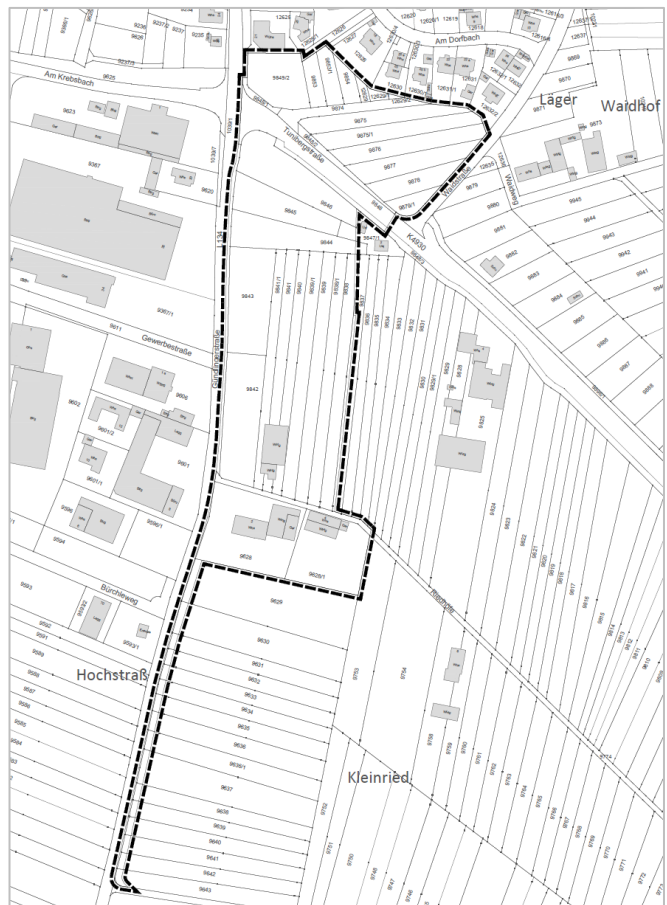




# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ihringen Süd - Kleinried“

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 13.05.2024



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **1 ALLGEMEINES**

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. Einerseits sollen die Belange des bestehenden Winzerhofes berücksichtigt werden, die den bisher im Außenbereich liegenden Hof langfristig sichern aber auch 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. Außerdem soll an der Bahn vorhandene Lebensmittelmarkt, der nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht an die Gündlingerstraße verlagert und vergrößert werden, um die Lebensmittelversorgung der Gemeinde Ihringen 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 Gemeinde Ihringen möchte ihre Nahversorgungssituation erhalten und verbessern. Die Gemeinde Ihringen hat im Jahr 2013 ein Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept und eine Standortalternativenprüfung erarbeiten lassen. Aus der Standortalternativenprüfung ging hervor, dass nur der Standort Gündlingerstraße/Tunibergstraße in Ortsrandlage sich als geeignet erwiesen hat.

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 (Ortsmitte)

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ihringen Süd - Kleinried“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **2 VERFAHREN**

- |   |   |
|---|---|
| 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.<br>Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Ihringen Süd - Kleinried“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.                                    |

## **3 UMWELTBELANGE**

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro Gaede&Gilcher eine Umweltprüfung einschließlich Artenschutz 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. Im Umweltbericht werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

### Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung

#### ▪ Mensch

Hinsichtlich der Schallimmissionen (Gewerbe, Straßenverkehr) zeigen Berechnungen, dass Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) nicht überschritten werden. Zur Vermeidung und Minderung während der Bauzeit kommen lärmgedämpfte Maschinen zum Einsatz.

#### ▪ Arten und Biotop, Schutzgebiete

Für den Verlust von vorhandenen Biotoptypen mindestens mittlerer Wertigkeit ist ein Ausgleich erforderlich. Er wird durch Anlage einer Streuobstwiese auf der Gemarkung Ihringen sowie durch Abbuchungen vom Ökokonto der Gem. Ihringen gewährleistet. Für den Verlust von vorhandenen Bäumen sind Neupflanzungen erforderlich. Dies erfolgt durch Festsetzungen von Baumpflanzungen im Bebauungsplangebiet.

