtigt und zum Teil im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt und mit der Unteren Verwaltungsbehörde abgestimmt. Der neue Radweg wird zum Kreuzungsbereich hin aufgeweitet, sodass die Anbindung für Radfahrende aus Richtung Ortsmitte an den neuen Radweg komfortabel ist und einem natürlichen Fahrweg

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zu gestalten, dass auch Fahrräder mit Anhängern oder Lastenräder diese gut befahren können.	entspricht. Die Anpassung wird entsprechend im zeichnerischen Teil eingearbeitet.
A.9.16	Die Beschilderung und Markierung des Geh- und Radweges ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Vielmehr ist hierfür nach Fertigstellung ein entsprechender Antrag mit Beschilderungs- und Markierungsplan bei der Unteren Verkehrsbehörde einzureichen.	Wird zur Kenntnis genommen. Dies wird im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.
A.9.17	Die Straßenplanung mit den Veränderungen von Straßen, Rad- und Fußwegelementen ist mit der Unteren Verwaltungsbehörde abzustimmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung erfolgt im Zuge der weiteren Planung.
A.9.18	Der Betriebsdienst für den Radweg-Lückenschluss entlang der L134 zwischen Ortsausgang und Bauende ist unabhängig vom Eigentum aufgrund der kurzen Zwischenstrecke per Vereinbarung von der Gemeinde zu übernehmen. Ein entsprechender Entwurf ist von der Gemeinde zur Abstimmung vorzulegen.	Dies wird berücksichtigt. Die Vereinbarung wird von der Gemeinde aufgestellt werden.
A.9.19	Die Radwegplanung und die Entwässerung der zu versiegelnden Flächen ist bei der Anordnung von Straßeneinläufen und der Bemessung der Versickerungsmulden zu berücksichtigen. Grundsätzlich kann außerorts eine breitflächige Versickerung erfolgen. Von Seiten der Straßenbauverwaltung hat diese über das Bankett nach außen zu erfolgen. Die Anordnung einer Versickerungsmulde zwischen den Verkehrswegen bedingt die Anordnung einer Notentlastung, um die Überflutung der Verkehrswege bei nicht ausreichender Versickerung zu verhindern.	Dies wird zur Kenntnis genommen. In der Radwegeplanung wird die Entwässerung im Innenbereich über ausreichend in deren Größe bemessene Rigolen mit entsprechendem Notüberlauf geplant, um somit die Oberflächenentwässerung der Gündlinger Straße nicht zusätzlich zu belasten. Im Außenbereich wird angestrebt das Oberflächenwasser auf das Bankett abzuleiten. Hierzu erfolgen entsprechende Entwässerungsberechnungen. Die Radwegeplanung und deren Entwässerung wird mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt. Für die Bereiche der Sondergebiete SO1 und SO2 ist eine Notentlastung in das öffentliche Kanalnetz ggf. aufgrund der Höhenverhältnisse nicht möglich. Dies wird ausführlich im Zuge der Entwässerungsgenehmigung der jeweiligen gepl. Bauvorhaben geprüft.
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 (Schreiben vom 15.12.2023)	Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
A.10.1	Hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung fanden bereits frühzeitig Abstimmungen mit RVSO, IHK, Handelsverband und dem RP statt. Auch die den Unterlagen beigefügte Verträglichkeitsuntersuchung, in der die Einhaltung des Konzentrationsgebots, Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots dargelegt werden, wurde abgestimmt und von den o.g. Beteiligten mitgetragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.2	Im Rahmen der Offenlage wurde uns von der Gemeinde Merdingen mit Schreiben vom 17.11.2023 ein von der Gemeinde	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Merdingen beauftragtes Gutachten (Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes) übermittelt. Es ist festzustellen, dass die beiden Gutachten insbesondere bezüglich möglicher Auswirkungen (Beeinträchtigung) auf die Gemeinde Merdingen zu deutlich unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Dies ist insbesondere auf deutliche Unterschiede in den Annahmen / dem Modell zur Umsatzumverteilung zurückzuführen. Zum einen weisen die Gutachten Unterschiede bzgl. der Höhe des umzuverteilenden Umsatzes auf (insbes. aufgrund unterschiedlicher Annahmen zur Flächenleistung des bestehenden Marktes und des Planvorhabens). Zum anderen werden unterschiedliche Annahmen dazu getroffen, aus welchen Räumen wie viel Umsatz zum Planvorhaben umgelenkt wird. Das Gutachten der Gemeinde Merdingen geht davon aus, dass mehr Umsatz von Merdingen nach Ihringen umgelenkt wird und dafür weniger innerhalb von Ihringen (insbes. vom Penny zum Edeka) und weniger von Breisach nach Ihringen. Dementsprechend weichen die ermittelten Umsatzumverteilungswerte deutlich voneinander ab. Eine Beurteilung welches der beiden Modelle am zutreffendsten ist, kann nur unter Hinzuziehung der Gutachter erfolgen, da die Modelle in den Gutachten nicht in entsprechender Tiefe dargelegt werden. Im Sinne einer sachgerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) sowie unter Berücksichtigung des kommunalen Abstimmungsgebots (§2 Abs. 2 BauGB) empfehlen wir der Gemeinde Ihringen dringend sich - unter Hinzuziehung des eigenen Einzelhandelsgutachters - mit den vorgebrachten Argumenten der Gemeinde Merdingen und des von ihr vorgelegten Gutachtens auseinander zu setzen. Wir weisen auch darauf hin, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auch nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB als Belang zu berücksichtigen ist und gemäß Plansatz 1.2.2 Abs. 2 des Regionalplans Südlicher Oberrhein die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in allen Teilräumen wohnortnah vorzusehen und langfristig zu sichern ist.</p> <p>Sollte es hierzu einen weiteren Austausch zwischen den Gemeinden sowie den Gutachtern bedürfen, sind wir als Höhere</p>	<p>Die Gemeinde hat sich mit den von der Gemeinde Merdingen vorgebrachten Argumenten ausführlich auseinandergesetzt. Hierzu wurden Stellungnahmen des Büros Acocella v. 05.02.2024 sowie Ecostra v. 25.01.2024 eingeholt und den beteiligten Behörden vorgelegt.</p> <p>Acocella und Ecostra kommen zum Ergebnis, dass das Gutachten von Stadt und Handel (S+H) deutliche methodische Mängel aufweist. Insbesondere werden Mängel bezüglich der Ermittlung des Planumsatzes auf Basis des Marktanteilkonzepts konstatiert. Hierbei handelt es sich um eine wesentliche Grundlage, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Plausibilität der weiteren Ergebnisse. Auch die Umverteilungsströme sind für Acocella und Ecostra nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ecostra und Acocella berücksichtigen bei der Bewertung zudem die Rückholung bisher abfließender Kaufkraft. S+H weist zwar auch darauf hin, würdigt dies jedoch in der Beurteilung nicht. Ecostra vergleicht die Branchenzentralität der beiden Gemeinden (bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel) sowie die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel der beiden Gemeinden. Beide Werte sind für Merdingen höher als für Ihringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der laut Stadt + Handel überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Rewe-Marktes in Merdingen hat das Büro Acocella plausibel dargelegt, dass selbst bei einem – wie im Modell von S+H unterstellten – Umsatzverlust von 20 % für den Merdinger Markt aufgrund der dann immer noch überdurchschnittlichen Flächenleistung, nicht von einem Marktaustritt auszugehen wäre. Vielmehr ergibt sich für den bestehenden Rewe-Markt in Merdingen auch nach entsprechenden Umsatzverlusten keine Gefährdung im Bestand. Dieser Beurteilung schließt sich die Gemeinde uneingeschränkt an.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Raumordnungsbehörde gerne bereit daran teilzunehmen.	
A.10.3	Als Voraussetzung zur Einhaltung des Integrationsgebots ist die nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes vorgesehene Wohnbebauung (MU) zwingend erforderlich. Um dieses zu gewährleisten wurde dieser Bereich mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und ein Mindestanteil für die Wohnnutzung festgesetzt. Wir gehen davon aus, diese parallel zum Lebensmittelmarkt realisiert wird. Ferner gehen wir davon aus, dass eine angemessene Anbindung des Standortes für den Fuß- und Radverkehr erfolgt. Das Integrationsgebot ist aus unserer Sicht damit (noch) eingehalten. Zudem möchten wir hervorheben, dass der Planung eine umfangreiche Standortalternativenprüfung vorausging, um einen möglicherweise besser integrierten Standort ausfindig zu machen. Ein besser integrierter Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt konnte jedoch nicht gefunden werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt ist richtig dargestellt.
A.10.4	Die Ausführungen zum Kongruenzgebot und zum Konzentrationsgebot (hier Ausnahme der Anforderlichkeit für die Grundversorgung) sind für uns in der Wirkungsanalyse der Gemeinde Ihringen weiterhin nachvollziehbar. Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde werden diese Ziele eingehalten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.5	<p><u>Urbanes Gebiet</u></p> <p>Wir begrüßen die Festsetzung eines Mindestanteils für Wohnnutzung im Urbanen Gebiet. Damit kann u.E. sichergestellt werden, dass das an den Marktstandort nördlich angrenzenden Gebiets wesentlich durch Wohnnutzung geprägt sein wird.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.6	<p><u>Dorfgebiet</u></p> <p>Im Rahmen einer Vorabstimmung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Dorfgebiete hatten wir uns in einer Mail vom 21.06.2023 bereits geäußert. Wir hatten eine Differenzierung des Dorfgebiets in ein MD 1 und ein MD 2 angeregt, mit dem Ziel die Zulässigkeit von Hofläden als Ausnahme auf den räumlichen Teilbereich zu beschränken, in dem der Hofladen vorhanden ist und erweitert werden soll. Diese Differenzierung erfolgte bisher jedoch noch nicht, wir bitten um Berücksichtigung. Ebenso sollte die Zulässigkeit von</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Dorfgebiet wird wie angeregt differenziert in ein MD 1 und ein MD 2. Im MD 1, in dem sich der bestehende Hofladen befindet, für den eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden soll wird geregelt: „Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 (2) Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Hofläden zulässig, in denen überwiegend Erzeugnisse der im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe verkauft werden.“ Im MD 2 wird in den Bebauungsvorschriften – textlicher Teil – geregelt: „Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 (2) Nr.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Hofläden als Ausnahme gefasst werden, damit die Festsetzung in sich konsistent ist.	5 BauNVO sind nicht zulässig.“ Damit wird die Zulässigkeit von Hofläden auf den räumlichen Teilbereich MD 1, in dem der Hofladen vorhanden ist, als Ausnahme beschränkt. Aufgrund dieser präzisen Differenzierung zwischen MD 1 und MD 2 können auch theoretisch keine drei Hofläden entstehen.
A.10.7	Für die frühzeitige Einbeziehung in die Planung und die erfolgte Abstimmung möchten wir uns ausdrücklich bedanken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 18.12.2023)	
A.11.1	Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 15.12.2023 möchten wir darauf aufmerksam machen, dass den Bebauungsvorschriften die Ihringer Sortimentsliste beizufügen und in der Festsetzung Ziffer 1.1.3.3 auf diese zu verweisen ist.	Dies wird in Teilen berücksichtigt. Eine Ihringer Sortimentsliste liegt nicht vor. Die entsprechende Festsetzung zum Sondergebiet (SO1) Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel wird wie folgt angepasst: „Drogeriewaren und sonstige Non-Food Sortimente sind bis maximal 15 % der Verkaufsfläche zulässig.“
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 08.12.2023)	
A.12.1	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hochflutlehm und Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geotechnische Bericht des Büros HPC aus Karlsruhe ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<p>A.12.2</p>	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Bodenschutzkonzept für das Sondergebiet SO1 „Lebensmittelmarkt“ des Büros HPC aus Karlsruhe ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.</p>
<p>A.12.3</p>	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Ergänzend zu Abschnitt 4.8 Erdmassenausgleich der Bebauungsvorschriften wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den Verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein <u>Abfallverwertungskonzept</u> zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg <u>„Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“</u>).</p> <p>Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden (<u>„Erläuterungen und</u></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Erdmassenausgleich in den Bebauungsvorschriften werden entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><u>Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).</u></p> <p>Die durchgeführten geologischen Untersuchungen (Baugrunderkundungen der Fa. HPC AG, 27.01.2023) wurden dem LGRB nach Datenlage nicht angezeigt. Nach dem am 30.06.2020 in Kraft getretenen Geologiedatengesetz (GeolDG, https://anzeigeportal.lgrb-bw.de/) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Geologie-Daten an das LGRB. Das Gesetz regelt auch die öffentliche Bereitstellung der Geologie-Daten. Es wird darum gebeten, dieser gesetzlichen Verpflichtung bei geplanten zukünftigen geologischen Untersuchungen nachzukommen und auch die ausführenden Firmen darauf hinzuweisen. Sollte der Antragsteller in der Vergangenheit geologischen Untersuchungen durchgeführt haben, die dem LGRB nicht angezeigt worden sind, sind diese Ergebnisse nachzureichen (§ 12 GeolDG). Für die Anzeige und Übermittlung bereits abgeschlossenen Untersuchungen steht Ihnen auf unserer Homepage das <u>LGRBanzeigeportal</u> zur Verfügung.</p> <p>Aus rohstoffgeologischer Sicht sind dem Planungsvorhaben keine Bedenken entgegenzubringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Datenlage zur durchgeführten geologischen Untersuchung wird dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom Büro HPC noch nachgereicht.</p>
A.12.4	<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem <u>Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000)</u> und <u>LGRBwissen</u> sowie dem <u>Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG)</u> entnommen werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geotechnische Bericht des Büros HPC aus Karlsruhe ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	
A.12.5	<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.12.6	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.12.7	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.13 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau (Schreiben vom 01.12.2023)</p>		
A.13.1	<p>Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zum o.g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.13.2	<p>Das Plangebiet grenzt an die L 134. Unsere Belange sind daher berührt. Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 22 StrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Gemeint sind damit bauliche Anlagen, die ganz oder teilweise über der Erdgleiche liegen, auf das Ausmaß der Erhebung kommt es nicht an.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Stellungnahme A.9.1 des Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger: „Für beide Bereiche wurde seitens der Gemeinde ein Antrag auf Neufestsetzung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt gestellt. Für die L 134 wurde dieser bereits positiv beschieden, für die K 4930 wird eine Neufestsetzung der ODE ebenfalls in Aussicht gestellt.“ Inzwischen liegt der</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zielt darauf ab, den Bereich des Anbauverbotes fern von baulichen Anlagen zu halten, die nach ihrem Erscheinungsbild und ihrer Nutzung geeignet sind, die Sicht der Verkehrsteilnehmer zu behindern und deren Aufmerksamkeit auf sich zu lenken. Verboten ist beispielsweise die Errichtung von Gebäuden, Kläranlagen, Verkaufsständen und -wägen aber auch anderen fahrbaren Gegenständen, wenn sie länger als kurze Zeit abgestellt werden, Leitungsmasten, Pfosten, Werbeanlagen und Einfriedungsmauern. Stellplatzflächen und Lagerflächen sind auch als Hochbauten zu sehen und daher als unzulässig zu bewerten.</p> <p>Sie schreiben in der Begründung, dass der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinterschwemme“ (in Kraft getreten am 07.07.1999) im zeichnerischen Teil ein Straßenabstand von 12,5 m zwischen Straßenbegrenzungskante und Baufenster festsetzt. Wenn das der Fall ist, sind wir auch bereit den Abstand auf 12,5 m zu reduzieren. In der Begründung steht auch, dass die Gemeinde einen Antrag auf Überprüfung der OD Festsetzung in den Bereich des Büschlewegs zur Sicherung der langjährigen Bestandssituation stellt. Solange die OD noch nicht versetzt ist und der Straßenabschnitt noch als freie Strecke gilt, können wir von dem schon bereits reduziertem Anbauverbot von 12.5 m nicht abweichen.</p> <p>Es ist außerdem eine neue Zufahrt zur L 134 geplant. Ein direkter Anschluss bedarf einer Sondernutzung, die Zuständigkeit liegt hier beim Landratsamt.</p>	<p>Gemeinde auch der positive Bescheid für die Neufestsetzung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt der K 4930 vor.</p>
A.13.3	<p>Des Weiteren bestehen gegen den "Ihringen Süd - Kleinried" i.d.F. von 23.10.2023 von unserer Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.14	<p>Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 18.12.2023)</p>	
A.14.1	<p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 3,4 ha, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, ein SO Wohnmobilstellplätze, ein Urbanes Gebiet MU und ein Dorfgebiet MD fest. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt ist richtig dargestellt.</p>

<p>A.14.2 SO1 Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel</p> <p>Betreffend der Einzelhandelsplanung wurde frühzeitig die Abstimmung mit RP, IHK, Handelsverband und RVSO gesucht.</p> <p>Damit das Integrationsgebot nicht verletzt wird, ist die im Bebauungsplan vorgesehene nördlich anschließende Wohnbebauung zwingend erforderlich. Wir gehen davon aus, dass diese parallel zum Lebensmittelmarkt realisiert wird.</p> <p>Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der vorgesehenen Größenordnung wurde aufgrund der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Acocella v. 05.02.2024 hinsichtlich Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot geprüft.</p> <p>Im Rahmen der Offenlage wurde uns nun von der Gemeinde Merdingen mit Schreiben vom 17.11.2023 ein von ihr beauftragtes Gutachten „Auswirkungsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Ihringen“ (09/2023) des Büros Stadt+Handel zugeschickt.</p> <p>Betreffend dem Beeinträchtigungsverbots bzw. möglicher Auswirkungen auf die Gemeinde Merdingen kommen die Gutachten von Stadt+Handel und Acocella zu deutlich unterschiedlichen Ergebnissen.</p> <p>Das Gutachten von Stadt+Handel sieht insbesondere eine wesentlich größere Umsatzumlenkung von Merdingen nach Ihringen und dafür eine geringere Umsatzumlenkung innerhalb von Ihringen selbst (Penny zu Edeka) sowie von Breisach nach Ihringen.</p> <p>Aufgrund der von Stadt+Handel ermittelten Umsatzverluste des Rewe-Marktes in Merdingen von etwa 20% wäre der Markt im Bestand und die Nahversorgung in Merdingens gefährdet.</p> <p>Da dies sicherlich nicht das Ziel der Gemeinde Ihringen ist, halten wir es für notwendig, dass sich die Gemeinde Ihringen (bzw. das Büro Acocella) im Rahmen des kommunalen Abstimmungsgebots (§ 2 Abs. 2 BauGB) und im Rahmen einer sachgerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) mit dem Gutachten von Stadt+Handel näher auseinandersetzt.</p> <p>Auch nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ist die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung als Belang zu berücksichtigen und nach Plansatz 1.2.2 Abs. 2 Regionalplan ist die Versorgung mit Waren des</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit den von der Gemeinde Merdingen vorgebrachten Argumenten ausführlich auseinandergesetzt. Hierzu wurden Stellungnahmen des Büros Acocella v. 05.02.2024 sowie Ecostra v. 25.01.2024 eingeholt und den beteiligten Behörden vorgelegt.</p> <p>Acocella und Ecostra kommen zum Ergebnis, dass das Gutachten von Stadt und Handel (S+H) deutliche methodische Mängel aufweist. Insbesondere werden Mängel bezüglich der Ermittlung des Planumsatzes auf Basis des Marktanteilkonzepts konstatiert. Hierbei handelt es sich um eine wesentliche Grundlage, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Plausibilität der weiteren Ergebnisse. Auch die Umverteilungsströme sind für Acocella und Ecostra nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ecostra und Acocella berücksichtigen bei der Bewertung zudem die Rückholung bisher abfließender Kaufkraft. S+H weist zwar auch darauf hin, würdigt dies jedoch in der Beurteilung nicht. Ecostra vergleicht die Branchenzentralität der beiden Gemeinden (bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel) sowie die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel der beiden Gemeinden. Beide Werte sind für Merdingen höher als für Ihringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der laut Stadt + Handel überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Rewe-Marktes in Merdingen hat das Büro Acocella plausibel dargelegt, dass selbst bei einem – wie im Modell von S+H unterstellten – Umsatzverlust von 20 % für den Merdinger Markt aufgrund der dann immer noch überdurchschnittlichen Flächenleistung, nicht von einem Marktaustritt auszugehen wäre. Vielmehr ergibt sich für den bestehenden Rewe-Markt in Merdingen auch nach entsprechenden Umsatzverlusten keine Gefährdung im Bestand. Dieser Beurteilung schließt sich die Gemeinde uneingeschränkt an.</p>
---	--

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>täglichen Bedarfs in allen Teilräumen wohnortnah vorzusehen und langfristig zu sichern.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf die Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 15.12.2023.</p> <p>Für eine weitere Abstimmung hierzu stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Entsprechend den Abstimmungsgesprächen mit Vertretern der Gemeinde Ihringen und Edeka soll insbesondere eine fußläufige Erschließung von der Ortsmitte durch einen direkten Zugang zum nördlichen Parkplatzbereich erfolgen.</p> <p>Wir begrüßen, dass aus dem zeichnerischen Teil die Fußgängerverbindung vom Parkplatz zum öffentlichen Gehweg hervorgeht.</p> <p>Aber auch die Erschließung für Fahrradfahrer vom Ortskern Richtung Süden sollte dringend verbessert werden.</p> <p>Da das Rad für kleine Einkäufe immer mehr an Bedeutung gewinnt, sollten am Marktgebäude genügend Fahrradabstellplätze - auch für Lastenräder und Räder mit Anhänger (am besten überdacht) - errichtet werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der neue Radweg wird zum Kreuzungsbereich hin aufgeweitet, sodass die Anbindung für Radfahrende aus Richtung Ortsmitte an den neuen Radweg komfortabel ist und einem natürlichen Fahrweg entspricht. Die Anpassung wird entsprechend im zeichnerischen Teil eingearbeitet.</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Der Bebauungsplan steht einer ausreichenden Anzahl an Fahrradabstellanlagen nicht im Wege, Fahrradstellplätze können im gesamten Plangebiet zugelassen werden.</p>
A.14.3	<p>Urbanes Gebiet MU</p> <p>Da in Ihringen eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden.</p> <p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird begrüßt, dass die Planzeichnung in MU1 auf eine kompakte Wohnbebauung schließen lässt.</p> <p>Hierdurch könnte auch ein Angebot kleinerer und barrierefreier Wohnungen entstehen, um auch junge Leute und Senioren im Ort halten zu können.</p> <p>Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden.</p> <p>Wir begrüßen, dass die erforderlichen Stellplätze an die Wohnungsgröße angepasst wurden.</p> <p>Die Pflicht zur Errichtung von mehr als einem Stellplatz für kleine Ein-Personen-Wohneinheiten würde diese unattraktiv und eine Errichtung unwahrscheinlich machen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bezüglich Ziffer 1.1.2.5 der textlichen Festsetzungen ist u.E. der gebäudebezogene (nicht gebietsbezogen!) Mindestanteil an Wohnnutzung korrekt festgesetzt. Wir begrüßen, dass die Anregungen aus der E-Mail der höheren Raumordnungsbehörde v. 21.06.2023 an Frau Tebel und Frau Reidl sowie auf die Ausführungen der Kanzlei Bender Harrer Krevet v. 13.03.2023 (S. 3) entsprechend berücksichtigt wurden.</p>	
