

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Dorfgebiet (MD1 + MD2) gem. § 5 BauNVO

1.1.1.1 Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 (2) Nr. 5 BauNVO sind im MD1 und MD2 nicht zulässig. Ausnahmsweise sind im MD1 Hofläden zulässig, in denen überwiegend Erzeugnisse der im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe verkauft werden.

1.1.1.2 Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 7 BauNVO (Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind im MD1 und MD2 nicht zulässig.

1.1.1.3 Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind im MD1 und MD2 nicht zulässig.

1.1.2 Urbanes Gebiet (MU1 + MU2) gem. § 6a BauNVO

1.1.2.1 Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 6a (2) Nr. 3 BauNVO sind im MU1 und im MU2 nicht zulässig.

1.1.2.2 Bordelle und bordellartige Betriebe sind als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6a (2) Nr. 4 BauNVO nach § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO im MU1 und im MU2 nicht zulässig.

1.1.2.3 Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 6a (2) Nr. 5 BauNVO sind im MU1 und im MU2 nicht zulässig.

1.1.2.4 Die nach § 6a (3) Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind im MU1 und im MU2 nicht zulässig.

1.1.2.5 Nach § 6a (4) Nr. 3 BauNVO ist im MU1 in jedem Gebäude min. 80 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

1.1.3 Sondergebiet (SO1) „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“
gem. § 11 (3) BauNVO

1.1.3.1 Das Sondergebiet (SO1) „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel.

1.1.3.2 Im SO 1 sind zulässig:

- Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel inkl. Backshop im Sinne des § 11 (3) BauNVO sowie die für dessen Betrieb notwendigen Nebenanlagen, Lager- und Nebenräume, Anlieferungsbereiche, Stellplätze und Ladestationen für E-Fahrzeuge, sowie Photovoltaikanlagen auf Dächern und zur Überdeckung von Stellplätzen. Dabei ist die maximale Größe der Verkaufsfläche inkl. Backshop auf 0,217m² pro m² der Sondergebietsfläche SO1 (insgesamt 1.450 m² im SO1) beschränkt;
- Drogeriewaren und sonstige Non-Food Sortimente bis maximal 15% der Verkaufsfläche;
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.4 Sondergebiet (SO2) „Wohnmobilstellplätze“ gem. § 11 (2) BauNVO

1.1.4.1 Das Sondergebiet (SO2) „Wohnmobilstellplätze“ dient der Errichtung von Wohnmobilstellplätzen für einen wechselnden Personenkreis und der damit verbundenen technischen Infrastruktur.

1.1.4.2 Zulässig sind:

- Ver- und Entsorgungsanlagen für die Benutzer des Wohnmobilstellplatzes
- Stellplatzflächen mit Erschließung
- Photovoltaikanlagen auf Dächern und zur Überdeckung von Stellplätzen
- Sanitärgebäude (insbesondere Toiletten, Duschen)
- Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Wegweiser, Sitzgelegenheiten, Stromversorgung)
- Gebäude und Nebenanlagen zur Unterbringung von Geräten und Fahrzeugen zum Betrieb des Wohnmobilstellplatzes
- Schranken
- Müllentsorgung
- Parkautomaten

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Höhe der baulichen Anlagen

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der Pultfirst als Traufhöhe.

1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante. Als maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach gilt der Pultfirst. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach gilt die Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe.

1.3.3 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der jeweiligen Trauf- und Gebäudehöhe in den Urbanen Gebiete (MU1 und MU2) und in dem Sondergebiet (SO1) wird eine Höhe von 193,85 m ü. NHN festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung

- der jeweiligen Trauf- und Gebäudehöhe in dem Sondergebiet (SO2) und in den Dorfgebiete (MD1 und MD2) wird eine Höhe von 193,31 m ü. NHN festgesetzt.
- 1.3.4 Erforderliche technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf max. 10% der Dachfläche um max. 1,5 m überschreiten.
- 1.3.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung auf Dachflächen dienen, dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschreiten.
- 1.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
- 1.4.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.4.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf in den Sondergebieten (SO1 und SO2) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.5.1 Im Sondergebiet SO1 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 1.5.2 Im Sondergebiet SO2, in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) und in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) gilt die offene Bauweise (o).
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.7.1 Kfz-Stellplätze sind in den Sondergebieten (SO1 und SO2) nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Bereiche (ST/PV-Zonen im zeichnerischen Teil) und innerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.7.2 Garagen und Carports sind nur in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) und in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend davon sind in den Sondergebieten (SO1 und SO2) Carports in Form PV überdachten Stellplätzen innerhalb der dafür ausgewiesenen Bereiche (ST/PV-Zone im zeichnerischen Teil) zulässig.
- 1.7.3 Die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports beträgt 3,5 m bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 1.7.4 Fahrrad-Stellplätze können im gesamten Plangebiet zugelassen werden.
- 1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.8.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO können auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie sind jedoch in dem im zeichnerischen Teil schraffierten Bereich mit Geruchsimmissionen innerhalb des Urbanen Gebiets (MU1) nicht zulässig.

- 1.8.2 Werbeanlagen können in den Sondergebieten (SO1 und SO2) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur innerhalb der ST/PV-Zone im zeichnerischen Teil, zugelassen werden.
- 1.8.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Fläche R1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten. Die Zugänglichkeit des verdolten Krebsbachs und der Schmutzableitung ist in diesem Bereich jederzeit sicherzustellen und darf nicht dauerhaft durch Gebäude oder Pflanzungen überdeckt werden.

1.10 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der privaten Grünfläche (F3) sind offene Entwässerungsgräben und Retentionsflächen zulässig. Bauliche Anlagen sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig, ausgenommen davon sind Werbeanlagen und elektrische Versorgungseinrichtungen.

1.11 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig. Auf der nördlichen Grünfläche (Fläche F1) sind Zufahrten und Zugänge sind zulässig, sofern sie nur einen untergeordneten Teil der Fläche (< 20 %) einnehmen.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.12.1 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.
- 1.12.2 Im Sondergebiet SO1 sind mindestens 15 % der Fassadenfläche von Gebäuden zu beranken (Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze / ein laufenden Meter Fassadenlänge). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 1.12.3 Stellplätze, Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenwaben/-gittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Sickerfuge) auszuführen. LKW-Abstell- und Ladefläche sowie ggf. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf Freiflächen ist unzulässig.
- 1.12.4 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass gewährleistet ist, dass kein Schadstoffeintrag in das Niederschlagswasser erfolgt.
- 1.12.5 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist so auszugestalten, dass sie energiesparend, streulicharm, insektenverträglich und fledermausfreundlich erfolgt. Kurzweiliges, kaltweißes Licht ist zu vermeiden, die Farbtemperatur ist bis max.

3000 Kzu wählen (z.B. Natrium-Niederdruckleuchten oder Amber-LED mit bernsteinfarbenem Licht). Die Leuchten sind staubdicht und dergestalt auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Die Beleuchtung ist auf das notwendigste Maß reduzieren und – sofern Gründe der Sicherheit nicht entgegenstehen – gegebenenfalls mit dem Einsatz von Bewegungsmeldern zu regulieren.

1.13 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Hinweis:

Die Gemeinde Ihringen kann gemäß §178 BauGB den betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten die Pflanzgebote innerhalb einer angemessenen Frist zu pflanzen.

- 1.13.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten – abgesehen von den auf der Fläche F3 festgesetzten Baumstandorten – ist eine Bepflanzung mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Absterben gleichwertig zu ersetzen. Es ist nur eine Baumart zulässig. Abweichend davon können im SO2 mehrere Baumarten oder -sorten verwendet werden. Zu verwenden sind Baumarten und -sorten, die an stadtklimatische Bedingungen angepasst sind. Artenliste (nicht abschließend):

Bäume 1. Ordnung

- Spitzahorn (Sorte) Acer platanoides „Fairview“
- Südlicher Zürgelbaum Celtis australis
- Hopfenbuche Ostrya carpinifolia
- Linde (Sorte) Tilia cordata „Greenspire“

Bäume 2. Ordnung

- Italienische Erle Alnus cordata
- Mehlbeere (Sorte) Sorbus aria „Magnifica“
- Oxelbeere Sorbus intermedia „Brouwers“
- Hainbuche (Sorte) Carpinus betulus „Fastigiata“

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Baumstandorten um bis zu 3 m abgewichen werden. Für die Baumpflanzungen gilt, dass mindestens 12 m³ durchwurzelbares Volumen eines geeigneten Baumsubstrats zur Verfügung stehen müssen. Dies ist in offenen Baumscheiben, die gegen Überfahren zu schützen sind, ggf. in Kombination mit überbaubarem Substrat unter Pflasterflächen, zu realisieren. Die Bäume müssen einen Abstand von 3 m zum Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Sollten die im Sondergebiet SO1 im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume der Errichtung von PV Anlagen entgegenstehen, sind die Einzelbäume an anderer Stelle im Sondergebiet SO1 nachzuweisen.

- 1.13.2 Auf der Fläche F1 ist eine Bepflanzung durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind

- Staudenpflanzungen,
- Wiesenansaat mit heimischen Wiesenarten,
- Pflanzungen mit heimischen Sträuchern,
- oder eine Kombination aus den genannten Bepflanzungstypen.

Auf der Fläche F1 sind Zufahrten und Zugänge sind zulässig, sofern sie nur einen untergeordneten Teil der Fläche (< 20 %) einnehmen.

- 1.13.3 Innerhalb der Fläche F2 ist ein bepflanzter Erdwall mit 5,0 m Breite herzustellen. Gemäß Pflanzliste sind als Sichtschutz standortheimische Sträucher autochthoner Herkunft zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Absterben gleichwertig zu ersetzen. Die Hecke muss eine gleichmäßig geschlossene Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Die Pflanzung ist herzustellen aus Sträuchern und Heistern der Sortierung 100-150 cm Wuchshöhe und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/ 1 m². Pflanzung zweireihig im Halbverband; Pflanzabstand 1 m.

Artenliste (nicht abschließend):

- Schlehe Prunus spinosa (> 20 % Anteil)
- Hundsrose Rosa canina (> 20 % Anteil)
- Hasel Corylus avellana
- Berberitze Berberis vulgaris
- Schw. Holunder Sambucus nigra

- 1.13.4 Auf der Fläche F3 ist eine Baumreihe aus Bäumen 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Absterben gleichwertig zu ersetzen. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Baumstandorten um bis zu 3 m abgewichen werden. Es ist nur eine Baumart zulässig.