Zur Vermeidung und Minderung von Lichtemissionen sind geeignete Lampentypen zu wählen und das angrenzende Offenland abzuschirmen. Dies erfolgt durch Festlegung von Anforderungen an die zu verwendenden Lampen sowie die Pflanzung von Hecken.

Hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung der Lebensstätten von besonders geschützten Arten sowie erhebliche Störungen von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten) wurden folgende Konflikte identifiziert

- Eine mögliche Zerstörung essenzieller Nahrungshabitate kann für die Fledermausarten Graues Langohr, Braunes Langohr und Bechsteinfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Es werden für diese Arten daher geeignete Nahrungshabitate als Ausgleich geschaffen (Anlage einer Streuobstwiese).
- Für die übrigen vorgefundenen Fledermausarten sind erhebliche Störungen nicht auszuschließen, jedoch sind mögliche Konflikte durch die Hinzuziehung von Fledermausexperten und ein Bauzeitenmanagement zu bewältigen.
- Eine erhebliche Störung für den östlich des Bebauungsplangebiets brütenden Wendehals kann nicht ausgeschlossen werden. Daher erfolgen einerseits Abschirmungen während der Bauzeit, die Pflanzung von Hecken sowie die Neuschaffung von Habitaten einschl. der Ausbringung von Nisthilfen.
- Bei Star, Kohlmeise und Haussperling ist mit einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen, wofür Ausgleich durch Aufhängen von Nistkästen geschaffen wird.
- Bei den vorgefundenen Mauereidechsen lässt sich eine mögliche Tötung infolge der Baumaßnahmen nicht ausschließen. Daher werden Ersatzhabitate geschaffen und die Eidechsen vor Beginn der Bauarbeiten abgefangen und umgesiedelt. Die Population östlich des Bebauungsplangebiets wird während des Baus optisch abgeschirmt.

#### ▪ Boden / Fläche

Die Überbauung und Versiegelung von Boden und Fläche stellt – trotz Berücksichtigung von umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - einen erheblichen Eingriff in die Bodenfunktionen dar, der zu kompensieren ist. Dies wird durch Anlage einer Streuobstwiese auf der Gemarkung Ihringen sowie durch Abbuchungen vom Ökokonto der Gem. Ihringen gewährleistet.

#### ▪ Wasser

Durch die Versiegelung gehen Flächen für die Grundwasserneubildung und Niederschlagsretention verloren, doch sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Niederschlagsretention durch Dachbegrünung, Versickerung von Niederschlägen) in der Lage, den Konflikt abzumildern, sodass keine erheblichen Eingriffe verbleiben.

▪ Klima und Luft

Durch die Versiegelung und die Erstellung neuer Baukörper sind Veränderungen des lokalen Klimas denkbar, doch sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Niederschlagsretention durch Dachbegrünung, Versickerung von Niederschlägen, Dachbegrünung, Beschattung versiegelter Flächen) in der Lage, den Konflikt abzumildern, sodass keine erheblichen Eingriffe verbleiben.

Durch die Nähe zu Tierhaltungsbetrieben sind Beeinträchtigungen der Lufthygiene denkbar, doch sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Verzicht auf Bebauung in unmittelbarer Benachbarung) in der Lage, den Konflikt abzumildern, sodass keine erheblichen Eingriffe verbleiben.

▪ Landschaftsbild und Erholung

Durch die Versiegelung und die Erstellung neuer Baukörper erfolgend Veränderungen des Landschaftsbildes, doch sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Be- bzw. Eingrünung durch Heckenpflanzungen und Baumpflanzungen) in der Lage, den Konflikt abzumildern, sodass keine erheblichen Eingriffe verbleiben.

Die Erholungsnutzung wird nicht beeinträchtigt, da der Bereich auch bisher für die Erholungsnutzung nur von untergeordneter Bedeutung war.