<p>A.14.4</p>	<p>Dorfgebiet MD</p> <p>Aufgrund der beabsichtigten Einzelhandelssteuerung ist der festgesetzte Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im gesamten Dorfgebiet MD geboten. Gegenüber der in der Begründung angesprochenen Erweiterung des bestehenden Hofladens von 40 auf künftig 100 m² Verkaufsfläche bestehen grundsätzlich keine Einwendungen. Die Hofladennutzung muss jedoch als Ausnahme vom Ausschluss zugelassen werden. Ansonsten würde folgender Widerspruch bestehen: Ausschluss von Einzelhandel und gleichzeitig Zulässigkeit von Hofläden, die auch dem Einzelhandel zuzuordnen sind.</p> <p>Da ausschließlich die Erweiterung eines vorhandenen Hofladens vorgesehen ist, ist dieser räumlich zu konkretisieren. Die drei Baufenster würden theoretisch drei Hofläden ermöglichen, die zu einer raumordnerisch unverträglichen Verkaufsflächengröße führen könnten. Aufgrund dieser Möglichkeit fällt es auch schwer zu begründen, warum Einzelhandel gesamthaft ausgeschlossen wird, aber Hofläden, die das gleiche Sortiment haben könnten, nicht.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die im Regionalplan festgelegten Ziele und Grundsätze entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Betreffend der Ziele der Raumordnung besteht kein Abwägungsspielraum.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Dorfgebiet wird wie angeregt differenziert in ein MD 1 und ein MD 2. Im MD 1, in dem sich der bestehende Hofladen befindet, für den eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden soll wird geregelt: „Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 (2) Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Hofläden zulässig, in denen überwiegend Erzeugnisse der im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe verkauft werden.“ Im MD 2 wird in den Bebauungsvorschriften – textlicher Teil – geregelt: „Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 (2) Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.“ Damit wird die Zulässigkeit von Hofläden auf den räumlichen Teilbereich MD 1, in dem der Hofladen vorhanden ist, als Ausnahme beschränkt. Aufgrund dieser präzisen Differenzierung zwischen MD 1 und MD 2 können auch theoretisch keine drei Hofläden entstehen.</p> <p>Siehe dazu die Stellungnahme A.10.6 des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 15.12.2023).</p> <p>Da die Zulässigkeit des Hofladens an den überwiegenden Verkauf von Erzeugnissen des im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebs gekoppelt ist, wäre die Errichtung von drei Hofflächen aber ohnehin völlig unrealistisch, denn ohne Hof auch kein Hofladen.</p>
<p>A.15</p>	<p>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 15.12.2023)</p>	
<p>A.15.1</p>	<p>Wir beziehen uns zunächst auf die E-Mail des Regierungspräsidiums (RP) vom 21.6.23 zu einer überarbeiteten Version</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der Plandokumente vor (offizieller) Offenlage. Diese „Vorab“-Stellungnahme war zwischen RP, Regionalverband, Handelsverband und IHK abgestimmt und fasste die - zum damaligen Zeitpunkt - als noch offen anzusehenden Punkte zusammen.</p> <p>Mit dem nun vorgelegten Offenlage-Planentwurf sind viele der Punkte umgesetzt worden, wofür wir uns bedanken!</p>	
<p>A.15.2</p>	<p>Offen bleibt noch Folgendes:</p> <p>Hofläden, Teilbereich MD:</p> <p>Hinsichtlich einer „bestandssichernden“ Erweiterung des bestehenden Hofladens am derzeitigen Standort mit Einrichtung eines ergänzenden neuen Cafes, wie es nun in der Planbegründung beschrieben wird, sind keine Bedenken zu äußern.</p> <p>Es fehlt jedoch weiterhin die räumliche Differenzierung in ein nördliches MD1, in dem „Hofläden“ (entsprechend der nun gewählten Festsetzungsformulierung) zulässig sind und ein südliches MD2, in dem keinerlei Einzelhandelsnutzungen zulässig sind. Zudem können Hofläden u.E. nur in Ausnahme zulässig sein, da es sich auch hier, s. Bauungsvorschrift, grundsätzlich um Einzelhandel handelt.</p> <p>Wie in der Planbegründung auf S. 13 auch dargelegt wird, bestehen deutliche Synergieeffekte zwischen der künftigen touristischen Nutzung im Plangebiet und den künftig vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in einem neuen attraktiven Supermarkt und einem Hofladen (mit Cafe), wozu natürlich auch der gegenüberliegende Penny-Markt gehören würde. In der Begründung wird davon gesprochen, dass hier die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs „hervorragend möglich“ sei. Dem stimmen wir ohne Einschränkung zu. Dasselbe gilt jedoch auch für die Ihringer Bevölkerung selbst. Insofern halten wir es weiterhin für unabdingbar, über geeignete Festsetzungen zu sichern, dass dieser ohnehin periphere Versorgungsstandort ohne Anbindung ans Ortszentrum sich künftig nicht noch weiter nach Süden ausdehnen könnte.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Differenzierung des Dorfgebiets wird in den Bauungsvorschriften – textlicher Teil – wie folgt erfolgen: „Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 (2) Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind nördlich der öffentlichen Erschließungsstraße „Riedhöfe“ Hofläden zulässig, in denen überwiegend Erzeugnisse der im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieb verkauft werden.“ Damit wird die Zulässigkeit von Hofläden auf den räumlichen Teilbereich, in dem der Hofladen vorhanden ist, als Ausnahme beschränkt. Auf eine Differenzierung im zeichnerischen und textlichen Teil in ein MD1 und MD2 wird verzichtet.</p> <p>Siehe dazu die Stellungnahme A.10.6 des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 15.12.2023).</p>
<p>A.15.3</p>	<p>In dem Zusammenhang möchten wir zudem erneut anmerken, dass über den vorliegenden Bebauungsplan zwar die <u>fußläufige unmittelbare Anbindung</u> Richtung Norden gesichert ist, ebenso ein neuer</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der neue Radweg wird zum Kreuzungsbereich hin aufgeweitet, sodass die Anbindung für Radfahrende aus Richtung Ortsmitte an den neuen Radweg komfortabel ist und einem natürlichen Fahrweg</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>separater Radweg, welcher jedoch nur Richtung Süden (Gündlingen!) sowie Richtung Osten (Merdingen!) führt.</p> <p>Unserer Kenntnis nach bestehen jedoch noch deutliche Defizite hinsichtlich einer sicheren und attraktiven, „einladenden“ fußläufigen Erreichbarkeit vom Ortszentrum aus, d.h. aus Richtung Norden zwischen Bahnhof und neuem Lebensmittelmarkt. Ein separater Radweg ist wohl gar nicht vorhanden, was auch für eine Anbindung an den ÖPNV gilt. In der Begründung sind hierzu auch weiterhin keine Ausführungen zu finden.</p>	<p>entspricht. Die Anpassung wird entsprechend im zeichnerischen Teil eingearbeitet.</p> <p>Der Radverkehr soll, nach den Planungen vom Büro Fritz, mittels Markierungen auf Höhe der Waidstraße vom Radweg auf die Fahrbahn geleitet werden. Im Zuge der Verkehrszählung wurden die Radfahrenden auf der Fahrbahn im Bestand miterhoben (siehe Abbildung 5 in der Verkehrsuntersuchung). Somit wurde der Radverkehr frühzeitig berücksichtigt, um eine Grundlage für die Radwegplanung der Gemeinde zu schaffen. Im Bestand fahren die Radfahrenden bei Tempo 30 in der Gündlinger Straße mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn. In der nachmittäglichen Spitzenstunde sind rund 540 Fahrten in der Gündlinger Straße vorhanden, bei Tempo 30 ergibt das laut Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA10 Bild7) einen Belastungsbereich I. Solange keine starken Steigungen oder hohen Schwerverkehrsanteile vorhanden sind, wird die Führungsform „Mischverkehr auf der Fahrbahn“ laut ERA10 bei diesem Belastungsbereich als geeignet eingestuft. Auch die künftige Spitzenbelastung von rund 620 Kfz/h (Nachmittagsspitze) liegt noch im Belastungsbereich I. Der Radverkehr soll, nach den Planungen vom Büro Fritz, mittels Markierungen auf Höhe der Waidstraße von dem Radweg auf die Fahrbahn geleitet werden.</p> <p>Der Bahnhof Ihringen liegt mit einer Entfernung von ca. 350 m zum Lebensmittelmarkt in einer zumutbaren fußläufigen Entfernung. Damit bleibt die Anbindung an den ÖPNV mit dem neuen Lebensmittelmarktstandort auch weiterhin sichergestellt.</p>
A.15.4	<p>Wie die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung zeigt, hatte die Nachbargemeinde Merdingen bereits zu diesem Zeitpunkt geäußert, dass aus ihrer Sicht die erforderlichen Nachweise zur raumordnerischen Zulässigkeit des vorgesehenen großflächigen Marktes noch nicht vorlägen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung war den Unterlagen damals noch nicht beigefügt.</p> <p>Die Gemeinde Merdingen hat zwischenzeitlich selbst eine gutachterliche Auswirkungsanalyse beauftragt und erstellen lassen (Stadt + Handel, von September 2023) und diese den tangierten Trägern öffentlicher Belange, so auch uns - mit E-Mail von 22.11.2023 - zukommen lassen mit der Bitte um Berücksichtigung. Auf Grundlage dieses Gutachtens wird nun von der Nachbargemeinde die Befürchtung geäußert, dass die geplante Marktgröße von 1.450 m² Gesamtverkaufsfläche am vorgesehenen Standort zu auch</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit den von der Gemeinde Merdingen vorgebrachten Argumenten ausführlich auseinandergesetzt. Hierzu wurden Stellungnahmen des Büros Acocella v. 05.02.2024 sowie Ecostra v. 25.01.2024 eingeholt und den beteiligten Behörden vorgelegt.</p> <p>Acocella und Ecostra kommen zum Ergebnis, dass das Gutachten von Stadt und Handel (S+H) deutliche methodische Mängel aufweist. Insbesondere werden Mängel bezüglich der Ermittlung des Planumsatzes auf Basis des Marktanteilkonzepts konstatiert. Hierbei handelt es sich um eine wesentliche Grundlage, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Plausibilität der weiteren Ergebnisse. Auch die Umverteilungsströme sind für Acocella und Ecostra nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ecostra und Acocella berücksichtigen bei der Bewertung zudem die Rückholung bisher abfließender Kaufkraft. S+H weist zwar auch darauf hin, würdigt dies jedoch in der Beurteilung nicht. Ecostra vergleicht die Branchenzentralität der beiden</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen der Grundversorgung von Merdingen führen würde.</p> <p>Die beiden Gutachten kommen zum Teil sogar zu deutlich voneinander abweichenden Ergebnissen. Das Regierungspräsidium geht in seiner heutigen Stellungnahme auf unmittelbar auffallende Unterschiede in den gutachterlichen Annahmen, infolgedessen sich die jeweils prognostizierten Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen (auch) auf die Gemeinde Merdingen bereits in relevanter Weise unterscheiden dürften, näher ein. Auch aus IHK-Sicht wird der Gemeinde Ihringen dringend empfohlen, sich unter Einbezug des eigenen Gutachters mit den vorgebrachten Argumenten der Gemeinde Merdingen und des von ihr vorgelegten Gutachtens auseinander zu setzen.</p> <p>Neben Merdingen wäre entsprechend dem neuen Gutachten zudem der bestehende Ihringer Penny-Markt als zweiter relevanter Grundversorger der Gemeinde und einziger Lebensmitteldiscounter durch das Planvorhaben unmittelbar in seiner Existenz gefährdet, der bestehende kleine Getränkemarkt ohnehin. Eine besonders hohe Umsatzzumlenkung vom Penny hin zum (künftig) benachbarten neuen EDEKA ist auch aus IHK-Sicht zu erwarten. Mit einem möglichen Wegfall des Discounters sollte sich aus unserer Sicht die Gemeinde Ihringen ebenfalls befassen.</p>	<p>Gemeinden (bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel) sowie die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel der beiden Gemeinden. Beide Werte sind für Merdingen höher als für Ihringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der laut Stadt + Handel überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Rewe-Marktes in Merdingen hat das Büro Acocella plausibel dargelegt, dass selbst bei einem – wie im Modell von S+H unterstellten – Umsatzverlust von 20 % für den Merdinger Markt aufgrund der dann immer noch überdurchschnittlichen Flächenleistung, nicht von einem Marktaustritt auszugehen wäre. Vielmehr ergibt sich für den bestehenden Rewe-Markt in Merdingen auch nach entsprechenden Umsatzverlusten keine Gefährdung im Bestand. Dieser Beurteilung schließt sich die Gemeinde uneingeschränkt an.</p>
A.15.5	Auf weitere Anmerkungen und Anregungen wird verzichtet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 14.12.2023)	
A.16.1	Wir beziehen uns v.a. auf die Mail des Regierungspräsidiums (RP) vom 21.06.23 zu einer überarbeiteten Version der Plandokumente vor (offizieller) Offenlage. Diese „Vorab“-Stellungnahme war zwischen RP, Regionalverband, IHK und uns abgestimmt und enthielt die u.E. noch offenen Punkte. Auch die den Unterlagen beige-fügte Verträglichkeitsuntersuchung, in der die Einhaltung des Konzentrationsgebots, Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsvverbots dargelegt werden, wurde abgestimmt und von uns mitgetragen. Wir beschränken uns auf die u.E. mit der Vorlage des Offenlage-Planentwurfes weiterhin noch (wenigen) offenen Punkte:	Dies wird zur Kenntnis genommen.

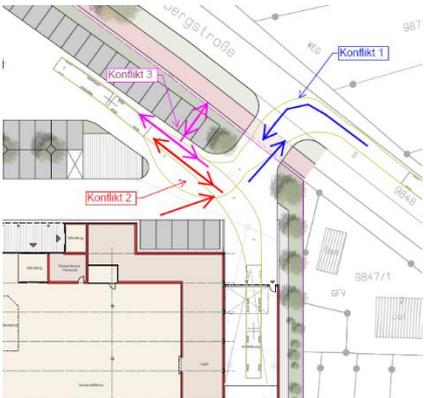
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.16.2	<p>Hofläden, MD: Es fehlt weiterhin die geforderte räumliche Differenzierung in ein nördliches MD1, in dem „Hofläden“ (entsprechend der nun gewählten Festsetzungsformulierung) zulässig sind und ein südliches MD2, in dem keinerlei Einzelhandelnutzungen zulässig sind. Zudem dürften Hofläden u.E. nur in Ausnahme zulässig sein, da es sich auch hier grundsätzlich um Einzelhandel handelt.</p> <p>Wie in der Begründung auf S. 13 auch dargestellt wird, bestehen deutliche Synergieeffekte zwischen der künftigen touristischen Nutzung und den dann vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in einem neuen attraktiven Supermarkt und einem Hofladen (mit Café), wozu u.E. zudem noch der Penny-Markt zu erwähnen wäre. In der Begründung wird davon gesprochen, dass hier die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs „hervorragend möglich“ sei. Dem stimmen wir ohne Einschränkung zu. Gleiches gilt jedoch auch für die Ihringer Bevölkerung selbst. Insofern halten wir es für unabdingbar, dass verhindert wird, diese Versorgung nicht noch „flexibel“ weiter in die südliche Peripherie von Ihringen vordringen zu lassen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Dorfgebiet wird wie angeregt differenziert in ein MD 1 und ein MD 2. Im MD 1, in dem sich der bestehende Hofladen befindet, für den eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden soll wird geregelt: „Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 (2) Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Hofläden zulässig, in denen überwiegend Erzeugnisse der im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe verkauft werden.“ Im MD 2 wird in den Bebauungsvorschriften – textlicher Teil – geregelt: „Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 (2) Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.“ Damit wird die Zulässigkeit von Hofläden auf den räumlichen Teilbereich MD 1, in dem der Hofladen vorhanden ist, als Ausnahme beschränkt. Aufgrund dieser präzisen Differenzierung zwischen MD 1 und MD 2 können auch theoretisch keine drei Hofläden entstehen.</p> <p>Siehe dazu die Stellungnahme A.10.6 des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 15.12.2023).</p>
A.16.3	<p>In dem Zusammenhang möchten wir erneut anmerken, dass zwar die fußläufige unmittelbare Anbindung nach Norden ins Ortszentrum von Ihringen gegeben ist, da sie im Bebauungsplan enthalten ist, ebenso ein neuer Radweg, der sich jedoch nur nach Süden und nach Osten (Merdingen) beschränkt. Unserer Kenntnis nach bestehen jedoch auch aktuell noch deutliche Defizite hinsichtlich einer fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Ortszentrum zum neuen Lebensmittelmarkt. Ein Radweg ist wohl gar nicht vorhanden. Eine Anbindung an den ÖPNV scheint ebenfalls nicht vorhanden zu sein. In der Begründung sind hierzu auch weiterhin keine Anmerkungen zu finden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der neue Radweg wird zum Kreuzungsbereich hin aufgeweitet, sodass die Anbindung für Radfahrende aus Richtung Ortsmitte an den neuen Radweg komfortabel ist und einem natürlichen Fahrweg entspricht. Die Anpassung wird entsprechend im zeichnerischen Teil eingearbeitet.</p> <p>Der Radverkehr soll, nach den Planungen vom Büro Fritz, mittels Markierungen auf Höhe der Waidstraße von dem Radweg auf die Fahrbahn geleitet werden. Im Zuge der Verkehrszählung wurden die Radfahrenden auf der Fahrbahn im Bestand miterhoben (siehe Abbildung 5 in der Verkehrsuntersuchung). Somit wurde der Radverkehr frühzeitig berücksichtigt, um eine Grundlage für die Radwegplanung der Gemeinde zu schaffen. Im Bestand fahren die Radfahrenden bei Tempo 30 in der Gündlinger Straße mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn. In der nachmittäglichen Spitzenstunde sind rund 540 Fahrten in der Gündlinger Straße vorhanden, bei Tempo 30 ergibt das laut Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA10 Bild7) einen Belastungsbereich I. Solange keine starken Steigungen oder hohen Schwerverkehrsanteile vorhanden sind, wird die Führungsform „Mischverkehr auf der Fahrbahn“ laut ERA10 bei diesem Belastungsbereich als geeignet</p>

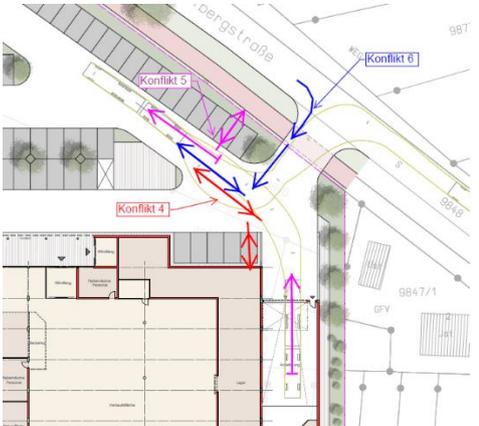
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>eingestuft. Auch die künftige Spitzenbelastung von rund 620 Kfz/h (Nachmittagspitze) liegt noch im Belastungsbereich I. Der Radverkehr soll, nach den Planungen vom Büro Fritz, mittels Markierungen auf Höhe der Waidstraße von dem Radweg auf die Fahrbahn geleitet werden.</p> <p>Der Bahnhof Ihringen liegt mit einer Entfernung von ca. 350 m zum Lebensmittelmarkt in einer zumutbaren fußläufigen Entfernung. Damit bleibt die Anbindung an den ÖPNV mit dem neuen Lebensmittelmarktstandort auch weiterhin sichergestellt.</p>
A.16.4	<p>Wie die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung zeigt, hatte die Nachbargemeinde Merdingen bereits zu diesem Zeitpunkt dargelegt, dass aus ihrer Sicht die erforderlichen Nachweise zur raumordnerischen Zulässigkeit des vorgesehenen großflächigen Marktes noch nicht vorlagen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung lag den Unterlagen damals noch nicht bei. Die Gemeinde Merdingen hat nun ein eigenes Gutachten von September 2023 erstellen lassen und den tangierten Trägern öffentlicher Belange, so auch uns (mit E-Mail von 22.11.2023), vorgelegt mit der Bitte um Berücksichtigung. Die Gemeinde äußert dabei die Befürchtung, dass die jetzt geplante Marktgröße von 1.450 m² Gesamtverkaufsfläche am aktuellen Standort zu auch raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen der Grundversorgung von Merdingen führen würde. U.E. können nach Durchsicht nicht alle Gegenargumente ohne Weiteres von der Hand gewiesen werden. Neben Merdingen wäre entsprechend dem 2. Gutachten der Ihringer Penny-Markt als zweiter relevanter Grundversorger, hier auf Discountschiene, unmittelbar gegenüber dem geplanten EDEKA-Markt in seiner Existenz gefährdet, der kleine bestehende Getränkemarkt ohnehin. Mit einem möglichen Wegfall müsste sich aus unserer Sicht auch die Gemeinde Ihringen befassen.</p> <p>Um diesen deutlichen Bedenken entgegenzutreten, empfehlen wir dringend, zunächst eine Stellungnahme des Ihringer Gutachters zur 2. vorliegenden Auswirkungsanalyse einzuholen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit den von der Gemeinde Merdingen vorgebrachten Argumenten ausführlich auseinandergesetzt. Hierzu wurden Stellungnahmen des Büros Acocella v. 05.02.2024 sowie Ecostra v. 25.01.2024 eingeholt und den beteiligten Behörden vorgelegt.</p> <p>Acocella und Ecostra kommen zum Ergebnis, dass das Gutachten von Stadt und Handel (S+H) deutliche methodische Mängel aufweist. Insbesondere werden Mängel bezüglich der Ermittlung des Plansatzes auf Basis des Marktanteilkonzepts konstatiert. Hierbei handelt es sich um eine wesentliche Grundlage, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Plausibilität der weiteren Ergebnisse. Auch die Umverteilungsströme sind für Acocella und Ecostra nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ecostra und Acocella berücksichtigen bei der Bewertung zudem die Rückholung bisher abfließender Kaufkraft. S+H weist zwar auch darauf hin, würdigt dies jedoch in der Beurteilung nicht. Ecostra vergleicht die Branchenzentralität der beiden Gemeinden (bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel) sowie die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel der beiden Gemeinden. Beide Werte sind für Merdingen höher als für Ihringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der laut Stadt + Handel überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Rewe-Marktes in Merdingen hat das Büro Acocella plausibel dargelegt, dass selbst bei einem – wie im Modell von S+H unterstellten – Umsatzverlust von 20 % für den Merdinger Markt aufgrund der dann immer noch überdurchschnittlichen Flächenleistung, nicht von einem Marktaustritt auszugehen wäre. Vielmehr ergibt sich für den bestehenden Rewe-Markt in Merdingen auch nach entsprechenden Umsatzverlusten keine Gefährdung im Bestand. Dieser Beurteilung schließt sich die Gemeinde uneingeschränkt an.</p>

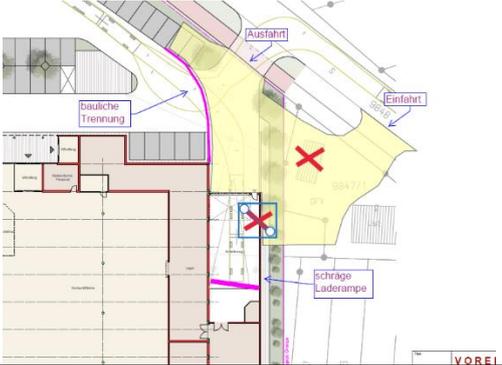
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.17 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 14.12.2023)		
A.17.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.2	Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Dies wird berücksichtigt.
A.17.3	Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Dies wird berücksichtigt. Die Telekommunikationslinien liegen innerhalb der Verkehrsflächen.
A.17.4	Für die sich im Planbereich befindlichen Hausanschlüssen ist der Bauherrens-service der Telekom zuständig (Abbruch, Neubau und Verlegung von Hausanschlüssen). Online: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren?wt_mc=alias_9998_umzug/bauherren&samChecked=true Telefonisch: 0800 33 01903	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.5	Wir bitten, um eine frühzeitige Beteiligung im Zuge der Ausbauplanung, um abzustimmen inwieweit unsere bestehende TK-Linie von den Erschließungsarbeiten betroffen ist (min. 16 Wochen Vorlaufzeit).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.18 badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 06.12.2023)		
A.18.1	Aufgrund der Abwägungstabelle vom 23.10.2023 ergänzen wir unsere Stellungnahme vom 28.11.2022.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.18.2	Die Löschwassermenge von 96 m ³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ gewährleistet werden. Für das übrige Verfahrensgebiet wird eine Löschwassermenge von 48 m ³ /h bereitgestellt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. 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 96m ³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden im Bereich des geplanten Baugebietes „Ihringen Süd-Kleinried“ bestätigt werden.
A.18.3	Um das Plangebiet mit elektrischer Energie versorgen zu können, wird eine Trafostation benötigt. Bitte weisen sie uns ein entsprechendes Grundstück (5 x 6 m) zu, was die badenovaNETZE GmbH erwerben kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit Badenova wird die Trafostation an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ihringen Süd – Kleinried“, eingeplant werden.
A.18.4	Für die rechtzeitige Ausbaurentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Monaten benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenovaNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.19 Vodafone West GmbH (Schreiben vom 06.12.2023)		
A.19.1	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter:	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.asrjx	
A.20	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 17.11.2023)	
A.20.1	Die Gemeinde Ihringen ist kein Mitglied des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht. Somit ist unsererseits nichts zu veranlassen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.21	Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 10.11.2023)	
A.21.1	Die eingereichten/offen gelegten Unterlagen wurden eingesehen und aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft. Gegen die bisherige Planung bestehen nachfolgende Einwände:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.21.2	<p>Verkehrliche Erschließung:</p> <p>Das Gutachten der Verkehrsuntersuchung zeigt die verschiedenen Qualitätsstufen, die grundsätzlich für die Anlage des Marktes an jener Örtlichkeit sprechen würden. Die Anlieferung des Marktes durch Schwer- und andere Lieferfahrzeuge birgt jedoch einiges an Konfliktpotential.</p>  <p>Die Konflikte im Einzelnen:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zufahrt wurde aufgrund des Lieferverkehrs bereits breiter geplant als die reine Kundenzufahrt im Westen des Gebäudes. Von einer breiteren Ausführung wird aufgrund von Parallelaufstellung bei der Ausfahrt und damit einhergehenden Sichteinschränkungen abgeraten.</p> <p>Der Lebensmittelmarkt verfügt über zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche, von denen nur die Zufahrt von der Tunibergstraße vom Anlieferungsverkehr genutzt werden wird. Die Zufahrt von der Gündlingerstraße wird dem Kundenverkehr vorbehalten. Es wird davon ausgegangen, dass bei Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts werktags in dem Zeitraum von 6:15 Uhr bis 21:45 Uhr die Anlieferung in den Randzeiten der einkaufsstarken Stunden, beispielsweise in den frühen Morgenstunden (außerhalb der Nachtzeit), mit ca. 5 LKWs erfolgen wird. Hierbei kann es kurzfristig zu Behinderungen des Kunden-Fahrzeugverkehrs kommen. Diese werden sich zum Großteil auf dem Privatgelände abspielen. Von einer gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen Pkw und Lkw kann aus Erfahrungswerten anderer Märkte ausgegangen werden. Die verschiedenen Fahrbeziehungen an der Zufahrt zur Anlieferung wurden mit Schleppkurven untersucht und werden in die Verkehrsuntersuchung von BIT Ingenieure integriert.</p>
A.21.2.1	Begegnungsverkehr im Bereich der Grundstückszufahrt. Der Schleppkurve nach zu beurteilen, ist für das Einfahren auf das Marktgelände die gesamte Grundstückszufahrt und damit auch die Fahrfläche des ausfahrenden Fahrverkehrs benötigt. Bereits wartende Fahrzeuge müssen entweder zurücksetzen, was mit	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anlieferung wird voraussichtlich in den Randzeiten der einkaufsstarken Stunden, beispielsweise in den frühen Morgenstunden (außerhalb der Nachtzeit), mit ca. 5 LKWs erfolgen. Es kann kurzfristig zu Behinderungen des Kunden-Fahrzeugverkehrs kommen. Diese werden sich zum Großteil auf dem</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	entsprechenden Gefahren einhergeht, oder der einführende Lieferverkehr auf seinen Vorrang verzichten.	Privatgelände abspielen. Von einer gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen Pkw und Lkw kann aus Erfahrungswerten anderer Märkte ausgegangen werden. Die verschiedenen Fahrbeziehungen an der Zufahrt zur Anlieferung wurden mit Schleppkurven untersucht und werden in die Verkehrsuntersuchung von BIT Ingenieure integriert.
