

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Planungsverfahren	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
2.1	Vorhabenplanung.....	7
2.2	Nutzungen.....	7
2.3	Erschließung	8
2.4	Ver- und Entsorgung	8
2.5	Lärmschutz	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ...	8
4	UMWELTBERICHT.....	8
5	BODENORDNUNG.....	8
6	KOSTEN.....	8
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	9

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Verschiedene Anfragen und Projekte im Bereich des südlichen Ortseingangs der Gemeinde Ihringen wurden geprüft und werden von der Gemeinde unterstützt, so dass nun einige Veränderungen angestrebt werden. Einerseits sollen die Wünsche der Eigentümer des im Süden des Plangebiets befindlichen Winzerhofes berücksichtigt werden, die den bisher im Außenbereich liegenden Hof langfristig sichern und daher für weitere (z.T. auch nicht privilegierte) Nutzungen öffnen wollen. So sollen beispielsweise Wohnmobilstellplätze angeboten werden. Andererseits entspricht der an der Bahn vorhandene Lebensmittelmarkt nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll und zu diesem Zwecke an die Gündlingerstraße verlagert und vergrößert werden, um die Lebensmittelversorgung der Gemeinde Ihringen zu attraktivieren und langfristig zu sichern. Als Bindeglied zwischen diesen neuen Nutzungen und dem bestehenden Ortsrand soll der noch unbebaute Bereich des Quartiers „Läger-Süd“ in den Bebauungsplan mit einbezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung Ihringen Süd – Kleinried soll die Gelegenheit genutzt werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Lückenschluss im Radwegenetz zwischen Ihringen und Gündlingen zu schaffen. Die bereits vorliegende Planung des Fahrradwegs von Ihringen nach Gündlingen wird daher in den Bebauungsplan integriert.

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

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

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

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

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



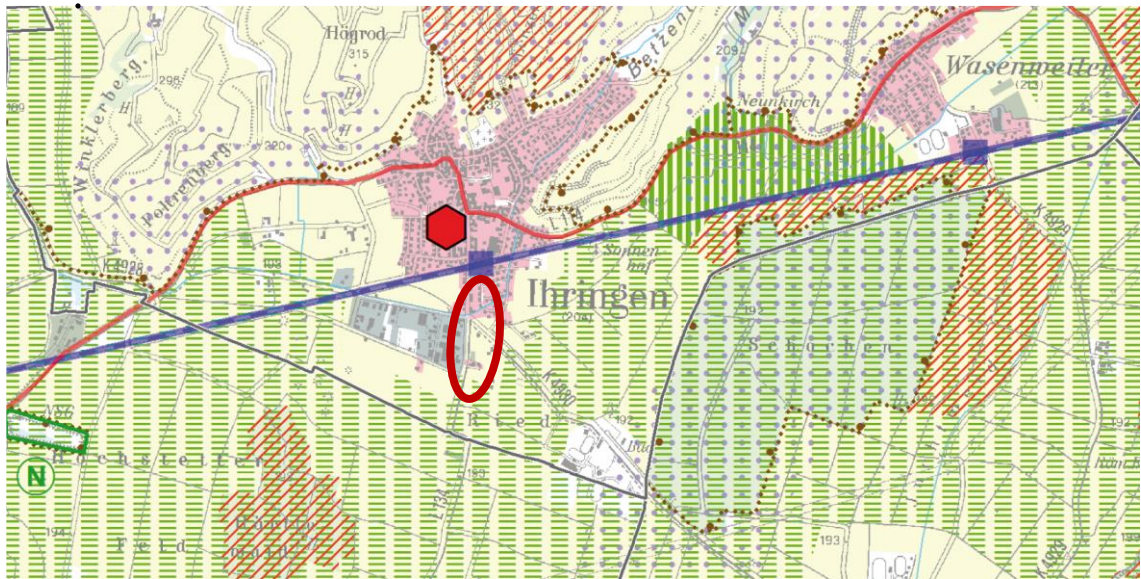
Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, ca. 3,35 ha (Quelle: LUBW)

1.3 Raumordnerische Verträglichkeit

- Gutachten wird zur Offenlage erarbeitet -

Das Gutachten befindet sich derzeit in der Erstellung und wird mit dem Regierungspräsidium Freiburg, der Industrie- und Handelskammer, dem Handelsverband Südbaden und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein abgestimmt. Dabei werden insbesondere die Ziele der Raumordnung betrachtet: Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot.