▪ Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bebauungsplangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal (Siedlung der Urnenfelderzeit). Archäologische Funde anderer Herkunft können nicht ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen in den Boden ist daher das Vorgehen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

#### 4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung, zur Offenlage und zur Erneuten Offenlage) verwiesen.

Die Befürchtung der Lärmbeeinträchtigung der Ferienwohnungen im an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Hof ist dahingehend unbegründet, da das Plangebiet im Norden direkt an das bestehende Wohngebiet angrenzt und das Vorhaben bereits auf die Wohnbebauung Rücksicht nehmen muss, die ein höheres Schutzniveau aufweist als der landwirtschaftliche Hof. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro Dröschler eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Es wurde der Wunsch geäußert den Altstandort des Lebensmittelmarktes am Bahnhof Ihringen weiterhin für den Lebensmittelmarkt zu nutzen und dort eine Erweiterung zu ermöglichen. Der Altstandort des Lebensmittelmarktes wird vom Vorhabenträger (EDEKA) aufgegeben. Welche Folgenutzung am Altstandort kommen wird, ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht klar. 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. Von untersuchten potenziellen Standorten hat sich nur der Standort an der Gündlingerstraße und der Tunibergstraße Süd als geeignet erwiesen.

Die Notwendigkeit der Wohnmobilstellplätzen an dem geplanten Standort wurde in Frage gestellt. Mit der Sicherung des Winzerhofs möchte die Gemeinde den Standort nutzen und dem Bedarf an Wohnmobilstellplätzen nachkommen. Wie überall ist auch in der

Gemeinde Ihringen zu beobachten, dass Touristen die das Wohnmobil als Unterkunft- und Verkehrsmittel schätzen stark zugenommen haben. Um diesem Bedarf nachzukommen und damit auch dem Wildcampen entgegenzuwirken, soll das touristische Angebot in zentralerer Lage ergänzend zum Kaiserstuhl Camping mit Wohnmobilstellplätzen erweitert werden. Als möglicher Standort für einen Wohnmobilstellplatz kommen die Hänge des Kaiserstuhls im Norden Ihringens aus topografischen Gründen aber auch aus Gründen des Artenschutzes (Natura 2000) nicht in Betracht. Von den meist landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der L114 sind große Flächen durch einen regionalen Grünzug geschützt, so dass nur wenige Flächen überhaupt in Betracht zu ziehen sind.

Die Festsetzung des Urbanen Gebietes wurde hinsichtlich der Wahl des Gebietstyps unter anderem vor dem Hintergrund der Ortsgröße Ihringens wie auch der Dimensionierung des Baufensters kritisiert. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Im Gegensatz zum Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein. Mit der aufgenommenen Festsetzung wurde ein besonders hoher Wohnanteil gesichert. Der Gesetzgeber hat mit dem „Urbanen Gebiet“ ein Planungsinstrument entwickelt, das den Gemeinden eine flächensparende Bauweise ermöglichen soll. Er hat die Anwendbarkeit des Instruments aber nicht auf bestimmte Räume beschränkt. So kann das Urbane Gebiet sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum Anwendung finden. Viel mehr bietet das Urbane Gebiet auch für den ländlichen Raum große Chancen, da es insbesondere mit Blick die Möglichkeiten seiner Feinsteuerung, deutliche Vorteile gegenüber dem Mischgebiet aufweist. Diese wurden auch in dem vorliegenden Fall mit der Sicherung eines besonders hohen Wohnanteil genutzt. Die Befürchtung von „großflächigen 5-stöckigen Gebäudeklötzen“ aufgrund des großen Baufensters kann widerlegt werden. Im Urbanen Gebiet ist das Baufenster sehr großzügig gefasst, da hier noch keine konkreten Planungen für die Ausgestaltung des Gebietes vorliegt. So kann sichergestellt werden, dass eine entsprechende städtebauliche Anordnung der verschiedenen Nutzungen innerhalb des Baufensters möglich ist. Damit der bauliche Übergang zu der nördlich an-grenzenden Bebauung sanfter gestaltet werden kann, hat sich die Gemeinde Ihringen dazu entschlossen das Urbane Gebiet im MU1 hinsichtlich der zulässigen Gebäude- und Traufhöhe zu unterteilen.