A.21.2.2	Konflikt: Der rückwärtseinparkende Lieferverkehr zur Laderampe gerät in Konflikt mit den ausfahrenden Fahrzeugen, die das Gelände über die nordöstliche Ausfahrt in Richtung K 4930 verlassen möchten.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Lkw ist auf dem Parkplatz gut sichtbar und hat beim Rückwärtsfahren zusätzlich einen Warnton. Ein möglicher Konflikt kann somit frühzeitig erkannt werden. Durch die zweite Ausfahrt besteht zusätzlich die Möglichkeit dem anliefernden Lkw auszuweichen.
A.21.2.3	Konflikt: Der rückwärtseinparkende Lieferverkehr zur Laderampe gerät in Konflikt mit den (rückwärts) ausparkenden Fahrzeugen auf den nordöstlichen Parkplätzen. Der Vorgang ist wegen Einlenken des Aufliegers/Anhängers und dessen Aufbau, sowie der Aufmerksamkeit auf den Bereich direkt hinter dem Fahrzeug, für den Fahrer nicht erkennbar. 	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass alle den Lebensmittelmarkt beliefernden LKWs dem heutigen Standard entsprechend mit Rückfahrkamera und Warngeräusch bei der Rückwärtsfahrt ausgestattet sind. Sollten Fremdanlieferungen keine entsprechende Ausstattung besitzen ist ein Einweiser gesetzlich vorgeschrieben.
A.21.2.4	Konflikt: Der rückwärtseinparkende Lieferverkehr zur Laderampe gerät in Konflikt mit den (rückwärts) ausparkenden Fahrzeugen auf Parkplätzen an der Nordseite des Gebäudes. Diese wiederum konzentrieren sich hauptsächlich auf den ein- und ausfahrenden querenden Verkehr.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des integrierten Rückfahrgeräuschs ist der Lkw gut wahrnehmbar.
A.21.2.5	Konflikt: Das Lieferfahrzeug blockiert ausparkende Fahrzeuge auf den nördlichen Parkplätzen, während es selbst auf Freigabe der Laderampe wartet, da es an einer geeigneten Wartefläche fehlt. Weder auf der K 4930, noch auf dem Markgelände steht hierfür Fläche zur Verfügung. Auch dürfte von der K 4930 nicht erkennbar sein, ob die Laderampe belegt ist oder nicht. Insofern wird der Lieferverkehr einfahren und dann die Zu- und Abfahrt zu	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Anlieferung wird voraussichtlich in den Randzeiten der einkaufsstarken Stunden, beispielsweise in den frühen Morgenstunden (außerhalb der Nachtzeit), mit ca. 5 LKWs erfolgen. Aufgrund der geringen Anzahl an LKW-Anlieferungen pro Tag wird die Laderampe voraussichtlich nicht blockiert sein. Somit handelt es sich nur um eine Rangierfläche und nicht um eine Wartefläche.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<p>A.21.2.6 Konflikt: Das Lieferfahrzeug fährt ein und muss nach rechts schwenken. Aufgrund der benötigten Fläche zum Schwenken, ausparkenden und entgegenkommenden Fahrzeugen muss der Vorgang unterbrochen werden. Hier ist fraglich, ob nachfolgender Verkehr diese Unterbrechung im Bereich der Grundstückseinfahrt rechtzeitig erkennen und einordnen kann. Könnte der Schwenkvorgang vollendet werden, und fährt das Lieferfahrzeug rückwärts an die Laderampe, gerät es in Konflikt mit dem ein- und ausfahrenden Verkehr.</p> 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Rangierfahrt und gegenseitige Rücksichtnahme zwischen PKW- und LKW-Verkehr, wird der LKW bereits mit sehr geringer Geschwindigkeit einfahren. Ein Halten sollte somit jederzeit möglich sein.</p> <p>Durch die vorhandenen Sichtbeziehungen auf den LKW und die Rückfahrkamera des LKW kann hier das gegenseitige Verhalten gut wahrgenommen werden.</p>	
<p>A.21.3 Ergebnis:</p> <p>Während der Anlieferung durch große Lieferfahrzeuge entstehen, demnach mehrere, nicht abwendbare Konflikte. Fahrer von Lieferfahrzeugen sind im Regelfall allein unterwegs und eine Einweisung durch Markpersonal ist unrealistisch. Während des gesamten Vorgangs, wird von den Fahrzeugführern des Lieferverkehrs eine deutlich erhöhte Aufmerksamkeit und die gleichzeitige Bewertung einer Vielzahl von Konfliktsituationen gefordert, die erfahrungsgemäß nicht sicher bewerkstelligen kann.</p> <p>Es ist daher notwendig die Andienung nochmals genauer zu betrachten und entsprechende Lösungen zu erarbeiten. Andienung und Kundenverkehr sollten getrennt werden und, wie in anderen Märkten oft der Fall, getrennte Zufahrten haben.</p> <p>Ein möglicher Ansatz wäre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trennung der Kundenparkplätze und der Anlieferzone 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass alle den Lebensmittelmarkt beliefernden LKWs dem heutigen Standard entsprechend mit Rückfahrkamera und Warngeräusch bei der Rückwärtsfahrt ausgestattet sind. Sollten Fremdanlieferungen keine entsprechende Ausstattung besitzen ist ein Einweiser gesetzlich vorgeschrieben.</p> <p>Der Anlieferungsbereich wurde möglichst weit vom Eingangsbereich abgerückt, um mögliche Konflikte weitestgehend zu minimieren.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung einer zusätzlichen Anbindung und Trennung in Ein- und Ausfahrt - Schaffung einer größeren Wendefläche die ein Warten eines zweiten Lieferfahrzeuges ermöglicht - Schräge Laderampe die einen geringen Schwenkbereich erfordert - Kürzung der Gebäudewand, was ebenfalls eine bessere Andienung ermöglicht - Ggfs. Schaffung einer zweiten Grundstückszufahrt für die Kundenparkplätze, sofern dies die Entfernungen zum Knotenpunkt noch zulassen - Ggfs. Verlagerung der westlichen Grundstückszufahrt in nördliche Richtung 	<p>Die angeregte Trennung von Kunden- und Anlieferverkehr ist aufgrund der Bestandsstrukturen nicht möglich.</p>
<p>A.22 Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. (Schreiben vom 14.12.2023)</p>		
<p>A.22.1</p>	<p>Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplans Stellung nehmen zu können. Ebenfalls bedanken möchten wir uns, dass Sie unsere Anmerkungen aufgegriffen und die Duldung landwirtschaftlicher Emissionen in den Bebauungsvorschriften (4.10) vermerkt haben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.22.2</p>	<p>Die den Planungsunterlagen beigefügte Untersuchung zu den Geruchsmissionen hat ergeben, dass lediglich im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes mit unzumutbaren Belästigungen durch Gerüche aufgrund von Tierhaltungsbetrieben gerechnet werden kann. „Daher sollte der in Abbildung 6 BLAU markierte Bereich planerisch von Wohnnutzungen i.S. von nicht nur vorübergehenden Aufenthaltsbereichen freigehalten werden“, heißt es in der Anlage. Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die rechnerische Ermittlung der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Baufenster wird über die Empfehlung der Untersuchung zu den Geruchsmissionen vom Büro Dröscher hinaus um weitere 5 m von dem bereits zeichnerisch festgesetzten Bereich mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zurückgenommen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Erheblichkeitsschwelle der Geruchsmissionen in den geschützten Außenwohnbereichen nicht überschritten wird, und zwar auch nicht bei den der Freizeitgestaltung dienenden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Geruchsimmissionen sich auf den aktuellen Stand der Tierhaltung bezieht. Eine mögliche betriebliche Entwicklung wird hier nicht berücksichtigt. Wie bereits in unserer Stellungnahme zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans erwähnt, gilt es unbedingt zu verhindern, dass bestehende und genehmigte landwirtschaftliche Nutzungen und Betriebe von dem geplanten Vorhaben in ihren betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. In diesem Zusammenhang verweisen wir ebenfalls auf die von unserem Mitglied Jürgen Kiss, Waidhof Ihringen, eingereichte Stellungnahme.</p>	<p>Auf der Hofstelle Waidhof werden derzeit 160 Hühner, 8 Schweine und 20 Pferde gehalten, weitere 5 Pferde befinden sich im Stall in Richtung des Sonnenhofes.</p> <p>Für die Hofstelle liegen keine Angaben oder sonstige Erkenntnisse zu geplanten Entwicklungen des Tierbestandes vor.</p> <p>Auch die vorliegenden Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geben hierzu keine weiteren Hinweise.</p> <p>Die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Hofs sind bereits durch die bestehenden Wohnhäuser im Bereich Läger eingeschränkt. Sie werden durch die vorliegende Planung nicht stärker beschränkt als bereits durch die bestehenden Wohnhäuser im Bereich Läger. Im Übrigen ist jedoch auch eine betriebliche Weiterentwicklung am Aussiedlungsstandort denkbar. Sie setzt allerdings eine entsprechende Ausgestaltung der Lage geruchsemitierender Emissionsquellen vorausweitere Potenziale für eine betriebliche Weiterentwicklung am Standort können in Verbindung mit baulichen, technischen oder betrieblichen Optimierungen geschaffen werden.</p>
A.23	<p>Stadt Breisach am Rhein – Bauleitplanung (Schreiben vom 11.12.2023)</p>	
A.23.1	<p>Die Gemeinde Ihringen beabsichtigt mit dem Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² zu schaffen.</p> <p>Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für ein Urbanes Gebiet (MU), Dorfgebiet (MD) sowie das Sondergebiet Wohnmobilstellplätze berühren die Belange der Stadt Breisach am Rhein nicht. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 28.11.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, sind die möglichen Auswirkungen auf die Stadt Breisach am Rhein sowie ihre Ortsteile zu prüfen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt ist richtig dargestellt.</p>
A.23.2	<p>In der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung durch das Büro Acocella wurde geprüft, ob die überörtliche Verträglichkeit - das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot - gewährleistet ist. Aktuell wird davon ausgegangen, dass derzeit ein Drittel der Kaufkraft aus der Gemeinde Ihringen abfließt. Als neuer Lebensmittelmarkt wird das geplante Vorhaben einen Teil der vorhandenen Kaufkraft</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt ist richtig dargestellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>auf sich ziehen. Somit bedeuten die Kaufkraftströme zu dem neuen Standort für die vorhandenen Einzelhandelsstandorte Verluste bei den Kaufkraftströmen.</p>	
A.23.3	<p>Laut Gutachten liegen die Umverteilungen der Kaufkraftströme für die Stadt Breisach am Rhein bei ca. 7 %, die Umverteilung im Bereich der Innenstadt bleibt unter der Grenze der Nachweisbarkeit. Eine wesentliche Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten, Einwendungen werden von unserer Seite nicht geltend gemacht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt ist richtig dargestellt.</p>
A.23.4	<p>Trotz entsprechend zu erwartender Kaufkraftabflüsse misst die Stadt Breisach der funktionierenden Nahversorgung aller Siedlungsbereiche in unserer „Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft“ eine Bedeutung zu, die weit über die Interessen der Einzelgemeinden hinausgeht.</p> <p>Im Ergebnis freut sich die Stadt Breisach am Rhein für die Nachbargemeinde Ihringen hinsichtlich der Stärkung des Einzelhandelsstandorts im Sinne der guten Nachbarschaft.</p> <p>Ebenso bedanken wir uns für die Zusage, den Lückenschluss zu unserem Radweg von und nach Gündlingen herzustellen, wie wir in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 31.07.2023 angeregt hatten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.24 Gemeinde Bötzingen (Schreiben vom 15.11.2023)</p>		
A.24.1	<p>Wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung zum o.a. Verfahren mitgeteilt weisen wir darauf hin, dass die Versiegelung von Flächen für die Unterlieger eine stetig steigende, unkalkulierbare Hochwassergefahr mit sich bringt. Die derzeitige Hochwassersituation der Unterlieger <u>lässt keine weiteren Wassermengen</u> zu. Eine Erhöhung des Wasserstandes in Bächen würde zu Überschwemmungen führen. Von der Gemeinde Ihringen ist sicherzustellen, dass die Bebauung in keinem Fall zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation der Unterlieger führt. Ob die Bebauungsvorschriften unter Punkt 2.7 in Verbindung mit dem von cp.plan aufgestellten Konzept für die Abwasserbeseitigung für einen ausreichenden Schutz der Unterlieger sind, kann von uns nicht beurteilt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus den Gebieten SO1, SO2 und MD1, MD2 erfolgt keine Ableitung von Niederschlagswasser in das Gewässer und somit ist keine Verschlechterung der Hochwassersituation zu erwarten. Für die Gebiete MU1 und MU2 gilt eine Einleitebegrenzung für die Ableitung des Niederschlagswassers in das verdolte Gewässer, sodass sich im Vergleich zum IST-Zustand ebenfalls keine Verschlechterung zur Hochwassersituation ergibt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.25	Gemeinde Merdingen (Schreiben vom 20.12.2023)	
A.25.1	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die Gemeinde Merdingen teilt grundsätzlich die mit dem Bebauungsplan angestrebten Ziele. Insbesondere die Sicherung der Nahversorgung ist für jede Gemeinde essentiell. Auch ist das Interesse landwirtschaftlicher Betriebe mit einem erweiterten touristischen Angebot sich breiter aufzustellen nachvollziehbar. Wir teilen allerdings auch die vom Landesnaturschutzverband und vom BLHV vorgebrachte Kritik. 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. Eine finale Abwägung vor diesem Hintergrund obliegt dem Gemeinderat Ihringen in eigener Verantwortung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig. Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2014 eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Im Zuge der Verlagerung des Lebensmittelmarktes möchte die Gemeinde die südliche Ortsentwicklung Ihringens gestalten und weitere Entwicklungsflächen sichern, um unter anderem Wohnraum zu schaffen und soziale Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte zu integrieren sowie Gewerbeflächen anzubieten. In dem Urbanen Gebiet im Bereich Läger Süd schafft die Gemeinde diesen Dreiklang in einer verdichteten Bauweise, die eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglicht.</p> <p>Der in die Planung integrierte Aussiedlerhof liegt bislang im Außenbereich und soll im Zuge des Bebauungsplans (Dorfgebiete MD1 und MD2) langfristig gesichert werden. Mit der Sicherung des Winzerhofs möchte die Gemeinde den Standort nutzen und dem Bedarf an Wohnmobilstellplätzen nachkommen. Die Gemeinde begrüßt diese Erweiterung ihres touristischen Angebots.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird der weiteren baulichen Entwicklung des Ortes und der Sicherung der Nahversorgung für Ihringen der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.</p>
A.25.2	<p>Zum Lebensmittelmarkt</p> <p><u>Grundsätzliches</u></p> <p>Die Gemeinde Merdingen hat 2014 das letztverbliebene Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit Nahversorgungsangeboten im Ortskern verloren und mit der Ansiedlung des REWE Marktes kompensiert. Der danach errichtete und in Betrieb genommene REWE-Markt stellt heute die Nahversorgung für die Einwohner in Merdingen sicher. Für die planerische Grundlagenentwicklung war seinerzeit gutachterlich nachzuweisen, dass von dem in Merdingen geplanten Nahversorgungsmarkt keine negativen Auswirkungen bezüglich möglicher Kaufkraftverluste auf weitere in der Region angesiedelte Nahversorgungsmärkte ausgehen darf. Unter diesem Hintergrund war eine intensive Abstimmung mit dem Regionalverband südlicher Oberrhein, dem Regierungspräsidium Freiburg und weiteren</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Verfahrensbeteiligten erforderlich, um schlussendlich eine vertretbare Marktgröße (Netto-Verkaufsfläche) festzulegen.</p> <p>Im Umkehrschluss erwartet die Gemeinde Merdingen in Bezug auf die Ansiedlung neuer und zu ersetzender Nahversorgungsbetriebe eine kritische Prüfung möglicher relevanter Umsatzverlagerungen durch andere Standorte in der Region. Eine Bedrohung des Nahversorgungsbetriebes (REWE-Markt) in Merdingen darf unter keinen Umständen entstehen, da somit direkt die komplette Grundversorgung unserer Gemeinde.</p> <p>Die Gemeinde Merdingen erkennt daher das Ziel der Sicherung der Nahversorgung aller in der Region angesiedelten Gemeinden und Ortschaften an. Wir hegen, wie bereits in unserem Schreiben vom 02.12.2022 angedeutet angesichts der Größe und des Standortes große Zweifel. Bereits in dieser Verträglichkeitsuntersuchung ist der zu erwartende Kaufkraftabfluss des Marktes für die Gemeinde Merdingen mit 9%¹ nahe an dem im Einzelhandelserlass angegebene Kenngröße von ca. 10%.²</p>	<p>Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig. Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2014 eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, diese liegt als Bestandteil des Bebauungsplans den Unterlagen bei. Die Ausweisung des Standortes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband. Die Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen vom Büro Acocella liegt ebenfalls den Bebauungsplanunterlagen bei. Daraus gehen Aussagen zu den Zielen der Raumordnung – Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsgesamt – sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Städte und Gemeinden, hervor.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit den von der Gemeinde Merdingen vorgebrachten Argumenten ausführlich auseinandergesetzt. Hierzu wurden Stellungnahmen des Büros Acocella v. 05.02.2024 sowie Ecostra v. 25.01.2024 eingeholt und den beteiligten Behörden vorgelegt.</p> <p>Acocella und Ecostra kommen zum Ergebnis, dass das Gutachten von Stadt und Handel (S+H) deutliche methodische Mängel aufweist. Insbesondere werden Mängel bezüglich der Ermittlung des Planumsatzes auf Basis des Marktanteilkonzepts konstatiert. Hierbei handelt es sich um eine wesentliche Grundlage, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Plausibilität der weiteren Ergebnisse. Auch die Umverteilungsströme sind für Acocella und Ecostra nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ecostra und Acocella berücksichtigen bei der Bewertung zudem die Rückholung bisher abfließender Kaufkraft. S+H weist zwar auch darauf hin, würdigt dies jedoch in der Beurteilung nicht. Ecostra vergleicht die Branchenzentralität der beiden Gemeinden (bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel) sowie die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel der beiden Gemeinden. Beide Werte sind für Merdingen höher als für Ihringen.</p> <p>Aus den o.g. Stellungnahmen Ecostra und Acocella ergibt sich, dass die Umsatzumverteilung bei realistischer Betrachtung höchstens bei 9 % liegt. Unter Berücksichtigung der laut Stadt + Handel überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Rewe-Marktes in Merdingen hat das Büro Acocella plausibel</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>dargelegt, dass selbst bei einem – wie im Modell von S+H unterstellten – Umsatzverlust von 20 % für den Merdinger Markt aufgrund der dann immer noch überdurchschnittlichen Flächenleistung, nicht von einem Marktaustritt auszugehen wäre. Vielmehr ergibt sich für den bestehenden Rewe-Markt in Merdingen auch nach entsprechenden Umsatzverlusten keine Gefährdung im Bestand. Dieser Beurteilung schließt sich die Gemeinde uneingeschränkt an.</p>
<p>A.25.2.1 <u>Verletzung Kongruenz- und Integrationsgebot (3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP)</u></p> <p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt handelt es sich bei dem geplanten Standort der Sonderfläche Lebensmittelmarkt nicht um einen integrierten Standort im Sinne des 3.3.7.2 LEP. Das Vorhaben befindet sich in einer Randlage zum bestehenden Gewerbegebiet Hinterschwemme. Selbst mit der Realisierung des Gebietes „Läger-Süd“ ist <i>„gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV“</i>³ für den Gesamtort nicht gegeben. Vernünftigerweise ist nur für die unmittelbar südlich der Bahnlinie liegenden Wohngrundstücke eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu erwarten. Die Anbindung an den ÖPNV ist innerörtlich nicht vorhanden und aufgrund der trennenden Wirkung der Bahnlinie ist die innerörtliche Radverkehrsanbindung des Projektes deutlich schlechter als die der angrenzenden Nachbarorte mit durchgängigem Radweg (von Merdingen ca. 3 km und Gündlingen ca. 2 km).⁴</p> <p>Die Gemeinde Ihringen ist als Eigenentwicklungsgemeinde <u>ohne</u> zentralörtliche Funktion auf die eigene Gemeinde als Einzugsbereich beschränkt. Die in der Verträglichkeitsuntersuchung gemachte Annahme, es käme in der Frage der Einhaltung des Kongruenzgebotes im Sinne des LEP ausschließlich auf eine betriebswirtschaftliche Betrachtungsweise an⁵, ist aus unserer Sicht eine grobe fehlerhafte Interpretation des LEP und des Einzelhandelserlasses. Ziel der Ausnahme vom Kongruenzgebot nach 3.1.2.2. des LEP und des Einzelhandelserlasses ist es, die Realisierung von großflächigen Einzelhandelsprojekten in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion dann zu ermöglichen, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung <u>notwendig</u> ist.⁶ Eine rein auf die betriebswirtschaftliche Sinnhaftigkeit eines großflächigen Einzelhandelsprojekts in Bezug auf</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Integrationsgebot wird mit dem Urbanen Gebiet im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans eingehalten, da die Festsetzung einen besonders hohen Wohnanteil sichert.</p> <p>Der Bebauungsplan integriert den Lückenschluss des Radwegenetzes zwischen Gündlingen und 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.</p> <p>In der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella wurde keineswegs ausgeführt, es komme ausschließlich auf eine betriebswirtschaftliche Betrachtungsweise an. Vielmehr wurde dargelegt, warum das Marktanteilkonzept aus Sicht des Büros Dr. Acocella ungeeignet ist - gerade, weil es einen betriebswirtschaftlichen worst case zugrunde legt und keinen worst case bezüglich der Auswirkungen (siehe Verträglichkeitsuntersuchung, Büros Dr. Acocella, S. 29)</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>die Standortgemeinde fokussierte Betrachtung greift hier zu kurz. So kann ein großflächiges Einzelhandelsprojekt zwar betriebswirtschaftlich ohne Kaufkraftzuflüsse aus Nachbarkommunen gewinnbringend sein, aufgrund seiner Größe aber massiv Kaufkraft von außerhalb anziehen und die dortige Grundversorgung gefährden.⁷ Im vorliegenden Fall ist bei der geplanten Größenordnung mit Kaufkraftzuflüssen von 33% zu rechnen. Damit verstößt das Projekt in seiner derzeitigen Größe gegen das Kongruenzgebot des Landesentwicklungsplanes.⁸</p>	
<p>A.25.2.2 <u>Auswirkungen auf die Nahversorgung in Merdingen</u></p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass laut dem der Planung zu Grunde liegende Verträglichkeitsgutachten die <i>„Umverteilungen gegen die Nachbargemeinde Merdingen [...] mit bis zu rd. 9% ein spürbares Ausmaß, das an den im Einzelhandelserlass angeführten Anhaltswert“</i>⁹ heranreichen, hat die Gemeinde Merdingen sich erlaubt eine eigene Auswirkungsanalyse erstellen zu lassen, welches als Anlage beiliegt.¹⁰</p> <p>Die Auswirkungsanalyse des Fachbüros Stadt und Handel zeigt, dass die Annahmen in den der Planung zu Grunde liegenden Untersuchungen deutliche inhaltliche wie auch methodische Mängel erkennen lassen. So ist aufgrund der geplanten Verkaufsfläche, der geringen räumlichen Entfernung zu Merdingen (ca. 3 km) und Aufgrund von Kopplungseffekten mit anderen Einzelhändlern in der Nähe des Vorhabens (Tankstelle, Baumarkt, Penny) mit Umsatzeinbußen von über 20% zu rechnen.¹¹ Dabei gilt es eine mögliche Nachnutzung des bisherigen Nahversorgungsbetriebes in Ihringen zu betrachten. Damit bedroht das Vorhaben die Existenz des einzigen Nahversorgungsbetriebes in Merdingen und somit die ganze Grundversorgung unserer Gemeinde.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen, die Auffassung wird jedoch nicht geteilt.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit den von der Gemeinde Merdingen vorgebrachten Argumenten ausführlich auseinandergesetzt. Hierzu wurden Stellungnahmen des Büros Acocella v. 05.02.2024 sowie Ecostra v. 25.01.2024 eingeholt und den beteiligten Behörden vorgelegt.</p> <p>Acocella und Ecostra kommen zum Ergebnis, dass das Gutachten von Stadt und Handel (S+H) deutliche methodische Mängel aufweist. Insbesondere werden Mängel bezüglich der Ermittlung des Planumsatzes auf Basis des Marktanteilkonzepts konstatiert. Hierbei handelt es sich um eine wesentliche Grundlage, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Plausibilität der weiteren Ergebnisse. Auch die Umverteilungsströme sind für Acocella und Ecostra nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ecostra und Acocella berücksichtigen bei der Bewertung zudem die Rückholung bisher abfließender Kaufkraft. S+H weist zwar auch darauf hin, würdigt dies jedoch in der Beurteilung nicht. Ecostra vergleicht die Branchenzentralität der beiden Gemeinden (bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel) sowie die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel der beiden Gemeinden. Beide Werte sind für Merdingen höher als für Ihringen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Aus den o.g. Stellungnahmen Ecostra und Acocella ergibt sich, dass die Umsatzumverteilung bei realistischer Betrachtung höchstens bei 9 % liegt. Unter Berücksichtigung der laut Stadt + Handel überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Rewe-Marktes in Merdingen hat das Büro Acocella plausibel dargelegt, dass selbst bei einem – wie im Modell von S+H unterstellten – Umsatzverlust von 20 % für den Merdinger Markt aufgrund der dann immer noch überdurchschnittlichen Flächenleistung, nicht von einem Marktaustritt auszugehen wäre. Vielmehr ergibt sich für den bestehenden Rewe-Markt in Merdingen auch nach entsprechenden Umsatzverlusten keine Gefährdung im Bestand. Dieser Beurteilung schließt sich die Gemeinde uneingeschränkt an.</p>
<p>A.25.3</p>	<p>Schlussfolgerungen</p> <p>Aufgrund der existenzgefährdeten Auswirkungen ist die Verkaufsfläche des Supermarktes inklusive Backshop auf 1.150 m² zu begrenzen sofern sichergestellt ist, dass es sich um eine tatsächliche Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes Im Stegen 1 handelt, und am bisherigen Standort keine Nachnutzung in Form von Lebensmitteleinzelhandel erfolgt.</p> <p>Sollte dies nicht möglich sein, ist aus unserer Sicht, analog zur seinerzeitigen Regelung in Merdingen, eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.050 m² notwendig, um negative Auswirkungen auf die Grundversorgung in Merdingen zu minimieren.¹²</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Nach den Darlegungen in der gesonderten Stellungnahme des Büros Dr. Acocella zur Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel gibt es keine Grundlage für eine Reduktion der Verkaufsfläche.</p> <p>Bei der Forderung nach Reduzierung auf die gleiche Größe wie in Merdingen verkennt die Gemeinde Merdingen, dass die Gemeinde Ihringen einwohnerbezogen etwa zweieinhalbmal so groß ist wie Merdingen.</p>
	<p>¹ Siehe Tab 6 in: Dr. C. Arcocella Stadt und Regionalentwicklung GmbH; <i>Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen</i>; Lörrach; 2023; S. 37.</p> <p>² Vgl. 3.2.2.3. Einzelhandelserlass BW 2001</p> <p>³ Begründung zu 2.4.4.5 in: Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan 2030; Freiburg; 2017; S B 33.</p> <p>⁴ Vgl: Stadt + Handel: <i>Auswirkungsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes in Ihringen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO</i>; Dortmund; 2023; S. 32 f.</p> <p>⁴ Arcocella; a.a.O.; 2023; S. 33.</p> <p>⁵ Vgl.: Arcocella, a.a.O. S.</p> <p>⁶ Vgl. 3.3.2.1. ff in: Einzelhandelserlass BW, 2001.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>⁷ Vgl. Begründung zu 2.4.4.2 in: RVSO: Regionalplan 2030; a.a.O; S B 32.</p> <p>⁸ Vgl.: Stadt + Handel: Auswirkungsanalyse; a.a.O.; S. 32 f.</p> <p>⁹ Arcocella; a.a.O.; 2023; S. 37.</p> <p>¹⁰ Vgl.: Stadt + Handel: <i>Auswirkungsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes in Ihringen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO</i>; Dortmund; 2023.</p> <p>¹¹ Vgl.: ebd.; S. 27 ff.</p> <p>¹² Vgl.: ebd.; S. 35 f.</p>	

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2023)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2023)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2023)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2023)
B.5	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 16.11.2023) – keine weitere Beteiligung
B.6	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 09.11.2023)
B.7	Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl (Schreiben vom 21.11.2023)
B.8	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt
B.9	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.10	Handwerkskammer Freiburg
B.11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B.12	terranets bw GmbH
B.13	Landesnaturausschutzverband BW
B.14	BUND Landesverband
B.15	NaBu Bezirksverband Südbaden

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Person 1 (Schreiben vom 10.12.2023)	
C.1.1	Im Folgenden möchten wir eine Stellungnahme zu dem aktuellen Stand des Bebauungsplans "Ihringen Süd - Kleinried" abgeben. Wir verstehen den generellen Zweck des Bebauungsplans, und dass es für die Gemeinde sinnvoll ist, entsprechende Weiterentwicklung zu verfolgen. Konkret sehen wir jedoch die Planung des Bereichs MU1/MU2 als Baugebietstyp "Urbanes Gebiet" in vielerlei Hinsicht als kritisch. Wir haben hierzu 1. allgemeine Bedenken aus Gemeindesicht, 2. individuelle Probleme aus Anwohnersicht und 3. konstruktive Vorschläge.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2	Allgemeine Bedenken Wir bitten die Gemeinde/den Gemeinderat, noch einmal ernsthaft zu reflektieren und zu diskutieren, ob "Urbanes Gebiet" wirklich das ist, was in einem Dorf gewünscht ist:	Dies wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der ermittelten Lärmwerte aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hinterschwemme ist nach der Frühzeitigen Beteiligung festgestellt worden, dass im nördlichen Teilbereich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht möglich ist. Zur Offenlage wurde daher das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Anpassung zu einem Urbanen Gebiet erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband. Der Gemeinderat hat sich in der Gemeinderatssitzung am 23.10.2023 für das Urbane Gebiet ausgesprochen.