Artenliste (nicht abschließend):

- Walnuss Juglans regia (Sämling)
- Mehlbeere (Sorte Sorbus aria „Magnifica“
- Oxelbeere (Sorte Sorbus intermedia „Brouwers“
- Linde (Sorte) Tilia cordata „Greenspire“
- Sonstige Obstbäume (Hochstamm)

Im Unterwuchs zulässig sind:

- Wiesenansaat mit heimischen Wiesenarten,
- Unterpflanzung mit standortheimischen Sträuchern

- 1.13.5 Auf Fläche F4 ist eine Hecke zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Absterben gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung ist aus standortheimischen Sträuchern und Heistern autochthoner Herkunft der Sortierung 100-150 cm Wuchshöhe und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/ 2,25 m² herzustellen. Pflanzung zweireihig im Halbverband; Pflanzabstand 1,5 m.

Artenliste (nicht abschließend):

- Schlehe Prunus spinosa (> 20 % Anteil)
- Hundsrose Rosa canina (> 20 % Anteil)
- Hasel Corylus avellana
- Berberitze Berberis vulgaris
- Schw. Holunder Sambucus nigra

1.14 **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wurzelteller dürfen nicht überbaut werden und sind vor Befahren und Verdichtung zu schützen. Wenn Baumaßnahmen im engeren Umfeld der Bäume durchgeführt werden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Bäume vor Verletzungen oder sonstigen Beeinträchtigungen sowie den Wurzelbereich zu schützen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

1.15 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

1.15.1 Die Versorgungsanlagen und -leitungen sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

1.15.2 Oberirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sind nicht zulässig.

1.16 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.16.1 Schalldämmung der Außenbauteile

In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) sind schutzbedürftige Räume ausreichend vor Außenlärm zu schützen. Die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden (erforderlicher passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen.

1.16.2 Belüftung

An geplanten schutzbedürftigen Räumen in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) sind im Nachtzeitraum (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen – im vorliegenden Fall insb. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) mit Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) – verfügt.

Hinweis:

An im Plangebiet vorgesehenen schutz-bedürftigen Räumen sind durch Schallabschirmungen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) möglicherweise geringere Schalleinwirkungen zu erwarten. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) kann beim schalltechnischen Nachweis im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Die Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 (Ausgabe 2019) ermittelt.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die zulässige Dachform und -neigung ist dem Planeintrag zu entnehmen.

2.1.2 Als Dacheindeckung bei Satteldächern sind ausschließlich rote, braune, graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Hinweis:

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

2.1.3 Flachdächer und Pultdächer (0°-15°) sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 10 cm, extensive Pflege) auszuführen.

2.1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen.

2.1.5 In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) und in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) müssen Dachaufbauten von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand. Die Breite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte darf insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,8 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.1.6 Garagen und Carports sowie Nebengebäude sind in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) und in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 In den Sondergebieten (SO1 und SO2) ist jeweils eine freistehende Werbeanlagen in Form eines Werbepylons mit einer Ansichtsfläche in der Summe von maximal 40 m² und einer Höhe von maximal 8,0 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt gilt die öffentliche Verkehrsfläche.

2.2.2 In den Sondergebieten (SO1 und SO2) ist jeweils in den Ein-/Ausfahrtsbereichen eine freistehende Werbeanlage in Form einer Stehle mit einer Ansichtsfläche in der Summe von maximal 3 m² und einer Höhe von maximal 2,3 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt gilt die öffentliche Verkehrsfläche.

- 2.2.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind im gesamten Plangebiet an der Fassade unterhalb der Traufe zulässig. Dabei dürfen eine Fläche von max. 10% der jeweiligen Fassadenfläche und die jeweilige Einzelgröße von max. 10,5 m² (Euronorm) nicht überschritten wird. Abweichend davon sind im Sondergebiet SO1 Werbeanlagen mit einer Fläche von jeweils max. 22 m² an der Süd- und Westfassade des Gebäudes zulässig.
- 2.2.4 Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.
- 2.2.5 Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 2.2.6 Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Damit sind im gesamten Plangebiet auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Vegetationsfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- Hinweis:**
Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig.
- 2.3.2 Nebenanlagen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesem nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 In den Sondergebieten (SO1 und SO2) dürfen Einfriedungen, entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, eine Höhe von 0,8 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen oder Drahtgeflecht auf einer max. 0,20 m hohen Sockelmauer mit einer Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.
- 2.4.2 In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) und in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von insgesamt 0,8 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinter- oder Vorpflanzung zulässig. Der Abstand der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss von der Straßen- oder Gehwegkante mindestens 0,5 m betragen.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.5.1 Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen über 90 m² sind zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen zwischen 50 m² und 90 m² sind mindestens 1,5 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

Für Wohnungen unter 50 m² sind, entsprechend dem gesetzlichen Stellplatzschlüssel, 1,0 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich eine Dezimalzahl, so ist auf die nächsthöhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

2.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.7.1 In den Dorfgebieten (MD1 und MD2) und in den Sondergebieten (SO1 und SO2) ist im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen jeder Bauherr verpflichtet auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert werden. Die Bemessung, Planung und (konstruktive) Ausführung von Versickerungsanlagen sind gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 durchzuführen. Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig.
- 2.7.2 In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) ist das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser direkt in das Gewässer „Krebsbach“ abzuleiten. Die Ableitung in das Gewässer muss gedrosselt erfolgen. Dabei ist die Einleitungsbegrenzung von $q_R = 15 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ für die an die Kanalisation angeschlossene Einzugsgebietsfläche A_E einzuhalten. Das erforderliche Retentionsvolumen ist auf ein 5-jähriges Niederschlagsereignis zu bemessen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Gewässerrandstreifen Krebsbach

Im nördlichen Teil des Plangebiets verläuft der Krebsbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Im ersten Drittel (Flurstücknummer 9853/1 und Flurstücknummer 9853) verläuft das Gewässer offen, der nachfolgende Teil (Flurstücknummer 9849/2) ist verdolt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Krebsbach somit bereits im Bestand verdolt.

Entlang von Gewässern 2. Ordnung gilt gemäß § 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) beidseitig ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m im Innenbereich. Gemäß § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen Gewässerrandstreifen u.a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer. Darüber hinaus gewährleistet der Gewässerrandstreifen auch die Möglichkeit zur Unterhaltung des Gewässers. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen verboten. Auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen (§ 29 WG, § 38 WHG) wird verwiesen.

3.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Teilbereich (Radweg) in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG-Ihringen TB Gewann Ried“ (WSG-Nr. 315.089).

Für dieses Wasserschutzgebiet liegt eine fachtechnische Neuabgrenzung aus dem hydrogeologischen Gutachten vom 26.06.2019 vor. Das Plangebiet liegt zum Teil in der Schutzzone III A der fachtechnischen hydrogeologischen Neuabgrenzung. Entsprechend dem derzeitigen Entwurf der flurstückscharfen Schutzgebietsabgrenzung liegt das Plangebiet nicht innerhalb der flurstückscharf-abgegrenzten Schutzzone II, sondern in der Schutzzone III A, unmittelbar angrenzend zur Schutzzone II.

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. 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. 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).

4 HINWEISE

4.1 Außengestaltung Gebäude

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

4.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Einfriedungen freizuhalten. Gehölze und Bewuchs sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m innerhalb des festgelegten Sichtdreiecks zulässig.

Im Bereich der geplanten Zufahrten sowie im Kreuzungsbereich L 134 und K 4930 sind die Sichtfelder auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer gemäß RASSt 06 / RAL (2012) in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.

4.3 Artenschutz: Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen

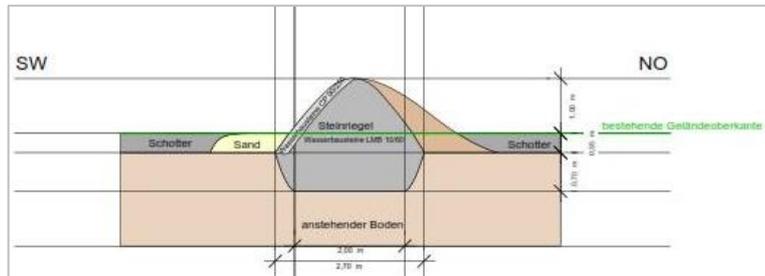
4.3.1 Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren, sind großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von 3 m² entweder durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen oder durch ein mindestens 3 m vorkragendes Vordach zu übersichern. Auch verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielweise als Balkongeländer, sind nicht zulässig, es sei denn sie befinden sich hinter einem mindestens 3 m breiten Vordach.

4.3.2 Für die Fällung der Gehölze im Rahmen der Baufeldfreiräumung ist im Spätsommer/Herbst vor der geplanten Fällung ein Fledermaussachverständiger hinzuzuziehen, der potenzielle Fledermausquartiere auf einen möglichen Besatz mit Fledermäusen kontrolliert. Dabei gilt:

- 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.

4.3.3 Die Bauarbeiten dürfen nur außerhalb der Vegetationszeit begonnen werden. Die Vegetationszeit beginnt jeweils am 01.03. und endet am 30.09. Ist dies nicht möglich, ist die Baustelle gegenüber einem eventuell vorhandenen Brutplatz des Wendehalses in der unmittelbaren Umgebung optisch abzuschirmen.

- 4.3.4 Anlage von Mauereidechsen-Habitaten auf einer Teilfläche von Flst.-Nr. 10058 der Gemarkung Ihringen: Anlage von zwei Steinriegeln à 10 m² gemäß folgendem Schemaschnitt:



- 4.3.5 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in dem den Baumaßnahmen vorangehenden Sommer durch einen Zoologen zu begehen und auf das Vorkommen von Mauereidechsen zu kontrollieren. Werden dabei Mauereidechsen gefunden, ist folgendes Vorgehen erforderlich:

- Mahd des betroffenen Bereiches (soweit erforderlich) Anfang August und Entfernung des Mähgutes
- Entfernung von Versteckmöglichkeiten (z. B. Einzelsteine und kleinere Steinhäufen, Holz, kleinere, oberflächennahe Hohlräume) unmittelbar nach der Mahd
- Errichtung eines Reptilienschutzzaunes am Westrand, um sicherzustellen, dass die Tiere in Richtung Osten abwandern
- Abdecken der Fläche mit Folien für mindestens 3 Wochen.
- Baufelddräumung, soweit erforderlich, unmittelbar nach Entfernung der Abdeckfolie
- Abschirmung des Mauereidechsenvorkommens östlich außerhalb des Plangebiets durch einen Sichtschutz während der Bauarbeiten an der Ostseite des Plangebiets.

- 4.3.6 Im Bereich des Regenrückhaltebeckens Waid (Flst.-Nr. 10063-10079 sowie 10095-10090) erfolgt auf insgesamt 2 ha die Pflanzung von Obstbäumen. Die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen erfolgt in lockerem Verbund, d.h. die Dichte der Pflanzung beträgt durchschnittlich 1 Hochstamm-Obstbaum / 500 m². Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Sofern verfügbar, sind sog. „Alte Obstsorten“ zu verwenden.

