

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich / Bestand.....	2
1.3	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Planungsverfahren .....	5
2	RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT .....	6
3	INHALT DER ÄNDERUNG .....	8
4	STANDORTALTERNATIVEN LEBENSMITTELMARKT.....	10
5	UMWELTBELANGE .....	13
6	FLÄCHENBILANZ.....	13

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Breisach am Rhein, Merdingen und Ihringen wurde in seiner überarbeiteten Fassung am 13.07.2006 rechtswirksam. Zwischenzeitlich wurden verschiedene punktuelle Flächennutzungsplanänderungen durchgeführt.

Vorliegend handelt es sich um die 22. punktuelle Flächennutzungsplanänderung zur Verlagerung eines Lebensmittelmarkts, sowie zur Ermöglichung von Wohnmobilstellplätzen und zur Sicherung eines bestehenden Winzerhofs, für die der Einleitungsbeschluss am 21.04.2023 gefasst wurde.

Anlass sind verschiedene Anfragen und Projekte im Bereich des südlichen Ortseingangs der Gemeinde Ihringen. Diese wurden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Plausibilität geprüft und werden von der Gemeinde Ihringen unterstützt, so dass nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Projekte geschaffen werden sollen. Dadurch können die Wünsche der Eigentümer des im Süden des Plangebiets befindlichen Winzerhofes berücksichtigt werden. Der Winzerhof, der sich bislang im Außenbereich befand, soll langfristig gesichert werden, da nun auch Erweiterungen mit z.T. auch nicht privilegierte Nutzungen ermöglicht werden. So sollen beispielsweise Wohnmobilstellplätze angeboten werden. Die Gemeinde begrüßt diese Erweiterung ihres touristischen Angebots. Auch die Absicht der Erweiterung des bestehenden Hofladens wird von der Gemeinde mitgetragen. Die Nahversorgungssituation stellt sich in Ihringen so dar, dass der vorhandene Lebensmittelmarkt an der Bahn nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und zu diesem Zwecke an die Gündlingerstraße verlagert und vergrößert werden soll, um die Lebensmittelversorgung der Gemeinde Ihringen zu attraktiveren und langfristig zu sichern. Als Bindeglied zwischen diesen neuen Nutzungen und dem bestehenden Ortsrand soll der noch unbebaute Bereich des Quartiers „Läger-Süd“ auf Bebauungsplanebene miteinbezogen werden. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauentwicklungsfläche dargestellt. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft hält daher die Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes für erforderlich und begrüßt die Schaffung von Wohnmobilstellplätzen sowie die Sicherung des Winzerhofes und dessen Erweiterungen.

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung werden im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung im Parallelverfahren durchgeführt.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich / Bestand**

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 3,19 ha, befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ihringen. Das Plangebiet wird im Westen von der Gündlingerstraße und schließt im Norden an die bestehende Wohnbebauung an. Im nördlichen Teilbereich verläuft die Tunibergstraße durch das Plangebiet. Im Westen befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Hinterschwemme“. 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.



