

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Breisach – Ihringen – Merdingen

22. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans „Ihringen Süd - Kleinried“ Gemeinde Ihringen

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 22.04.2024
Fassung: Feststellung



fsp.stadtplanung

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

1 ALLGEMEINES

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.

Die 22. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans „Ihringen Süd - Kleinried“ wird mit ortsüblicher Bekanntmachung wirksam. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach § 6a (1) BauGB ist der wirksamen Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

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
13.11.2023 bis 14.12.2023	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Bürgerbeteiligung)
Schreiben vom 09.11.2023 mit Frist bis zum 14.12.2023	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)
22.04.2024	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

3 UMWELTBELANGE

Parallel zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch das Büro Gade&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 Biotope, 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 Offenlage) verwiesen. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung sind keine privaten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Es wurden vorwiegend Themen aus der Öffentlichkeit angesprochen, welche die Bebauungsplanebene betreffen. Wie beispielsweise die zulässige Höhe der baulichen Anlagen, Ergebnisse des Geruchsgutachtens und der Schalltechnische Untersuchung. Auch der Lückenschluss des Radweges wird auf Bebauungsplanebene festgesetzt. Aufgrund der parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans wird der Radweg nicht in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt entspricht nach Aussagen des Marktbetreibers nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aufgrund der beengten Ortslage ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Bahntrasse nicht möglich. Umbau- oder Anbaumaßnahmen wurde im Vorfeld geprüft. 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 den Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung bei.

Die Flächennutzungsplanänderung 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 der Bebauungsplan ebenfalls im zweistufigen Planungsverfahren aufgestellt. Der Öffentlichkeit wird somit während des Planungsverfahrens zwei Mal für einen Zeitraum von jeweils 30 Tagen die Möglichkeit geboten eine Stellungnahme abzugeben. Der Zeitraum der Veröffentlichung wird ortsüblich bekannt gemacht.

5 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

Erweiterung Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wurde zur Offenlage um eine Gemischte Baufläche im Norden erweitert. Im wirksamen Flächennutzungsplan war diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.
- Auf Bebauungsplanebene war aufgrund der inzwischen ermittelten Lärmwerte aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hinterschwemme im nördlichen Teilbereich 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.
- Da auf Bebauungsplanebene ein Urbanes Gebiet festgesetzt wurde und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan mit der bereits dargestellten Wohnbaufläche nicht als entwickelt gilt. Wurde die Entwicklungswohnbaufläche in eine Gemischte Baufläche geändert.

Altstandort des Lebensmittelmarktes

- Der Altstandort des Lebensmittelmarktes an der Bahn wird aufgegeben. Welche Folgenutzung am Altstandort kommen wird, ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen.
- Der Altstandort (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“) des bisherigen Lebensmittelmarkts wird in einem separaten punktuellen FNP-Änderungsverfahren (voraussichtlich 23. punktuelle FNP-Änderung) als Mischbaufläche dargestellt werden. Die Änderung wird nicht in das bereits laufende Verfahren der 22. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans integriert.

Maximale Verkaufsflächenzahl

- Die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl von 1.450 m² wurde in dem Deckblatt der Flächennutzungsplanänderung in der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ ergänzt.

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 des Bebauungsplanverfahrens 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.

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.

Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe

- Der Flächennutzungsplan stellt bereits ohne die geplante Änderung eine Wohnbauentwicklungsfläche für den angesprochenen Bereich Läger Süd dar.
- Die Befürchtung der Beeinträchtigung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten ist dahingehend unbegründet, da das Plangebiet im Norden direkt an das bestehende Wohngebiet angrenzt.

- Mit dem Vorhaben wird der bestehende Winzerhof, welcher bislang als Aussiedlerhof im FNP dargestellt, mit seinen baulichen Erweiterungen in einer Gemischten Baufläche gesichert. Damit wird die Fortentwicklung und Zukunftssicherung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs sichergestellt.

6 PLANUNGSAKTUALISIERUNGEN

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 der Flächennutzungsplanänderung 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 nachzukommen. 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.