An den durch die ökologische Baubegleitung näher zu bezeichnenden Bäumen werden dort Nistkästen aufgehängt oder auf Stangen befestigt aufgestellt (in Klammern Stückzahl): Für den Wendehals (2), für den Star (3), für Kohlmeise, Gartenrotschwanz (insgesamt 4 Kästen mit ovalem Einflugloch).

- 4.3.7 Pflanzung einer einreihigen Hecke von 40 m Länge (Alternative 1: zweireihige Hecke von 20 m Länge; Alternative 2: Einzelpflanzungen) im Bereich des Regenrückhaltebeckens Waid auf einer Teilfläche von Flst.-Nr. 10058 der Gemarkung Ihringen. Die Pflanzung ist herzustellen aus standortheimischen Sträuchern und Heistern autochthoner Herkunft der Sortierung 100-150 cm Wuchshöhe und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/ 1 m².

Artenliste:

- | | |
|----------------------|--------------------|
| ▪ Liguster | Ligustrum vulgare |
| ▪ Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| ▪ Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| ▪ Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |

▪ Schlehe	Prunus spinosa (> 20 %)
▪ Hundsrose	Rosa canina (> 20 %)
▪ Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
▪ Hasel	Corylus avellana
▪ Berberitze	Berberis vulgaris
▪ Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna
▪ Blasenstrauch	Colutea arborescens
▪ Kreuzdorn	Rhamnus cathartica

4.3.8 An den durch die ökologische Baubegleitung näher zu bezeichnenden Standorten im Siedlungsraum werden Nistkästen aufgehängt (in Klammern Stückzahl): Für den Haussperling (insgesamt 2 Kästen mit ovalem Einflugloch).

4.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.5 Archäologie

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig - im Vorfeld von geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen (Bagger-Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt werden. Hierfür bedarf es vorab einer besonders frühzeitigen Abstimmung der beteiligten Partner (Vorhabenträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen). Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es ggf. nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert evtl. vorhandener Kulturdenkmale als kulturhistorische Quellen für künftige Generationen zu erhalten. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers

4.6 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.7 Bodenschutz / Altlasten

4.7.1 Allgemeines

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

4.7.2 Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

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:

- 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 und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Ausgebaute Böden (Ober- und Unterboden) 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 jedoch von Baggermatratzen oder von Baustraßen aus durchgeführt werden. Dabei darf der mittlere Kontaktflächendruck von 0,4 kg/cm² (40 kPA) nicht überschritten werden.
- 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 Nutzungsdensität (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 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.
- 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 Stechhublocker. 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 Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- 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 Rausengittersteine 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.

4.7.3

Altlasten

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).

4.8

Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Bei den Verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden.

4.9 Schmutzwasser

Alle häuslichen und gewerblichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ihringen abzuleiten. In den Hausanschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte vorgesehen werden. Diese müssen stets zugänglich sein.

4.10 Landwirtschaftliche Emissionen

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, solange die Grenzwerte der TA Luft bzw. die Immissionsrichtwerte der hilfsweise heranzuziehenden TA Lärm nicht überschritten werden.

Ihringen, den 13.05.2024

Benedikt Eckerle
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Ihringen, den

Benedikt Eckerle
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Ihringen, den

Benedikt Eckerle
Bürgermeister

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	4
1.3	Raumordnerische Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes	5
1.4	Regionalplan	7
1.5	Wasserschutzgebiet	7
1.6	Flächennutzungsplan	7
1.7	Angrenzende Bebauungspläne / Bestehende Rechte	9
1.8	Planungsverfahren	12
2	KONZEPTION DER PLANUNG	13
2.1	Vorhabenplanung und Nutzungen	13
2.2	Erschließung	15
2.3	Ver- und Entsorgung	16
2.4	Lärmschutz	17
2.5	Geruchsimmissionen	18
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
3.1	Art der baulichen Nutzung	19
3.1.1	Dorfgebiet	19
3.1.2	Urbanes Gebiet	19
3.1.3	Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“	20
3.1.4	Sondergebiet „Wohnmobilstellplätze“	21
3.2	Maß der baulichen Nutzung	21
3.2.1	Grundflächenzahl	21
3.2.2	Geschossflächenzahl	22
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen	22
3.3	Bauweise	23
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	23
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze	23
3.6	Nebenanlagen	24
3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	24
3.8	Grünordnung	24
3.8.1	Private Grünfläche	24
3.8.2	Öffentliche Grünfläche	24
3.8.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
3.8.4	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
3.9	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	27
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	27
4.1	Dächer	27
4.2	Werbeanlagen	28

4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	28
4.4	Einfriedungen und Mauern	29
4.5	Außenantennen.....	29
4.6	Stellplatzverpflichtung	29
4.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	29
5	UMWELTBERICHT.....	30
6	GEOTECHNISCHER BERICHT.....	30
7	BODENORDNUNG.....	30
8	VERKEHRSUNTERSUCHUNG	30
9	KOSTEN.....	31
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	31

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

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

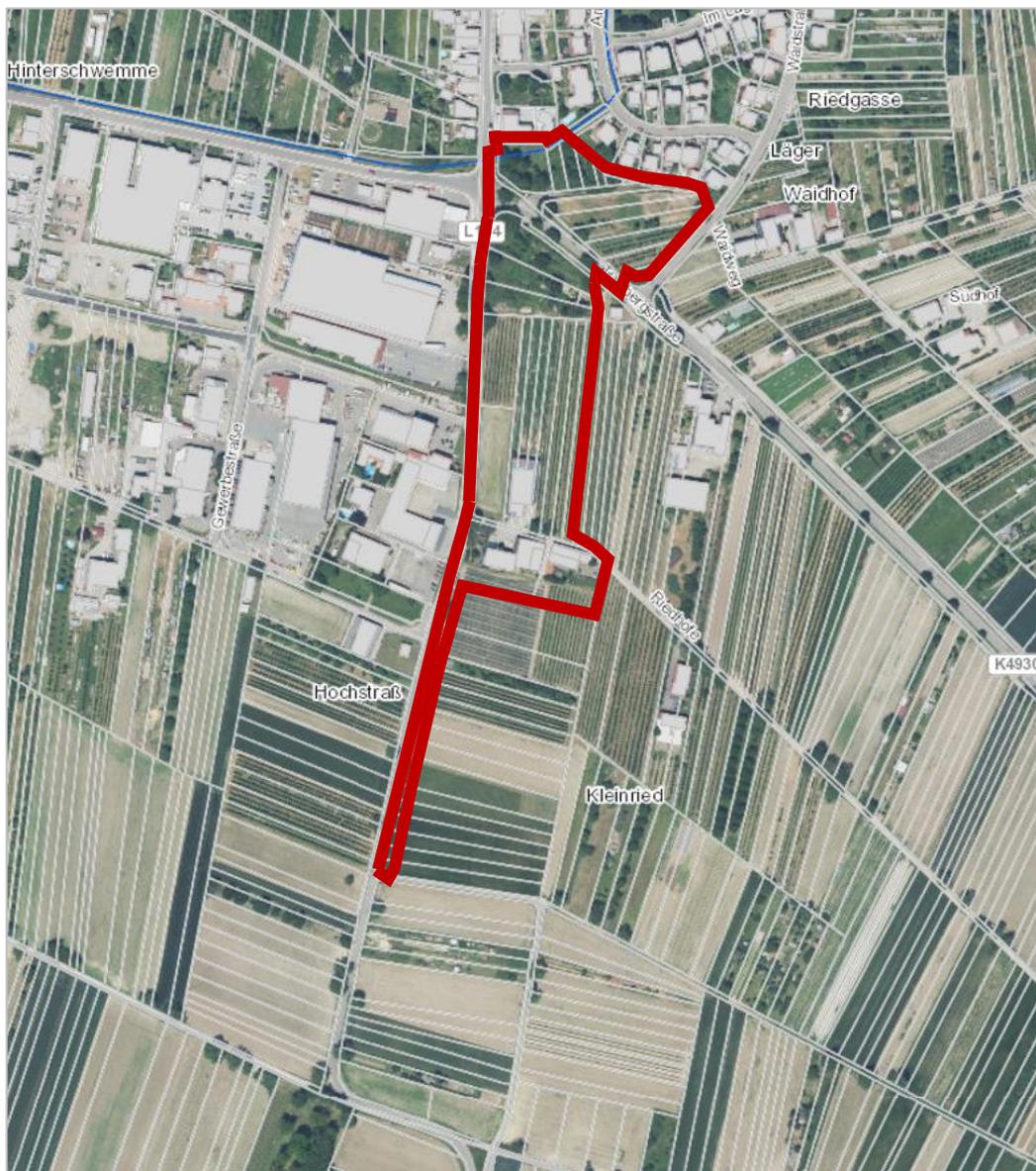
Für die geplanten Entwicklungen soll deshalb sowohl der Bereich des neuen Lebensmittelmarktstandorts als auch der südlich davon gelegene Bereich des Winzerhofes und der unbebaute Teil des Bereichs „Läger-Süd“ in einem Bebauungsplan zusammengefasst werden, um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen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

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

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

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 3,37 ha, befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ihringen. Das Plangebiet wird von der Gündlingerstraße im Westen begrenzt. Die Tunibergstraße teilt das Plangebiet im nördlichen Teilbereich. Das Plangebiet schließt im Norden an den bestehenden Ortsrand (Baugebiet Lager) und im Westen an das bestehende Gewerbegebiet „Hinterschwemme“ an. Im Plangebiet befinden sich derzeit landwirtschaftliche Flächen in Form von Obstanlagen und zum Teil Acker- und Grünflächen. Zudem befinden sich im südlichen Teilbereich des Plangebiets die Gebäude des bestehenden Winzerhofs.

