

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

„Hofgut Lilienhof“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat am 23.03.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Hofgut Lilienhof“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ihringen am Kaiserstuhl ist sowohl für ihren Weinbau als auch für das Liliental mit seinem forstlichen Arboretum und seiner hohen Erholungsqualität bekannt. Am Eingang des Lilientals befindet sich das historische Hofgut Lilienhof, harmonisch in die Landschaft eingebettet. Das Hofgut wird gemeinsam vom Verein „Die Christliche Gemeinde“ (DCG) Lilienhof und dem Pächter Hofgut Lilienhof GmbH genutzt. Die Hofgut Lilienhof GmbH bietet dort private Feiern wie Hochzeiten sowie Firmenevents an. Der Verein DCG Lilienhof nutzt das Hofgut für Gottesdienste, Versammlungen und Gemeinschaftsaktivitäten. Aufgrund der parallelen Nutzung besteht ein Bedarf an baulichen Erweiterungen. Auch diverse Sanierungsarbeiten, wie beispielsweise des Dachs, sind an dem historischen Gebäude erforderlich.

Geplant ist neben der Sicherung der bestehenden Nutzungen in den historischen Bestandsgebäuden auch eine bauliche Erweiterung des Gebäudes. Dabei sollen neben baulichen Veränderungen im Gebäude insbesondere der südliche Gebäudeteil zu einem Saal umgebaut werden. Die Außenanlagen verfügen bereits über einen Spielplatz, ein Fußballfeld und ein Beachvolleyballfeld. Diese sollen durch naturnahe Spielgeräte, eine Freilufttribüne und eine Gartenlaube ergänzt werden, um die Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Vereinsaktivitäten als auch für Veranstaltungen zu erweitern. Eine touristische Nutzung ist ausdrücklich nicht geplant – Ziel ist es, die bestehenden Nutzungen für den Verein und Veranstaltungen zu sichern.

Die Gemeinde Ihringen unterstützt die Sicherung und Entwicklung des Hofguts Lilienhof. Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für die vorhandenen Nutzungen auf dem Grundstück Flst. Nr. 3388 besteht derzeit kein Bebauungsplan. Auch im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die weitere Bebauung des Lilienhofes zu gewährleisten, soll für den entsprechenden Teilbereich des Flurstücks Nr. 3388 ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit der Planung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Nutzungen
- Entwicklung von Flächen für mögliche Außenanlagen
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Erhalt der landschaftlichen Einbindung
- Schutz wertvoller Grünstrukturen

Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet, mit einer Fläche von ca. 1,45 ha, liegt im Nordosten der Gemeinde Ihringen und nördlich des Ortsteils Wasenweiler im Liliental auf der Gemarkung Ihringen. Die Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße „Lilienhof“. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich zudem der Wanderparkplatz Liliental sowie das Ausflugslokal „Zur Lilie“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den südlichen Teil des Flurstücks Nr. 3388, auf dem sich das Hofgut Lilienhof befindet.

einer mageren Wiese. Die nicht innerhalb des Plangebiets kompensierbaren Eingriffe werden in unmittelbarer räumlicher Nähe kompensiert. Dabei handelt es sich um die Umwandlung einer durchgewachsenen Weihnachtsbaumkultur in einen Eichen-Mischwald. Artenschutz s. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

2. Boden / Fläche:

Es werden Böden höherer Wertigkeit durch Überbauung und Versiegelung in Anspruch genommen. Vermeidungsmaßnahmen sind nur eingeschränkt in der Lage, den erheblichen Eingriff zu vermindern. Ein Ausgleich verbleibender erheblicher Eingriffe im Geltungsbereich des B-Plans ist nicht möglich. Die nicht innerhalb des Plangebiets kompensierbaren Eingriffe werden in unmittelbarer räumlicher Nähe kompensiert. Dabei handelt es sich um die Umwandlung einer durchgewachsenen Weihnachtsbaumkultur in einen Eichen-Mischwald.

3. Wasser:

Die Versickerung und Retention von Wasser werden durch die Überbauung und nur geringfügig verringert. Durch Vermeidungsmaßnahmen wie die Anlage von Versickerungsmulden können erhebliche Eingriffe vermieden werden. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Klima und die Lufthygiene:

Durch die geringe Größe des Plangebietes ist die Auswirkung auf das Klima und die Durchlüftung gering. Eine Verschlechterung des thermischen Milieus durch Veränderung der Flächennutzung und der damit verbundenen Wärmebelastung ist nicht zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Landschaft:

Die Entfernung der Vegetation und die Erstellung neuer Baukörper sind geeignet, das Erscheinungsbild der Landschaft zu verändern, doch findet dies nur in geringem Umfang statt. Die bereits vorhandene Bebauung und die stark eingeschränkten Sichtbeziehungen reduzieren zudem das Maß einer möglichen Beeinträchtigung, sodass die Erheblichkeitsschwelle nicht erreicht wird. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Mensch:

Es sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten.