**BEGRÜNDUNG**

<b>Nummerierung</b>	<b>Planungsfall</b>	<b>Feststellungsbeschluss</b>
1. FNP-Änderung	Lagerumschlagsfläche Baldinger, Merdingen	Feststellungsbeschluss 03.04.2012
2. FNP-Änderung	Landschaftspark Schloss Lilienhof Ihringen	Feststellungsbeschluss 23.04.2013
3. FNP-Änderung	Kirchenacker in Gündlingen, Breisach	Feststellungsbeschluss 23.04.2013
4. FNP-Änderung	KBC-Gelände, Breisach	Feststellungsbeschluss 23.04.2013
5. FNP-Änderung	8 Planungsfälle in Breisach, Ihringen und Merdingen	Feststellungsbeschluss 29.07.2013
6. FNP-Änderung	Landwirtschaft Rothaus Oberrimsingen und Reitanlage Gündlingen, Breisach	Feststellungsbeschluss 25.06.2014
7. FNP-Änderung	Griesmattenhof, Breisach	Feststellungsbeschluss 25.03.2015
8. FNP-Änderung	Feuerwehrhaus Rimsingen, Breisach	Feststellungsbeschluss 29.02.2016
9. FNP-Änderung	Sonderbaufläche Reitverein, Breisach	Feststellungsbeschluss 01.02.2017
10. FNP-Änderung	Speckacker, Ihringen	Feststellungsbeschluss 26.07.2017
11. FNP-Änderung	Teilbereich KBC-Gelände	Feststellungsbeschluss 01.02.2017
12. FNP-Änderung	Sonderbaufläche „Aufbereitung, Lager und Asphaltmischwerk“, Breisach	Feststellungsbeschluss 26.07.2017
13. FNP-Änderung	Gemeinschaftsschuppenanlage Vorderer Glänzer, Ihringen	Feststellungsbeschluss 10.07.2018
14. FNP-Änderung	Erweiterung Gewerbegebiet Rieche und By, Breisach (Niederrimsingen)	Feststellungsbeschluss 24.09.2019
15. FNP-Änderung	Sportzentrum Nachtwaid I – Gemeinschaftsunterkunft, Ihringen	(Verfahren eingestellt)
16. FNP-Änderung	Gewerbegebiet Gewann Neumatten, Breisach (Oberrimsingen)	Feststellungsbeschluss 24.02.2021
17. FNP-Änderung	Vogesenstraße III, Breisach	(im Verfahren)
18. FNP-Änderung	Gewerbegebiet und Sportanlagen Kleinsteinen, Merdingen	Feststellungsbeschluss 24.02.2021
19. FNP-Änderung	Solarenergie-Testfeld, Merdingen	Feststellungsbeschluss 24.02.2021
20. FNP-Änderung	Sportzentrum Nachtwaid – Sportapartments, Ihringen	(im Verfahren)
21. FNP-Änderung	Sonderbaufläche Breisacher Bauschuttverwertungs GmbH, Breisach	(im Verfahren)
<b>22. FNP-Änderung</b>	<b>Ihringen Süd – Kleinried, Ihringen</b>	<b>vorliegend</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1.4 Planungsverfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

#### Verfahrensablauf

21.04.2023	Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
12.05.2023 bis 13.06.2023	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 03.05.2023 mit Frist bis zum 13.06.2023	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
31.07.2023	Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
_____ bis _____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Bürgerbeteiligung)
Schreiben vom _____ mit Frist bis zum _____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)
_____	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

