

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	5
3	INHALT DER ÄNDERUNG	5
4	STANDORTALTERNATIVEN	7
5	UMWELTBELANGE	10
6	FLÄCHENANGABEN.....	10

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 gefasst werden soll.

Anlass sind verschiedene Anfragen und Projekte im Bereich des südlichen Ortseingangs der Gemeinde Ihringen. Diese wurden geprüft und werden von der Gemeinde Ihringen unterstützt, so dass nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Projekte geschaffen werden sollen. Einerseits sollen die Wünsche der Eigentümer des im Süden des Plangebiets befindlichen Winzerhofes berücksichtigt werden. Der Winzerhof soll langfristig gesichert werden, da sich dieser bislang im Außenbereich befand. Damit werden Erweiterungen mit z.T. auch nicht privilegierte Nutzungen ermöglicht. So sollen beispielsweise Wohnmobilstellplätze angeboten werden. Die Gemeinde begrüßt die 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 zu attraktivieren und langfristig zu sichern. Als Bindeglied zwischen diesen neuen Nutzungen und dem bestehenden Ortsrand soll der noch unbebaute Bereich des Quartiers „Läger-Süd“ 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. 2,2 ha, befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ihringen. Das Plangebiet wird im Westen von der Gündlingerstraße und im Norden von der Tunibergstraße begrenzt. Nördlich des Plangebiets schließt eine Wohnbauentwicklungsfläche an den bestehenden Ortsrand an. 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.



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, ca. 2,2 ha (Quelle: LUBW)

1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) umfasst die Stadt Breisach am Rhein mit den Stadtteilen Breisach, Gündlingen, Niederrimsingen und Oberrimsingen und die Gemeinde Merdingen, sowie die Gemeinde Ihringen am Kaiserstuhl mit den Ortsteilen Ihringen und Wasenweiler. Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wurde am 13.07.2006 rechtswirksam.

Aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der Flächennutzungsplan bereits 21-mal geändert, zwei Änderungen befinden sich derzeit im Verfahren (siehe nachfolgende Tabelle). Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt insgesamt die 22. punktuelle Änderung dar.

BEGRÜNDUNG

Nummerierung	Planungsfall	Feststellungsbeschluss
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)
22. FNP-Änderung	Ihringen Süd – Kleinried, Ihringen	vorliegend

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 10

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
_____ bis _____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom _____ mit Frist bis zum _____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
_____	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

2 RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT

- Gutachten wird zur Offenlage erarbeitet -

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

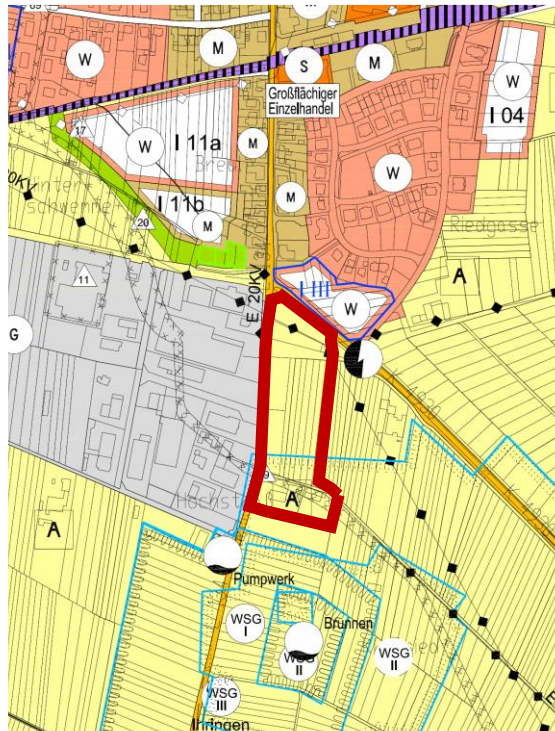
3 INHALT DER ÄNDERUNG

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. Im südlichen Teilbereich wird das Plangebiet (geplanter Radweg) von einer Wasserschutzgebietszone (WSG III) überlagert. Der Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs ist als Aussiedlerstandort (A) gekennzeichnet. Zudem befindet sich in diesem Teilbereich die Kennzeichnung auf Altlastverdächtige Flächen.