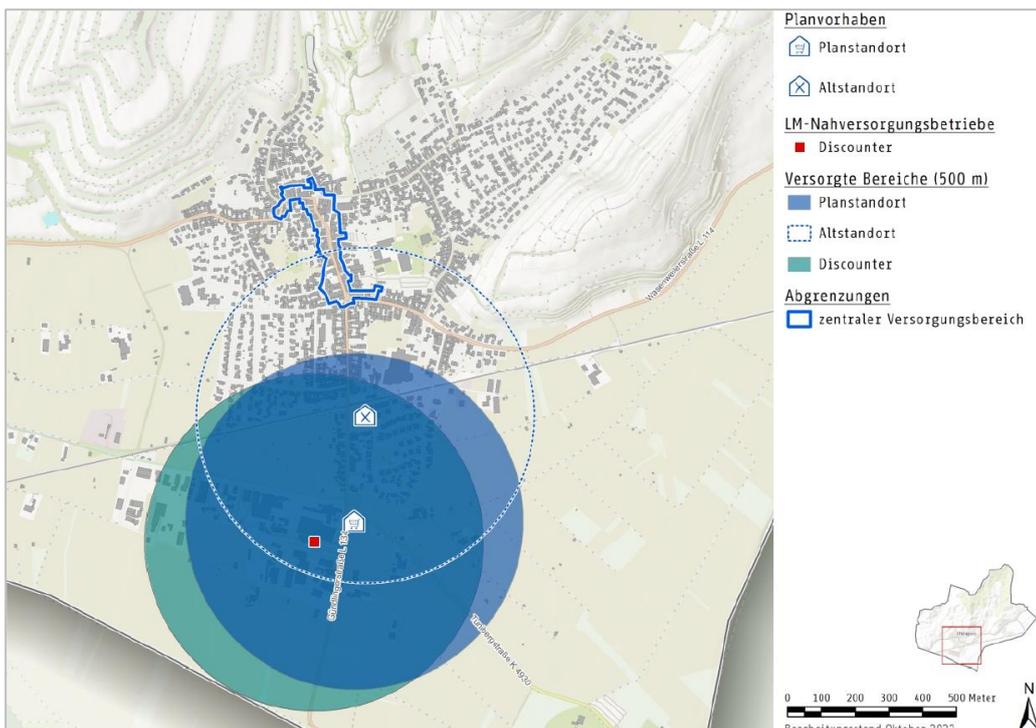


Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, ca. 3,37 ha (Quelle: LUBW)

1.3 Raumordnerische Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes

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

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



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

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

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

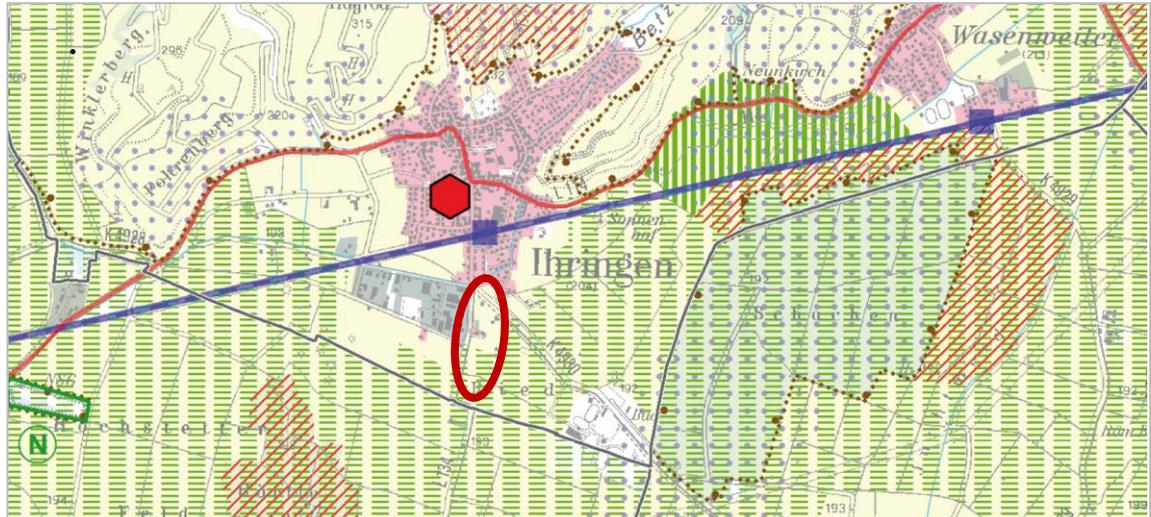
nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Standortgemeinde angewiesen. [...] Die Kaufkraft in der Gemeinde Ihringen reicht aus, um den maximal zu erwartenden Umsatz zu generieren.“ Das Kongruenzgebot wird eingehalten. (Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Acocella, S. 29-30)

„Entsprechend dem Integrationsgebot muss der vorgesehene Standort einen Bezug zu umgebender Wohnbebauung haben. Um das Integrationsgebot zu erfüllen, muss entsprechend den Vorabklärungen mit dem Regierungspräsidium (RP) Freiburg, dem Regionalverband (RV) Südlicher Oberrhein und der Industrie- und Handelskammer (IHK) Südlicher Oberrhein sowie dem Handelsverband (HV) Südbaden parallel auch die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche "Läger-Süd" entwickelt werden.“ (Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Acocella, S. 2) Aufgrund der inzwischen ermittelten Lärmwerte aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hinterschwemme ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Bauungsplan nicht möglich. Daher wird im Bauungsplan 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 Bauungsplanenebene ein besonders hoher Wohnanteil gesichert wird. Das Integrationsgebot wird somit erfüllt.

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

Ein Lebensmittelmarkt im Ortskern ist zwar auch aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen, jedoch erfüllt der bestehende Lebensmittelmarkt nicht mehr die heutigen und zukünftigen Anforderungen. Aufgrund der beengten Ortslage ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht möglich. Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig. Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2014 eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden 10 Standorte innerhalb der Gemeinde Ihringen auf ihrer Eignung und Verfügbarkeit als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt untersucht. Die vier potenziellen Standorte, die aufgrund der raumordnerischen Vorgaben zu bevorzugen sind, da sie sich innerhalb des Siedlungskörpers befinden, haben sich jedoch als nicht geeignet erwiesen. Die weiteren Standorte in Ortsrandlage wurden ebenfalls hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Von diesen Standorten hat sich nur der Standort an der Gündlingerstraße und der Tunibergstraße Süd als geeignet erwiesen. (Quelle: Standortalternativenprüfung, Stand 28.05.2014) Detailliertere Angaben sind der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen (Stand 26.04.2023) zu entnehmen. Zudem wird auf die Standortalternativenprüfung (Stand 28.05.2014) verwiesen, welche ebenfalls als Bestandteil des Bauungsplans den Unterlagen beigelegt wird.

1.4 Regionalplan



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

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

1.5 Wasserschutzgebiet

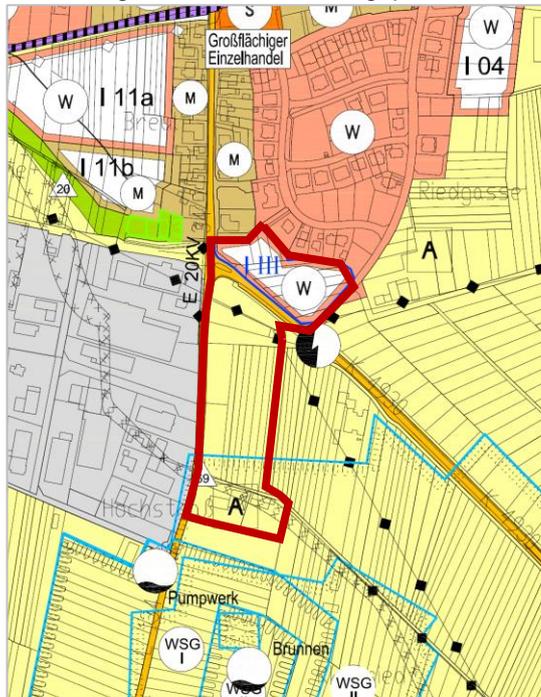
Im Bereich des Plangebiets besteht derzeit noch keine rechtsgültige Wasserschutzgebietsverordnung. Jedoch ist für einen kleinen Teilbereich im Süden des Plangebiets die Ausweisung des Wasserschutzgebiets „WSG-Ihringen TB Gewann Ried“ (WSG-Nr.: 315.089) vorgesehen. Nach dem derzeitigen Entwurf der flurstücksscharfen Abgrenzung (vom 13.12.2022) sowie der fachtechnischen Abgrenzung aus hydrogeologischem Gutachten (vom 26.06.2019) befindet sich im Plangebiet des Bebauungsplans der südliche Geh- und Radweg innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III A und grenzt an die Schutzzone II. Abgesehen von dem südlichen Geh- und Radweg liegt der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des Entwurfs der flurstücksscharfen Schutzgebietsabgrenzung des Wasserschutzgebiets „WSG-Ihringen TB Gewann Ried“ (WSG-Nr.: 315.089).

Der derzeitige Entwurf der flurstücksscharfen Abgrenzung (vom 13.12.2022) sowie die fachtechnische Abgrenzung aus hydrogeologischem Gutachten (vom 26.06.2019) werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

1.6 Flächennutzungsplan

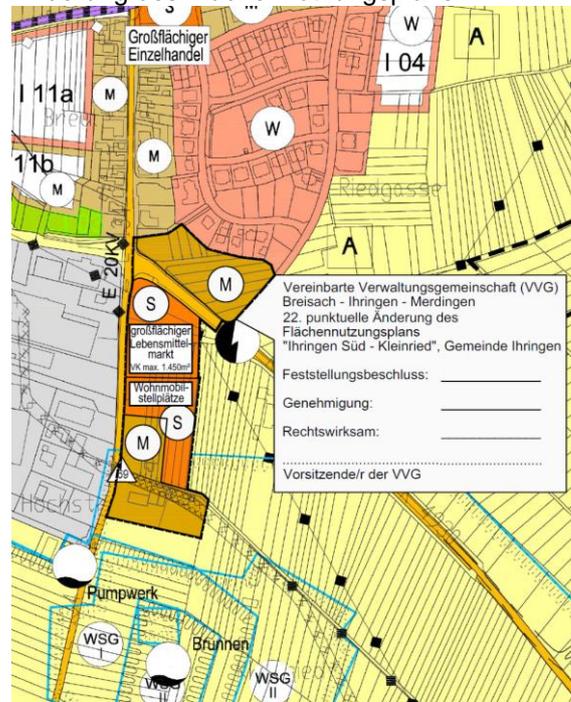
Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Merdingen-Ihringen von 2006 stellt für die betroffenen Flächen vorwiegend Flächen für Landwirtschaft dar. In unmittelbarer Nähe ist eine elektrische Hochspannungsleitung (E 20 KV) eingetragen. Der Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs ist als Aussiedlerstandort (A) gekennzeichnet. Zudem befindet sich in diesem Teilbereich die Kennzeichnung auf Altlastverdächtige Flächen (Ziffer 69).