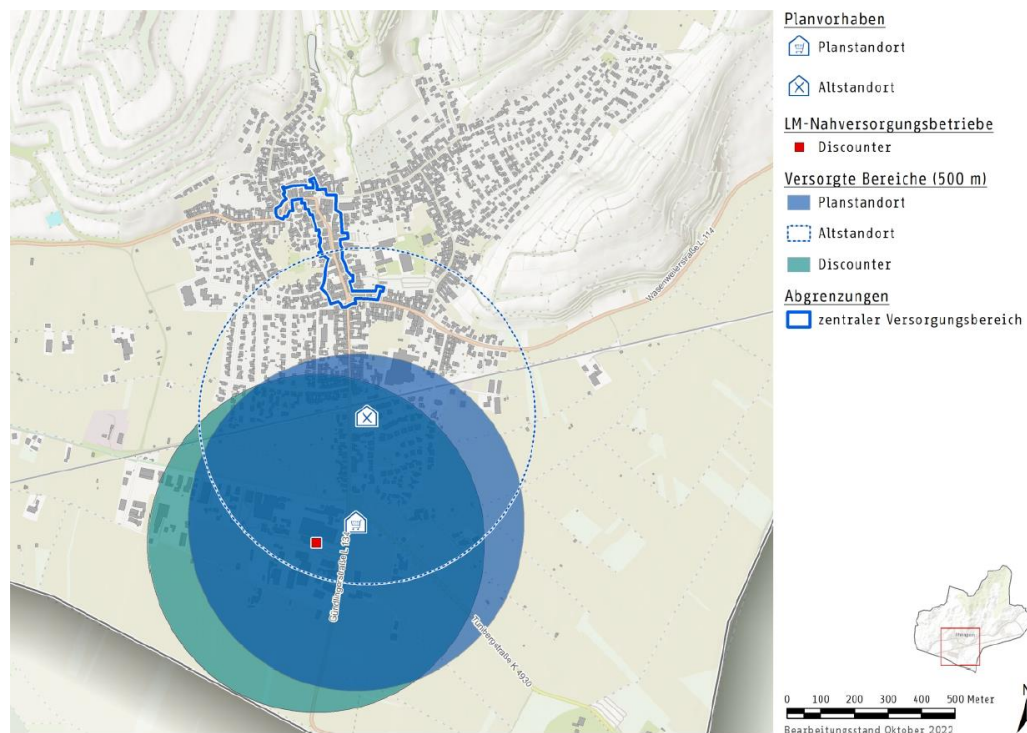
#### Parallelverfahren Bebauungsplan

Parallel zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Bebauungsplanaufstellung im zweistufigen Regelverfahren. Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat den Aufstellungsbeschluss am 31.01.2022 gefasst. Am 17.10.2022 wurde die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung vom Gemeinderat beschlossen. Die Frühzeitige Beteiligung wurde vom 10.11.2022 bis 12.12.2023 durchgeführt. Den Offenlagebeschluss hat der Gemeinderat am \_\_\_\_\_ gefasst. Die Offenlage wurde vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ zur Satzung beschlossen.

## 2 RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT

Der bestehende Lebensmittelmarkt in der Eisenbahnstraße soll an den südlichen Ortsrand verlagert und auf zukünftig 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) erweitert werden. Der bestehende Lebensmittelmarkt liegt südlich des 2014 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs und ist 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 m<sup>2</sup> VK) wurden insbesondere die raumordnerischen Beurteilungskriterien des Landesentwicklungsplans (LEP) Baden-Württemberg bzw. des Regionalplans Südlicher Oberrhein bewertet: Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot sowie Beeinträchtigungsverbot.



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.“ (Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Acocella, S. 24). Selbst wenn am jetzigen Standort der Lebensmittelverkauf nicht aufgegeben wird, kann der erweiterte Markt als für die Grundversorgung erforderlich angesehen werden. (Quelle: vgl. Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Acocella, S. 25). Insofern greift die Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung. Die Vorgaben des Konzentrationsgebotes werden eingehalten.

Das Kongruenzgebot gilt nicht als eingehalten, „wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet.“ (Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Acocella,

S. 29) „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.“ (Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Acocella, S. 30) Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

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

„Nach dem Beeinträchtungsverbot dürfen von einem Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche, die verbrauchernahe Versorgung und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden.“ (Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Acocella, S. 3) „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.“ (Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Acocella, S. 41) Wesentliche Beeinträchtigungen können für die Stadt Breisach am Rhein und für die Gemeinde Merdingen ausgeschlossen werden. (Quelle: vgl. Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Acocella, S. 37-38)

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 ihre Eignung als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt untersucht. Von diesen Standorten hat sich nur der Standort an der Gündlingerstraße und der Tunibergstraße Süd als geeignet erwiesen. (Quelle: vgl. Standortalternativenprüfung, Stand 28.05.2014) Die Ergebnisse der Standortalternativenprüfung werden in Kapitel 4 dieser Begründung näher erläutert. Detailliertere Angaben sind der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen (Stand 26.04.2023) zu entnehmen. Zudem wird auf die Standortalternativenprüfung verwiesen, welche ebenfalls als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung den Unterlagen beigelegt wird.

### 3 INHALT DER ÄNDERUNG

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

Mit der 22. punktuellen Flächennutzungsplanänderung 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 Lebensmittelmarkt“ und mit der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“ sowie der gemischten Baufläche wird das Vorhaben im Flächennutzungsplan dargestellt.

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. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung hat sich, wie oben bereits beschrieben nur der Standort an der Gündlingerstraße und der Tunibergstraße Süd als geeignet erwiesen. (Quelle: vgl. Standortalternativenprüfung, Stand 28.05.2014)

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 der gemischten Baufläche im Bereich Lager Süd schließt die Gemeinde damit an die bereits entwickelten Wohnbauflächen an.

Der bestehende Winzerhof, bislang als Aussiedlerhof im FNP dargestellt, wird mit seinen baulichen Erweiterungen in einer gemischten Baufläche gesichert. 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.