C.1.2.1	<u>Offensichtlicher Widerspruch zu dörflichem Charakter</u> Die vorgesehene Bebauung widerspricht vollkommen dem dörflichen Charakter der Gemeinde. Eine Geschossflächenzahl von 2,0 ist fast doppelt so hoch wie im Dorfgebiet mit 1,2, die Grundflächenzahl in MU1/MU2 ist ebenfalls deutlich höher. Die Gebäudehöhe von 13,5 Metern beziehungsweise eine Traufhöhe von 9,75 Metern sind nicht das Maximale, was in einem "Urbanen Gebiet" möglich ist. Aber mit dem großen Baufenster erlaubt dies großflächige 5-stöckige Gebäudeklötze. Nicht nur ist dies optisch ein Bruch zur bestehenden Bebauung, auch erfolgt dann voraussichtlich entsprechende Versiegelung von Boden wie in städtischen Vierteln mit Verlust entsprechender Grünflächen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Im Gegensatz zum Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein. Mit der aufgenommenen Festsetzung wurde ein besonders hoher Wohnanteil gesichert. Der Gesetzgeber hat mit dem „Urbanen Gebiet“ ein Planungsinstrument entwickelt, das den Gemeinden eine flächensparende Bauweise ermöglichen soll. Er hat die Anwendbarkeit des Instruments aber nicht auf bestimmte Räume beschränkt. So kann das Urbane Gebiet sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum Anwendung finden. Viel mehr bietet das Urbane Gebiet auch für den

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Warum muss wirklich eine solch dichte städtische Bebauung am Dorfrand umgesetzt werden?</p>	<p>ländlichen Raum große Chancen, da es insbesondere mit Blick die Möglichkeiten seiner Feinsteuerung, deutliche Vorteile gegenüber dem Mischgebiet aufweist. Diese wurden auch in dem vorliegenden Fall mit der Sicherung eines besonders hohen Wohnanteil genutzt.</p> <p>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.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) 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 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 und dennoch dem Ort angemessene Dichte entwickeln zu können. Von der festgesetzten GFZ und der maximalen Gebäudehöhe werden somit bspw. Flachdächer mit 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 9 m sowie Satteldächer mit 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 13,5 m zugelassen.</p> <p>Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass im bestehenden Bebauungsplan „Läger 2008“ im Mischgebiet MI1 mit einer Traufhöhe von 11,60 m und einer Firsthöhe von 15,90 m durchaus höhere Maße festgesetzt wurden.</p> <p>Damit der bauliche Übergang zu der nördlich angrenzenden Bebauung sanfter gestaltet werden kann, hat sich die Gemeinde Ihringen dazu entschlossen das Urbane Gebiet im MU1 hinsichtlich der zulässigen Gebäude- und Traufhöhe zu unterteilen. So ist im nördlichen Teilbereich die zulässige Gebäudehöhe von max. 13,5 m auf max. 11 m und die Traufhöhe von max. 9,5 m auf max. 8 m reduziert worden. Dadurch sind in dem nördlichen Teilbereich des MU1 bspw. Flachdächer mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 8 m sowie Satteldächer mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 11 m zulässig.</p> <p>Die angesprochenen „großflächige 5-stöckige Gebäudeklötze“ sind in dem vorliegenden Fall im Urbanen Gebiet, wie obenstehend ausführlich dargelegt, nicht zulässig. Die Gemeinde Ihringen möchte in dem Urbanen Gebiet in einer angemessenen verdichteten Bauweise eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglichen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1.2.2	<p><u>Lärmbelästigung</u></p> <p>Als Hauptgrund wird in der Bebauungsplan-Begründung (erstaunt ehrlich) und richtig aufgeführt, dass die aktuellen Lärm-messungen aus Verkehr/Gewerbe ergeben haben, dass dorftypische Wohngebiete oder Mischgebiete nicht möglich sind, weil die künftigen Bewohner mit zu viel Lärm konfrontiert werden.</p> <p>Dass der Bereich dann einfach mit einem Bautyp aus dem Städtebau betitelt wird, ist für die künftigen Bewohner des Quartiers ein Etikettenschwindel, da sie mit stad-ähnlichem Lärm werden leben müssen. Der Lärm aus dem metallverarbeitenden Gewerbe und weiterer Betriebe ist tatsächlich erheblich, wie wir aus eigener Erfahrung wissen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Dabei sind in urbanen Gebieten insbesondere aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung grundsätzlich höhere Schalleinwirkungen als in Wohngebieten zulässig. Wie in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 11. September 2023) beschrieben, ist das Plangebiet aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich geeignet, um das geplante urbane Gebiet am Standort zu realisieren.</p>
C.1.2.3	<p><u>Widerspruch zu ursprünglicher Intention "Urbanes Gebiet"</u></p> <p>Konsequenterweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan noch Vorteile aufgeführt, die sich aus dem Bautyp "Urbanes Gebiet" ergeben: "die Entstehung eines attraktiven und lebendigen Quartiers zu fördern und damit das Konzept 'Stadt der kurzen Wege' zur Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen umzusetzen".</p> <p>In dieser Formulierung wird ebenfalls klar, dass dies unpassend ist: Ihringen ist keine Stadt und benötigt somit keine derart kompakten Siedlungsstrukturen.</p> <p>Auch in der ursprünglichen Motivation der Schaffung des Gebietstyps "Urbanes Gebiet" in der Baugesetzgebung liest sich an vielen Stellen heraus, dass es für Stadt-Entwicklung gedacht war und nicht für Entwicklung ländlicher Gebiete:</p> <p>Zum ursprünglichen Zweck des "Urbanen Gebietes" findet man unter https://lfimuenchen.de/wp-content/uploads/2021/07/Urbane_Gebiete_LFI_Publikation.pdf :</p> <p>"Die damalige Bundesbauministerin Barbara Hendricks warb für dieses Konzept in der abschließenden Behandlung im Bundesrat mit den Worten: 'Mit dem 'Urbanen Gebiet' schaffen wir eine wichtige Voraussetzung für den Wohnungsbau in den Städten. Die Städte bekommen damit ein neues Instrument an die Hand, um dichter</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits erwähnt dient das Urbane Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Im Gegensatz zum Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein. Mit der aufgenommenen Festsetzung wurde ein besonders hoher Wohnanteil gesichert. Der Gesetzgeber hat mit dem „urbanen Gebiet“ ein Planungsinstrument entwickelt, das den Gemeinden eine flächensparende Bauweise ermöglichen soll. Er hat die Anwendbarkeit des Instruments aber nicht auf bestimmte Räume beschränkt. So kann das Urbane Gebiet sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum Anwendung finden. Viel mehr bietet das Urbane Gebiet auch für den ländlichen Raum große Chancen, da es insbesondere mit Blick die Möglichkeiten seiner Feinsteuerung, deutliche Vorteile gegenüber dem Mischgebiet aufweist. Diese wurden auch in dem vorliegenden Fall mit der Sicherung eines besonders hohen Wohnanteil genutzt.</p> <p>Das Konzept bzw. städtebauliche Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ bezieht sich nicht nur auf den städtischen Raum, sondern ist gerade auch im ländlichen Raum erstrebenswert. Der Begriff Stadt ist in dem städtebaulichen Leitbild nicht wörtlich zu nehmen.</p> <p>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</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>und höher zu bauen ..." "Keinesfalls sollte das MU dazu genutzt werden, dass hochverdichteter Wohnraum nur noch stärker an bestehende Gewerbegebiete heranrückt."</p> <p>"Durch die neuen Werte für die GRZ und GFZ, sowie Immissionsrichtwerte, die tags über den Richtwerten der weiteren Mischgebietstypen liegen, soll eine weitaus dichtere Bauweise im innenstädtischen Raum ermöglicht werden. Dadurch wird in diesen Gebieten die Nähe von Wohnen und Arbeit, sowie kulturelle Einrichtungen angestrebt, um so dem Idealbild einer vitalen und vielfältigen Stadt gerecht zu werden. Die neue Gebietskategorie soll sowohl bei der Planung neuer Gebiete als auch für die Überplanung existierender Gebiete ... angewendet werden."</p> <p>Daher scheint diese Kategorie "Urbanes Gebiet" bezüglich ursprünglicher Intention im dörflichen Kontext vollkommen unpassend.</p> <p>In Fachkreisen findet man generelle Kritik am Bebauungstyp "Urbanes Gebiet": https://www.stadtgrenze.de/t/varia/urbanes-gebiet.htm. Dort heißt es insbesondere: "Die Ergänzung der Baunutzungsverordnung um § 6 a 'Urbanes Gebiet' betrifft die Gemeinden des Ländlichen Raums bekanntlich eher nicht."</p> <p>Weiter heißt es dort: "Der neue § 6 a 'Urbanes Gebiet' in der Baunutzungsverordnung ist Etikettenschwindel." "... es geht hier darum, einer Wohnbevölkerung - die mangels Angeboten auf dem Wohnungsmarkt' kaum Wahlfreiheit bei der Wohnungswahl hat - per Gesetz mehr Lärm zuzumuten."</p> <p>Letzteres wird in der Begründung zum Bebauungsplan in Ihringen ja auch ungeniert als Motivation angegeben. An anderer Stelle steht, dass "der Gebietstyp Urbane Gebiete zur Nachverdichtung von Gemengelagen" eingeführt wurde. Weder gibt es im geplanten Gebiet den Bedarf zur Nachverdichtung, noch findet sich dort eine Gemengelage.</p> <p>Abschließend heißt es in obiger Quelle: "Für Gemeinden, die weiterhin eine Art Planung betreiben wollen und nicht nur Zufälligkeiten unterliegen, bleibt nur eines: ein Grundsatzbeschluss des</p>	<p>städtebauliche Anordnung der verschiedenen Nutzungen innerhalb des Baufensters möglich ist.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) 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 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. Von der festgesetzten GFZ und der maximalen Gebäudehöhe werden somit bspw. Flachdächer mit 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 9 m sowie Satteldächer mit 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 13,5 m zugelassen.</p> <p>Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass im bestehenden Bebauungsplan „Läger 2008“ im Mischgebiet MI1 mit einer Traufhöhe von 11,60 m und einer Firsthöhe von 15,90 m durchaus höhere Maße festgesetzt wurden.</p> <p>Damit der bauliche Übergang zu der nördlich angrenzenden Bebauung sanfter gestaltet werden kann, hat sich die Gemeinde Ihringen dazu entschlossen das Urbane Gebiet im MU1 hinsichtlich der zulässigen Gebäude- und Traufhöhe zu unterteilen. So ist im nördlichen Teilbereich die zulässige Gebäudehöhe von max. 13,5 m auf max. 11 m und die Traufhöhe von max. 9,5 m auf max. 8 m reduziert worden. Dadurch sind in dem nördlichen Teilbereich des MU1 bspw. Flachdächer mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 8 m sowie Satteldächer mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 11 m zulässig.</p> <p>Mit dem im vorliegenden Fall festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird keinesfalls wie angesprochen „hochverdichteter Wohnraum nur noch stärker an bestehende Gewerbegebiete herangerückt“. Das Urbane Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohngebieten und ist eine Fortführung dieser. Die Gemeinde Ihringen möchte in dem Urbanen Gebiet in einer angemessenen verdichteten Bauweise eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglichen.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich des Gewerbelärms zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung zum vorliegenden Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht keine Beschränkung des eingerichteten und ausgeübten Betriebs umliegender gewerblicher Nutzungen zu befürchten ist. Diese Bewertung basiert unter anderem</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gemeinderats, bei der (immerhin noch) unter Gemeindehoheit ablaufenden Bauleitplanung auf die Anwendung von § 13 b im BauGB und § 6 a BauNVO grundsätzlich zu verzichten. Das erspart Developer-Schlangen vor dem Bauamt und im Bürgermeister-Vorzimmer."</p>	<p>darauf, dass die gewerblichen Nutzungen bereits durch nahegelegene bestehende Wohnnutzungen (wie beispielsweise Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Bebauungsplan „Läger 2008“) schalltechnisch beschränkt sind. Aufgrund der ermittelten Lärmwerte aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hinterschwemme ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht möglich. Zur Offenlage wurde daher das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Anpassung zu einem Urbanen Gebiet erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband.</p> <p>Der vorliegende 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. Der § 13b BauGB findet keine Anwendung.</p>
<p>C.1.2.4</p>	<p><u>Aufgabe der Mündigkeit gegenüber übergeordneten Behörden</u></p> <p>Die treibende Kraft/Motivation für den Bebauungsplan ist aus Gemeindesicht die Verlagerung des Edeka-Marktes. In einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderats wurde erwähnt, dass eine übergeordnete Behörde diese Verlagerung nur unter der Bedingung genehmigen würde, dass der Lückenschluss zum Dorfgebiet mit geplant wird. Die Gemeinde lässt sich hier offenbar unter Druck setzen und kommt mit dieser problematischen Planung als "Urbanes Gebiet" formal dieser Forderung der Behörde ohne Widerstand nach. Hierdurch wird jedoch nachhaltig der ortseigene Dorfcharakter verunstaltet und ein Signal gesendet, dass die Gemeinde unter Druck gesetzt werden kann und darunter nachgibt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Verlagerung des Lebensmittelmarktes möchte die Gemeinde die südliche Ortsentwicklung Ihringens gestalten und weitere Entwicklungsflächen sichern, um unter anderem Wohnraum zu schaffen und soziale Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte zu integrieren sowie Gewerbeflächen anzubieten. In dem Urbanen Gebiet im Bereich Läger Süd schafft die Gemeinde diesen Dreiklang in einer verdichteten Bauweise, die eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglicht. Das Urbane Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohngebieten (Allgemeines Wohngebiet und nicht Dorfgebiet) und ist eine Fortführung dieser. Die Gemeinde sieht die südliche Ortsentwicklung als Chance einer gesamtheitlichen Planung inkl. Lückenschluss des Radwegenetzes. Dabei wird auf eine ortsangemessene Dichte Wert gelegt.</p>
<p>C.1.2.5</p>	<p><u>Präzedenzfall für weitere Bereiche in der Gemeinde und andere ländliche Gemeinden</u></p> <p>Falls dieser Plan so umgesetzt wird, ist damit ein Präzedenzfall geschaffen. Es ist dann abzusehen, dass in Zukunft mit Verweis auf dieses "Urbane Gebiet" auch an anderen Stellen im Dorf eine entsprechende städtische Verdichtung oder Bebauung von Grünschnitten erfolgen wird.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits dargelegt ist ein Urbanes Gebiet im ländlichen Raum nicht ungewöhnlich, daher ist hier auch nicht von einem Präzedenzfall zu sprechen. Anderer Gemeinde haben im Bereich des Kaiserstuhls haben das Urbane Gebiet als Planungsinstrument bereits angewendet. Wie bereits dargelegt, ist</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Z. B. ist sehr naheliegend, dass auch der große Zwischenbereich zwischen Bahnlinie und Gewerbegebiet am Krebsbach in derselben Art und derselben Begründung als "Urbanes Gebiet" mit städtischer Dichte bebaut werden könnte. Um das zu verhindern, sollte die Planung noch einmal überdacht werden.</p> <p>Auch andere benachbarte ländliche Gemeinden könnten mit Verweis auf eine vollzogene Schaffung eines "Urbanen Gebietes" in Ihringen dazu gebracht oder gezwungen werden, stadähnliche Verdichtungen mit "Urbanen Gebieten" zu akzeptieren oder umsetzen zu müssen.</p> <p>Wenn Emissionsmessungen ergeben haben, dass eine Nutzung als Wohngebiet/Mischgebiet mit einer dorftypischen Bebauung nicht möglich ist, sollte auf eine solche abwegige Bebauung verzichtet und dies entsprechend bei den übergeordneten Behörden eingefordert werden.</p>	<p>das Urbane Gebiet vom Gesetzgeber nicht auf eine bestimmte Raumkategorie beschränkt.</p> <p>Die Gemeinde Ihringen legt großen Wert auf eine ortsangepasste Gebietsentwicklung.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – für gewerbliche Schalleinwirkung stimmen bei dem Gebietstyp „Mischgebiet“ mit dem Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ überein. Da aber ein besonders hoher Wohnanteil im Bereich Läger Süd zu realisieren ist, eignet sich das Mischgebiet als Gebietstyp nicht, da hier die Nutzungsanteile zwischen Gewerbe und Wohnen gleichmäßig aufgeteilt sein müssen. Das Urbane Gebiet weist insbesondere mit Blick die Möglichkeiten seiner Feinsteuerung, deutliche Vorteile gegenüber dem Mischgebiet auf. Diese wurden auch in dem vorliegenden Fall mit der Sicherung eines besonders hohen Wohnanteils genutzt.</p>
C.1.3	<p>Bedenken aus Sicht der Anwohner</p> <p>Aus Sicht einiger Anwohner aus dem Wohngebiet "Läger", insbesondere der Straße "Am Dorfbach" ergeben sich individuelle Nachteile, Probleme und Befürchtungen. Einige hiervon sind sicher nicht rechtlich relevant, wir wollen diese Punkte trotzdem zur Kenntnis geben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.1.3.1	<p><u>Potenzielle Lärmbelästigung</u></p> <p>Durch die Planung des "Urbanen Gebietes" direkt im Anschluss an ein Wohngebiet "Läger" besteht ein Konfliktpotenzial bezüglich Lärmemission: Es ist nicht ersichtlich, in welcher Form garantiert wird, dass das neu bebaute "Urbane Gebiet" anschließend die Lärmemissionsrichtwerte in das Gebiet "Läger" hinein für Wohngebiete einhält, wenn es selbst den laxeren städtischen Lärmgrenzen unterliegt. Es werden mindestens 80 Prozent Wohnen gegenüber höchstens 20 Prozent Betriebe/Gewerbe vorgeschrieben. Sehr lärmintensive Betriebe sind im Plan nicht vorgesehen, aber es ist nicht absehbar, welche Art von Betrieben letztlich in dem Bereich angesiedelt werden. Die wesentlich dichtere Bebauung und die sehr nahen Baufenster lassen befürchten, dass es eine erhebliche Geräuschbelästigung aus dem Gebiet in das Wohngebiet "Läger"</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Dabei sind im urbanen Gebiet jedoch nur Gewerbebetriebe zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das heißt, dass in urbanen Gebieten (bspw. im Vergleich zu Gewerbegebieten) nur Betriebe mit einem vergleichsweise geringen Störgrad zulässig sind. Gewerbenutzungen im geplanten urbanen Gebiet müssen dabei auf die Nachbarschaft (einschließlich des bestehenden allgemeinen Wohngebiets „Läger 2008“) Rücksicht nehmen und die Schallschutzanforderungen erfüllen (die Anforderungen für Gewerbebetriebe gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – bleiben durch die Planung unberührt). Potenzielle Schallschutzkonflikte lassen sich dabei in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mit hinreichender Sicherheit sachgerecht lösen (im geplanten urbanen Gebiet vorgesehene Betriebe können die</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>hinein geben wird. Es ist unklar, welche Handhabe die Anwohner aus dem "Läger" hätten, Einhaltung von Emissionsrichtwerten anschließend einzufordern. Hier scheint eine weiterführende Regelung/Anpassung erforderlich, die dieses Problem im Vorfeld ausräumt.</p>	<p>Schallschutzanforderungen in der Nachbarschaft erfüllen). Wie in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 11. September 2023) beschrieben, ist das Plangebiet daher aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich geeignet, um das geplante urbane Gebiet am Standort zu realisieren.</p>
<p>C.1.3.2</p>	<p><u>Gartennutzung/Zugänglichkeit der Grundstücke</u></p> <p>Durch Bebauung des "Urbanen Gebietes" wird mehreren Häusern in der Straße "Am Dorfbach" der Gartenzugang genommen, welcher aktuell durch einen öffentlichen Weg und begeh- und befahrbare Flächen gegeben ist. Ein Grundstück (Flurstücknummer 12630) wird mit der Bebauung sogar zur "Enklave", und es besteht bei Realisierung der vorliegenden Planung anschließend keine Zugangsmöglichkeit mehr für ein Kraftfahrzeug. Dies beruht auf einem Genehmigungsfehler der Gemeinde in der Vergangenheit, wodurch seit dem Bau zu wenig Parkplätze für das Doppelhaus zur Verfügung stehen: Die Zufahrt/der Weg zu einem potenziellen Carport beim Garten konnte nie für diesen Zweck genutzt werden, weil die Treppe des vorderen Hauses den Weg verengt und für Pkw unbefahrbar macht. Das steigert die Problematik einer verloren gehen den rückwärtigen Zufahrtsmöglichkeit.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließung des Grundstücks F1St. Nr. 12630, Am Dorfbach 20 ist rechtlich gesichert. Von der Erschließungsstraße Am Dorfbach führt ein Weg über das Flurstück Nr. 12630/3 zu dem Hinterliegergrundstück F1St. Nr. 12630. Der Weg ist ca. 17 m lang und überwiegend ca. 2,50 m breit. Im Bereich der Treppe des Grundstücks Am Dorfbach 20a verengt sich der Weg auf eine Breite von ca. 2 m. Diese Treppe des Gebäudes Am Dorfbach 20a wurde jedoch baurechtlich nicht so genehmigt wie tatsächlich ausgeführt. In den Bauantragsunterlagen ist keine Treppe eingezeichnet. Erkennbar ist nur ein Zugang zu den Gebäuden Am Dorfbach 20 a und Am Dorfbach 20. Im Bereich des Zugangs zu dem Gebäude Dorfbach 20 a ist keine Verschmälerung des Weges vorgesehen. Gleichwohl wird das Grundstück F1St. Nr. 12630, Am Dorfbach 20 nicht zur „Enklave“. Die fußläufige Erreichbarkeit von der Straße Am Dorfbach über den Weg auf dem Flurstück Nr. 12630/3 ist auf jeden Fall ohne Weiteres gewährleistet. Die Erreichbarkeit mit einem KFZ war von vornerein gar nicht vorgesehen. Aus den gemeinsamen Bauantragsunterlagen für die Gebäude Am Dorfbach 20 a und Am Dorfbach 20 sind direkt an der Straße Am Dorfbach zugeordnet drei Stellplätze eingezeichnet, die offenbar als gemeinsame für beide Gebäude vorgesehen waren. In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist außerhalb des Plangebiets im Nordwesten des Grundstücks F1St. Nr. 12630 ein separates Stellplatzgrundstück F1St. Nr. 12630/4 eingezeichnet. Ferner endet der Weg direkt an der Außenkante des Gebäudes Am Dorfbach 20 a. Aus dem Plan „Erdgeschoss“ in den Bauantragsunterlagen ergibt sich, dass eine Fortführung des Weges für eine Kfz-Befahrbarkeit im Bereich des Gebäudes Am Dorfbach 20 von vornerein nicht vorgesehen war. In dem Plan ist als Fortführung des Weges lediglich ein im Bereich der Hinterkante des Gebäudes Am Dorfbach 20 a abzweigender Zugang für Fußgänger in den Eingangsbereich des Gebäudes Am Dorfbach 20 eingezeichnet. Für die rechtlich gesicherte Erschließung des Grundstücks F1St. Nr. 12630, Am Dorfbach 20 reicht die Möglichkeit eines Heranfahrens an den gemeinsamen Zugangsweg F1St. Nr.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>12630/3 aus. Ein Herauffahrenkönnen auf das Grundstück ist bei einem Wohnbaugrundstück nicht erforderlich.</p> <p>Soweit der Eigentümer des Grundstücks FIST. Nr. 12630 sein Grundstück bislang tatsächlich im rückwärtigen Bereich über einen „naturbelassen“ Weg mit dem KFZ anfährt, fehlt es an einer Rechtsgrundlage. Die gemeindeeigenen Grundstücke FIST. Nrn. 9874, 12629/1 und 12629/2 sind nicht öffentlich gewidmet. Auf den Grundstücken FIST. Nrn. 9874, 12629/1 und 12629/2 sind im Baulastenverzeichnis auch keine Zufahrtsbaulasten zu Gunsten des Grundstücks FIST. Nr. 12630 eingetragen. Im Grundbuch sind zu Lasten der Grundstücke FIST. Nrn. 9874, 12629/1 und 12629/2 auch keine Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks FIST. Nr. 12630 eingetragen. Der Eigentümer des Grundstücks FIST. Nr. 12630 hat deshalb keinen Anspruch auf Fortbestand einer rückwärtigen Zufahrt, für die keinerlei Rechtsgrundlage besteht.</p> <p>Auch für die anderen Grundstücke in der Straße „Am Dorfbach“ besteht kein rechtlich gesicherter Gartenzugang.</p>