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



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie
ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

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



Ohne Maßstab

Das Plangebiet der 22. Flächennutzungsplanänderung liegt nicht innerhalb einer rechtswirksamen Wasserschutzgebietsverordnung. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets der 22. Flächennutzungsplanänderung ist zwar im derzeitigen Flächennutzungsplan eine fachtechnisch abgegrenzte Schutzzone III A dargestellt. Der Gemeinde Ihringen liegt jedoch eine geänderte fachtechnische Abgrenzung aus hydrogeologischem Gutachten vom 26.06.2019 vor. Die flurstücksscharfe Abgrenzung der Schutzzonen befindet sich derzeit in der Ausarbeitung. Danach liegt der neu definierte Bereich der Schutzzone III A des Entwurfs der flurstücksscharfen Neuabgrenzung des Wasserschutzgebiets „WSG-Ihringen TB Gewann Ried“ (WSG-Nr.: 315.089) außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden 22. Flächennutzungsplanänderung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der räumliche Geltungsbereich der 22. Flächennutzungsplanänderung bereits mit der südlichen Mischbaufläche endet. Der südliche Geh- und Radweg ist aufgrund der Parzellenunschärfe nicht Teil des räumlichen Geltungsbereichs der 22. Flächennutzungsplanänderung. Daher gibt es auf Flächennutzungsplanebene keine Überschneidung mit einer Schutzzone des Wasserschutzgebiets „WSG-Ihringen TB Gewann Ried“ (WSG-Nr.: 315.089). Der derzeitige Entwurf der flurstücksscharfen Abgrenzung (vom 13.12.2022) sowie die fachtechnische Abgrenzung aus hydrogeologischem Gutachten (vom 26.06.2019) werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren. Mit der 22. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans sollen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde nach Süden erweitert werden, damit wird neben der Weiterentwicklung des Wohngebiets mit Wohnbebauung, sozialen Einrichtungen und Gewerbeflächen, die Verlagerung eines Lebensmittelmarkts, sowie die Ermöglichung von Wohnmobilstellplätzen angestrebt, zudem soll der bestehende Winzerhofs gesichert werden. Die bereits vorhandene Erschließung und die gute Erreichbarkeit an der Landesstraße L134 und der Kreisstraße K4930 sprechen unter anderem

für die Entwicklung des Standorts. Mit der gemischten Baufläche im Norden, der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ und mit der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“ sowie der gemischten Baufläche wird das Vorhaben im Flächennutzungsplan dargestellt.

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

1.7 Angrenzende Bebauungspläne / Bestehende Rechte

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

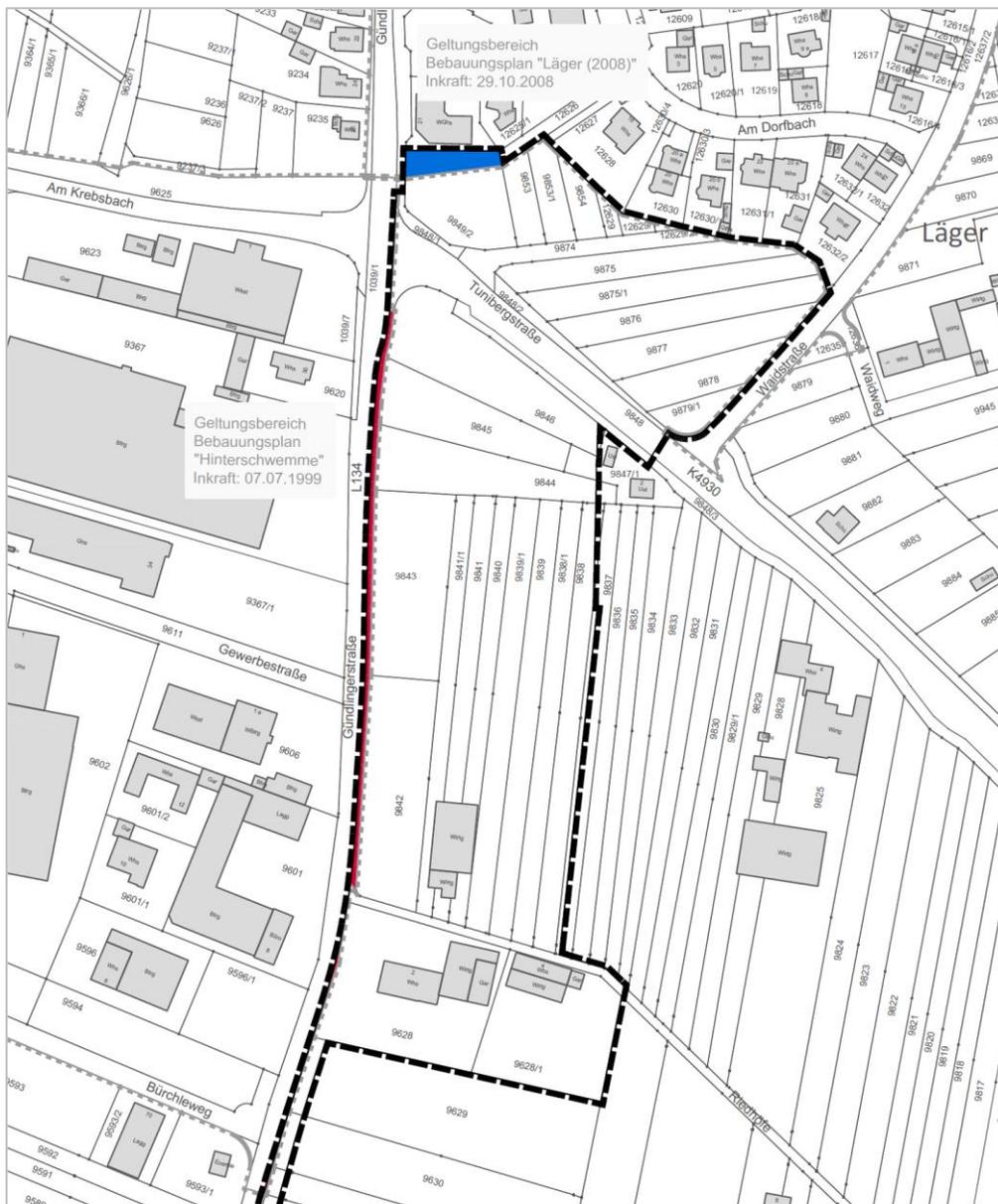


Nördlich angrenzender Bebauungsplan „Läger (2008)“ mit Rechtskraft vom 29.10.2008 (ohne Maßstab)

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



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



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

1.8 Planungsverfahren

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

Verfahrensablauf

31.01.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ihringen Süd - Kleinried“.
17.10.2022	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
10.11.2022 bis 12.12.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
Anschreiben vom 04.11.2022 bis 12.12.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
23.10.2023	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
13.11.2023 bis 14.12.2023	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 09.11.2023 bis 14.12.2023	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
04.03.2024	Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
07.03.2024 bis 10.04.2024	Durchführung der erneuten Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 06.03.2024 bis 10.04.2024	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB.
13.05.2024	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Ihringen Süd - Kleinried“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

Parallelverfahren Flächennutzungsplanänderung

Parallel zur Bebauungsaufstellung erfolgt die 22. Änderung des Flächennutzungsplans im zweistufigen Regelverfahren. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) hat den Aufstellungsbeschluss am 21.04.2023 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung wurde vom 12.05.2023 bis 13.06.2023 durchgeführt. Den Offenlagebeschluss hat die VVG am 31.07.2023 gefasst. Die Offenlage wurde vom 13.11.2023 bis 14.12.2023 durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 22.04.2024 beschlossen.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Vorhabenplanung und Nutzungen

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

Im Zuge der Verlagerung des Lebensmittelmarktes möchte die Gemeinde die südliche Ortsentwicklung Ihringens gestalten und weitere Entwicklungsflächen sichern, um unter anderem Wohnraum zu schaffen und soziale Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte zu integrieren sowie Gewerbeflächen anzubieten. In dem Urbanen Gebiet (MU1 und MU2) im Bereich Läger Süd schafft die Gemeinde diesen Dreiklang in einer verdichteten Bauweise, die eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ermöglicht. Das im Bebauungsplan festgesetzte Urbane Gebiet (MU1 und MU2) schließt an die bereits entwickelten Wohnbauflächen an.

Der in die Planung integrierte Aussiedlerhof liegt bislang im Außenbereich und soll im Zuge des Bebauungsplans langfristig gesichert werden. Die Wünsche des Eigentümers des Winzerhofes sollen dabei berücksichtigt werden und darüber hinaus sollen auch nicht privilegierte Nutzungen wie beispielsweise Wohnmobilstellplätze angeboten werden. Damit wird die Fortentwicklung und Zukunftssicherung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs sichergestellt, der dafür seine eigenen Flächen einsetzt. Die städtebauliche Ordnung bleibt damit gewahrt. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche an dieser Stelle wird hingenommen. Der Eigentümer des Winzerhofes möchte den bestehenden Hofladen, welcher überwiegend Erzeugnisse des landwirtschaftlichen Betriebs verkauft, erweitern und um ein Hofcafé ergänzen. Der Hofladen hat derzeit eine Verkaufsfläche von rund 40 m². Mit der Erweiterung des Hofladens inklusive Hofcafé soll insgesamt maximal eine Verkaufsfläche von 100 m² entstehen. Die Vorhabenplanung dient im Bebauungsplan als Grundlage, weshalb sich die Lage des Baufensters, die zulässige Gebäudehöhe etc. an der vorliegenden Planung orientiert. Der Bereich des Hofladens mit Hofcafé (Dorfgebiet MD1) und des Winzerhofes (Dorfgebiet MD2) ist im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD1 und MD2) festgesetzt.