7. Kulturgüter:

Kulturgüter sind nicht betroffen.

- **Natura2000-Vorprüfung** vom Februar 2026 (Landschaftsökologie + Planung, Gaede und Gilcher Partnerschaft, Landschaftsplaner, Freiburg). Von den 18 Vogelarten, die Schutzgegenstand des Vogelschutzgebietes sind, liegen Nachweise von 5 Arten aus dem erweiterten Untersuchungsraum (ca. 200 m um das Plangebiet) vor: Mittelspecht, Schwarzspecht, Wendehals, Hohltaube und Neuntöter, doch lediglich bei Mittelspecht und Neuntöter ist anzunehmen, dass sie dort auch brüten. Direkte Beeinträchtigungen der Habitate dieser beiden Arten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten. Etwaige Störungseffekte können durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden.

- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** vom Februar 2026 (Landschaftsökologie + Planung, Gaede und Gilcher Partnerschaft, Landschaftsplaner, Freiburg).

Fledermäuse: Bei den Fledermäusen konnten 7 Arten in Plangebiet nachgewiesen werden, von denen 3, nämlich Graues Langohr, Zwergfledermaus und Weißrandfledermaus Teile der bestehenden Gebäude als Quartier nutzen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen müssen Ausweichquartiere vorgezogen zur Verfügung gestellt werden, Bauzeitenregelungen für die Sanierung der Gebäude eingehalten werden, im Rahmen der Gebäudesanierung Fledermausquartiere geschaffen werden und die Außenbeleuchtung fledermausfreundlich erfolgen.

Vögel: Im Plangebiet selbst kommen eine Reihe von ökologisch sehr anpassungsfähigen und sehr weit verbreiteten Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke und

Kohlmeise vor. An den Gebäuden konnten 4 Nester (vermutlich Bachstelze) nachgewiesen werden. Im weiteren Umfeld des Plangebiets konnten Neuntöter und Mittelspecht als wahrscheinlich brütend erfasst werden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen müssen Bauzeitenregelungen für die Sanierung der Gebäude eingehalten und Nistkästen für die Bachstelze bereitgestellt werden.

Weitere Arten / Artengruppen: Das Vorkommen einiger Arten / Artengruppen wurde aufgrund der Störungsintensität bzw. ungeeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen oder als unwahrscheinlich eingestuft: Wildkatze, Haselmaus, Amphibien, Gr. Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer, Hirschkäfer, Spanische Flagge, Reptilien.

- **Fledermausgutachten** vom 05.03.2026 (FrlNaT, Freiburger Institut für angewandte Tierökologie, Freiburg). Das Fledermausgutachten erläutert Erfassungsmethoden und stellt die Ergebnisse der Untersuchungen dar. Zudem erläutert es Maßnahmen, die geeignet sind, Verbotstatbestände zu verhindern. Inhalte s. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

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

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz vom 23.09.2025: Aussagen unter anderem zu Waldflächen, Waldumwandlungserklärung, privaten Grünfläche sowie zum Bedarf einer sorgsamten Bauleitplanung aufgrund der abgesetzten Lage.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 23.09.2025: Aussagen unter anderem zum Scopingpapier, Schutzgütern „Biologische Vielfalt“ und „Boden/Fläche“ sowie den Bewertungsklassen, Artenschutz, Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzmaßnahmen, Dachbegründung und Vogelschlag.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht, Wasser und Boden vom 23.09.2025: Aussagen unter anderem zur Niederschlagswasserbeseitigung und Starkregen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gewerbeaufsicht vom 23.09.2025: Aussagen unter anderem zum Erdmassenausgleich.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Forst vom 23.09.2025: Aussagen unter anderem zu Waldflächen, Waldumwandlungserklärung und zum Waldabstand.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Wirtschaft und Klima vom 23.09.2025: Aussagen unter anderem zur Dachbegründung, Mindestsubstrathöhe und Klimaanpassung.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Landwirtschaft vom 23.09.2025: Aussagen unter anderem zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Digitalen Flurbilanz und Kompensationsverzeichnis.
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz vom 07.10.2025: Aussagen unter anderem zur privaten Grünfläche.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 15.09.2025: Aussagen unter anderem zur Geologie, Bodenkunde, Ingenieurgeologie und Hydrologie.
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion vom 25.08.2025: Aussagen unter anderem zu Waldinanspruchnahme, Waldumwandlungserklärung, Waldabstand und forstrechtliche Belange im Umweltbericht.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Ihringen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an Teibel.Annalena@ihringen.de), 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 (m/w/d) zweckmäßig.

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

Ihringen, 01.04.2026

gez. Benedikt Eckerle
Bürgermeister