1.4 Regionalplan



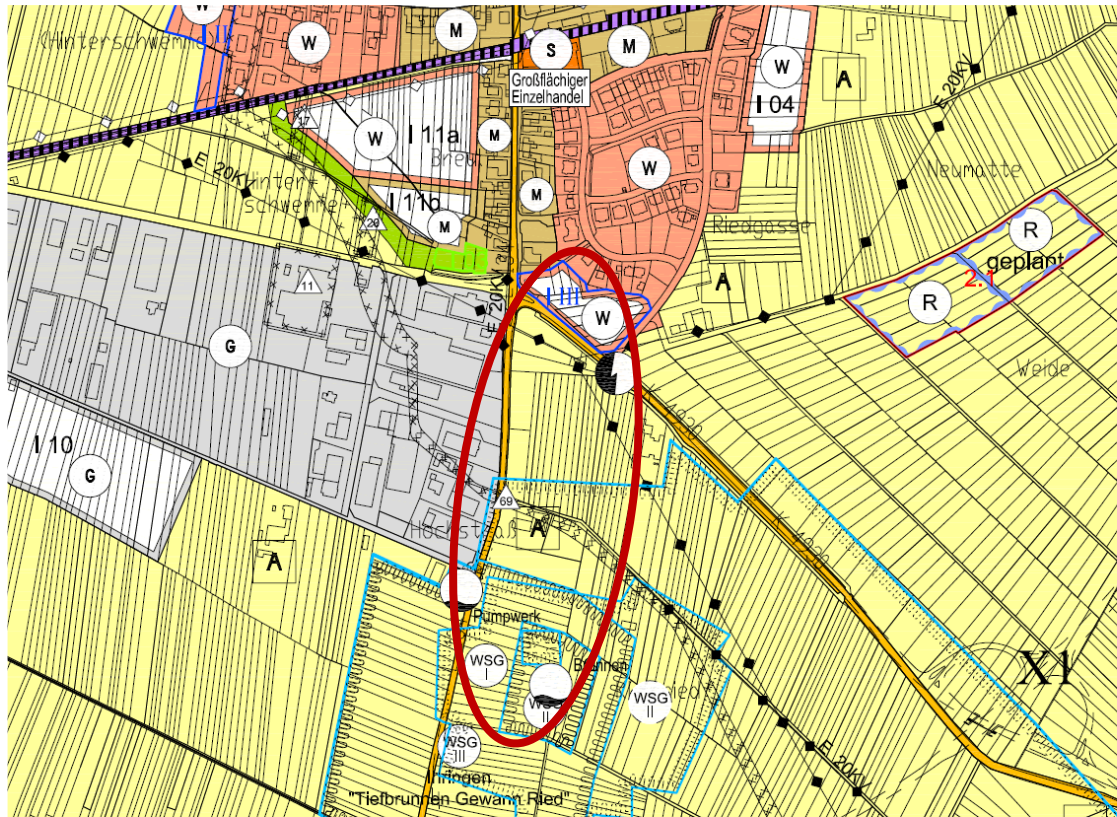
Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2016) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung).

Für die Gemeinde Ihringen sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Für das Plangebiet sind vorwiegend landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der bestehende Aussiedlerhof ist als Gewerbe- und Wohnfläche gekennzeichnet. Im Westen und Norden schließt es direkt an die bestehende Siedlungsfläche an. Somit ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans.

1.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Merdingen-Ihringen von 2006 stellt für die betroffenen Flächen vorwiegend Flächen für Landwirtschaft dar. Der nördliche Teil ist bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. In unmittelbarer Nähe ist eine elektrische Hochspannungsleitung (E 20 KV) eingetragen. Im südlichen Teilbereich wird das Plangebiet (geplanter Radweg) von einer Wasserschutzgebietszone (WSG III) überlagert. Der Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs ist als Aussiedlerstandort (A) gekennzeichnet. Zudem befindet sich in diesem Teilbereich die Kennzeichnung auf Altlastverdächtige Flächen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 2006 (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