## **5 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung, zur Offenlage und zur Erneuten Offenlage) verwiesen.

### Gebietsanpassung zum Urbanen Gebiet

- Aufgrund der ermittelten Lärmwerte aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hinterschwemme im nördlichen Teilbereich ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht möglich. Zur Offenlage wurde daher das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet (WA) als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.
- Die Anpassung zu einem Urbanen Gebiet erfolgte in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, dem Regionalverband, der IHK und dem Handelsverband.
- Das Integrationsgebot ist auch mit dem Urbanen Gebiet eingehalten, da mit der Festsetzung ein besonders hoher Wohnanteil gesichert wird.

### Einwirkende und ausgehende Lärmemissionen

- Die Schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich des Gewerbelärms zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung 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 schalltechnisch beschränkt sind.

- Der im Sondergebiet SO 1 vorgesehener Lebensmittelmarkt ist schalltechnisch grundsätzlich umsetzbar. Dabei geht die schalltechnische Untersuchung insbesondere davon aus, dass die begrenzten Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts eingehalten werden sowie die Anlieferung und Entladung von LKW's und Kleintransportern ausschließlich im begrenzten Tagzeitraum 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.

#### Einwirkende Geruchsemissionen

- Die Untersuchung zu den Geruchsimmissionen nach den Anforderungen gemäß Anhang 7 TA Luft kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Baufensters im Urbanen Gebiet der Grenzwert der einwirkenden Geruchsemissionen von <15% Geruchswahrnehmungshäufigkeit im Jahr eingehalten wird.
- Das Baufenster wurde zur Erneuten Offenlage 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.

#### Hofladen im Dorfgebiet

- Das Dorfgebiet wurde wie von der Raumordnung angeregt in ein MD 1 und ein MD 2 differenziert. Im MD 1, in dem sich der bestehende Hofladen befindet, für den eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden soll, werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, Hofläden jedoch ausnahmsweise zugelassen. Damit wird die Zulässigkeit von Hofläden auf den räumlichen Teilbereich MD 1, in dem der Hofladen vorhanden ist, als Ausnahme beschränkt.

#### Verträglichkeitsuntersuchung des Lebensmittelmarktes

- Die Gemeinde Merdingen hat das Büro Stadt + Handel beauftragt ein Gutachten „Auswirkungsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Ihringen“ (09/2023) zu erstellen. Das Gutachten wurde als Stellungnahme im Rahmen der Offenlage eingereicht und unter anderem an das Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, den Regionalverband Südlicher Oberrhein und die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein geschickt.
- Das Gutachten von Stadt + Handel sieht insbesondere eine wesentlich größere Umsatzumlenkung von Merdingen nach Ihringen und dafür eine geringere Umsatzumlenkung innerhalb von Ihringen selbst (Penny zu Edeka) sowie von Breisach nach Ihringen. Aufgrund der von Stadt + Handel ermittelten Umsatzverluste des Rewe-Marktes in Merdingen von etwa 20% wäre der Markt im Bestand und die Nahversorgung in Merdingens gefährdet.
- Die Büros Acocella und Ecostra haben zu dem vorliegenden Gutachten von Stadt + Handel jeweils eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Diese kommen zum Ergebnis, dass das Gutachten von Stadt + Handel deutliche methodische Mängel aufweist. Insbesondere werden Mängel bezüglich der Ermittlung des Planumsatzes auf Basis des Marktanteilkonzepts konstatiert. Hierbei handelt es sich

um eine wesentliche Grundlage, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Plausibilität der weiteren Ergebnisse. Auch die Umverteilungsströme sind für die Büros Acocella und Ecostra nicht nachvollziehbar.

