

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 22. punktuellen Flächennutzungsplanänderung
„Ihringen Süd - Kleinried“ auf der Gemarkung der Gemeinde Ihringen

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Breisach-Ihringen-Merdingen hat am 31.07.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 22. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Ihringen Süd - Kleinried“ gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

Ziele und Zwecke 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 Winzerhofes, für die der Einleitungsbeschluss am 21.04.2023 gefasst wurde.

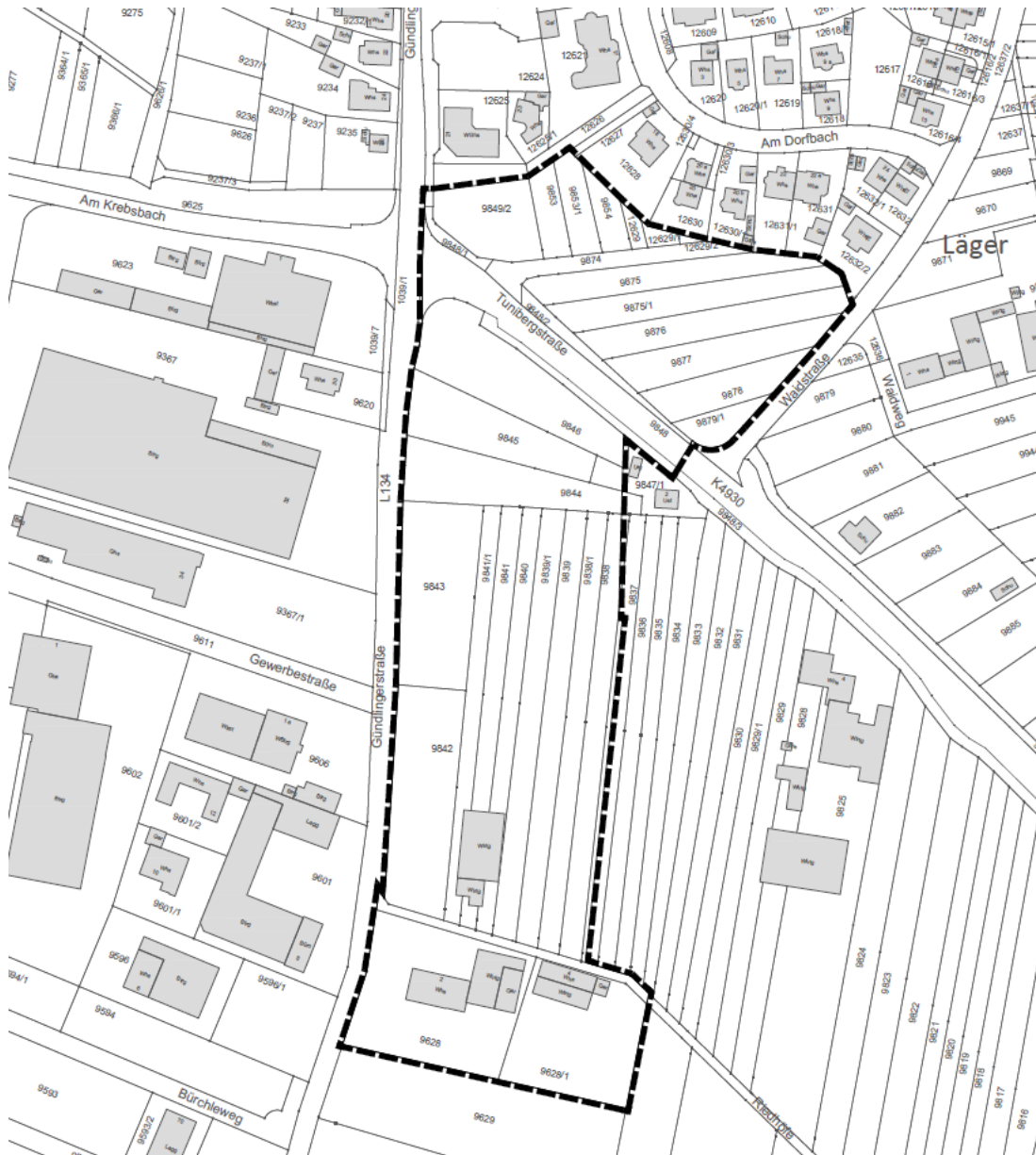
Anlass sind verschiedene Anfragen und Projekte im Bereich des südlichen Ortseingangs der Gemeinde Ihringen. Diese wurden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Plausibilität geprüft und werden von der Gemeinde Ihringen unterstützt, so dass nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung 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.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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 Winzerhofes.