2.2 Erschließung

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

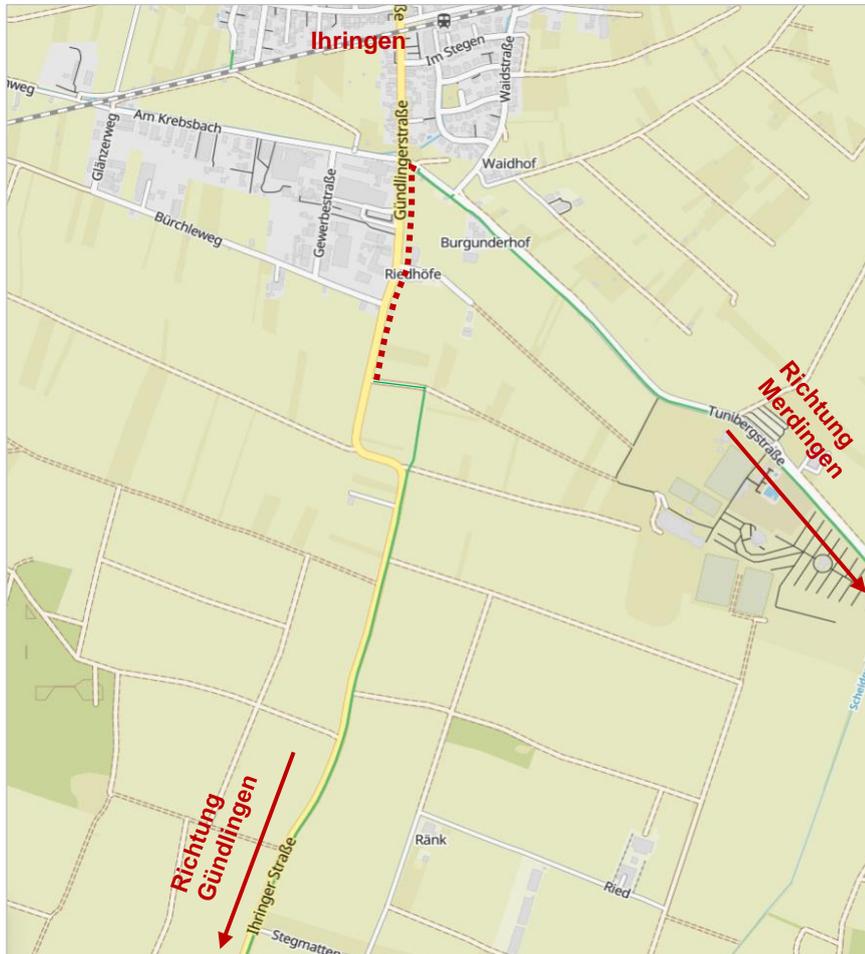
Für den Bereich der Tunibergstraße (K4930) gab es bis dato noch keine Festsetzung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD). Eine Versetzung der OD in den Bereich der Waidstraße aufgrund der geplanten Bebauung im Urbanen Gebiet (MU1 und MU2) wurde als sinnvoll angesehen. Die Gemeinde hat parallel zum Bebauungsplanverfahren einen Antrag auf Überprüfung der OD Festsetzung im Bereich der Tunibergstraße gestellt. Dieser wurde bereits von der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald genehmigt.

Im Bereich der Gündlingerstraße (L 134) setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinterschwemme“ (in Kraft getreten am 07.07.1999) im zeichnerischen Teil ein Straßenabstand von 12,5 m zwischen Straßenbegrenzungskante und Baufenster fest. Die Bestandsituation zeigt, dass die Bebauung des Gewerbegebiets entsprechend an die L 134 herangerückt ist. Zudem schließen im Bestand neben den Straßen Am Krebsbach und Bürchleweg bereits mindestens fünf Gewerbebetriebe direkt an die Gündlingerstraße an und werden damit über die L 134 erschlossen. Außerdem befinden sich im Bestand sowohl Stellplatzflächen als auch Lagerflächen im Bereich des 12,5 m Straßenabstands. Auch Schilder oder Fahnenmasten (damit Werbeanlagen) befinden sich innerhalb der 12,5 m und somit in unmittelbarer Nähe der L 134. Die Gemeinde hat einen Antrag auf Überprüfung der OD Festsetzung in den Bereich des Bürchlewegs zur Sicherung der langjährigen Bestandssituation gestellt. Dieser wurde bereit vom Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau genehmigt.

Das Urbane Gebiet (MU1 und MU2) wird von der Tunibergstraße erschlossen. Als untergeordnete Erschließung kann auch die Waidstraße dienen. Das Sondergebiet SO1 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ wird sowohl von der Tuniberg- als auch von Gündlingerstraße erschlossen. Das Dorfgebiet (MD1 und MD2) und das Sondergebiet SO2 „Wohnmobilstellplätze“ wird von der Straße Riedhöfe erschlossen, welche an die Gündlingerstraße anschließt.

Der Bebauungsplan integriert den Lückenschluss des Radwegenetzes zwischen Gündlingen und Ihringen. Aus Gündlingen kommend führt das bestehende Radwegenetz entlang der Ihringer Straße und endet in einem Wirtschaftsweg. Von Merdingen aus führt der Radweg entlang der Tunibergstraße bis zum Kreuzungsbereich der Gündlinger- und der Tunibergstraße in Ihringen. Das Radwegenetz wird mit dem geplanten Geh- und Radweg parallel zur Gündlingerstraße vervollständigt. Radfahrende aus Gündlingen kommend werden mittels entsprechender Beschilderungen auf dem geplanten Geh- und Radweg an dem geplanten Lebensmittelmarkt vorbei in Richtung Waidstraße geleitet. Die Waidstraße stellt die sichere und direkte Radwegeverbindung zum Bahnhof Ihringen sowie zum Ortskern da. Von einer Umlenkung der Radfahrenden von dem geplanten Geh- und Radweg auf die bestehende L 134 bzw. Gündlingerstraße wird abgesehen, da der weitere Verlauf der Gündlingerstraße über die Eisenbahnstraße zum Ortskern unter anderem aufgrund der Beengtheit des Straßenraums nicht die Verkehrssicherheit für Radfahrende bieten kann. Daher soll an das bestehende Radwegenetz der Gemeinde Ihringen angeknüpft werden. Auch die Fußwegeverbindungen werden bei der Entwicklung des Plangebiets berücksichtigt. So wird gleichzeitig die fußläufige Anbindung des Plangebiets nach Norden zur Ortsmitte Ihringens wie auch die Anbindung der nördlich gelegenen Wohnlagen nach Süden ins Plangebiet sichergestellt. Dazu werden

Querungsmöglichkeiten im Kreuzungsbereich der Gündlinger- und der Tunibergstraße berücksichtigt.



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

2.3 Ver- und Entsorgung

Zur Straßenentwässerung wurde in der Gündlingerstraße (Sanierung auf einer Länge von 330 m im Jahr 2022) ein RW-Kanal DN 300/400 verlegt, mit Anschluss an die vorhandene Ortskanalisation der Gemeinde Ihringen. Ein Schmutzwasserkanal DN 250 ist nur im Kreuzungsbereich zur Straße Büchleweg auf einer Länge von 25 m vorhanden. Die Entwässerung des Geh- und Radwegs parallel zur Gündlingerstraße kann breitflächig erfolgen, sollte aber im Bereich des Wasserschutzgebiets zwischen der Straße und dem Geh- und Radweg erfolgen.

Die Schmutzwasserableitung für das Plangebiet sieht folgendes vor: Im Urbanen Gebiet (MU1 und MU2) ist ein Anschluss an die über das Flurstück 9849/2 laufende Schmutzwasserleitung möglich. Im Sondergebiet SO1 ist ein Anschluss an die über das Flurstück 9846 laufende Schmutzwasserleitung DN250 gegeben. Im Sondergebiet SO2 und im Dorfgebiet (MD1 und MD2) ist nur eine Schmutzwasserableitung mit Anschluss an die vorhandene Druckleitung der Flurstücke Nr. 9628 und Nr. 9628/1 möglich. Die Lage der vorhandenen Leitung ist unbekannt.

Die Regenwasserableitung für das Plangebiet ist wie folgt vorgesehen: Im Urbanen Gebiet (MU1 und MU2) ist eine Ableitung in den verdolten Krebsbach oder in den offenen Graben möglich. Alternativ ist eine Versickerung vorzusehen. Im Sondergebiet SO1 ist

der Anschluss an die vorhandene Regenwasserleitungen DN200 in der Tunibergstraße und DN200 in der Gündlingerstraße möglich. Die Ableitung des Regenwassers sollte gedrosselt erfolgen. Im Sondergebiet SO2 ist die Regenwasserableitung nur über eine Versickerung möglich.

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

Die Ausführung wird nach Aussagen vom Ingenieure Büro Manzke+Müller nach der neuesten Fassung der TrinkwV und den anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Im Urbanen Gebiet (MU1 und MU2) ist eine Ringleitung von der Waidstraße bis zur Tunibergstraße möglich. Im Sondergebiet SO1 ist der Anschluss an die vorhandenen Leitung DN 150 in der Tunibergstraße möglich. Im Sondergebiet SO2 und im Dorfgebiet (MD1 und MD2) liegt in dem Zufahrtsweg zu den Flst. 9628 u. 9628/1 bereits eine PE-HD Leitung DA 125 (entspricht DN 100). Von hier kann durch eine Stichleitung die Versorgung der Wohnmobilplätze im Sondergebiet SO2 erfolgen. Eine Ausbildung als Ringleitung wäre mit einem Anschluss über den Lebensmittelmarkt im Sondergebiet SO1 an die vorhandene Leitung in der Tunibergstraße (K4930) möglich.

Für Löschwasserversorgung kann nach Aussagen des Ingenieurbüros Manzke + Müller kann auf der Grundlage der 2018 durchgeführten hydraulischen Berechnung der Wasserversorgung für das Ortsnetz Ihringen die Möglichkeit einer Löschwasserentnahme von 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden im Bereich des Plangebiets bestätigt werden. Die Hydranten werden zudem nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 u. W 400 angeordnet.

2.4 Lärmschutz

Vom Büro Dr. Dröscher wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. In der Untersuchung werden die Schalleinwirkungen aus dem Betrieb der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzung sowie aus dem Straßenverkehr innerhalb des Plangebiet ermittelt und bewertet. Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm zur Bewertung gewerblicher Schalleinwirkungen) und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet.

Für die Ermittlung der Schalleinwirkungen sind folgende gewerblichen Nutzungen relevant:

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

Die Schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich des Gewerbelärms zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung zum Bebauungsplan „Ihringen Süd-Kleinried“ entsprechend aus schalltechnischer Sicht keine Beschränkung des eingerichteten und ausgeübten Betriebs umliegender gewerblicher Nutzungen zu befürchten ist. Diese Bewertung basiert unter anderem darauf, dass die gewerblichen Nutzungen bereits durch nahegelegene bestehende Wohnnutzungen (wie beispielsweise Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Bebauungsplan „Läger 2008“) schalltechnisch beschränkt sind. Zudem ist ein im Sondergebiet SO 1 vorgesehener Lebensmittelmarkt schalltechnisch grundsätzlich umsetzbar. Dabei geht die schalltechnische Untersuchung insbesondere davon aus, dass die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts werktags auf

den Zeitraum von 6:15 Uhr bis 21:45 Uhr begrenzt sind und die Anlieferung und Entladung von LKW's und Kleintransportern ausschließlich im Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgt. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird durch einen mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sind damit aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich realisierbar und die Planung kann aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden. (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Dr. Dröscher, S. 4, 14, 28)

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

Die Schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich des Straßenverkehrslärms zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 für Mischgebiete und Dorfgebiete sowie die veranschlagten Orientierungswerte für Urbane Gebiete von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum an den geplanten Baugrenzen entlang der Tunibergstraße tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar. Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete, Urbane Gebiete und Dorfgebiete von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) werden an den geplanten Baugrenzen im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten. Im Plangebiet sind somit keine gesonderten – das heißt keine über die ohnehin geltenden rechtlichen Bestimmungen hinausgehenden – Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm erforderlich. Gemäß technischer Baubestimmungen Baden-Württemberg ist jedoch u.a. ausreichender passiver Schallschutz sicherzustellen. Entsprechende Festsetzungen der Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige Räume werden im Bebauungsplan aufgenommen. Im Plangebiet werden für schutzbedürftige Nutzungen (Wohn- und Büronutzung) in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Sie betreffen die Schalldämmung der Außenbauteile und Lüftungseinrichtungen. (Quelle: vgl. Schalltechnische Untersuchung, Dr. Dröscher, S. 20, 28)

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

2.5 Geruchsmissionen

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

Geruchsimmissionen im Untersuchungsgebiet noch unzulässige Einschränkungen der Tierhaltungsbetriebe.