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 Unterkunfts- 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

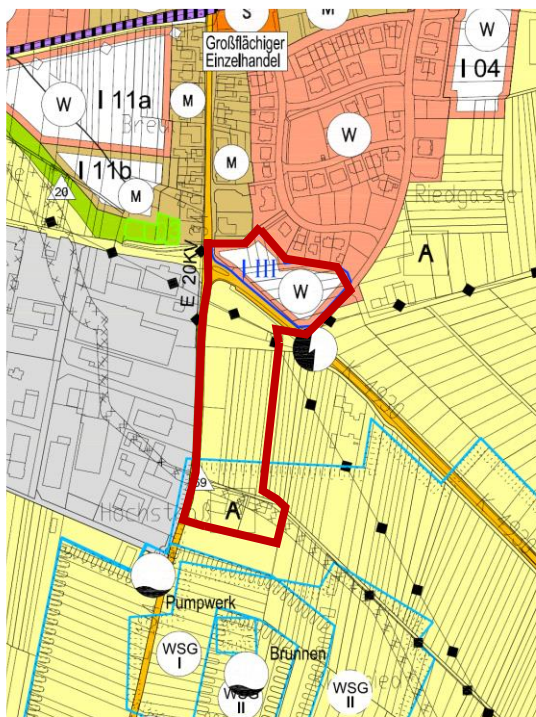


**BEGRÜNDUNG**

Kaiserstuhl 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 114 sind große Flächen durch einen regionalen Grünzug geschützt, so dass nur wenige Flächen überhaupt in Betracht zu ziehen sind. Der Standort sollte verkehrlich gut zu erreichen sein aber auch in fuß- und radläufiger Entfernung zum Ortskern und zu anderer Infrastruktur liegen, damit Gastronomie, Handel und Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad) 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.

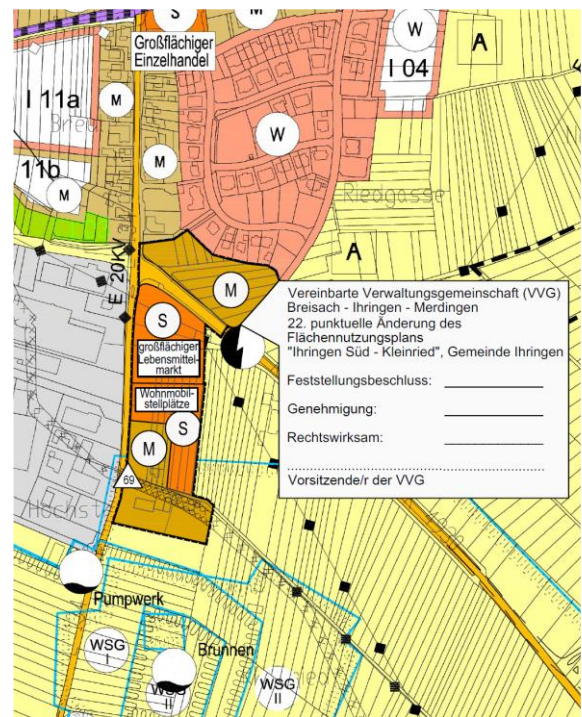
Die Fläche soll daher als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplätze im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Weitere großflächige Angebote für Wohnmobilstellplätze sind von Seiten der Gemeinde Ihringen nicht geplant.

FNP VVG Breisach-Ihringen-Merdingen  
 in der Fassung der 21. Änderung



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie  
 ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

FNP VVG Breisach-Ihringen-Merdingen  
 Darstellung nach der 22. Änderung



Ohne Maßstab

#### 4 STANDORTALTERNATIVEN LEBENSMITTELMARKT

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.

*Ausschnitt aus der beiliegenden Standortalternativenprüfung (2014):*

##### **Zusammenfassende Empfehlung**

Folgende potenzielle Standorte wurden für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in den ersten beiden Untersuchungsschritten in Ihringen betrachtet:  
 (rot = ungeeignet; grün = geeignet)

Nr.	Name	Empfehlung ▪ Grund
P 1	Riedengärten	ungeeignet ▪ Flächengröße ▪ Erschließbarkeit ▪ Konflikte (Lärm, Natur und Landschaft) ▪ Widerspruch Ziele Gemeinde
P 2	Nördlich Winzergenossenschaft	ungeeignet ▪ Flächengröße ▪ Flächenverfügbarkeit ▪ Erschließung ▪ z.T. Überschwemmungsgebiet (HQ 100) ▪ Widerspruch Ziele Gemeinde
P 3	Parkplatz Schule Süd	ungeeignet ▪ Flächengröße ▪ Flächenverfügbarkeit ▪ Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
P 4	Parkplatz Schule Nord	ungeeignet ▪ Flächengröße ▪ Flächenverfügbarkeit ▪ Widerspruch Ziele Gemeinde
P 5	Gündlingerstraße/ Tunibergstraße Süd	<b>Geeignet mit Auflagen</b> ▪ Herstellung der Anbindung für Radfahrer und Fußgänger ▪ Naturschutzfachlicher Ausgleich ▪ FNP-Änderung