<p>C.1.3.3 <u>Abschattung</u></p> <p>Die Anwohner der südlichen Seite der Straße "Am Dorfbach" müssen eine weitgehende Abschattung ihrer Grundstücke durch die potenziell sehr hohen Gebäude im "Urbanen Gebiet" und den direkten Anschluss des neuen Gebiets zu dem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet befürchten. Das ist für Nutzgarten-Anteile und eventuelle Solaranlagen sehr problematisch. Es gibt den Sachstand der "unzumutbaren Verschattung" und "nachträglichen Entzug von Sonnenlicht", welche idealerweise vermieden werden sollten. Es sind im aktuellen Plan keinerlei Untergliederungen in dem großen Baufenster ersichtlich, so dass hier ein breiter hoher Gebäudekomplex möglich scheint und befürchtet werden muss.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits erwähnt wird die Geschossflächenzahl (GFZ) 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 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. Von der festgesetzten GFZ und der maximalen Gebäudehöhe werden somit bspw. Flachdächer mit 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 9 m sowie Satteldächer mit 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 13,5 m zugelassen.</p> <p>Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass im bestehenden Bebauungsplan „Läger 2008“ im Mischgebiet MI1 mit einer Traufhöhe von 11,60 m und einer Firsthöhe von 15,90 m durchaus höhere Maße festgesetzt wurden.</p> <p>Damit der bauliche Übergang zu der nördlich angrenzenden Bebauung sanfter gestaltet werden kann, hat sich die Gemeinde Ihringen dazu entschlossen das Urbane Gebiet im MU1 hinsichtlich</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>der zulässigen Gebäude- und Traufhöhe zu unterteilen. So ist im nördlichen Teilbereich die zulässige Gebäudehöhe von max. 13,5 m auf max. 11 m und die Traufhöhe von max. 9,5 m auf max. 8 m reduziert worden. Dadurch sind in dem nördlichen Teilbereich des MU1 bspw. Flachdächer mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 8 m sowie Satteldächer mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 11 m zulässig.</p> <p>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.</p> <p>Im Urbanen Gebiet gilt eine offene Bauweise (o). Gemäß BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der aufgelisteten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Entsprechend der angeordneten Nutzung soll durch die Festsetzung einer offenen Bauweise zum einen im Urbanen Gebiet die aufgelockerte Umgebungsbebauung des nördlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiets aufgegriffen werden. Zum anderen soll der Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum geschaffen, wie auch die Definierung des südlichen Ortseingangs berücksichtigt werden.</p> <p>Mit den im vorliegenden Fall getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise – wie vorausgehend ausführlich dargelegt – wird keinesfalls wie angesprochen ein „ein breiter hoher Gebäudekomplex möglich“ sein.</p> <p>Von einer angesprochenen „unzumutbaren Verschattung und einem nachträglichen Entzug von Sonnenlicht“ ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Das Baufenster hält einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze ein. Hinzu kommt, dass eine festgesetzte überbaubare Fläche nicht davon entbindet, die nach LBO notwendigen Grenzabstände einzuhalten. In der Regel geht die Rechtsprechung davon aus, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstände von einer ausreichenden Besonnung und Belüftung auszugehen ist.</p>
C.1.3.4	<p><u>Zweifel an "Integrationsgebot"</u></p> <p>Das geplante "Urbane Gebiet" sticht durch Höhe/Dichte der Bebauung übermäßig sowohl aus den südlicheren Sonderbaubereichen als auch dem nördlichen Wohngebiet heraus. Der Bebauungsplan besagt:</p> <p>"Entsprechend der Nutzungen wird die Gebäudehöhe im SO1 mit max. 7,0 m und</p>	<p>Zu den möglichen baulichen Höhenentwicklungen wird auf die Ausführungen in vorstehender Ziffer C.1.3.3 verwiesen. Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In dem Sondergebiet SO1 Lebensmittelmarkt und in dem Sondergebiet SO2 Wohnmobilstellplätze ist entsprechend der Gebietstypen und der</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>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."</p> <p>Mit dem aktuellen Bebauungsplan scheint das "Integrationsgebot" im Bezug zur umgebenden Wohnbebauung fraglich zu sein: Ein "Urbanes Gebiet" mit hohen Gebäuden (auch wenn diese durch die angegebene Höhenbeschränkung nicht die volle baurechtliche Höhenmöglichkeit von "Urbanen Gebieten" ausschöpfen) steht im krassen Gegensatz zu dem benachbarten Quartier "Läger".</p> <p>Speziell zur Grenze zum Wohngebiet scheint hier ein zu großer Bruch vorzuliegen, der den Charakter auch des Wohngebietes wesentlich verändert. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0 ist fast doppelt so hoch wie im Dorfgebiet mit 1,2, die Grundflächenzahl (GRZ) in MU1/MU2 ist mit 0,8 deutlich höher als im nördlichen und südlichen Bereich mit 0,6. Die 13,5 Meter maximale Gebäudehöhe und 9,75 Meter Traufhöhe scheinen ein großer Bruch zu dem direkt angrenzenden Wohngebiet: Die möglichen 5-stöckigen Gebäudekomplexe stehen in krassm Kontrast zu dem Wohngebiet, in dem am südlichen Rand nur 1,5-geschossig gebaut werden durfte und in dem entsprechend wesentlich niedrigere Gebäude stehen. Deren Bewohner bekommen mit der vorliegenden Planung möglicherweise "Klötze" vor die Nase gesetzt. Die geplante Bauart ändert den Charakter dieses angrenzenden Wohnquartiers auf drastische Weise. Es sollte überprüft werden, ob hier das Integrationsgebot tatsächlich gewahrt ist oder hier Anpassungen notwendig sind.</p>	<p>festgesetzten Nutzung eine nicht mit dem Urbanen Gebiet vergleichbaren Bebauung vorgesehen. Daher unterscheiden sich die Festsetzungen zur Dichte und Höhe von den Gebieten.</p> <p>Der Begriff „Integrationsgebot“ wurde von der Raumordnung entwickelt und verlangt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen. Damit soll erreicht werden, dass großflächige Lebensmittelmärkte in fuß- und radläufiger Nähe von wohnstandorten errichtet werden, damit die Bevölkerung möglichst wohnortnah und ohne Autoverkehr versorgt werden kann. Daher hat die Raumordnung einen möglichst hohen Wohnanteil im MU gefordert. Das raumordnungsrechtliche Integrationsgebot ist im vorliegenden Fall erfüllt. (Siehe dazu die Verträglichkeitsuntersuchung vom Büro Dr. Acocella). Das geplante Urbane Gebiet fügt sich städtebaulich aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise in die örtlichen Gegebenheiten ein.</p> <p>Die angesprochenen „5-stöckige Gebäudekomplexe“ sind in dem vorliegenden Fall im Urbanen Gebiet, wie obenstehend ausführlich dargelegt, nicht zulässig. Die Gemeinde Ihringen möchte in dem Urbanen Gebiet in einer angemessenen verdichteten Bauweise eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglichen.</p>
C.1.4	<p>Konstruktive Vorschläge</p> <p>Wir würden gerne konstruktive Vorschläge zur Anpassung der Planung machen, um einige der obigen Probleme zu lösen oder abzuschwächen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.1.4.1	<p><u>Verzicht auf Wohnbebauung</u></p> <p>Da die Lärmmessung ergeben hat, dass normale Wohnbebauung mit dörflichem Charakter nicht möglich ist, wäre es konsequent, auf eine Bebauung mit</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass ein urbanes Gebiet hier</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wohngebäuden zu verzichten. Wäre es nicht möglich, hier reine kulturelle oder Freizeit-Einrichtungen zu planen, z. B. scheint der im Plan erwähnte Kindergarten unabhängig von Wohn/Gewerbe zu sein. Auch werden seit einigen Jahren fehlende Freizeitflächen für Kinder/Jugendlichen erwähnt, insbesondere wurde seit einigen Jahren für den Fußballnachwuchs ein Bolzplatz in Laufnähe des Zentrums gewünscht. So etwas könnte man wunderbar auf dieser Fläche einrichten, statt es mit Gebäudeklötzen oder Hochhäusern zu betonen.</p>	<p>entwickelt werden kann, da die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Auch urbane Gebiete dienen dem „normalen“ Wohnen. Ferner dienen urbane Gebiete der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Am Standort wird diese Nutzungsmischung angestrebt. Ein Ausschluss von Wohnnutzungen ist in urbanen Gebieten nicht zulässig. Vielmehr wurde im vorliegenden Fall auf Forderung der Raumordnung und des Regionalverbands im MU 1 festgesetzt, dass in jedem Gebäude mindestens 80 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, um den Nachweis der integrierten Lage des Einzelhandelsmarkts und damit die Einhaltung des notwendigen Integrationsgebotes zu erbringen.</p> <p>In urbanen Gebieten sind (insbesondere aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung) grundsätzlich höhere Schalleinwirkungen als in Wohngebieten zulässig. Wie in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 11. September 2023) beschrieben, ist das Plangebiet aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich geeignet, um das geplante urbane Gebiet am Standort zu realisieren.</p> <p>Bei dem vorgebrachten Vorschlag einen Bolzplatz im Bereich Läger Süd zu errichten wird verkannt, dass von Sportanlagen und insbesondere von einem Bolzplatz höhere Immissionen ausgehen können und daher ein Bolzplatz in unmittelbarer Nähe eines Wohngebiets nur schwer zu verwirklichen ist. Die Entwicklungspotenziale mit Nähe zum Ortskern und zum neuen Einkaufsmarkt sollen im Sinne des Flächensparens für Nutzungen mit geringerem Flächenbedarf vorbehalten bleiben und eine angemessene Nutzungsdichte gewährleistet werden. Diese sind insbesondere Wohnnutzungen wie auch beispielsweise Praxen, Büroeinheiten, die auch dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele, wie sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen, zu unterstützen.</p> <p>Die angesprochenen „Gebäudeklötzen oder Hochhäusern“ sind in dem vorliegenden Fall im Urbanen Gebiet, wie in den vorausgehenden Beschlussvorschlägen ausführlich dargelegt, nicht zulässig. Die Gemeinde Ihringen möchte in dem Urbanen Gebiet in einer angemessenen verdichteten Bauweise eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglichen.</p>
C.1.4.2	<p><u>Alternative Wohn/Mischbebauung</u></p> <p>Es könnte geprüft werden, ob nicht statt "Urbanem Gebiet" ein normales Wohn/Misch-Gebiet geschaffen werden</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beide Alternativen, sowohl ein allgemeines Wohngebiet (WA) wie auch ein Mischgebiet (MI) wurde im</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>könnte, indem entsprechende alternative Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Warum kann kein Lärmschutzwall zu dem Gewerbegebiet und/oder der Merdinger Straße aufgeschüttet werden, so dass hinter dem Wall ein Dorf-angemessenes Wohngebiet entstehen kann? So etwas wurde vor einigen Jahren im Neubaugebiet in Bötzingen zur Abgrenzung an die Landstraße auch realisiert. Selbst im vorliegenden Plan wird in der Sonderbaufläche ebenso mit einem Wall als Abgrenzung zwischen Gebieten gearbeitet, warum nicht auch zugunsten eines herkömmlichen Wohngebiets?</p>	<p>Laufe des Planungsverfahrens geprüft, waren aber aus verschiedenen Gründen nicht umsetzbar. Das WA, wie bereits dargelegt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, das MI weil es zum einen nur einen deutlich geringeren Anteil an Wohnnutzung zugelassen hätte und andererseits ca. die Hälfte der Fläche für gewerbliche Nutzungen bereit gestellt werden müssten, was in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet Läger als nicht verträglich angesehen wurde.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – für gewerbliche Schalleinwirkung stimmen bei dem Gebietstyp „Mischgebiet“ mit dem Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ überein. Da aber ein besonders hoher Wohnanteil im Bereich Läger Süd zu realisieren ist. Eignet sich das Mischgebiet als Gebietstyp nicht, da hier die Nutzungsanteile zwischen Gewerbe und Wohnen gleichmäßig aufgeteilt sein müssen. Das Urbane Gebiet weist insbesondere mit Blick die Möglichkeiten seiner Feinsteuerung, deutliche Vorteile gegenüber dem Mischgebiet auf. Diese wurden auch in dem vorliegenden Fall mit der Sicherung eines besonders hohen Wohnanteil genutzt.</p> <p>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. Die Gemeinde hat sich gegen einen aktiven Schallschutz mittels bspw. eines Walls entschieden, da dieser aus Platz und optischen Gründen (Ortsgestaltung) – um nur zwei zu nennen – an der räumlichen Situation nicht angemessen wäre. Für schutzbedürftige Nutzungen (Wohn- und Büronutzung) im Urbanen Gebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Sie betreffen die Schalldämmung der Außenbauteile und Lüftungseinrichtungen. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sowie die anteilige Nutzungsverteilung im Urbanen Gebiet ermöglichen einen angemesseneren Umgang mit einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm.</p> <p>Für genauere Ausführungen wird, auf die den Bebauungsplanunterlagen beiliegende schalltechnische Untersuchung vom Büro Dr. Dröscher verwiesen.</p>
C.1.4.3	<p><u>Abfedern von Problemen</u></p> <p>Falls das "Urbane Gebiet" unabwendbar ist und die Nachteile in Kauf genommen werden, wären folgende Maßnahmen wünschenswert, um die Probleme etwas abzufedern:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1.4.3.1	<p>Wesentliches Verringern der geplanten Gebäudehöhen im "Urbanen Gebiet", so dass diese besser zur 1,5-Geschoss-Bauweise des angrenzenden Wohngebiets passen, in dem Gebäude von 8 Metern bis 10 Metern Höhe stehen.</p> <p>Laut Baurecht gibt es Obergrenzen, z. B. der Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ, etc. Untergrenzen sind rechtlich nicht ersichtlich. Könnten diese Zahlen nicht einfach heruntergesetzt werden, um ein einheitliches Maß von Gebäudehöhe und Bebauungsdichte über die benachbarten nördlichen, westlichen und südlichen Quartiere zu erreichen? Könnte in dem Bebauungsplan eine Geschosshöhe-Grenze angegeben werden, wie z. B. Begrenzung auf 2 Vollgeschosse? Das wäre eine Steigerung gegenüber der aktuellen Wohnbebauung am Rand des „Lägers“, aber deutlich unter der aktuellen anvisierten möglichen Gebäudehöhe laut Bebauungsplan.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Damit der bauliche Übergang zu der nördlich angrenzenden Bebauung sanfter gestaltet werden kann, hat sich die Gemeinde Ihringen dazu entschlossen das Urbane Gebiet im MU1 hinsichtlich der zulässigen Gebäude- und Traufhöhe zu unterteilen. So ist im nördlichen Teilbereich die zulässige Gebäudehöhe von max. 13,5 m auf max. 11 m und die Traufhöhe von max. 9,5 m auf max. 8 m reduziert worden. Dadurch sind in dem nördlichen Teilbereich des MU1 bspw. Flachdächer mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 8 m sowie Satteldächer mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 11 m zulässig.</p> <p>Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass im bestehenden Bebauungsplan „Läger 2008“ im Mischgebiet MI1 mit einer Traufhöhe von 11,60 m und einer Firsthöhe von 15,90 m durchaus höhere Maße festgesetzt wurden.</p>
C.1.4.3.2	<p>Falls C.1.4.3.1 nicht für das gesamte "Urbane Gebiet" möglich ist, wäre eine Möglichkeit eventuell ein weiteres Aufteilen des "Urbanen Gebietes" MU1 in einen nördlichen und südlichen Bereich, so dass in dem nördlichen Bereich die 1,5-geschossige Bauweise des Wohngebiets imitiert wird und durch weiteres Steigern des Wohnanteils möglichst kein Gewerbe zugelassen wird, um der Lärmemissionsproblematik vorzubeugen. Der südliche Teil des "Urbanen Gebietes" MU1 könnte dann etwas erhöht werden. Dies würde gleichzeitig die Licht-Abschattungs-Problematik auf das Wohngebiet "Läger" etwas entschärfen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf die vorstehenden Ausführungen der Ziffer C.1.4.3.1 wird verwiesen.</p> <p>Im MU1 wird ein erhöhter Wohnanteil festgesetzt. So ist in jedem Gebäude min. 80 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.</p> <p>Im Urbanen Gebiet sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Emissionen auf die Wohnnutzung im Urbanen Gebiet selbst aber auch auf das angrenzende Wohngebiet sind daher nicht zu befürchten. Hinzukommt dass aufgrund der Festsetzung des höheren Wohnanteils im MU1, sich der gewerbliche Nutzungsanteil hauptsächlich im MU2 – somit nahe dem Kreuzungsbereich Tuniberg-/Gündlingerstraße – konzentrieren wird.</p> <p>Von der angesprochenen „Licht-Abschattungs-Problematik“ ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Das Baufenster hält einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze ein. Hinzukommt die vorausgehend erläuterte Anpassung hinsichtlich der zulässigen Gebäude- und Traufhöhe im Bereich MU1.</p>
C.1.4.3.3	<p>Angesichts der Problematik der Zugänglichkeit der Grundstücke "Am Dorfbach" wäre es wünschenswert, wenn ein rückwärtiger Zugang in Form eines Weges eingeplant werden könnte. Auch würde ein solcher Weg als Grenze zwischen "Urbanem Gebiet" und bestehendem Allgemeinem Wohngebiet "Läger" den Abstand</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Grundstücke „Am Dorfbach“ sind über die Straße „Am Dorfbach“ hinreichend gut erschlossen. Der Abstand zwischen dem "Urbanen Gebiet" und dem bestehenden Allgemeinem Wohngebiet "Läger" ist ausreichend. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden in vollem Umfang eingehalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der beiden Gebiete erhöhen und die Problematik der Abschattung etwas reduzieren. Wenn dieser Weg "naturbelassen" bliebe (so wie bisher), wäre hiermit auch ein Teil der grünen Fläche zusätzlich zu den alten Bestandsbäumen gerettet.</p>	
C.1.4.4	<p>Fazit</p>	
	<p>Aus unserer Sicht ist angesichts obiger Befürchtungen und offener Fragen der Bebauungsplan aktuell sehr problematisch. Wir hoffen, dass hier noch Anpassungen möglich sind, um die kritischen Punkte zu lösen, die Akzeptanz des Plans zu steigern und ggf. künftige rechtliche Probleme zu verhindern.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die aufgeführten Befürchtungen und offenen Fragen wurde ausführlich eingegangen. Die Gemeinde Ihringen hat alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind sorgfältig ermittelt und alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p>
C.2	<p>Person 2</p>	
	<p>(Schreiben vom 08.12.2023)</p>	
C.2.1	<p>Vorab möchten wir unser Erstaunen zum Ausdruck bringen, dass die Gemeinde einen Flächennutzungsplan aufstellt, ohne im Besitz sämtlicher Grundstücke im Planungsgebiet zu sein. Eine entstehende Bebauungslücke muss zwingend bebaut bzw. geschlossen werden, was bei den Eigentumsverhältnissen aktuell nicht realisierbar sein dürfte.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Damit obliegt der Gemeinde die Gestaltung der Bodennutzung durch hoheitliches Handeln. Die Grundstücke im Plangebiet stehen bereits im Wesentlichen im Eigentum der Gemeinde.</p>
C.2.2	<p>Bebauung Läger:</p>	
	<p>Der Flächennutzungsplan sieht eine Nutzung des Gewanns Läger mit einem Gebäudekomplex mit einer vorgesehenen Traufhöhe von 13,5 m vor, ohne Berücksichtigung von möglichen Erhöhungen durch weitere Aufstockungen und Anbringung der Fotovoltaik-Anlage(n). Die Angaben bezüglich der Höhe sind mehr als vage und man könnte den Eindruck gewinnen, die Gemeinde lässt sich ein „Hintertürchen“ offen, welche weitere Erhöhungen zulassen, ohne Einschränkungen. Dies entbehrt jeder Notwendigkeit und Grundlage.</p> <p>Hinzu kommt, dass dort ein urbanes Baugebiet entstehen soll bzw. muss, mit geringeren Anforderungen an den Schallschutz als in dem im Anschluss bestehenden Wohngebiet.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der angesprochene nördliche Teilbereich Läger ist im Flächennutzungsplan VVG Breisach-Ihringen-Merdingen als Mischbaufläche dargestellt. Auf Flächennutzungsplanebene werden keine Aussagen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen, dies wird im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt. Daher wird auf die Stellungnahme auf Bebauungsplanebene eingegangen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) 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 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. Von der festgesetzten GFZ und der maximalen Gebäudehöhe werden somit bspw. Flachdächer mit 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 9 m sowie Satteldächer mit 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 13,5 m zugelassen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass im bestehenden Bebauungsplan „Läger 2008“ im Mischgebiet MI1 mit einer Traufhöhe von 11,60 m und einer Firsthöhe von 15,90 m durchaus höhere Maße festgesetzt wurden.</p> <p>Damit der bauliche Übergang zu der nördlich angrenzenden Bebauung sanfter gestaltet werden kann, hat sich die Gemeinde Ihringen dazu entschlossen das Urbane Gebiet im MU1 hinsichtlich der zulässigen Gebäude- und Traufhöhe zu unterteilen. So ist im nördlichen Teilbereich die zulässige Gebäudehöhe von max. 13,5 m auf max. 11 m und die Traufhöhe von max. 9,5 m auf max. 8 m reduziert worden. Dadurch sind in dem nördlichen Teilbereich des MU1 bspw. Flachdächer mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 8 m sowie Satteldächer mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 11 m zulässig.</p> <p>Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Dabei sind im urbanen Gebiet jedoch nur Gewerbebetriebe zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das heißt, dass in urbanen Gebieten (bspw. im Vergleich zu Gewerbegebieten) nur Betriebe mit einem vergleichsweise geringen Störgrad zulässig sind. Gewerbenutzungen im geplanten urbanen Gebiet müssen dabei auf die Nachbarschaft (einschließlich des bestehenden allgemeinen Wohngebiets „Läger 2008“) Rücksicht nehmen und die Schallschutzanforderungen erfüllen (die Anforderungen für Gewerbebetriebe gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – bleiben durch die Planung unberührt). Potenzielle Schallschutzkonflikte lassen sich dabei in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mit hinreichender Sicherheit sachgerecht lösen (im geplanten urbanen Gebiet vorgesehene Betriebe können die Schallschutzanforderungen in der Nachbarschaft erfüllen). Wie in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 11. September 2023) beschrieben, ist das Plangebiet daher aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich geeignet, um das geplante urbane Gebiet am Standort zu realisieren.</p>
C.2.3	<p>Langfristige Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde:</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird mit der langfristigen Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde begründet. Zum Zeitpunkt des Erlasses war und auch in Zukunft wird die Versorgungssicherheit der Gemeinde nicht gefährdet sein.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Gemeinde Ihringen mit Lebensmitteln 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.</p> <p>Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren. Für den Bereich des Lebensmittelmarktes wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt.</p>
C.2.4	<p>Jetziger Standort:</p> <p>Die Argumentation, der Standort des Lebensmittelladens entspräche nicht mehr den heutigen Anforderungen, entbehrt jeglicher Grundlage. Wie lässt es sich sonst erklären, dass in anderen Kommunen und Gemeinden die Lebensmittelmärkte direkt mit Wohnbebauung einhergehen. Beispiele könnten hier zu Genüge aufgeführt werden. Wollte man Alternativen wie Umbau/Anbau gar nicht prüfen bzw. als Alternative mit aufnehmen? Oder steht schon ein Interessent bzw. weiterer Marktanbieter in den Startlöchern? Sollte dem so sein, muss man allen Beteiligten wünschen, dass der jetzige Standort den Anforderungen des Interessenten genügen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das der vorhandene Lebensmittelmarkt nicht mehr den heutigen Anforderungen eines Vollsortimenters entspricht, ist eine Aussage des Marktbetreibers, die sich durch einen Vergleich mit modernen Märkten verifizieren lässt. Aufgrund der beengten Ortslage ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Bahntrasse nicht möglich. Die angesprochenen Alternativen wie Umbau oder Anbau wurden im Vorfeld geprüft. Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig.</p>
C.2.5	<p>Alternativloser Standort:</p> <p>Nach Aussagen der Gemeinde sei die Erschließung des Projekts Ihringen Süd - Kleinried - alternativlos. Auch diese Argumentation wird bestritten. Oder vielleicht liegt es an Grund und Boden oder deren Besitzern?</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig. Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2014 eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, diese liegt als Bestandteil des Bebauungsplans den Unterlagen bei.</p> <p>Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden 10 Standorte innerhalb der Gemeinde Ihringen auf ihre Eignung als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt untersucht. Die vier potenziellen Standorte, die aufgrund der raumordnerischen Vorgaben zu bevorzugen sind, da sie sich innerhalb des Siedlungskörpers befinden, haben sich jedoch als nicht realisierbar 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</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Tunibergstraße Süd als geeignet erwiesen. (vgl. Standortalternativenprüfung, Stand 28.05.2014) Aufgrund der beengten Ortslage ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht möglich.