Im Einzelnen gilt die Planzeichnung vom 31.07.2023. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf der 22. Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Umweltbericht sowie Verträglichkeitsuntersuchung Verlagerung Lebensmittelmarkt und Standortalternativenprüfung Lebensmittelmarkt vom

13.11.2023 bis einschließlich 14.12.2023 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage

der Stadt Breisach am Rhein unter Aktuelles → Bauleitplanung → Offenlage bzw. <https://stadt.breisach.de/de/aktuelles/bauleitplanung/offenlage>

der Gemeinde Ihringen unter Rathaus & Bürgerservice → Öffentliche Bekanntmachungen → Bauleitplanung bzw. <https://www.ihringen.de/rathaus-und-buergerservice/oeffentliche+bekanntmachungen/bauleitplanung>

der Gemeinde Merdingen unter Gemeinde & Info → Öffentliche Bekanntmachungen bzw. <https://www.merdingen.de/gemeinde+info/oeffentliche+bekanntmachungen>

im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch

im Rathaus der Stadt Breisach am Rhein, Flur 2.OG Bauamt, Münsterplatz 1, 79206 Breisach,

im Rathaus bzw. Bürgerbüro der Gemeinde Ihringen, Bachenstraße 42, 79241 Ihringen und

im Rathaus bzw. Bürgerbüro der Gemeinde Merdingen, Langgasse 14, 79291 Merdingen

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

Umweltbericht vom Juli 2023 (Landschaftsökologie + Planung, Gaede und Gilcher Partnerschaft, Landschaftsplaner, Freiburg) Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Flora und Fauna:

Die Auswirkung der Erstellung von neuen Baukörpern und Versiegelung kann auf der Ebene des FNP nicht hinreichend genau beurteilt werden; dies wird im Zuge der Abschichtung im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.

2. auf den Boden:

Die Auswirkung der Erstellung von neuen Baukörpern und Versiegelung kann auf der Ebene des FNP nicht hinreichend genau beurteilt werden; dies wird im Zuge der Abschichtung im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.

3. auf die Landschaft:

Auswirkungen der Entfernung der Vegetation sowie der Erstellung von neuen Baukörpern und Versiegelung können auf der Ebene des FNP nicht hinreichend genau beurteilt werden, dies wird im Zuge der Abschichtung im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.

4. auf das Klima und die Lufthygiene:

- a) Auswirkungen der Entfernung der Vegetation sowie der Erstellung von neuen Baukörpern und Versiegelung können auf der Ebene des FNP nicht hinreichend genau beurteilt werden und wird im Zuge der Abschichtung im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.
- b) Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch angrenzende Tierhaltung ist dadurch zu begegnen, dass in den betroffenen Bereichen keine dauerhaften Aufenthaltsbereiche eingerichtet werden.

5. auf den Menschen:

- a) gewerbliche Schallimmissionen (Ergebnis: Grenzwerte werden nicht überschritten).
- b) Straßenverkehrslärm (Ergebnis: Grenzwerte der 16. BImSchV werden nicht überschritten).

6. auf das Wasser:

Die Auswirkung der Erstellung von neuen Baukörpern und Versiegelung kann auf der Ebene des FNP nicht hinreichend genau beurteilt werden; dies wird im Zuge der Abschichtung im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.