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.

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

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Dorfgebiet

Entsprechend des bestehenden Nutzungscharakters wird der Winzerhof sowie der nördlich gelegene Hofladen mit geplantem Hofcafé als Dorfgebiet (MD1 und MD2) festgesetzt.

Das Dorfgebiet dient dabei der Unterbringung der Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Durch die Festsetzung der Dorfgebiete (MD1 und MD2) soll auf den Belang des landwirtschaftlichen Betriebs einschließlich der Entwicklungsmöglichkeit Rücksicht genommen werden.

Damit wird der landwirtschaftliche Betrieb, welcher bislang ein Aussiedlerhof im Außenbereich war, planungsrechtlich im Dorfgebiet MD2 gesichert. Zur rechtlichen Sicherung des bestehenden Hofladens werden im Dorfgebiet MD1 ausnahmsweise Hofläden, in denen überwiegend Erzeugnisse der im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe verkauft zugelassen. Damit soll die Fortentwicklung und Zukunftssicherung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs sichergestellt werden. Aufgrund der raumordnerischen Verträglichkeit und den Zielen der Gemeinde werden in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) Einzelhandelbetriebe ausgeschlossen. Um die Nutzungsstruktur zu bewahren, werden zudem Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Vergnügungstätten in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) ausgeschlossen.

3.1.2 Urbanes Gebiet

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

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes soll ein Nutzungsübergang zwischen dem bestehenden nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) zum südlich geplanten Sondergebiet SO1 geschaffen werden. Die Gemeinde Ihringen möchte an dem Standort das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und sozialen Nutzungen ermöglichen. Der Baugebietstyp Urbanes Gebiet (MU) stellt dabei die Schnittmenge zwischen Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK)

und Allgemeinen Wohngebieten (WA) dar und ermöglicht eine Nutzungsmischung, die zur Wahrung des Gebietscharakters nicht an bestimmte Anteile verschiedener Nutzungsarten gebunden ist. Dadurch entsteht der Gestaltungsspielraum, einen hohen Wohnanteil zu ermöglichen und gleichzeitig Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen und soziale Einrichtungen wie beispielsweise ein Kindergarten zu integrieren. Die gewählte Gebietstypologie soll auch dazu dienen an diesem Standort in unmittelbarer Nähe zu einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und dem Ortskern, die Entstehung eines attraktiven und lebendigen Quartiers zu fördern und damit das Konzept „Stadt der kurzen Wege“ zur Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen umzusetzen.

In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) werden aufgrund der raumordnerischen Verträglichkeit und den Zielen der Gemeinde Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Direkt südlich angrenzend ist mit dem Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (SO1) ein Standort für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen.

Vergnügungsstätte, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) ausgeschlossen, da diese den städtebaulichen Zielen und dem Gebietscharakter entgegenstehen. Damit sollen Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten und Bordelle und insbesondere der oft mit diesen Nutzungen einhergehende Trading-Down-Effekt verhindert werden. Die Ausschlüsse dienen auch dem Schutz von Wohnnutzungen und schutzbedürftigen Anlagen (z.B. Kindergarten), deren Ansiedlung im Gebiet gewollt ist.

Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen werden in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) ebenfalls ausgeschlossen. Damit sollen die Entwicklungspotenziale mit Nähe zum Ortskern im Sinne des Flächensparens für Nutzungen mit geringerem Flächenbedarf vorbehalten bleiben und eine angemessene Nutzungsdichte gewährleistet werden. Diese sind beispielsweise Wohnnutzungen, Praxen, Büroeinheiten, die auch dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele, wie sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen, zu unterstützen.

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

3.1.3 Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

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

maximale Verkaufsfläche (VK) im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf 0,217 m² VK pro m² der Sondergebietsfläche SO1 beschränkt. Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche wird sichergestellt, dass sich an dem Standort großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Sinne der Raumordnung einfügt.

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

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

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

3.1.4 Sondergebiet „Wohnmobilstellplätze“

Das Sondergebiet (SO2) „Wohnmobilstellplätze“, welches nordöstlich an das Dorfgebiet angrenzt, dient der Errichtung von Wohnmobilstellplätzen für einen wechselnden Personenkreis und der damit verbundenen technischen Infrastruktur. Mit der Sicherung des Winzerhofs in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) möchte die Gemeinde den Standort nutzen und dem Bedarf an Wohnmobilstellplätzen nachkommen und damit ihr touristisches Angebot erweitern (s. dazu Kapitel 2.1).

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

Auf die Campingplatzverordnung Baden-Württemberg (CPIVO) wird hingewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2.1 Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl wird im Urbanen Gebiet (MU1 und MU2) ein Wert von 0,8 festgesetzt. In den beiden Sondergebieten (SO1 und SO2) wie auch in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) ist die Grundflächenzahl jeweils mit einem Wert von 0,6 festgesetzt. Damit werden entsprechend der Nutzungen der einzelnen Gebiete die Orientierungswerte für

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

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird im Urbanen Gebiet (MU1 und MU2) mit einem Wert von 2,0 als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der BauNVO für Urbane Gebiete mit einem Wert von 3,0 deutlich unterschritten. Die Anpassung erfolgt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des angrenzenden Siedlungscharakters.

In den Dorfgebieten (MD1 und MD2) entspricht der Wert von 1,2 als Höchstmaß den Orientierungswerten für Obergrenzen der BauNVO. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

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

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird in den Sondergebieten (SO1 und SO2) über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) geregelt. Die Gebäudehöhe wird dabei an der oberen Dachbegrenzungskante gemessen. Entsprechend der Nutzungen wird die Gebäudehöhe im SO1 mit max. 7,0 m und im SO2 mit max. 4,0 m begrenzt.

Im Urbanen Gebiet bietet die Gebäudehöhe mit max. 13,5 m und die Traufhöhe von max. 9,75 m ausreichend Spielraum, um in diesem Teilbereich des Quartiers eine entsprechende städtebauliche Dichte und dennoch dem Ort angemessene Dichte entwickeln zu können. Dabei gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Um auf die Bestandsbebauung im nördlich angrenzenden Wohngebiet „Läger“ Rücksicht zu nehmen, wird das Urbane Gebiet im MU1 hinsichtlich der zulässigen Gebäude- und Traufhöhe zu unterteilen. So ist im nördlichen Teilbereich des MU1 die zulässige Gebäudehöhe bei max. 11,0 m und die zulässige Traufhöhe bei max. 8,0 m.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von max. 10,5 m und die festgesetzte Traufhöhe von max. 6,75 m in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) orientiert sich an den Höhen der Bestandgebäude und lässt einen Spielraum für Erweiterungen. In Abhängigkeit der gewählten Dachform gilt bei Gebäuden mit Pultdach der Pultfirst als maximale Gebäudehöhe. Damit wird eine angemessene Ausnutzung ermöglicht, da Gebäude mit Pultdach in der Ausnutzung sonst benachteiligt wären, wenn die Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe gelten würde. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach gilt die Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe. So wird verhindert, dass Gebäude mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach zu massiv in Erscheinung treten, wenn diese die maximale Gebäudehöhe von 13,5 m ausnutzen würden.

Für die Ermittlung der jeweils festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen wird als unterer Bezugspunkt in den Urbanen Gebiete (MU1 und MU2) und in dem Sondergebiet SO1 eine Höhe von 193,85 m ü. NHN festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt in dem

Sondergebiet SO2 und in den Dorfgebiete (MD1 und MD2) wird eine Höhe von 193,31 m ü. NHN für die Ermittlung der jeweils festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt.

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

3.3 Bauweise

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

Im SO2, sowie in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) wie auch in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) gilt eine offene Bauweise (o). Entsprechend der angedachten Nutzungen soll in den Baugebieten dadurch zum einen in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) die aufgelockerte Umgebungsbebauung des nördlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiets aufgegriffen werden. Zum anderen soll der Übergang von den Baugebieten in den angrenzenden Landschaftsraum geschaffen, wie auch die Definierung des südlichen Ortseingangs berücksichtigt werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen – sogenannten Baufenstern – in der Planzeichnung bestimmt. In den Dorfgebieten (MD1 und MD2) werden die Baufenster an den Bestand angepasst und lassen dabei Spielräume für mögliche Erweiterung zu. In den Sondergebieten (SO1 und SO2) orientieren sich die Baugrenzen eng an den vorliegenden Planungen und räumen dennoch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten bei der weiteren Planung ein. In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) ist das Baufenster sehr großzügig gefasst, um bei der Realisierung des Gebiets einen möglichst großen Spielraum zu erhalten. So kann sichergestellt werden, dass eine entsprechende städtebauliche Anordnung der verschiedenen Nutzungen innerhalb des Baufensters möglich ist.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

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

In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) und in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei beträgt die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports 3,5 m bezogen auf das natürliche Gelände, gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel). Die Baufenster in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) und in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) bieten ausreichend Spielraum, um neben den Hauptgebäuden auch Garagen und Carports zu integrieren.

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

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Aufgrund der Geruchsimmissionen werden Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO im nordöstlichen Bereich des Urbanen Gebiets MU1 (siehe schraffierte Bereich im zeichnerischen Teil) jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. 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.

In den Sondergebieten (SO1 und SO2) können Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur innerhalb der ST/PV-Zone im zeichnerischen Teil, zugelassen werden. Damit wird beispielsweise die Beschilderung der Ein- und Ausfahrtsbereiche mit Stelen ermöglicht.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

3.8 Grünordnung

3.8.1 Private Grünfläche

Zur Eingrünung des Sondergebiets SO2 und des Dorfgebiets MD1 werden in den Randbereichen private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine Bebauung ausgeschlossen, Werbeanlagen und Anlagen zur elektrischen Versorgung sind davon ausgenommen. Eine gärtnerische Gestaltung und Pflege sind auf den Flächen vorzunehmen. Zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes sind innerhalb der privaten Grünfläche (Fläche F3) offene Entwässerungsgräben und Retentionsflächen zulässig. Damit wird sowohl ein sanfter Übergang in den Landschaftsraum wie auch ein optischer Sichtschutz für die Wohnmobilstellplätze geschaffen. Die Eingrünung entlang der Gündlingerstraße dient zudem der Adressbildung und Gestaltung des südlichen Ortseingangs der Gemeinde Ihringen.