BEGRÜNDUNG

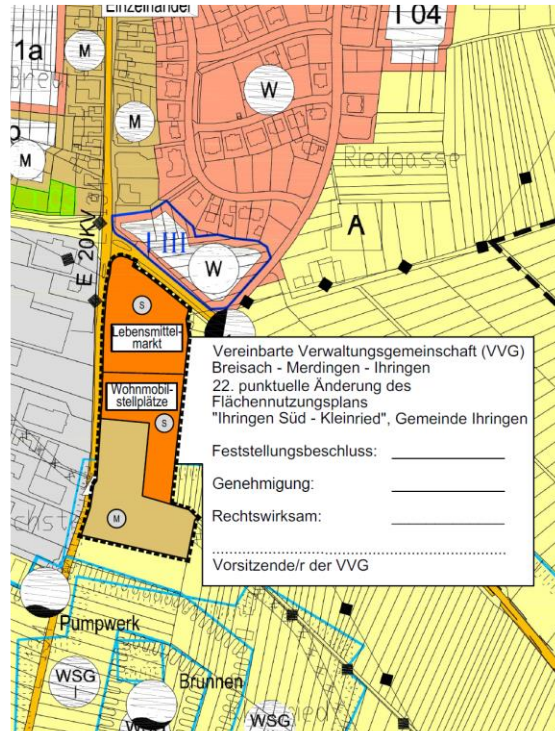
Mit der 22. punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll die Gemeinde nach Süden erweitert werden, damit wird die Verlagerung eines Lebensmittelmarkts, sowie die Ermöglichung von Wohnmobilstellplätzen angestrebt, zu dem soll der bestehende Winzerhof gesichert werden. Mit der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ und mit der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“ sowie der Mischbaufläche wird das Vorhaben im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Fläche eignet sich aufgrund der bereits durchgeführten Standortalternativenprüfung für den Standort eines Lebensmittelmarktes. Außerdem spricht die bereits vorhandene Erschließung und die gute Erreichbarkeit an der Landesstraße L134 und der Kreisstraße K4930 für die Entwicklung des Standorts. Der bestehende Winzerhof, bislang als Aussiedlerhof im FNP dargestellt, wird mit seinen baulichen Erweiterungen in einer Mischbaufläche gesichert. Die städtebauliche Ordnung bleibt damit gewahrt. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche an dieser Stelle wird hingenommen.

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



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie
 ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

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



Ohne Maßstab

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG)
 Breisach - Merdingen - Ihringen
 22. punktuelle Änderung des
 Flächennutzungsplans
 "Ihringen Süd - Kleinried", Gemeinde Ihringen

Feststellungsbeschluss: _____
 Genehmigung: _____
 Rechtswirksam: _____

.....
 Vorsitzende/r der VVG

4 STANDORTALTERNATIVEN

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

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.