C.2.6	<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:</p> <p>Eine gewisse Ironie diesbezüglich kann man nicht ganz leugnen, jede Kommentierung dazu ist überflüssig.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.2.7	<p>Langfristige Sicherung des Winzerhofes:</p> <p>Was ist mit den weiteren Aussiedlungshöfen und deren Interessen? Eine wirklich mehr als bedauerliche einseitige Sichtweise der Gemeinde und deren Vertretern. Hier nimmt man ganz offen in Kauf, dass weitere, direkt an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Existenzgrundlage gefährdet werden.</p>	<p>Dies wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Aussiedlerhöfe sind bereits durch die bestehenden Wohnhäuser im Bereich Läger eingeschränkt. Sie werden durch die vorliegende Planung nicht stärker beschränkt als bereits durch die bestehenden Wohnhäuser im Bereich Läger. Im Übrigen ist jedoch auch eine betriebliche Weiterentwicklung am Aussiedlungsstandort denkbar. Sie setzt allerdings eine entsprechende Ausgestaltung der Lage geruchsemitterender Emissionsquellen vorausweitere Potenziale für eine betriebliche Weiterentwicklung am Standort können in Verbindung mit baulichen, technischen oder betrieblichen Optimierungen geschaffen werden.</p>
C.2.8	<p>Schallgutachten:</p> <p>Auch die vorgesehenen bzw. zulässigen Schallschutzwerte in einem urbanen Gebiet sind hier nur unzureichend in die Abwägungen eingestellt. Die Ausführungen bezüglich Schallschutzwerten und bestehende Bedenken sind ausführlich und hinreichend erläutert. Allerdings bleibt unerwähnt, dass die Erschließung eines Baugebietes als urbanes Gebiet höhere Lärmschutzwerte zulässt. Man kommt nicht umhin der Gemeinde zu unterstellen, hier ein erweitertes Gewerbegebiet entstehen zu lassen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Dabei sind im urbanen Gebiet jedoch nur Gewerbebetriebe zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das heißt, dass in urbanen Gebieten im Vergleich zu Gewerbegebieten nur Betriebe mit einem vergleichsweise geringen Störgrad zulässig sind. Ein „erweitertes Gewerbegebiet“ ist gemäß Planung daher nicht zulässig/nicht zu befürchten. Wie in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 11. September 2023) beschrieben, ist das Plangebiet aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich geeignet, um das geplante urbane Gebiet am Standort zu realisieren.</p> <p>Es trifft nicht zu, dass die Gemeinde an diesem Standort „ein erweitertes Gewerbegebiet entstehen“ lassen möchte. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Ihringen soll ein bestimmter – hoher – 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</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		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.
C.2.9	<p>Verkehrssituation:</p> <p>Ein Verkehrskonzept gibt es bislang nicht, aber die Eisenbahn-, Gündlinger- und Waidstraße ist bereits jetzt schon stark frequentiert. Durch das Projekt wird in erheblichem Maße weiterer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Die weitere Verkehrsbelastung ist für die Anwohner dieser Straßen vorhersehbar und wird kritiklos hingenommen. Dies ändert auch nichts daran, dass die Waidstraße als Ortsdurchfahrt deklariert werden soll, es erfolgt einfach nur eine Verlagerung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von dem Planungsbüro BIT Ingenieure wurde eine Verkehrszählung durchgeführt und eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme dem Bebauungsplan beigelegt, aus der das prognostizierte Verkehrsaufkommen hervorgeht. Aus verkehrsplanerischer Sicht kann der vorgeschlagenen Erschließung des Gebiets „Ihringen Süd-Kleinried“ mit dem Lebensmittelmarkt, dem Wohnmobilstellplatz sowie der Wohn- und Gewerbenutzung, zugestimmt werden.</p>
C.2.10	<p>Verbesserung des touristischen Angebots der Gemeinde:</p> <p>Bei der Umsetzung dieses Projekts dürfte sich das Dorfgefüge bzw. die Struktur der Gemeinde eher zum Negativen entwickeln. Beispiele hierfür gibt es in den anliegenden Kommunen zu Genüge. Der dörfliche Charakter geht durch dieses Großprojekt verloren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Sicherung des Winzerhofs möchte die Gemeinde den Standort nutzen und dem Bedarf an Wohnmobilstellplätzen nachkommen. Wie überall ist auch in der Gemeinde Ihringen zu beobachten, dass Touristen die das Wohnmobil als Unterkunft- und Verkehrsmittel schätzen stark zugenommen haben. Um diesem Bedarf nachzukommen und damit auch dem Wildcampen entgegenzuwirken, soll das touristische Angebot in zentralerer Lage ergänzend zum Kaiserstuhl Camping mit Wohnmobilstellplätzen (derzeit laut Entwurf 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 Erwägung zu ziehen sind. Der Standort sollte verkehrlich gut zu erreichen sein aber auch in fuß- und radläufiger Entfernung zum Ortskern und zu anderer Infrastruktur liegen, damit Gastronomie, Handel und Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad) von den Besuchern genutzt werden können. Insofern bietet der vorgesehene Standort gute Synergieeffekte, da mit</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>dem benachbarten Hofladen des bestehenden Winzerhofs und dem geplanten Lebensmittelmarkt die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hervorragend möglich ist. Weitere großflächige Angebote für Wohnmobilstellplätze sind von Seiten der Gemeinde Ihringen nicht geplant.</p> <p>In dem vorliegenden Fall ist nicht von einem angesprochenen „Großprojekt“ zu sprechen. Die Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht ortsangemessen und fügt sich in die Siedlungsstrukturen ein.</p>
<p>C.2.11 Ergebnis:</p> <p>Im Endeffekt müssen wir uns eingestehen:</p> <p>Es geht hier nicht darum, die Versorgungssicherheit Ihringens zu sichern, sondern es geht schlicht darum, einzelnen wirtschaftlichen Interessen nachzukommen. Ergebnis kann sein, dass die Bürgerinnen und Bürger weite Wege zurücklegen müssen, die Verkehrssituation sich weiter verschärft und eine enorme weitere Bodenversiegelung stattfindet, auf bisher landwirtschaftlich genutztem Land, auf dem regionale Produkte für alle wachsen.</p> <p>Die Vorlage gibt keine Antwort darauf, ob das Allgemeinwohl eingehalten wird. Die Einkaufssituation ist aus unserer Sicht aktuell bürgerfreundlich und völlig ausreichend. Lässt sich Ihringen von Investoren und Interessen einzelner unter Druck setzen? Warum soll ohne große Not von dem früheren Gemeinderatsbeschluss abgewichen werden, der damals einen Edeka mit Wohnungsangebot in Kombination vorsah.</p> <p>Und was ist mit uns und unserer Existenzberechtigung? Jeder der an diesem sehr fragwürdigen Prozedere beteiligt ist weiß, dass es bei der Bebauung „Baugebiet Läger Süd“ nicht bleiben wird. Bei einer weiteren Bebauung ist die privilegierte Stellung des Waidhofes in dritter und auch vierter Generation, welche in den „Startlöchern“ steht, stark gefährdet. Der Interessenskonflikt zwischen einer Bebauung und einem bestehenden Hof, dessen Standbein auch Viehhaltung ist, ist vorprogrammiert und schließt eine Erweiterung grundsätzlich aus.</p> <p>Wir können nicht leugnen, dass die Degradierung landwirtschaftlicher Betriebe und das angebliche Bemühen bezüglich derer Erhaltung auf uns eher was Belustigendes</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits erwähnt möchte die Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Nahversorgung sichern und darüber hinaus die südliche Ortsentwicklung Ihringens gestalten und weitere Entwicklungsfelder sichern, um unter anderem Wohnraum zu schaffen und soziale Einrichtungen wie z.B. eine Kindertagesstätte zu integrieren sowie Gewerbeflächen anzubieten. 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. Der in die Planung integrierte Aussiedlerhof liegt bislang im Außenbereich und soll im Zuge des Bebauungsplans langfristig gesichert werden. Mit der Sicherung des Winzerhofs möchte die Gemeinde den Standort nutzen und dem Bedarf an Wohnmobilstellplätzen nachkommen.</p> <p>Die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Hofes sind bereits durch die bestehenden Wohnhäuser im Bereich Läger eingeschränkt. Sie werden durch die vorliegende Planung nicht stärker beschränkt als bereits durch die bestehenden Wohnhäuser im Bereich Läger. Auch vor dem Hintergrund der Geruchsentwicklung ist im Übrigen noch eine betriebliche Weiterentwicklung am Aussiedlungsstandort denkbar. Sie setzt allerdings eine entsprechende Ausgestaltung der Lage geruchsemitterender Emissionsquellen vorausweitere Potenziale für eine betriebliche Weiterentwicklung am Standort können in Verbindung mit baulichen, technischen oder betrieblichen Optimierungen geschaffen werden.</p> <p>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. Das Baufenster des Urbanen Gebiets rückt</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>hat und zeitweise nur ein Kopfschütteln bei uns auslöst.</p> <p>Die Vorgehensweise der Gemeinde ist sehr bedauerlich und trägt nicht zum Allgemeinwohl bei.</p>	<p>um ca. 20 m von der Waidstraße ab. Damit wird das Baufenster über die Empfehlung der Untersuchung zu den Geruchsimmissionen vom Büro Dröscher hinaus um weitere 5 m von dem bereits zeichnerisch festgesetzten Bereich mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zurückgenommen. Die zurückversetzte Bebauung bildet an dieser Stelle den Siedlungsabschluss im Übergang zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Darüber hinaus wurde eine 5 m Breite Eingrünung entlang der Tuniberg- und Waidstraße festgesetzt. Diese dient unter anderem der Gestaltung des südöstlichen Ortseingangs der Gemeinde Ihringen. Die Grünfläche 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.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) 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 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. Von der festgesetzten GFZ und der maximalen Gebäudehöhe werden somit bspw. Flachdächer mit 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 9 m sowie Satteldächer mit 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 13,5 m zugelassen.</p> <p>Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass im bestehenden Bebauungsplan „Läger 2008“ im Mischgebiet MI1 mit einer Traufhöhe von 11,60 m und einer Firsthöhe von 15,90 m durchaus höhere Maße festgesetzt wurden.</p> <p>Damit der bauliche Übergang zu der nördlich angrenzenden Bebauung sanfter gestaltet werden kann, hat sich die Gemeinde Ihringen dazu entschlossen das Urbane Gebiet im MU1 hinsichtlich der zulässigen Gebäude- und Traufhöhe zu unterteilen. So ist im nördlichen Teilbereich die zulässige Gebäudehöhe von max. 13,5 m auf max. 11 m und die Traufhöhe von max. 9,5 m auf max. 8 m reduziert worden. Dadurch sind in dem nördlichen Teilbereich des MU1 bspw. Flachdächer mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 8 m sowie Satteldächer mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 11 m zulässig.</p> <p>Die Gemeinde Ihringen möchte in dem Urbanen Gebiet in einer angemessenen verdichteten Bauweise</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bei einem ersten Gespräch, in dem die Gemeinde ihr Vorhaben den Grundstückseigentümern vorstellte, war nie die Rede von einer Bauweise mit einer-vorerst - Höhe von 13,5 m, sondern ein Baugebiet von 1,5-stöckigen Einfamilienhäusern. Erst auf Nachfrage unsererseits wurde eine evtl. 3. Variante erwähnt aber nicht konkretisiert, was durchaus den Eindruck erwecken könnte, dass die Gemeinde nicht alle Pläne offenlegen wollte.</p> <p>Die Gemeinde kann sich an sehr viele Versprechungen und Abmachungen nicht mehr erinnern. Vielleicht ist dies auch einem Eigenschutz zuzuschreiben.</p> <p>Es ist auch sehr bedauerlich, dass wir in das Verfahren nur einbezogen wurden, weil wir Eigentümer eines Grundstückes sind, auf dem eine Bebauung stattfinden könnte. Wäre dem nicht so, so wären wir vor vollendete Tatsachen gestellt worden. Jetzt mag man der Auffassung sein, dass dies auch nicht erforderlich ist. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass es einer kleinen Gemeinde wie Ihringen nicht gut zu Gesicht steht und auch dem Allgemeinwohl nicht dienlich ist, wenn die Betroffenen nicht mit einbezogen werden.</p> <p>Nach rechtlicher Beratung haben wir uns in der Lage gesehen, unsere Bedenken, Einwände und Sichtweisen selbst zu Papier zu bringen.</p> <p>In Unterstellung, dass sie unsere Einwände und Sichtweise überhaupt interessiert und vielleicht sogar verstehen, bedanken wir uns hiermit für die Möglichkeit diese vorbringen zu können.</p>	<p>eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglichen.</p> <p>In den ersten Gesprächen lag für das Urbane Gebiet noch kein Bebauungskonzept vor. Die Entwicklungspläne von 1,5-geschossigen Einfamilienhäusern waren zu damaligen Zeitpunkt lediglich Vorüberlegungen aber keine konkreten Planungsvorhaben.</p> <p>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 der Flächennutzungsplan ebenfalls im zweistufigen Planungsverfahren geändert. Der Öffentlichkeit wird somit während des Planungsverfahrens zwei Mal für einen Zeitraum von jeweils 30 Tagen die Möglichkeit geboten eine Stellungnahme abzugeben. Der Zeitraum der Veröffentlichung wird ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan wird gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erneut offengelegt. Damit wird der Öffentlichkeit ein drittes Mal die Möglichkeit gegeben eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Sowohl in der Frühzeitigen Beteiligung wie auch in der Offenlage war der nördliche Teilbereich „Läger Süd“ Bestandteil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Auf die aufgeführten Einwände und Sichtweise wurde ausführlich eingegangen. Die Gemeinde Ihringen hat alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, sorgfältig ermittelt und alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p>
C.3	Person 3 (Schreiben vom 10.12.2023)	
C.3.1	Wir wissen schon lange, dass sich die Gemeinde Ihringen im Zuge der bereits längeren Standortsuche für den EDEKA-Lebensmittelmarkt, nun den Bereich Gündlinger Straße ausgesucht bzw. festgelegt	Dies wird zur Kenntnis genommen. 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)

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>hat (Grundstück nahe Farn. Schillinger, inkl. deren Erweiterung Winzerhof, Ferienwohnung und Wohnmobil-Stellplätze, etc.). Wir unterstützen dieses Vorhaben (EDEKA und Erweiterung Fam. Schillinger) vollumfänglich!</p> <p>Allerdings relativ zufällig haben wir vor ca. 1,5 Wochen erfahren, dass die Gemeinde den gesamten Entwurf des neu geschaffenen Gebiets „Bebauungsplan Ihringen Süd - Kleinried“ sowie der Flächennutzungsplanänderung, im Gemeindeblatt veröffentlicht hat und zwar mit einer Frist zur <u>möglichen Stellungnahme bis einschl. 14.12.2023.</u></p> <p>Ganz nebenbei geht es ja aber auch um die Erweiterung des, wie im Gemeindeblatt formulierten „städtebaulichen Bindeglieds / unbebauter Bereich“ des bisherigen Baugebietes Läger Süd südlich bis zur Tunibergstraße. Von dieser Miteinbeziehung (in welcher Art und Weise) wussten wir bisher nichts und sind als Angrenzer (Flurstück Nr. 12632/2) aber direkt betroffen. Wir möchten an dieser Stelle ebenfalls frühzeitig informiert werden, in welchem Umfang (<i>welche Pläne, Nutzung, Konzept, Dimensionen, etc.</i>) hier etwas angedacht ist.</p> <p>Deshalb dieses Schreiben an Sie mit der Bitte um eine Rückmeldung, offene Kommunikation als Angrenzer und/oder persönlicher Termin. Im Voraus vielen Dank schon einmal an dieser Stelle!</p>	<p>BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan ebenfalls im zweistufigen Planungsverfahren geändert. Der Öffentlichkeit wird somit während des Planungsverfahrens zwei Mal für einen Zeitraum von jeweils 30 Tagen die Möglichkeit geboten eine Stellungnahme abzugeben. Der Zeitraum der Veröffentlichung wird ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan wird gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erneut offengelegt. Damit wird der Öffentlichkeit ein drittes Mal die Möglichkeit gegeben eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Sowohl in der Frühzeitigen Beteiligung wie auch in der Offenlage war der nördliche Teilbereich „Läger Süd“ Bestandteil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans.</p>
C.3.2	<p>Gleichzeitig haben wir im Dorf von evtl. Mutmaßungen bzw. Interpretationen und ggfs. (Halb)-/ Wahrheiten über das Gemeindekonzept zur Nutzung der an uns angrenzenden Bauerwartungsfläche gehört, z.B. sozialer Wohnungsbau, Flüchtlingsunterkünfte, erhöhte Lärmgrenzen und höhere Gebäude (Firsthöhe/Gesamthöhe) im neu geschaffenen „urbanen Gebiet“ - im Vergleich zu unserem allgemeinen Wohngebiet „WA“ und den damaligen baurechtlichen Vorgaben und Bestimmungen 2008/2009 (LÄGER 2008). <u>Uns geht es nicht darum, dass dieses Gebiet unbebaut bleibt, sondern wie, was und wann zukünftig in der Planung angedacht ist!</u></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Im Urbanen Gebiet gilt eine offene Bauweise (o). Gemäß BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der aufgelisteten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Entsprechend der angedachten Nutzung soll durch die Festsetzung einer offenen Bauweise zum einen im Urbanen Gebiet die aufgelockerte Umgebungsbebauung des nördlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiets aufgegriffen werden. Zum anderen soll der Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum geschaffen, wie</p>

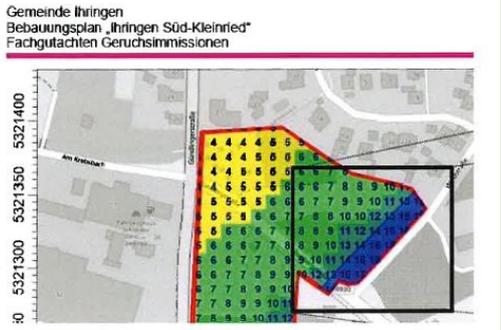
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Damals (2009) waren wir auch mehrmals mit Herrn Bürgermeister Obert, dem Bauamtsleiter Herrn Kiss sowie einigen Gemeinderäten bzgl. unserem „eingeeengten“ Baufenster in Verbindung mit der sehr eingeschränkten Hofeinfahrt in Kontakt, welche nach einigem Hin- und Her (<i>als Grund wurde immer das landwirtschaftliche Anwesen Familie Kiss, Waidhof / Abstand dazu herangezogen und</i>) letztendlich bei uns auf 3,10 m Durchfahrtsbreite beschränkt wurde. Deshalb sind wir jetzt hellhörig und bei diesem Thema sehr sensibel, wenn nun andere Maßstäbe oder Vorgaben bzw. Herangehensweisen („urbanes Gebiet“) angesetzt werden.</p>	<p>auch die Definierung des südlichen Ortseingangs berücksichtigt werden.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Urbanen Gebiet (MU1 und MU2) wird 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 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. Von der festgesetzten GFZ und der maximalen Gebäudehöhe werden somit bspw. Flachdächer mit 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 9 m sowie Satteldächer mit 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 13,5 m zugelassen.</p> <p>Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass im bestehenden Bebauungsplan „Läger 2008“ im Mischgebiet MI1 mit einer Traufhöhe von 11,60 m und einer Firsthöhe von 15,90 m durchaus höhere Maße festgesetzt wurden.</p> <p>Damit der bauliche Übergang zu der nördlich angrenzenden Bebauung sanfter gestaltet werden kann, hat sich die Gemeinde Ihringen dazu entschlossen das Urbane Gebiet im MU1 hinsichtlich der zulässigen Gebäude- und Traufhöhe zu unterteilen. So ist im nördlichen Teilbereich die zulässige Gebäudehöhe von max. 13,5 m auf max. 11 m und die Traufhöhe von max. 9,5 m auf max. 8 m reduziert worden. Dadurch sind in dem nördlichen Teilbereich des MU1 bspw. Flachdächer mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 8 m sowie Satteldächer mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 11 m zulässig. Die Gemeinde Ihringen möchte in dem Urbanen Gebiet in einer angemessenen verdichteten Bauweise eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglichen.</p> <p>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. Der Antrag der Gemeinde auf Versetzungen der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD) in den Bereich der Waidstraße wurde von der Unteren Straßenverkehrsbehörde genehmigt. Das Baufenster des Urbanen Gebiets rückt um ca. 20 m von der Waidstraße ab. Damit wird das Baufenster über die Empfehlung der Untersuchung zu den Geruchsmissionen vom Büro Dröscher hinaus um weitere 5 m von dem bereits zeichnerisch festgesetzten Bereich mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>1 Nr. 24 BauGB zurückgenommen. Die zurückversetzte Bebauung bildet an dieser Stelle den Siedlungsabschluss im Übergang zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Darüber hinaus wurde eine 5 m Breite Eingrünung entlang der Tuniberg- und Waidstraße festgesetzt. Diese dient unter anderem der Gestaltung des südöstlichen Ortseingangs der Gemeinde Ihringen. Die Grünfläche 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.</p> <p>Da die Erschließung der bestehenden Bebauung bereits über die vorhandene Erschließungsstraße Waidstraße gesichert ist, ist die vorgebrachte Problematik nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans zu klären.</p>
C.3.3	Wir hoffen auf Ihr Verständnis und Sichtweise unserer Belange und wünschen wie bereits angemerkt, um transparente Informationen und eine offene Kommunikation zu diesem Thema.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Öffentlichkeit hat im Rahmen des zweistufigen Bebauungsplanverfahrens die Möglichkeit alle Bebauungsplanunterlagen einzusehen und dazu eine Stellungnahme abzugeben.</p>
C.3.4	Wir haben Sie damals bei Ihrer Bewerbung als Bürgermeister immer unterstützt, schätzen Sie sehr und vor allem gefällt uns Ihre Art, wie Sie die täglichen Herausforderungen innerhalb der Gemeinde Ihringen angehen und sich im Ort präsentieren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<p>C.3 Person 3 (Schreiben vom 14.12.2023)</p>		
C.3.1	<p>Ergänzend zu unserem ersten Email und nach Durchsicht der diversen veröffentlichten Dokumente, vom 08.11.23, anbei unsere Anmerkungen mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung.</p> <p>Hier nochmals der Hinweis, dass wir als Angrenzer im allgemeinen Wohngebiet (Flurstück Nr; 12632/2 / LÄGER 2008) an das nun neu geschaffene „urbane Gebiet“ MU1 direkt betroffen sind.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.3.2	<p>Dokument „Untersuchung zu den Geruchsmissionen, vom 11.09.23 Ing.büro für TU Herr Dr.-Ing. Dröscher:</p> <p>Hier wird eine Ermittlung bzw. Beurteilungsgrundlage anhand der TA Luft 2021 durchgeführt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.3.2.1	<p><u>Auf Blatt 7 Tabelle 1 des Berichts, wie folgt:</u></p> <p>Der Anhang 7 TA Luft 2021 bezieht sich ausschließlich auf anlagenspezifische Gerüche und gibt Immissionswerte an. die</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag																								