Nr.	Name	Empfehlung ▪ Grund
P 6	Gündlingerstraße/ Tunibergstraße Nord	ungeeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächengröße und –zuschnitt</li> <li>▪ z.T. Überschwemmungsgebiet (HQ 100)</li> <li>▪ andere städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde</li> <li>▪ Konflikte (Lärm)</li> </ul>
P 7	Am Krebsbach	bedingt geeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erschließung</li> <li>▪ z.T. Überschwemmungsgebiet (HQ 100)</li> </ul>
P 8	Läger-Ost	ungeeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ andere städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde (Wohnen)</li> <li>▪ z.T. Überschwemmungsgebiet (HQ 100)</li> <li>▪ Erreichbarkeit und Einsehbarkeit</li> <li>▪ Nutzungskonflikte (Lärm)</li> <li>▪ Erreichbarkeit</li> </ul>
P 9	Äußerer Breul II/ Kaibengasse	ungeeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ andere städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde (Wohnen)</li> <li>▪ Erschließung / Konflikte aufgrund Emissionen</li> <li>▪ Beeinträchtigung Orts-/ Landschaftsbild</li> </ul>
P 10	Breisacher Straße	ungeeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächen nicht verfügbar</li> <li>▪ Erschließung</li> <li>▪ Beeinträchtigung Orts-/ Landschaftsbild</li> </ul>

### Zusammenfassung / Fazit

Die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen wird derzeit nicht vollständig durch Angebote in der Gemeinde gedeckt. Ein Teil der örtlichen Kaufkraft im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel fließt aus der Gemeinde ab. Auch räumlich betrachtet bestehen in der Gemeinde Nahversorgungslücken. Dies betrifft zum einen den Ortsteil Wasenweiler zum anderen große Teile des Wohnsiedlungsbereiches im Norden und Osten Ihringens. Dies geht aus dem Einzelhandelsgutachten hervor, das im Auftrag der Gemeinde erarbeitet und 2014 fertiggestellt wurde.

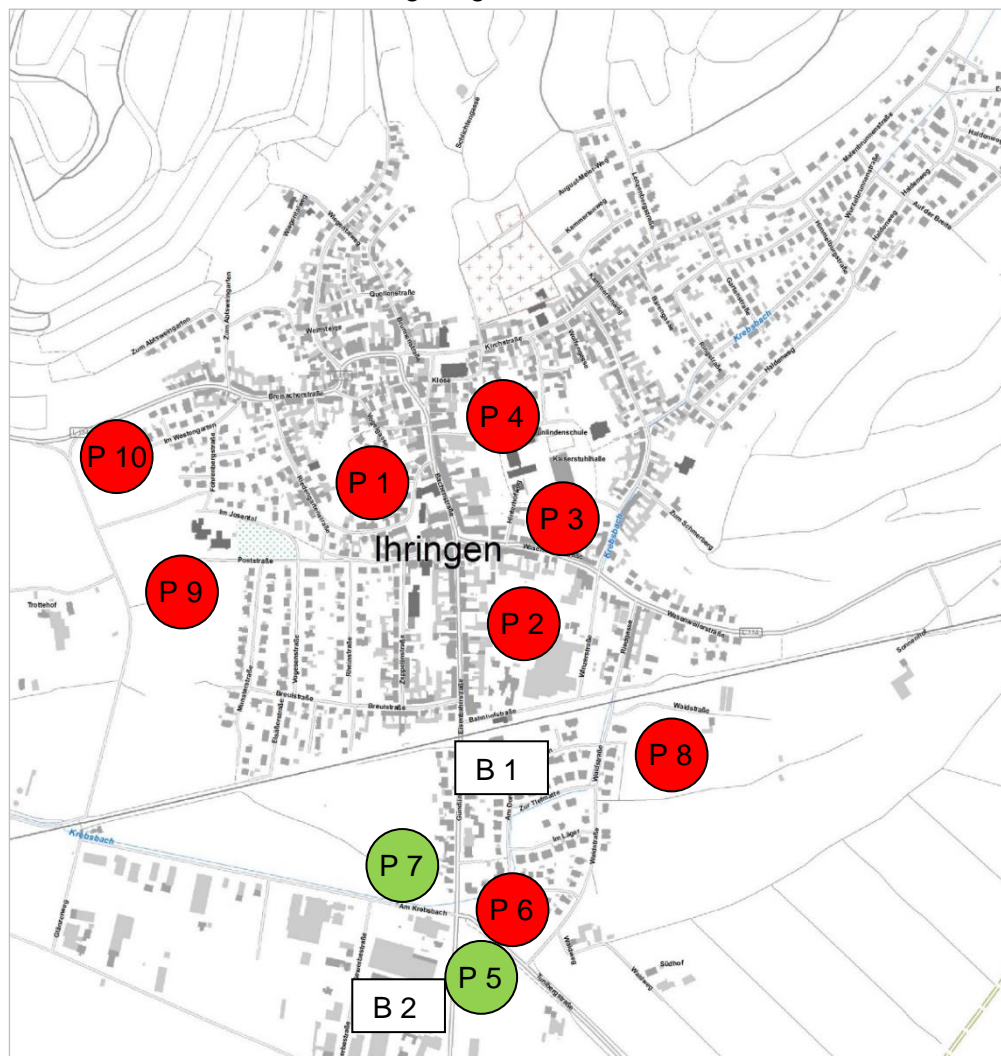
Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde Ihringen bestrebt, die Grundversorgung in der Gemeinde zu stärken und zu verbessern. Der im Ort ansässige Supermarkt beabsichtigt eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche, um auch zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben. Diese Erweiterung ist somit auch für die Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde notwendig. Wie der beigefügten Standortalternativenprüfung auf Seite 8 unter Kapitel 3.2 „Bestandssituation Edeka“ zu entnehmen ist, ist eine Erweiterung am Bestandsstandort nicht möglich.