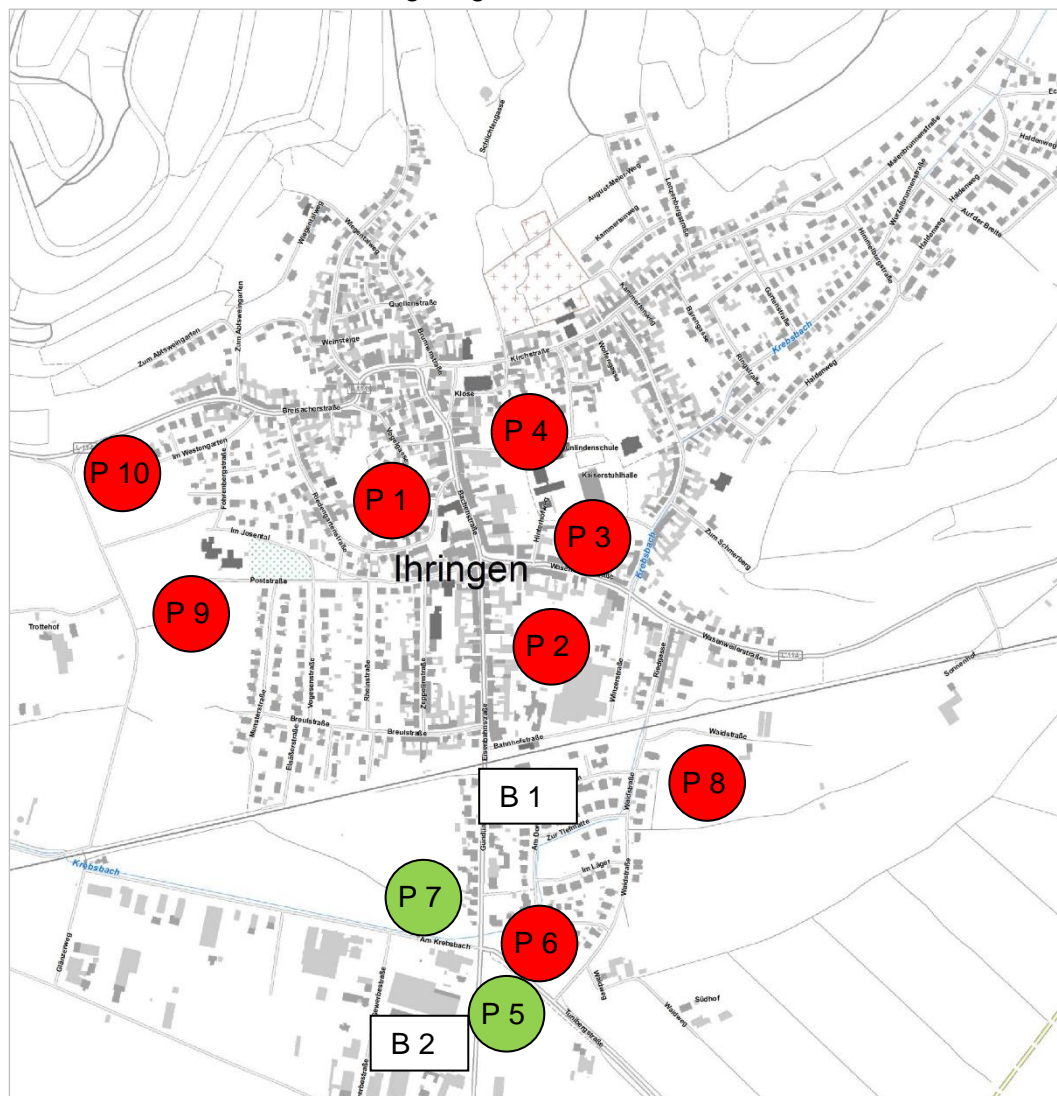
Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde Ihringen bestrebt, die Grundversorgung in der Gemeinde zu stärken und zu verbessern. Der im Ort ansässige Supermarkt beabsichtigt eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche, um auch zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben. Diese Erweiterung ist somit auch für die Sicherung 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 (vgl. beigefügte 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

Für die 22. punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Ihringen Süd - Kleinried“ wird durch das Büro Gaede&Gilcher eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Dieser liefert mit der Darstellung der Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung eine Grundlage zur Standort-Bewertung und somit wichtiges Abwägungsmaterial für die Flächennutzungsplanänderung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung bereits ein Vorabzug des Umweltberichts als „Scoping-Papier“ vorgelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

6 FLÄCHENANGABEN

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
Landwirtschaftsfläche	ca. 2,20 ha	-
Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“	-	ca. 0,76 ha
Sonderbaufläche „Wohnmobilstellplätze“	-	ca. 0,59 ha
Gemischte Baufläche	-	ca. 0,85 ha
Gesamt	ca. 2,20 ha	ca. 2,20 ha

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