#### Sondergebiet SO1 Lebensmittelmarkt: Anlieferung und Parkplatzgestaltung

- Bei der Lage der Zufahrten, der Trennung des Verkehrs und der Gebäudestruktur wurde sorgfältig darauf geachtet, dass mögliche Konflikte zwischen Kunden- und Anlieferungsverkehr soweit wie möglich minimiert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zum Beispiel hinsichtlich der Lage der Zufahrten der bestehende Kreuzungsbereich zu beachten ist.
- Die Einhaltung der Regeln der StVO steht jedoch in erster Linie in der Verantwortung des jeweiligen Fahrers und kann nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden. Wenn nach § 9 Abs. 5 StVO beim Rückwärtsfahren eines solchen Zulieferers ein Einweiser erforderlich ist, ist es Sache des Fahrers dafür Sorge zu tragen, dass dann tatsächlich auch ein Einweiser zur Stelle ist.
- Die Parkplatzplanung wurde umstrukturiert, um eine Eckausrundung und damit eine gefahrlose Zufahrt im Bereich der westlichen Zufahrt von der L 134 bzw. der Gündlingerstraße zu ermöglichen.
- Die Stellplätze des Lebensmittelmarktes werden im 90° Winkel zu den bestehenden Erschließungsstraße Tunibergstraße und Gündlingerstraße angeordnet werden. Somit wird hier keine frontale Blendwirkung des Verkehrs auf der Tunibergstraße und Gündlingerstraße erwartet. Sträucher und Hecken sollen eine mögliche Blendwirkung der drei auf den Kreuzungsbereich ausgerichteten Stellplätze reduzieren.

#### Versetzung der Ortsdurchfahrten (OD)

- 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. Der Antrag der Gemeinde auf Überprüfung der OD Festsetzung in den Bereich des Büschlewegs zur Sicherung der langjährigen Bestandsituation wurde bereit vom Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau genehmigt.
- 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. Der Antrag der Gemeinde auf Überprüfung der OD Festsetzung im Bereich der Tunibergstraße wurde bereits von der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald genehmigt.

#### Anbindung Fußgänger und Radfahrer

- Mittels entsprechender Beschilderungen auf dem geplanten Geh- und Radweg sowie der bestehenden Beschilderung des Radwegenetzes in der Gemeinde Ihringen werden Radfahrende über die Waidstraße zum Lebensmittelmarkt geleitet. Die Waidstraße stellt die sichere und direkte Radwege-Verbindung zwischen dem Bahnhof Ihringen sowie dem Ortskern zum geplanten Lebensmittelmarkt dar.
- Radfahrende aus dem Ortskern die die Eisenbahnstraße bzw. die Gündlingerstraße (trotz des beengten Straßenraums) in Richtung Süden fahren können im Kreuzungsbereich der Gündlingerstraße und der Tunibergstraße im Bereich der Aufweitung auf den geplanten Geh- und Radweg einbiegen.
- Zur Sicherstellung der fußläufigen Anbindung des Plangebiets zur Ortsmitte Ihringen werden Querungsmöglichkeiten im Kreuzungsbereich der Gündlinger- und der Tunibergstraße berücksichtigt.



Umweltbericht: Beurteilung der Eingriffserheblichkeit; Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

- Die gewählte Methodik muss in dem vorliegenden Verfahren nicht rückwirkend umgestellt werden. In einem Gespräch zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, der Gemeinde Ihringen und dem Büro Gaede+Gilcher wurde ein gemeinsamer Lösungsweg gefunden. Die noch zu bearbeitenden Themen wurden besprochen und sind in dem Umweltbericht umgesetzt worden. Der erforderliche höhere Ausgleich wurde vom Büro Gaede+Gilcher berücksichtigt und hinsichtlich der Ökopunkte neu berechnet.

Artenschutzrechtliche Prüfung

- Das Fledermausgutachten wurde der Unteren Naturschutzbehörde zur Erneuten Offenlage nachgereicht.
- Die CEF-Maßnahmen werden durch einer ökologischen Baubegleitung begleitet werden. Die Ökologische Baubegleitung wird vor Beauftragung der Unteren Naturschutzbehörde genannt und die Dokumentation wird unaufgefordert bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.
- Die Umsiedelung der Eidechsen wurde bereits im Jahr 2023 ohne die Verwendung von Folien durchgeführt.
- Die Auswahl der Pflanzlisten (Artenlisten) wurde auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde teilweise angepasst.

Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen Ihringen (Ried)

- Das Plangebiet liegt im südlichen Teilbereich (Radweg) in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG-Ihringen TB Gewinn Ried“ (WSG-Nr. 315.089).
- Für dieses Wasserschutzgebiet liegt eine fachtechnische Neuabgrenzung aus dem hydrogeologischen Gutachten (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 flurstücksscharfabgegrenzten Schutzzone II, sondern in der Schutzzone III A, unmittelbar angrenzend zur Schutzzone II.

Gewässerrandstreifen Krebsbach

- Der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m wurde auf Anregung des Umweltamts beidseitig des „Krebsbach“ im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen. Zudem wurde für den verdolten Bereich des „Krebsbach“ ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt, um eine Bewirtschaftung des Gewässers zu sichern.
- Der Bereich des Gewässerrandstreifens wurde zur Erneuten Offenlage auf Wunsch des Umweltamts als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Landwirtschaftliche Flächen Vorrangflur Stufe I

- Insgesamt wird im vorliegenden Fall der weiteren baulichen Entwicklung des Ortes und der Sicherung der Nahversorgung für Ihringen der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

## 6 PLANUNGALTERNATIVEN

Um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen zu sichern, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes notwendig. Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2014 eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, diese liegt als Bestandteil des Bebauungsplans den Unterlagen bei. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden 10 Standorte innerhalb der Gemeinde Ihringen auf ihre Eignung als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt untersucht. Die vier potenziellen Standorte, die aufgrund der raumordnerischen Vorgaben zu bevorzugen sind, da sie sich innerhalb des Siedlungskörpers

befinden, haben sich jedoch als nicht realisierbar erwiesen. Die weiteren Standorte in Ortsrandlage wurden ebenfalls hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Von diesen Standorten hat sich nur der Standort an der Gündlingerstraße und der Tunibergstraße Süd als geeignet erwiesen. (vgl. Standortalternativenprüfung, Stand 28.05.2014) Aufgrund der beengten Ortslage ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht möglich.

Mit der Sicherung des Winzerhofs soll die Möglichkeit genutzt werden dem Bedarf an Wohnmobilstellplätzen nachkommen. Wie überall ist auch in der Gemeinde Ihringen zu beobachten, dass Touristen die das Wohnmobil als Unterkunft- und Verkehrsmittel schätzen stark zugenommen haben. Um diesem Bedarf nachzukommen und damit auch dem Wildcampen entgegenzuwirken, soll das touristische Angebot in zentralerer Lage ergänzend zum Kaiserstuhl Camping mit Wohnmobilstellplätzen (derzeit laut Entwurf 36 Stellplätze) erweitert werden. Als möglicher Standort für einen Wohnmobilstellplatz kommen die Hänge des Kaiserstuhls im Norden Ihringens aus topografischen Gründen aber auch aus Gründen des Artenschutzes (Natura 2000) nicht in Betracht. Von den meist landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Landesstraße L114 sind große Flächen durch einen regionalen Grünzug geschützt, so dass nur wenige Flächen überhaupt in Erwägung zu ziehen sind. Der Standort sollte verkehrlich gut zu erreichen sein aber auch in fuß- und radläufiger Entfernung zum Ortskern und zu anderer Infrastruktur liegen, damit Gastronomie, Handel und Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad) von den Besuchern genutzt werden können. Insofern bietet der vorgesehene Standort gute Synergieeffekte, da mit dem benachbarten Hofladen des bestehenden Winzerhofs und dem geplanten Lebensmittelmarkt die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hervorragend möglich ist. Weitere großflächige Angebote für Wohnmobilstellplätze sind von Seiten der Gemeinde Ihringen nicht geplant.

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)