Es wurden insgesamt 10 Standorte innerhalb der Gemeinde Ihringen auf ihre Eignung als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt hin untersucht. Wie sich auch

aus den raumordnerischen Vorgaben (Quelle: vgl. beigelegte Standortalternativenprüfung, Seite 3 ff. unter Kapitel 2 „Raumordnerische Vorgaben“) ergibt, sind dabei grundsätzlich die Standorte, die sich innerhalb des Siedlungskörpers befinden gegenüber solchen in Ortsrandlagen zu bevorzugen. In Ihringen wurden 4 potenzielle Standorte ermittelt, die innerhalb des Siedlungskörpers liegen. Alle 4 Standorte, die in den Siedlungskörper integriert sind, haben sich jedoch als nicht geeignet erwiesen.

Im zweiten Schritt wurden 6 weitere Standorte in Ortsrandlage hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Von diesen Standorten hat sich nur der Standort P 5 (Gündlingerstraße/ Tunibergstraße Süd) als geeignet erwiesen. Des Weiteren hat sich der Standort P 7 (Am Krebsbach) als bedingt geeignet herausgestellt. Die Standorte P 6 sowie P 8 bis P 10 sind als ungeeignet zu bewerten. Bezüglich der Verbesserung der Nahversorgung sind die Standorte P 5 und P 7 ähnlich zu bewerten.

Untersuchte Standorte nach Eignung



(Quelle: Karte Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg)

## 5 UMWELTBELANGE

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Für die 22. punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Ihringen Süd - Kleinried“ sind gemäß § 2 (3) BauGB alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wird vom Büro Gaede&Gilcher erarbeitet und der Begründung als Anlage beigefügt. Auf den Bebauungsplan „Ihringen Süd - Kleinried“ und dessen Begründung mit dem gesonderten Umweltbericht wird hingewiesen.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen nicht maßstäblich sind.

	FNP wirksam	FNP Änderung
Wohnbaufläche	ca. 0,77 ha	-
Landwirtschaftsfläche	ca. 2,20 ha	-
Verkehrsfläche	ca. 0,22 ha	ca. 0,22 ha
Sonderbaufläche „großflächiger Lebensmittelmarkt“	-	ca. 0,76 ha
Sonderbaufläche „Wohnmobilstellplätze“	-	ca. 0,59 ha
Gemischte Baufläche	-	ca. 1,62 ha
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 3,19 ha</b>	<b>ca. 3,19 ha</b>

Breisach am Rhein, den

**fsp**.stadtplanung

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

Der Vorsitzende der  
Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft  
Breisach – Ihringen – Merdingen

Der Planverfasser