	<p>von der Gesamtbelastung durch alle anlagenbezogenen Gerüche nicht überschritten werden dürfen (siehe Tabelle 1). Überschreitet die Gesamtbelastung den Immissionswert, so sind erhebliche Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen.</p> <p>Die Geruchsimmissionen sind als jährliche Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu bestimmen.</p> <p>Tabelle 1: Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete</p> <table border="1" data-bbox="316 712 801 788"> <thead> <tr> <th>Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete</th> <th>Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen</th> <th>Dorfgebiete</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,10</td> <td>0,15</td> <td>0,15</td> </tr> </tbody> </table> <p>Also Immissionswert: 0,10 !</p>	Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	Dorfgebiete	0,10	0,15	0,15	<p>Zwar ist das Urbane Gebiet in Tabelle 22 Anhang 7 TA Luft grundsätzlich dem Immissionswert 0,10 zugeordnet.</p> <p>In begründeten Einzelfällen ist jedoch entsprechend Nr. 3.1 Abs. 5 Anhang 7 TA Luft die Festlegung von Zwischenwerten zwischen den Nutzungsbereichen möglich.</p> <p>Im Übergang zum Außenbereich gelten in Wohn- und Mischgebieten Immissionswerte von bis zu < 0,15 (< 15 %) als hinnehmbar (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) (2022): Kommentar zu Anhang 7 TA Luft – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen Stand 08.02.2022).</p> <p>Tabelle 1: Zwischenwerte für den Übergangsbereich verschiedener Nutzungen</p> <table border="1" data-bbox="842 846 1439 1102"> <thead> <tr> <th>Anlagentyp</th> <th>Übergangsbereich</th> <th>Immissionswert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tierhaltungsanlagen</td> <td>Dorfgebiet - Außenbereich</td> <td>0,15 < IW ≤ 0,20</td> </tr> <tr> <td>Tierhaltungsanlagen</td> <td>Wohn-/Mischgebiet - Dorfgebiet</td> <td>0,10 < IW < 0,15</td> </tr> <tr> <td>Tierhaltungsanlagen</td> <td>Wohn-/Mischgebiete - Außenbereich</td> <td>0,10 < IW < 0,15</td> </tr> <tr> <td>Gewerbe-/Industrieanlagen</td> <td>Wohn-/Mischgebiet - Gewerbe-/Industriegebiet</td> <td>0,10 < IW < 0,15</td> </tr> <tr> <td>Gewerbe-/Industrieanlagen</td> <td>Wohn-/Mischgebiete (einschließlich Dorfgebiete) – Außenbereich</td> <td>0,10 < IW < 0,15</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Quelle: Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) (2022): Kommentar zu Anhang 7 TA Luft – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen)</p> <p>Die Zwischenwerte gelten auch für urbane Gebiete.</p> <p>Die Anwendbarkeit dieses Immissionswertes im Übergangsbereich ist vorliegend aus fachgutachterlicher Sicht auch gerechtfertigt, da bereits in der nördlich angrenzenden Bestandbebauung derartige Immissionsbeiträge aufgrund der Emissionen der Tierhaltung bestehen. Nach aktueller Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 15.09.2022 (Az. 4 C 3/21) fügt sich ein Wohnbauvorhaben hinsichtlich der hinzunehmenden Immissionen in die vorbelastete Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren Belastungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Dies trifft auch im vorliegenden Fall zu.</p>	Anlagentyp	Übergangsbereich	Immissionswert	Tierhaltungsanlagen	Dorfgebiet - Außenbereich	0,15 < IW ≤ 0,20	Tierhaltungsanlagen	Wohn-/Mischgebiet - Dorfgebiet	0,10 < IW < 0,15	Tierhaltungsanlagen	Wohn-/Mischgebiete - Außenbereich	0,10 < IW < 0,15	Gewerbe-/Industrieanlagen	Wohn-/Mischgebiet - Gewerbe-/Industriegebiet	0,10 < IW < 0,15	Gewerbe-/Industrieanlagen	Wohn-/Mischgebiete (einschließlich Dorfgebiete) – Außenbereich	0,10 < IW < 0,15
Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	Dorfgebiete																								
0,10	0,15	0,15																								
Anlagentyp	Übergangsbereich	Immissionswert																								
Tierhaltungsanlagen	Dorfgebiet - Außenbereich	0,15 < IW ≤ 0,20																								
Tierhaltungsanlagen	Wohn-/Mischgebiet - Dorfgebiet	0,10 < IW < 0,15																								
Tierhaltungsanlagen	Wohn-/Mischgebiete - Außenbereich	0,10 < IW < 0,15																								
Gewerbe-/Industrieanlagen	Wohn-/Mischgebiet - Gewerbe-/Industriegebiet	0,10 < IW < 0,15																								
Gewerbe-/Industrieanlagen	Wohn-/Mischgebiete (einschließlich Dorfgebiete) – Außenbereich	0,10 < IW < 0,15																								
<p>C.3.2.2 <u>Auf Blatt 8 des Berichts (Ausführungen) wie folgt:</u></p> <p>Selbiges gilt auch für Tierhaltungsanlagen im Übergangsbereich von Wohn-/Mischgebieten zum Außenbereich.</p> <p>Im vorliegenden Fall soll im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Wohnnutzung festgesetzt werden. Wohnnutzungen wird gemäß Anhang 7 TA Luft 2021</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die vorstehenden Ausführungen in Ziffer C.3.2.1 wird verwiesen.</p>																									

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag																		
	<p>ein Immissionswert von 0.10 zugeordnet. Im Übergang zum Außenbereich gelten in Wohn- und Mischgebieten jedoch auch Immissionswerte von bis zu < 0.15 (< 15 %) als hinnehmbar/11/.</p> <p>Das Plangebiet soll als urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Darin sollen lärmunempfindliche gewerbliche und soziale Nutzungen im Westteil des Gebietes untergebracht werden,</p> <p>Diese Ausführungen bzw. Berechnung/Ansatz (plötzlich von bis zu < 0,15 bzw. <15 %) können wir nicht nachvollziehen und auch im Gesetzestext nicht zu finden. Wir gehen daher hier nur von einem Wert von < 0,1 bzw. <10% (anstatt bis zu < 0,15 bzw. <15 %) als hinnehmbar aus. Alles darüber hinaus ist, wie Herr Dr.-Ing. Dröscher geschrieben hat als „erhebliche Geruchsbelästigung“ für das neue „urbane Gebiet“ zu sehen.</p> <p>https://www.verwaltungsvorschriften-im-inter-net.de/bsvwbund_18082021_IGI25025005.htm</p> <p>und auf Anhang 7 referenziert:</p> <p>https://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/BMU-IGI2-20210818-SF-A007.htm</p>																			
C.3.2.3	<p>Weiterhin ist auf Blatt 20 aus unserer Sicht nicht der vollständige Text gemäß Anhang 7 TA Luft 2021 abgedruckt und dementsprechend nicht bzw. nicht richtig berücksichtigt (-> „Pferdemist“:</p> <p><u>Auf Blatt 20 des Berichts (Ausführungen) wie folgt:</u></p> <p>Im Falle von Geruchsimmissionen, welche durch Tierhaltungsanlagen verursacht werden, sieht der Anhang 7 TA Luft in Nr. 4.6 tierartspezifische Gewichtungsfaktoren vor, um dem unterschiedlichen Grad der belästigenden Wirkung Rechnung zu tragen.</p> <table border="1" data-bbox="316 1787 805 2056"> <caption>Tabelle 4: Gewichtungsfaktoren nach Tierart gemäß Anhang 7 TA Luft 2021</caption> <thead> <tr> <th>Tierartspezifische Geruchsqualität</th> <th>Gewichtungsfaktor f</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mastgeflügel (Pulen, Masthähnchen)</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>Mastschweine (bis zu einer Tierplatzzahl von 500 in qualitätsgesicherten Haltungsvorfahren mit Auslauf und Einstreu, die nachweislich dem Tierwohl dienen)</td> <td>0,65</td> </tr> <tr> <td>Mastschweine, Sauen (bis zu einer Tierplatzzahl von 5.000 Mastschweinen bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen Umrechnungsfaktoren für eine entsprechende Anzahl von Zuchtsauen)</td> <td>0,75</td> </tr> <tr> <td>Milchkühe mit Jungtieren, Mastbullen (einschl. Kalbermast, sofern diese zur Geruchsimmissionsbelastung nur unwesentlich beitragen)</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Pferde</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Milch-/Mutterschafe (bis zu einer Tierplatzzahl von 1.000 und Heu/Stroh als Einstreu)</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Milchziegen (bis zu einer Tierplatzzahl von 750 und Heu/Stroh als Einstreu)</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Sonstige Tierarten</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Tierartspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor f	Mastgeflügel (Pulen, Masthähnchen)	1,5	Mastschweine (bis zu einer Tierplatzzahl von 500 in qualitätsgesicherten Haltungsvorfahren mit Auslauf und Einstreu, die nachweislich dem Tierwohl dienen)	0,65	Mastschweine, Sauen (bis zu einer Tierplatzzahl von 5.000 Mastschweinen bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen Umrechnungsfaktoren für eine entsprechende Anzahl von Zuchtsauen)	0,75	Milchkühe mit Jungtieren, Mastbullen (einschl. Kalbermast, sofern diese zur Geruchsimmissionsbelastung nur unwesentlich beitragen)	0,5	Pferde	0,5	Milch-/Mutterschafe (bis zu einer Tierplatzzahl von 1.000 und Heu/Stroh als Einstreu)	0,5	Milchziegen (bis zu einer Tierplatzzahl von 750 und Heu/Stroh als Einstreu)	0,5	Sonstige Tierarten	1	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Abweichung von der tierartspezifischen Geruchsqualität von Pferden, die mit einem Gewichtungsfaktor von 0,5 zu bewerten sind, ist Pferdemist grundsätzlich mit einem Gewichtungsfaktor von 1,0 zu bewerten.</p> <p>Dies wurde in der Untersuchung entsprechend berücksichtigt.</p>
Tierartspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor f																			
Mastgeflügel (Pulen, Masthähnchen)	1,5																			
Mastschweine (bis zu einer Tierplatzzahl von 500 in qualitätsgesicherten Haltungsvorfahren mit Auslauf und Einstreu, die nachweislich dem Tierwohl dienen)	0,65																			
Mastschweine, Sauen (bis zu einer Tierplatzzahl von 5.000 Mastschweinen bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen Umrechnungsfaktoren für eine entsprechende Anzahl von Zuchtsauen)	0,75																			
Milchkühe mit Jungtieren, Mastbullen (einschl. Kalbermast, sofern diese zur Geruchsimmissionsbelastung nur unwesentlich beitragen)	0,5																			
Pferde	0,5																			
Milch-/Mutterschafe (bis zu einer Tierplatzzahl von 1.000 und Heu/Stroh als Einstreu)	0,5																			
Milchziegen (bis zu einer Tierplatzzahl von 750 und Heu/Stroh als Einstreu)	0,5																			
Sonstige Tierarten	1																			

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>...und auf Anhang 7 referenziert: https://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/Blv1U-IGI2-20210818-SF-A007.htm</p> 	
<p>C.3.2.4 <u>Auszug... Punkt 1 „Allgemeines“ aus Anhang 7 der TA Luft 2021:</u></p> <p>Bei nicht genehmigungsbedürftigen Tierhaltungsanlagen kann die zuständige Behörde die Entscheidung auf die Einhaltung der Abstände nach der Richtlinie VDI 3894 Blatt 2 (Ausgabe November 2012) in Verbindung mit der Richtlinie VDI 3894 Blatt 1 (Ausgabe September 2011) gründen.</p> <p>Hier ist aus unserer Sicht auf einmal die VDI 3894 angesetzt worden...obwohl Anlage genehmigungsbedürftig?!</p> <p>→ Das heißt:</p> <p>Abschließend zum Thema Geruchsmissionen ist aus unserer Sicht die Verschiebung der Grenze bzgl. „unzumutbarer Geruchsbelästigung“ für das Gebiet MU1 (von der Waidstraße weg) parallel in Richtung (Nord-)Westen, gemäß der folgenden Werte „größer 10“ erforderlich und nur so als richtig anzusehen und nicht die Immissionsgrenze von bis zu < 0,15 (< 15%) als hinnehmbar zu bezeichnen, wie folgt...</p> <p>(→bitte auch die Werte/Eintragungen 11, 12, 13 und 14 zu berücksichtigen).</p> <p>Diese Ausführungen bzw. Berechnung/Ansatz (plötzlich von bis zu < 0,15 bzw. <15 % auszugehen) können wir nicht nachvollziehen und auch im Gesetzestext nicht finden.</p> <p>Wir gehen daher hier nur von einem Wert von < 0,1 bzw. < 10% (anstatt bis zu < 0,15 bzw. < 15 %) als hinnehmbar aus. Alles darüber hinaus ist, wie Herr Dr.-Ing. Dröschner geschrieben hat, als „erhebliche Geruchsbelästigung“ für das neue „urbane Gebiet“ zu sehen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Abweichung von der tierartspezifischen Geruchsqualität von Pferden, die mit einem Gewichtungsfaktor von 0,5 zu bewerten sind, ist Pferdemist grundsätzlich mit einem Gewichtungsfaktor von 1,0 zu bewerten.</p> <p>Dies wurde in der Untersuchung entsprechend berücksichtigt.</p> <p><u>Hinweis:</u> Es ist nicht in jedem Fall erforderlich, ein Gutachten nach Anhang 7 TA Luft zu erstellen. Die Entscheidung darüber liegt in der Verantwortung der zuständigen Behörde. Wenn die Behörde mit anderen Hilfsmitteln - z. B. der Richtlinie VDI 3886 Blatt 1 oder der Richtlinie VDI 3894 Blatt 2 – zu der Überzeugung gelangt, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sichergestellt ist, so ist nicht zwingend die Ermittlung der Kenngrößen nach Nr. 4 Anhang 7 TA Luft erforderlich.</p> <p>Dies ist vorliegend aufgrund der räumlichen Nähe zwischen den landwirtschaftlichen betrieblichen Emissionsquellen und der geplanten Wohnnutzung sowie auch der bestehenden Wohnnutzung allerdings nicht sachgerecht.</p> <p>Das Baufenster wird über die Empfehlung der Untersuchung zu den Geruchsmissionen vom Büro Dröschner hinaus um weitere 5 m von dem bereits zeichnerisch festgesetzten Bereich mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zurückgenommen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.3.2.5	<p><u>Siehe nachfolgende Original-Skizze (inkl. Kennzahlen):</u></p> 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.3.3	<p>„Abwägung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung, Gemeinde Ihringen“ vom 23.10.23 (Seite 25 bzw. 26 / A.8.6 LRA Brso.-Hochschw. - FB 580 Landwirtschaft):</p> <p>Auch hier wurde unser obiger Punkt aus 1a) in der Stellungnahme des LRA aufgeführt:</p> <p>In Wohngebieten ist gemäß Anhang 7 TA-Luft ein Immissionswert von 0,10 anzusetzen!</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die vorstehenden Ausführungen in Ziffer C.3.2.1 wird verwiesen.</p>
C.3.4	<p>„Umweltbericht inkl. artenschutzrechtlicher Prüfung vom August 2023, (Landschaftsökologie + Planung, GAEDE und GILCHER Partnerschaft)“</p> <p><u>Auszug aus den Bebauungsvorschriften vom 23.10.23, Kapitel 4.3.x (Seite 12) ...</u></p> <p>Für die Fällung der Gehölze im Rahmen der Baufeldfreiräumung ist im Spätsommer/Herbst vor der geplanten Fällung <i>ein Fledermaussachverständiger hinzuzuziehen</i>, der potenzielle Fledermausquartiere auf einen möglichen Besatz mit Fledermäusen kontrolliert.</p> <p><u>Dabei gilt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wird kein Fledermausbesatz festgestellt, können die Bäume im Zeitraum zwischen 01.11. und 28.02 gefällt werden. ▪ Wird ein Fledermausbesatz festgestellt, dürfen die Bäume nur zwischen 01.11. und 15.11. bzw. nach Anweisung des Fledermausexperten gefällt werden <p>→ Frage: Dies gilt wohl dann auch für das „urbane Gebiet“ MU1 / MU2?!</p> <p>→ <u>Das heißt:</u></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen gelten – wenn nicht gebietsspezifisch angegeben wird – für das Gesamtgebiet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Dieser Beschlussvorschlag bzw. Begründung zu A.5.1 können wir nicht nachvollziehen und betrachten dies als unbegründet!</p> <p>Sehr wohl hören wir, zwar nicht dauerhaft, aber doch häufiger (vor allem im Sommer) starker Lärm der Fa. Stahlbau Schauenberg GmbH, Ihringen. Auch „wenn wir keine Anzeige erstatten oder dies melden...“ heißt es nicht wie in der Annahme (rechte Spalte), dass es keine schalltechnischen Probleme gibt!</p> <p><u>Beispiele (ganze Begründung rechte Spalte):</u></p> <p>„.....dass aus schalltechnischer Sicht keine Beschränkung ...zu befürchten ist...“ bzw.</p> <p>.....</p> <p>Bewertung basiert unter anderem darauf, dass die ...gemäß Bebauungsplan „Läger 2008“ schalltechnisch beschränkt sind.</p> <p>.....“</p> <div data-bbox="316 1131 810 1393" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>A.5.1 Schalltechnische Untersuchung</p> <p>Durch das westlich des Plangebietes gelegene Gewerbegebiet kann es zu einem Nutzungskonflikt, insbesondere im als WA ausgewiesenen Teil des Plangebietes kommen. Gleiches gilt auch für die in den geplanten SO vorgesehenen Nutzungen. Auch hier können Nutzungskonflikte zur geplanten Wohnnutzung entstehen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollte eine schalltechnische Untersuchung der auf das vorliegende Plangebietes einwirkenden und ausgehenden Lärmmissionen erstellt werden.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird vom Büro Dr. Dröscher eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der ursprünglich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Teil des Plangebietes wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.</p> <p>Auf dieser Grundlage kommt die Schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Gewerbelärms zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung zum Bebauungsplan „Ihringen Süd-Kleinried“ entsprechend aus schalltechnischer Sicht keine Beschränkung des eingerichteten und ausgeübten Betriebs umliegender gewerblicher Nutzungen zu befürchten ist. Diese Bewertung basiert unter anderem darauf, dass die gewerblichen Nutzungen bereits durch nahegelegene bestehende Wohnnutzungen (wie beispielsweise Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Bebauungsplan „Läger 2008“) schalltechnisch beschränkt sind. Zudem ist</p> </div>	<p>zeitweise wahrnehmbar sind, ist die Nachbarschaftsverträglichkeit dieses Betriebs nicht ausgeschlossen. Jedoch sind bereits bestehende schalltechnische Beschränkungen der Betriebe bei der Untersuchung möglicher schalltechnischer Konflikte im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, da nur der ordnungsgemäße genehmigungskonforme Betrieb von Anlagen einen Bestandsschutz genießt. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 11. September 2023) wurden daher keine (bereits heute gemäß TA Lärm) unzumutbaren Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft berücksichtigt.</p> <p>Dies betrifft insbesondere die Nachbarschaftsverträglichkeit einer möglichen Kraftstoffanlieferung der bestehenden Tankstelle (Fahrzeughaus Schneider OHG), die im Nachtzeitraum so „laut“ berücksichtigt wurde, dass die Schallschutzanforderungen in der bestehenden Nachbarschaft erfüllt werden (siehe Anhang Blatt 10 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan).</p>
C.3.6	<p>Im Voraus vielen Dank für Ihre Prüfung und Berücksichtigung unserer Anliegen sowie einer Nachricht.</p> <p>Abschließend angemerkt, freuen wir uns auf eine offene und transparente Kommunikation in dieser Bauangelegenheit. Wie bereits im Schreiben vom 10.12.23 mitgeteilt, sind wir in der Sache nicht gegen eine Bebauung, einen neuen EDEKA-Markt und auch nicht gegen das Bauvorhaben der Familie M. Schillinger „Esellädele“, Ihringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Öffentlichkeit hat im Rahmen des zweistufigen Bebauungsplanverfahrens die Möglichkeit alle Bebauungsplanunterlagen einzusehen und dazu eine Stellungnahme abzugeben.</p>
C.4	<p>Person 4 (Schreiben vom 14.12.2023)</p>	
C.4.1	<p>Namens unserer Mandanten nehmen wir hiermit Bezug auf Ihre Bekanntmachung vom 08.11.2023, mit der Sie mitteilen, dass "der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen (...) am 23.10.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>"Ihringen Süd-Kleinried" und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen" hat, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zu dem mit dieser Bekanntmachung offengelegten Bebauungsplanentwurf "Ihringen Süd-Kleinried" mit Stand vom 23.10.2023 nehmen wir hiermit namens unserer Mandanten im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.</p>	
C.4.2	<p>Tatsächliche Feststellungen:</p> <p>Unsere Mandanten sind Eigentümer der auf Gemarkung Ihringen gelegenen Grundstücke Flurstücke 9823, 9824 und 9825 sowie 9828, 9829 und 9831, wobei ■ Eigentümer/in der Grundstücke Flurstücke 9823 und 9824 sowie den Grundstücken Flurstücke 9825 und 9831 ist, ■ Eigentümer/in des Grundstücks Flurstück 9828 und ■ Eigentümer/in des Grundstücks Flurstück 9829. Die Grundstücke Flurstücke 9825 und 9828 sind bebaut mit dem Gebäudeensemble mit der postalischen Adresse Tunibergstraße 4, einem landwirtschaftlichen Betrieb, der aus mehreren selbstständigen Gebäuden besteht. Der als solcher bezeichnete "Burgunderhof" wird von unseren Mandanten in unterschiedlichen Formen zum Weinbau genutzt. Dabei ist Teil des Burgunderhofes neben den Betriebsgebäuden auch ein Wohngebäude, in dem meine Mandanten leben sowie mehrere Ferienwohnungen, die in westliche Richtung ausgerichtet sind. Meine Mandanten planen zur weitergehenden Unterstützung ihrer landwirtschaftlichen Tätigkeit die Errichtung weiterer Ferienwohnungen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.4.2.1	<p>Der Burgunderhof ist Teil der freien Landschaft, die sich östlich der Gündlingerstraße und südlich der Tunibergstraße an den Siedlungsbereich der Gemeinde Ihringen anschließt. In Ansehung dessen ist der Burgunderhof derzeit von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Lediglich nördlich verläuft die Tunibergstraße, jenseits derer sich wiederum die freie Landschaft anschließt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.4.2.2	<p>In dem Bestreben, der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH ("EDEKA") die Verlagerung ihres Lebensmittelmarktes, den sie derzeit in dem Anwesen Im Stegen 1 auf einer Verkaufsfläche von ca. 600 m²</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Nahversorgung sichern und darüber hinaus die südliche Ortsentwicklung Ihringens</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>in integrierter Lage Ihringens betreibt, zu ermöglichen, soll durch die Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m² geschaffen werden; dies auf der Fläche, die sich an das Betriebsareal des Burgunderhofs in einem Abstand von ca. 30 m in westlicher Richtung anschließt. Im weiteren westlichen Anschluss der Fläche schließt sich das Gewerbegebiet Hinterschwemme an, in dem sich bereits ein von der Firma PENNY betriebener Lebensmitteldiscounter befindet. Grundlage für die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Vorhabenplanung der EDEKA mit Stand vom 22.05.2023. Der Bebauungsplanentwurf sieht für den Standort des Lebensmittelmarktes die Ausweisung eines Sondergebiets vor. Hierauf beschränkt sich der Bebauungsplanentwurf indessen nicht. Er bezieht vielmehr weitere Flächen nördlich und südlich des Sondergebiets mit ein. Für die Fläche nördlich des Sondergebiets jenseits der Tunibergstraße ist die Ausweisung zweier urbaner Gebiete vorgesehen, während auf den Flächen südlich des Sondergebiets ein weiteres Sondergebiet, namentlich das Sondergebiet "Wohnmobilstellplätze", und zwei Dorfgebiete festgesetzt sind.</p>	<p>gestalten und weitere Entwicklungsflächen sichern, um unter anderem Wohnraum zu schaffen und soziale Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte zu integrieren sowie Gewerbeflächen anzubieten. In dem Urbanen Gebiet im Bereich Läger Süd schafft die Gemeinde diesen Dreiklang in einer verdichteten Bauweise, die eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglicht. 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. Der in die Planung integrierte Aussiedlerhof liegt bislang im Außenbereich und soll im Zuge des Bebauungsplans langfristig gesichert werden. 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 erweitert werden. Das Radwegenetz wird zudem 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.</p>
<p>C.4.3</p>	<p>Einwendungen: Der Bebauungsplan "Ihringen Süd-Kleinried" kann in der Entwurfsfassung vom 23.10.2023, die Gegenstand der Offenlage ist, nicht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden, da dieser Bebauungsplan in mehrfacher Hinsicht gegen höherrangiges Recht verstößt und damit von Anfang an ungültig wäre. Im Einzelnen:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen, die Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Auf die Einwendungen wird nachfolgend im Einzelnen ausführlich eingegangen.</p>