1.6 Planungsverfahren

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

Verfahrensablauf

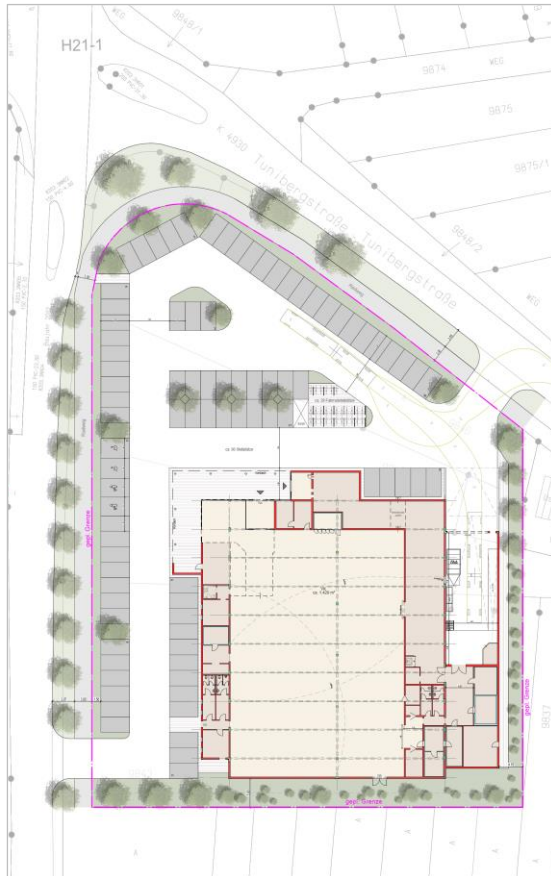
31.01.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ihringen Süd - Kleinried“.
17.10.2022	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
_____ bis _____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
Anschreiben vom _____ bis _____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

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

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Vorhabenplanung

Der an der Bahn vorhandene Lebensmittelmarkt nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll und zu diesem Zwecke 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.



Lageplan Vorhaben Lebensmittelmarkt (ohne Maßstab)
Quelle: Müller + Huber Architekturbüro, August 2022



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

Zudem sollen die Wünsche der Eigentümer des im Süden des Plangebiets befindlichen Winzerhofes berücksichtigt werden. Neben der langfristigen Sicherung des im Außenbereich liegenden Hofes sollen auch nicht privilegierte Nutzungen wie beispielsweise Wohnmobilstellplätze angeboten werden. Die Vorhabenplanung dient im Bebauungsplan als Grundlage, weshalb sich die Lage des Baufensters, die zulässige Gebäudehöhe etc. an der vorliegenden Planung orientiert.

2.2 Nutzungen

Im Geltungsbereich des Planungsgebiets sollen insbesondere ein Lebensmittelmarkt und Wohnmobilstellplätze im Rahmen von Sondergebieten angesiedelt werden. Der nördliche Teilbereich soll Wohnnutzungen im Rahmen eines Wohngebiets im Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten dienen. Der bestehende Hof im südlichen Teilbereich sowie der Hofladen mit möglichem Hofcafé soll als Dorfgebiet erhalten bleiben.

2.3 Erschließung

- wird zur Offenlage erarbeitet -

2.4 Ver- und Entsorgung

- wird zur Offenlage erarbeitet -

2.5 Lärmschutz

- wird zur Offenlage erarbeitet -

**3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- wird zur Offenlage erarbeitet -

4 UMWELTBERICHT

- wird zur Offenlage erarbeitet; das Scoping-Papier liegt bereits bei -

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

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

5 BODENORDNUNG

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

6 KOSTEN

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

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO1)	ca.	6.763 m ²
Sondergebiet Wohnmobilstellplätze (SO2)	ca.	4.707 m ²
Wohngebiet	ca.	8.040 m ²
Dorfgebiet	ca.	7.387 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.654 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche – Fahrradweg	ca.	1.734 m ²
Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün	ca.	1.474 m ²
Private Grünfläche	ca.	1.750 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	33.509 m²

Ihringen, den

fsp.stadtplanung

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

Benedikt Eckerle
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

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

Ihringen, den

Ihringen, den

Benedikt Eckerle
Bürgermeister

Benedikt Eckerle
Bürgermeister