3.8.2 Öffentliche Grünfläche

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

Die nördliche öffentliche Grünfläche (Fläche F1) entlang der Urbanen Gebiete (MU1 und MU2) darf durch Zufahrten und Zugänge unterbrochen werden, sofern diese nur einen untergeordneten Teil der Fläche und damit weniger als 20 % der Fläche in Anspruch nehmen.

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

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

In dem Sondergebiet SO1 wird zusätzlich zur Dachbegrünung eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Mindestens 15 % der Fassadenfläche von Gebäuden sind zu beranken. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Fassadenbegrünung bringt sowohl ökologische und gestalterische Vorteile mit sich. So fügen sich Gebäude am Ortsrand mit einer begrünten Fassade besser in das Landschaftsbild ein. In Fassadenbereich mit Verglasungen, Werbeanlagen, aufwendige Fassadenmaterialien (Holz) oder an die Fassade angrenzende Stellplatzbereiche wird von einer Begrünung abgesehen.

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

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

Zum Schutz von nachaktiven Insekten und anderen Arten wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung entsprechend energiesparend, streulichtarm und insekten-/fledermausverträglich zu gestalten ist. Zudem sind die Leuchten staubdicht und so auszurichten, dass der Hauptstrahlungsbereich auf die jeweilige Planfläche gerichtet ist, wodurch die Lichteinwirkung auf die Umwelt weiter eingedämmt werden kann. Die Beleuchtung ist grundsätzlich auf das notwendigste Maß reduzieren und – sofern Gründe der Sicherheit nicht entgegenstehen – gegebenenfalls mit dem Einsatz von Bewegungsmeldern zu regulieren.

3.8.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzung von Anpflanzungen von Bäumen soll zum einen eine Begrünung des Straßenraums wie auch der Übergang zum Landschaftsraum sichergestellt werden. Zum anderen wird damit auch eine Mindestdurchgrünung der Stellplatzflächen gewährleistet. Die Bäume tragen sowohl zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums als auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Als Schattenspender wirken sie einer Erwärmung der asphaltierten Verkehrsflächen entgegen. Entlang der Gündlingerstraße wird der Straßenraum des südlichen Ortseingangs der Gemeinde Ihringen durch

straßenbegleitende Baumreihe geprägt. Aus selbigen Gründen werden im Bereich der Tunibergstraße entsprechende Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

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

Innerhalb der Fläche F1, die die Urbanen Gebiete (MU1 und MU2) von den öffentlichen Erschließungsstraßen trennen, kann die festgesetzte Bepflanzung durch Zufahrten und Zugänge zur Erschließung unterbrochen werden, wenn diese nur einen untergeordneten Teil der Fläche, somit weniger als 20 %, in Anspruch nehmen. Damit wird ein gewisser Spielraum bei der Ausführungsplanung für die Erschließung der Urbanen Gebiete (MU1 und MU2) ermöglicht.

Der mit standortheimischen Sträuchern bepflanzte Erdwall mit 5,0 m Breite im Bereich der Fläche F2 dient als Sichtschutz zwischen den beiden Sondergebietsflächen (SO1 und SO2). Damit wird ein Übergang zwischen den direkt aneinander angrenzenden Nutzungen geschaffen und den Nutzern der Wohnmobilstellplätze eine gewisse Abschirmung und damit etwas Privatsphäre gegenüber der nördlich angrenzenden Fläche eingeräumt.

Auf der Fläche F3 kann bei der Pflanzung der Baumreihe von dem festgesetzten Baumstandorten jeweils um bis zu 3 m abgewichen werden. Damit wird etwas Flexibilität bei der Platzierung der Bäume ermöglicht und dennoch eine zum Straßenraum einheitlich wirkende Baumreihe erzeugt.

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

Hinsichtlich detaillierterer Aussagen wird auf den, vom Büro Landschaftsökologie und Planung, Gaede und Gilcher erarbeiteten Umweltbericht verwiesen, der als Bestandteil der Begründung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist. In dem Umweltbericht mit integrierter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung werden die einzelnen erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB dargestellt, einschließlich der erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebiets. Der Umweltbericht mit integrierter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung gelangt in Kapitel 5.5 zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung aller im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie der Kompensationsmaßnahmen einschließlich Abbuchungen vom Ökokonto der Gemeinde Ihringen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Ferner werden in dem Umweltbericht mit integrierter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung die möglichen artenschutzrechtlichen Wirkungen für die einzelnen besonders geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel, Reptilien: Zaun- und Mauereidechse) in Kapitel 4.3.2 (Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände) detailliert beschrieben. In Kapitel 5.3 sowie im Kapitel 9.2 werden die einzelnen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen A1 bis A5 im Einzelnen dargestellt. Der Umweltbericht mit integrierter

spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung gelangt in Kapitel 5.5 zu dem Ergebnis, dass durch die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen- sog. CEF-Maßnahmen) der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden kann.

3.9 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

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

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

4.1 Dächer

Die zulässige Dachform und Dachneigung in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) lässt einen großzügigen Gestaltungsspielraum. Neben Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° - 45° sind auch Fachdächer bzw. flachgeneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig. Dies entspricht der Bauweise der angrenzenden Siedlungsstruktur und soll zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes eingehalten werden. In den Dorfgebieten (MD1 und MD2) sind ebenfalls die genannten Dachformen und Dachneigungen vorgegeben. Wobei im Dorfgebiet MD2 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig sind. Damit wird die Dachausgestaltung der Bestandsbebauung aufgegriffen und ermöglicht dennoch einen Spielraum zur Erweiterung des Bestands unter Berücksichtigung der Lage am südlichen Ortseingang der Gemeinde. In den Sondergebieten (SO1 und SO2) sind jeweils Fachdächer bzw. flachgeneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Fachdächer bzw. flachgeneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° mit einer extensiven Dachbegrünung somit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm und einer extensiven Pflege auszuführen. Dadurch entsteht Retentionsraum für anfallendes Oberflächenwasser, natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna und die Möglichkeit zur Regulierung des örtlichen Klimas. Gleichzeitig ermöglichen begrünte Dächer auch gestalterisch eine verbesserte Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

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

Der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten sind aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets

an der Landesstraße L134 Gündlingerstraße und der Kreisstraße K4930 Tunibergstraße von Bedeutung.

Bei Dachaufbauten in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) und in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) ist unter anderem zu beachten, dass die Breite der Dachaufbauten oder -einschnitte insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten darf. Zudem müssen Dachaufbauten zur Giebelwand (gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand) einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Zwischen dem Hauptfirst und dem Dachansatz der Dachaufbauten (gemessen parallel zur Dachfläche) ist ein Abstand von mindestens 0,8 m einzuhalten. Damit soll das harmonische Ortsbild durch die Gestaltung einer gegliederten Dachlandschaft ebenfalls erhalten werden.

Auch für Garagen und Carports sowie Nebengebäude in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) und in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) werden entsprechende Vorgaben zur Wahrung der Ortsgestalt gemacht. Daher sind Garagen und Carports sowie Nebengebäude entweder in Gebäude miteinzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dachs zu versehen. Flache und flachgeneigte Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0° - 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung, somit einer Mindestsubstrathöhe von 5 cm und einer extensiven Pflege, zugelassen. Dies ist in diesem Fall unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes.

4.2 Werbeanlagen

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

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

Mit der Realisierung von Einzelhandelsprojekten und touristischen Angeboten wie im vorliegenden Fall Wohnmobilstellplätzen sind auch immer die Errichtung von Werbeanlagen verbunden. Um diese zuzulassen, ohne dass deren in Erscheinung treten negative Auswirkungen auf das Ortsbild hat, werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Es wird festgesetzt, dass in den Sondergebieten (SO1 und SO2) – zusätzlich zu den für das gesamte Plangebiet geltenden Festsetzungen – ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 8,0 m und zwei Stehlen an den Ein- und Ausfahrtsbereichen mit jeweils einer maximalen Höhe von 2,3 m zugelassen werden. Die Freistehenden Werbeanlagen werden in ihrer Höhe begrenzt, damit sie keine dominierende Wirkung entfalten. An der Süd- und Westfassade des Gebäudes im SO1 werden Werbeanlagen zusätzlich mit einer Fläche von jeweils maximal 22 m² zugelassen.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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

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

4.4 Einfriedungen und Mauern

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

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

In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) und in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) sind als Einfriedungen Zäune und/oder Hecken zulässig. Zudem sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinter- oder Vorpflanzung zugelassen. Die Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

4.5 Außenantennen

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

4.6 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird für Wohnung über 90 m² sind zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen zwischen 50 m² und 90 m² mit mindestens 1,5 Kfz-Stellplätzen festgesetzt. Entsprechend dem gesetzlichen Stellplatzschlüssel sind für Wohnungen unter 50 m² 1,0 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen und dennoch auf die Wohnungsgrößen Rücksicht genommen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden. Halbe Stellplatzzahlen sind aufzurunden.

4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist im Plangebiet das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück ordnungsgemäß zu versickern. Somit sind im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen.

Für die Urbanen Gebiete (MU1 und MU2) wird aufgrund der räumlichen Lage angrenzend zu einem Fließgewässer die Möglichkeit eröffnet das Niederschlagswasser gedrosselt in den Krebsbach einzuleiten.

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

5 UMWELTBERICHT

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

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

6 GEOTECHNISCHER BERICHT

Es wurde vom Büro HPC AG aus Karlsruhe ein Geotechnischer Bericht erstellt. In dem Gutachten werden die Baugrundverhältnisse sowie die Versickerungsfähigkeit untersucht. Aus dem geotechnischen Bericht geht unter anderem hervor, dass in dem Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser in den anstehenden sandigen Kiesen bei den abgeschätzten Durchlässigkeiten grundsätzlich möglich ist.

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

7 BODENORDNUNG

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

8 VERKEHRSUNTERSUCHUNG

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

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

9 KOSTEN

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Planungsbegünstigten sowie im nördlichen Teilbereich (Urbane Gebiete MU1 und MU2) von der Gemeinde Ihringen getragen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Urbane Gebiete (MU1 und MU2)	6.560 m ²
Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (SO1)	6.684 m ²
Sondergebiet Wohnmobilstellplätze (SO2)	4.712 m ²
Dorfgebiete (MD1 und MD2)	7.144 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.740 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche – Geh- und Radweg	1.805 m ²
Wirtschaftsweg	52 m ²
Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün	3.106 m ²
Private Grünfläche	1.900 m ²
Summe / Geltungsbereich	33.703 m²

Ihringen, den 13.05.2024

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 Plans 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