7. auf Kulturgüter:

Die Auswirkung von Bodenbewegungen kann auf der Ebene des FNP nicht hinreichend genau beurteilt werden, doch sind voraussichtlich mindestens archäologische Voruntersuchungen erforderlich.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gesundheitsschutz, Stellungnahme vom 09.06.2023: Es bestehen keine hygienischen Bedenken. Hinweis zur Trinkwasserversorgung.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz, Stellungnahme vom 09.06.2023: Verpflichtung zur Erstellung von Biotopverbundplänen. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebots ist der Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht / Wasser und Boden, Stellungnahme vom 09.06.2023: Vorliegend werden Böden mit hoher und sehr hoher Funktionserfüllung überplant. Die Altablagerung „Tankgraben“ ist zu berücksichtigen. Südlich des Plangebiets befindet sich das rechtskräftig festgesetzte und fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebiet „WSG-Ihringen TB Gewinn Ried“. Nach aktuellem Planungsstand könnte das Plangebiet zukünftig direkt an die Schutzzonen II bzw. III angrenzen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 09.06.2023: Kann zu einem Nutzungskonflikt mit dem als WA ausgewiesenen Gebiet kommen. Die einwirkenden und ausgehenden Lärmemissionen sollten schalltechnisch untersucht werden. Tierhaltungsbetriebe in der Nähe des Plangebiets. Untersuchung der einwirkenden Geruchsemissionen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Wirtschaft und Klima, Stellungnahme vom 09.06.2023: Ihringen ist einer der heißesten Orte Deutschlands. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ist mit einer weiteren lokalen Temperaturerhöhung verbunden. Um diese zu begrenzen, ist in der Planung darauf zu achten, dass alle Möglichkeiten der Durchgrünung - von Dächern, Fassaden, Freiflächen - genutzt werden, um die Temperaturerhöhung in Grenzen zu halten.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 09.06.2023: Insgesamt 15 Flurstücke der Vorrangflur Stufe I betroffen. Diese sind der landwirtschaftlichen Produktion vorzuhalten. Neue Wohngebiete sollten aufgrund der Gerüche nicht zu nah an bestehende viehhaltende Landwirtschaftsbetriebe heranrücken. Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe berücksichtigen.
- Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V., Stellungnahme vom 12.06.2023: Die vorhandenen und genehmigten landwirtschaftlichen Nutzungen sind insbesondere von dem geplanten Baugebiet „Läger-Süd“ unmittelbar betroffen, in besonderem Maße durch die radikale Beschränkung der betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten. In besonderem Maße ist der Betrieb Waidhof betroffen, der in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohnbaugebiet liegt und in dritter Generation bewirtschaftet wird. Flächenversiegelung von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen. Eine sachgerechte Abwägung von Ausgleichs-/Kompensationsflächen und eine frühzeitige Einbindung von Landwirten und Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange wird gefordert. Eine Doppelnutzung der zu versiegelnden Parkflächen z.B. durch Überdachung (Dachbegrünung oder Stromerzeugung) der Parkflächen wird vorgeschlagen. Die Verwertung von klimaschonenden Materialien wie Holz als Baustoff wird vorgeschlagen.
- Gemeinde Bötzingen, Stellungnahme vom 19.12.2022: Eine Erhöhung der bisher vereinbarten Durchleitungskapazität des Abwassers des Ortsteils Wasenweiler von 23,8 l/s kann nicht in Aussicht gestellt werden. Die Bebauung darf in keinem Fall zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation der Unterlieger führen. Es ist für eine geeignete und ausreichende Rückhaltung von Oberflächenwasser zu sorgen.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt Breisach am Rhein, der Gemeinde Ihringen und der Gemeinde Merdingen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. E-Mail), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Breisach, 09.11.2023

gez. Oliver Rein

Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Breisach-Ihringen-Merdingen