<p>C.4.3.1</p>	<p>Die Festsetzung des Urbanen Gebietes ist städtebaulich nicht erforderlich und verstößt insofern gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Ausweislich der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf begründet sich die Einbeziehung der gegenwärtig</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig. Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2014 eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, diese liegt als Bestandteil des</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>noch unbebauten Fläche zwischen der Tunibergstraße im Süden und der Straße Am Dorfbach im Norden sowie der Waidstraße im Osten und der Gündlingerstraße im Westen in der Vorgabe insbesondere des Regierungspräsidiums Freiburg und des Regionalverbands Südlicher Oberrhein, den Standort an die bestehende Wohnbebauung heranzuführen, um das Integrationsgebot zu wahren. Hierzu hätte man - was im wahrsten Sinne des Wortes nahegelegen hätte - den Standort für den EDEKA-Markt auf diese Fläche nördlich der Tunibergstraße verlegen können. Dies war aber offensichtlich nicht gewollt bzw. in Ansehung des Lärmkonflikts, der sich mit Blick auf die Wohnbebauung südlich der Straße Am Dorfbach ergeben hätte, nicht möglich. In der "Standortalternativenprüfung" wird ergänzend darauf verwiesen, dass auf dieser Fläche "die Mindestanforderung an die Flächengröße (...) nicht erfüllt" werde. Offen bleibt, auf welche Fläche hier abgestellt wird, wie groß die Mindestfläche ist und woraus sich diese Mindestfläche ableiten soll. Insofern lässt sich dieses Kriterium nicht einmal im Ansatz nachvollziehen. Dies ist umso misslicher als die beiden anderen, gegen diese Fläche vorgebrachten Gesichtspunkte nicht durchgreifen. Dass die Gemeinde beabsichtigt, diese Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen, kann nicht maßgeblich sein, weil dieses Argument gegen jedwede Fläche im Rahmen der Alternativenprüfung in Feld geführt werden könnte.</p> <p>Ließ sich der geplante EDEKA-Markt damit - wenn auch aus fehlerhaften Erwägungen heraus, so aber doch aus Ihrer Sicht maßgeblich - nicht im Sinne des Integrationsgebots der Wohnlage räumlich zuordnen, musste man die Wohnlage, um die Raumverträglichkeit herzustellen, an den Standort heranzuführen. Hierzu sollte ausweislich der Begründung eigentlich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies scheiterte aber daran, dass sich für ein allgemeines Wohngebiet keine gesunden Wohnverhältnisse hätten herstellen lassen. Dies war mit Blick darauf nicht möglich, dass auf das Gebiet nördlich der Tunibergstraße Geräuschmissionen, die von dem geplanten EDEKA-Markt und von dem östlich hieran angrenzenden Gewerbegebiet herrühren, einwirken würden,</p>	<p>Bebauungsplans den Unterlagen bei. Der angesprochene Standort nördlich der Tunibergstraße wurde in der Standortalternativenprüfung als nicht geeignet bewertet und unter anderem auch aufgrund des ungünstigen Zuschnitts der Fläche ausgeschlossen. Für genauere Ausführungen wird, auf die den Bebauungsplanunterlagen beiliegende Standortalternativenprüfung verwiesen. Die Ausweisung des Standortes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband. Die Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen vom Büro Acocella liegt ebenfalls den Bebauungsplanunterlagen bei.</p> <p>Der Vorwurf des „Etikettenschwindels“ wird zurückgewiesen. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Gemeinde will in diesem Bereich einen hohen Wohnanteil, eine Kindertagesstätte und ergänzend nichtstörende gewerbliche Nutzungen unterbringen. Damit sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines urbanen Gebiets in hervorragender Weise erfüllt. Im Gegensatz zum Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein. Mit der aufgenommenen Festsetzung konnte ein besonders hoher Wohnanteil im Sinne des Integrationsgebots gesichert werden. Diese angestrebte Nutzungsmischung wäre mit keinem anderen Baugebiet der BauNVO zu erreichen gewesen.</p> <p>Der Gesetzgeber hat mit dem „Urbanen Gebiet“ ein Planungsinstrument entwickelt, das den Gemeinden eine flächensparende Bauweise ermöglichen soll. Er hat die Anwendbarkeit des Instruments aber nicht auf bestimmte Räume beschränkt. So kann das Urbane Gebiet sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum Anwendung finden. Viel mehr bietet das Urbane Gebiet auch für den ländlichen Raum große Chancen, da es insbesondere mit Blick die Möglichkeiten seiner Feinsteuerung, deutliche Vorteile gegenüber dem Mischgebiet aufweist. Diese wurden auch in dem vorliegenden Fall mit der Sicherung eines besonders hohen Wohnanteils genutzt.</p> <p>Wie in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 11. September 2023) beschrieben, ist das Plangebiet (unter besonderer Würdigung der in der Nachbarschaft bestehenden gewerblichen Nutzungen einerseits sowie Wohnnutzungen andererseits) aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich geeignet, um das geplante urbane Gebiet am Standort zu realisieren.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>die die insofern maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erheblich überschreiten. Ein Mischgebiet ließ sich nicht festsetzen, da man dort gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO in einem sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht gleichwertigen Verhältnis Wohnbau und Gewerbe unterzubringen hat, was Sie indes mit Blick auf die städtebauliche Zielsetzung nicht wollten. Im Übrigen wäre dann nicht der gebotene Anteil an Wohnnutzungen entstanden. In Ermangelung der Möglichkeit, für die Fläche nördlich der Tunibergstraße denjenigen Gebietstypus auszuweisen, dessen Nutzungskatalog dort städtebaulich eigentlich gewollt war, griff man auf die Festsetzung eines Urbanen Gebietes zurück, obgleich man der Sache nach ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen wollte. Damit stellt sich das Urbane Gebiet als reiner Etikettenschwindel dar, was sich auch darin dokumentiert, dass nach Ziffer 1.1.2.5 der textlichen Festsetzung vorgegeben ist, dass in dem MU 1, das 90 Prozent der hier maßgeblichen Fläche einnimmt, mindestens 80 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Noch eindeutiger kommt dies aber zum Ausdruck in dem diesbezüglichen Passus in der Begründung, der wie folgt lautet:</p> <p>"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."</p> <p>Im Ergebnis wird das Urbane Gebiet "missbraucht", um entgegen der städtebaulichen Zielsetzung, die auf diesem Gebiet im Eigentlichen verfolgt wird, das Integrationsgebot einhalten zu können. Insofern verkommt diese Festsetzung zu einem reinen "Etikettenschwindel".</p>	<p>Dieser Vorwurf wird entschieden zurückgewiesen. Wie oben ausgeführt wäre die angestrebte Nutzungsmischung und auch die bauliche Dichte mit keinem anderen Baugebiet der BauNVO zu erreichen gewesen.</p> <p>Es trifft nicht zu, dass die Festsetzung eines urbanen Gebiets in einer kleineren Gemeinde nicht zulässig ist. Auf die Größe der Gemeinde kommt es für die Zulässigkeit der Festsetzung eines urbanen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Hinzukommt, dass die Festsetzung eines Urbanen Gebietes in einer ländlich geprägten Gemeinde, wie dies bei der Gemeinde Ihringen der Fall ist, per se nicht zulässig ist. So kann in einem ländlichen Umfeld eine dahingehende Gebietsausweisung bereits ihre Zweckbestimmung nicht entfalten. Ein Urbanes Gebiet setzt auch urbane Strukturen voraus (statt aller: Blechschmidt in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar BauGB, Rn. 18 zu § 6a). Zu berücksichtigen ist, dass sie aus der sogenannten "Großstrategie" der diesbezüglichen Arbeitsgruppe der Bauministerkonferenz hervorgegangen ist. Die Gebietsfestsetzung beruht auf dem Programm "Neues Zusammenleben in der Stadt". Die Einführung der dörflichen Wohngebiete über § 5a BauNVO verdeutlicht den differenzierten Ansatz des Verordnungsgebers und der Unterscheidung zwischen ländlichen und urbanen bzw. städtischen Strukturen. Der Bebauungsplan zeigt auch, dass sich auf der als urbane Gebiet ausgewiesenen Fläche kein Gebiet entwickeln soll, auf dem sich neben dem Wohnen Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, befinden. Es offensichtlich, dass der in der Begründung in diesem Zusammenhang angeführte Kindergarten ein reines Feigenblatt ist, um die von § 6a Abs. 1 vorgesehene Nutzungsdurchmischung herzustellen. Es ist zwar richtig, dass Satz 2 dieser Bestimmung keine Gleichgewichtigkeit der Nutzungsdurchmischung fordert. Die Nutzungsdurchmischung muss aber gleichwohl erkennbar sein, und zwar in einer Weise, dass auch ersichtlich ist, dass es sich um kein allgemeines Wohngebiet handelt. Das ist in einem Gebiet, in dem von vornherein mindestens 80% der Geschossfläche dem Wohnen vorbehalten ist, nicht der Fall.</p>	<p>Gebiets nicht an (VGH München Beschl. v. 18.10.2019 – 1 CS 19.1882, - juris, Rn. 6; ebenso Blechschmidt in EZBK § 6a Rn. 2; Fickert/Fieseler, BauNVO § 6a Rn. 5; König/Roeser/Stock/Roeser, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 6a Rn. 2; Fischer in Brügelmann, BauGB, Stand April 2018, § 6a BauNVO Rn. 2; Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs vom 28.9.2017, Nr. 2.6.1).</p> <p>Die Annahme einer Beschränkung des Anwendungsbereichs des § 6a BauNVO auf größere Kommunen findet im Wortlaut der Vorschrift keine Stütze. Auch die Gesetzesbegründung und die Entstehungsgeschichte bieten hierfür keine Grundlage. Ausweislich der Begründung des Gesetzentwurfs vom 23. Januar 2017 (BT-Drs. 18/10942 S. 32) dient die Gebietskategorie der Stärkung der Innenentwicklung der Kommunen und der Erweiterung des städtischen Handlungsspielraums bei Konfliktlagen infolge zunehmender Verdichtung in Innenstadtlagen. Die Entstehungsgeschichte der Vorschrift spricht dafür, dass eine Beschränkung der Festsetzungsmöglichkeit auf größere Kommunen nicht gewollt ist. Nach der Ausschussempfehlung vom 30. Januar 2017 zum Gesetzentwurf wurde folgende einschränkende Definition vorgeschlagen: "Die Ausweisung von Urbanen Gebieten soll nur zur städtebaulichen Neuordnung von bereits bebauten Gebieten in Ballungsräumen mit über 100 000 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von mehr als 1 000 Einwohnern pro Quadratkilometer oder in durch Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches ausgewiesenen Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten erfolgen. Sofern auf Grund schädlicher Umwelteinwirkungen auf das urbane Gebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet werden können, soll das urbane Gebiet im Sinne von § 1 Absatz 4 Satz 1 gegliedert werden." (Empfehlung der Ausschüsse vom 30.1.2017, BR-Drs. 806/1/16 S. 28). Diese Einschränkung wurde jedoch nicht in den Gesetzestext aufgenommen. Auf die Größe der Gemeinde kommt es daher für die Zulässigkeit der Festsetzung dieser Gebietsart nicht an.</p>
C.4.3.2	<p>Die in dem Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen können im Weiteren nicht das Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung sein. Dies würde gemäß § 2 Abs. 3 BauGB voraussetzen, dass die für die Abwägung bedeutsamen Belange hinreichend ermittelt wurden. Dies ist hier indessen nicht geschehen, weil die dem Bebauungsplanentwurf</p>	<p>Dies wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Gemeinde Ihringen hat alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, sorgfältig ermittelt und alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die zugrundeliegenden Gutachten sind auch nicht fehlerhaft.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zugrundeliegenden Gutachten fehlerhaft sind.	
C.4.3.3	<p>Die Verträglichkeitsuntersuchung der Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH beruht bereits auf einer fehlerhaften Methodik. So ist Gegenstand der Betrachtung dieser Untersuchung einzig der über den Bebauungsplan zuzulassende EDEKA-Markt. Dabei bleibt aber unberücksichtigt, dass dieser EDEKA-Markt mit dem PENNY-Markt, der bereits direkt neben dem Plangebiet existiert, eine Agglomeration gemäß PS Z 2.4.4.8 des Regionalplans Südlicher Oberrhein bilden würde. EDEKA-Markt und PENNY-Markt sind damit als einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Da dies unterblieben ist, ist auch der besondere Agglomerationsseffekt nicht hinreichend in die Betrachtung eingeflossen. Durch das Zusammenwirken des Lebensmitteldiscounters und des Lebensmittelvollsortimenters wird eine besondere Attraktivität erzeugt, die noch verstärkt würde, wenn die Nachfolgenutzung in dem Bestandsgebäude in einem Betrieb bestünde, der die Lebensmittelmärkte in deren Sortiment ergänzt oder abrundet, wie dies bei einem Drogeriemarkt der Fall wäre. Hierdurch würde Ihringen eine Anziehungskraft entwickeln, die weit über die Bedeutung hinausginge, die dieser Gemeinde landesplanerisch zugewiesen ist. Dabei wäre dies gerade bei dem nahversorgungsrelevanten Sortiment der Fall, mithin bei einer Sortimentsgattung, mit der sich jede Gemeinde soll selbst versorgen können.</p> <p>Diesem Versorgungsauftrag könnten einige Nachbargemeinden nicht mehr nachkommen, wenn sich in Ihringen eine derart konzentrierte und attraktive Einzelhandelsagglomeration in der Randlage der Gemeinde bilden dürfte. Bei gebotener Zugrundelegung einer Einzelhandelsagglomeration hätte sich neben den deutlich stärkeren Auswirkungen der Märkte auf die Nachbargemeinden auch ein vergrößerter Einzugsbereich dieser Märkte und damit eine Betroffenheit weiterer Gemeinden ergeben. Schließlich wäre zu berücksichtigen gewesen, dass die Märkte in der Stadt Breisach mit Blick auf deren starke Inanspruchnahme auch durch französische Kunden bereits vollkommen überlastet sind, sodass davon auszugehen ist, dass ein nicht zu vernachlässigender</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verträglichkeitsuntersuchung der Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH beruht nicht auf einer fehlerhaften Methodik. Der geplante Lebensmitteleinzelhandel stellt keine Agglomeration zusammen mit dem jenseits der Gündlingerstraße gelegenen Penny-Markt dar. Schon die Trennwirkung der Straße spricht gegen einen räumlichen Zusammenhang. Auch sind keine gemeinsam genutzten Parkieranlagen vorgesehen und zwischen den Betrieben sind keine Verkaufsflächen vorgesehen (vgl. dazu Begründung zu Plansatz 2.4.4.8 des Regionalplans). Die beiden Betriebe stellen kein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Regionalplans dar.</p> <p>Dagegen spricht auch, dass die höhere Raumordnungsbehörde, der Regionalverband, die IHK und der Handelsverband in die Erarbeitung der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella eingebunden waren (vgl. Verträglichkeitsuntersuchung, Büros Dr. Acocella, S. 2) und keine Agglomeration als gegeben angesehen haben - wie sich auch aus den jeweiligen Stellungnahmen der höheren Raumordnungsbehörde, des Regionalverbands, der IHK und des Handelsverbands im Rahmen der Offenlage ergibt.</p> <p>Allerdings ist durch die hoch angesetzte Flächenleistung des Planvorhabens (worst case) sicher abgedeckt, dass es Vorteile durch die Nähe zum Penny-Markt geben kann.</p> <p>Die Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella hat ergeben, dass bei Realisierung des Vorhabens keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Insofern besteht nicht die Gefahr, dass Nachbargemeinden in Folge einer Realisierung des Vorhabens ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr nachkommen können. Zur Stellungnahme des von der Gemeinde Merdingen vorgelegten Gutachten von Stadt und Handel (S+H) hat die Gemeinde Stellungnahmen des Büros Acocella v. 05.02.2024 sowie Ecostra v. 25.01.2024 eingeholt.</p> <p>Acocella und Ecostra kommen zum Ergebnis, dass das Gutachten von Stadt und Handel (S+H) deutliche methodische Mängel aufweist. Insbesondere werden Mängel bezüglich der Ermittlung des Planumsatzes auf Basis des Marktanteilkonzepts konstatiert. Hierbei handelt es sich um eine wesentliche Grundlage, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Plausibilität der weiteren Ergebnisse. Auch die</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Anteil dieser Kunden nach Ihringen abwandern wird, wenn sie dort ein attraktives Gegenangebot zu Breisach vorfinden.</p> <p>Bei alledem ist berücksichtigen: bei gebotener einheitlicher Betrachtung der entstehenden Einzelhandelsagglomeration, würden sich die Umsätze aller Einzelhandelsbetriebe, die Teil der Agglomeration sind, erhöhen, hier also nicht nur der (fiktiv angesetzte) Umsatz des EDEKA-Marktes, sondern insbesondere auch der (tatsächlich bereits erwirtschaftete) Umsatz des PENNY-Marktes, der als Lebensmitteldiscounter entgegen der Annahme in dem Gutachten nicht unter dem EDEKA-Markt in Mitleidenschaft gezogen würde. Das Gegenteil wäre der Fall. Dadurch, dass durch einen EDEKA-Markt der hier vorgesehenen Größe gänzlich neue Kundenanteile gewonnen werden würden, würde auch der PENNY-Markt neue Umsatzpotentiale erschließen, die an anderer Stelle verloren, gingen.</p>	<p>Umverteilungsströme sind für Acocella und Ecostra nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ecostra und Acocella berücksichtigen bei der Bewertung zudem die Rückholung bisher abfließender Kaufkraft. S+H weist zwar auch darauf hin, würdigt dies jedoch in der Beurteilung nicht. Ecostra vergleicht die Branchenzentralität der beiden Gemeinden (bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel) sowie die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel der beiden Gemeinden. Beide Werte sind für Merdingen höher als für Ihringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der laut Stadt + Handel überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Rewe-Marktes in Merdingen hat das Büro Acocella plausibel dargelegt, dass selbst bei einem – wie im Modell von S+H unterstellten – Umsatzverlust von 20 % für den Merdinger Markt aufgrund der dann immer noch überdurchschnittlichen Flächenleistung, nicht von einem Marktaustritt auszugehen wäre. Vielmehr ergibt sich für den bestehenden Rewe-Markt in Merdingen auch nach entsprechenden Umsatzverlusten keine Gefährdung im Bestand. Dieser Beurteilung schließt sich die Gemeinde uneingeschränkt an.</p> <p>Die Stadt Breisach führt in ihrer Stellungnahme (siehe Stellungnahme A.23 vom 11.12.2023) aus, negative Auswirkungen seien nicht zu erwarten, Einwendungen würden nicht geltend gemacht. Vielmehr "freut sich die Stadt Breisach am Rhein für die Nachbargemeinde Ihringen hinsichtlich der Stärkung des Einzelhandelsstandorts im Sinne der guten Nachbarschaft".</p> <p>Auch nach Berechnungen des von der Gemeinde Merdingen beauftragten Büros Stadt + Handel würde der Penny-Markt in erheblichem Ausmaß von Umverteilungen getroffen.</p>
C.4.3.4	<p>Methodischen Mängel unterliegt auch die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr. -Ing. Frank Dröscher. Das dort angenommene Betriebsgeschehen ist vollkommen unrealistisch. Die für das SO 1 zugrunde gelten Zu- und Abfahrten sind deutlich zu niedrig angesetzt. Insofern unterliegt die schalltechnische Betrachtung demselben Trugschluss wie die Verträglichkeitsuntersuchung. In die Betrachtung fließt nicht mit ein, dass damit zu rechnen ist, dass der Standort eine besondere Attraktivität entwickeln und auch Kunden aus Frankreich anziehen und damit eine weit überdurchschnittliche Kundenfrequenz erreichen wird, wobei der Anteil der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 11. September 2023) beruht nicht auf einer fehlerhaften Methodik. Die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 11. September 2023) zugrunde gelegten Kfz-Verkehre (für den Betrieb eines im SO 1 geplanten Lebensmittelmarkts) basieren auf einer standortspezifischen Kundenfrequenzanalyse und liegen auf der sicheren Seite. Überdies ergäbe sich selbst beim Ansatz von 50% höheren Kfz-Verkehren keine abweichende schalltechnische Bewertung.</p> <p>Ebenso lassen sich potentielle Schallschutzkonflikte (im Tag- und Nachtzeitraum) im Betrieb der im SO 2 geplanten Wohnmobilstellplätze (wie bereits in der</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Autokunden aufgrund des großen Einzugsbereichs der Märkte ebenfalls überdurchschnittlich hoch sein wird. Im Hinblick auf das SO 2 beschränkt sich das Gutachten bezogen auf den Tageszeitraum auf eine nicht näher begründete Annahme, nämlich diejenige, dass von einem "nachbarschaftsverträglichen Betrieb der Wohnmobilstellplätze" auszugehen sei. In Bezug auf den Nachtzeitraum lässt es der Gutachter mit der Behauptung, dass die Planung "aus schalltechnischer Hinsicht realisierbar" sei, sein Bewenden haben. Mit diesen in jeder Hinsicht substanzlosen und in keiner Weise nachvollziehbaren Thesen wird die grundsätzliche Umsetzbarkeit des SO 2 nicht belegt.</p> <p>Dem Lärmschutzgutachten ist ferner anzulasten, dass dort die Vorbelastung, die durch das bestehende Gewerbegebiet hervorgerufen wird, fehlerhaft ermittelt wurde. So hat der Gutachter auf die derzeit in dem Gewerbegebiet konkret vorhandenen Betriebe abgestellt. Der von diesen Betrieben hervorgerufene Lärm bildet indessen nicht das Lärmgeschehen ab, das auf die schützenswerten Lagen einwirken kann. Entscheidend hat vielmehr die Geräuschentwicklung zu sein, die unter Ausnutzung der in einem Gewerbegebiet zulässigen Immissionsrichtwerte zulässig sind. Anzusetzen sind entsprechende flächenbezogene Schalleistungspegel und nicht das konkrete Betriebsgeschehen, das dort heute zufällig vorherrscht. Konkret sind für das bestehende Gewerbegebiet die für einen uneingeschränkten Nachtbetrieb maßgeblichen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² in der Nacht zugrunde zu legen und die damit korrespondierenden Tageswerte für den Tageszeitraum, wie dies von der Rechtsprechung verlangt wird (vgl. BVerwG, Beschl. v. 07. 06. 2012, Az.: 4 BN 6. 12). Nur wenn unter Ansatz der flächenbezogenen Schalleistungspegel noch ein nach der TA Lärm freies Lärmkontingent verbleibt, kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben bzw. geschaffen werden können, und dies auch nur, wenn dieses Kontingent ausgeschöpft, aber nicht überschritten wird.</p>	<p>schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ausgeführt) im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mit hinreichender Sicherheit sachgerecht lösen (zumal es sich bei den vorgesehenen Wohnmobilstellplätzen nicht um eine erheblich störende Nutzung handelt und die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzung im Außenbereich in einem hinreichendem Abstand– mind. ca. 60 m östlich - zum SO 2 besteht).</p> <p>Die Schallemissionen der westlich der Gündlingerstraße bestehenden gewerblichen Nutzungen sind maßgeblich durch die bestehende Wohnnachbarschaft (insb. durch die Wohnnutzungen im bestehenden allgemeinen Wohngebiet „Läger 2008“) beschränkt. So müssen die bestehenden Gewerbebetriebe bereits heute auf die bestehende Wohnnachbarschaft Rücksicht nehmen. Bereits bestehende schalltechnische Beschränkungen der Betriebe sind bei der Untersuchung möglicher schalltechnischer Konflikte im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, da nur der ordnungsgemäße genehmigungskonforme Betrieb von Anlagen einen Bestandsschutz genießt.</p> <p>Der Ansatz flächenbezogener Schalleistungspegel für die bestehenden Gewerbeflächen ist im vorliegenden Fall nicht sachgerecht und würde überdies nicht dazu führen, dass von den Gewerbeflächen an den bestehenden Wohnnutzungen höhere Schalleinwirkungen zumutbar wären. Der beschriebene Ansatz von 60 dB(A) pro m² kann gemäß Nr. 5.2.3 DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für (neu) geplante Gewerbegebietsflächen veranschlagt werden, sofern die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist. Dies ist hier nicht der Fall. Vielmehr sind die westlich der Gündlingerstraße bestehenden Flächen überwiegend bebaut und es bestehen gewerbliche Nutzungen, deren eingerichteter und ausgeübter Betrieb durch bestehende Genehmigungen gesichert ist. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 11. September 2023) wurde dies entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Ungeachtet dessen ergäbe sich für die Planung auch beim Ansatz flächenbezogener Schalleistungspegel keine abweichende schalltechnische Bewertung. So sind die zulässigen Schallemissionen in der Nutzung der westlich der Gündlingerstraße bestehenden gewerblichen Bauflächen maßgeblich durch die bestehende schutzbedürftige Wohnnachbarschaft (insb. durch die Wohnnutzungen im bestehenden allgemeinen Wohngebiet „Läger 2008“) beschränkt. Zwar sind die geplanten urbanen Bauflächen im Vergleich zum bestehenden allgemeinen Wohngebiet „Läger 2008“ in geringerer Entfernung zu den westlich der Gündlingerstraße</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>bestehenden Gewerbeflächen vorgesehen. Da in urbanen Gebieten im Vergleich zu allgemeinen Wohngebieten jedoch höhere gewerbliche Schalleinwirkungen zulässig sind, werden die westlich der Gündlingerstraße bestehenden gewerblichen Bauflächen durch die Planung schalltechnisch nicht stärker beschränkt als durch den Bestand.</p> <p>Die Planung ist aus schalltechnischer Sicht am Standort damit grundsätzlich realisierbar und kann aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden (siehe Bewertung gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan vom 11. September 2023).</p>