

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Angrenzender Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
3	VER- UND ENTSORGUNG .....	7
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	7
5	UMWELTBERICHT .....	7
6	BODENORDNUNG .....	7
7	KOSTEN .....	7
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	8

## **1 ALLGEMEINES**

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

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage von Gewerbetreibenden nach Baugrundstücken beabsichtigt die Gemeinde Ihringen, ihr bestehendes Gewerbegebiet „Hinterschwemme“ am südlichen Ortsrand zu erweitern. Die vorhandenen Flächen im bestehenden Gewerbegebiet „Hinterschwemme“ sind größtenteils bebaut oder verkauft. Der Gemeinde Ihringen stehen somit keine freien Gewerbeflächen mehr zur Verfügung, um den Bedarf ortsansässiger Betriebe zu decken. In Einzelfällen hat dies bereits dazu geführt, dass Betriebe mit Erweiterungsbedarf in Gewerbegebiete benachbarter Gemeinden abgewandert sind.

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ihringen und grenzt unmittelbar an die offene Landschaft. Die Erschließung soll über den bestehenden „Bürchleweg“ erfolgen, der im Osten an die Landesstraße L134 anschließt. Damit sind sowohl die Erweiterungsfläche als auch die nördlich des „Bürchlewegs“ gelegenen Gewerbeflächen gut an das überörtliche Straßennetz angebunden, insbesondere in der Verbindung über Gündlingen zur Bundesstraße B31.

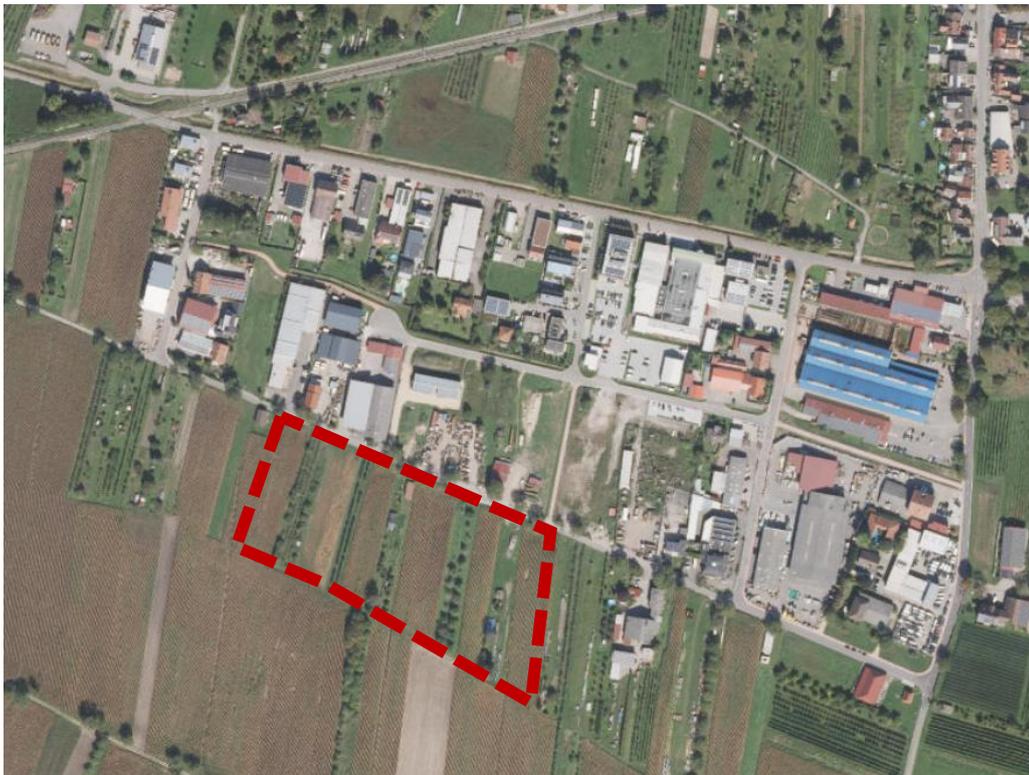
Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Breisach am Rhein, Merdingen und Ihringen stellt das Plangebiet als Gewerbeentwicklungsfläche „I 10“ dar. Damit sind die langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Ihringen und der VVGs auf Flächennutzungsplanebene bereits erkennbar.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und als Grundlage für Genehmigungen soll für die Erweiterung des Gewerbegebiets ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelerfahren mit Umweltprüfung. Mit der Planung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Teilweise Aufweitung der bestehenden Erschließungsstraße „Bürchleweg“
- Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen sowie Ergänzung einer effizienten inneren Erschließung
- Ausbildung eines grünen Ortsrands und Gestaltung des neuen südlichen Ortseingangs

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

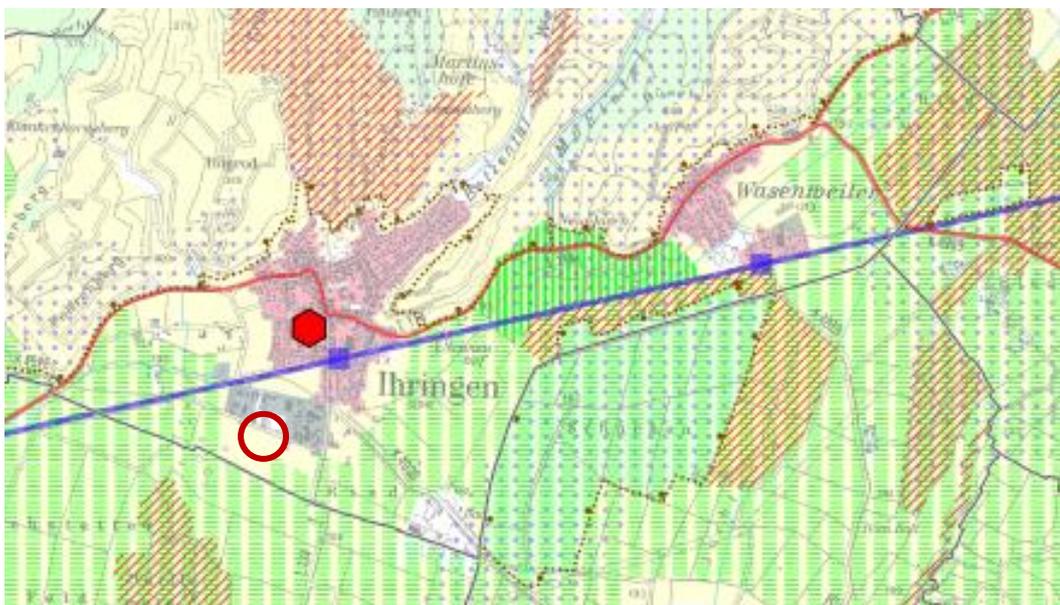
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,20 ha und liegt am südlichen Ortsrand Ihringens auf der Gemarkung Ihringen. Es grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden „Bürchleweg“. Im Süden geht das Gebiet direkt in die offene Landschaft über. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.



Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: LUBW

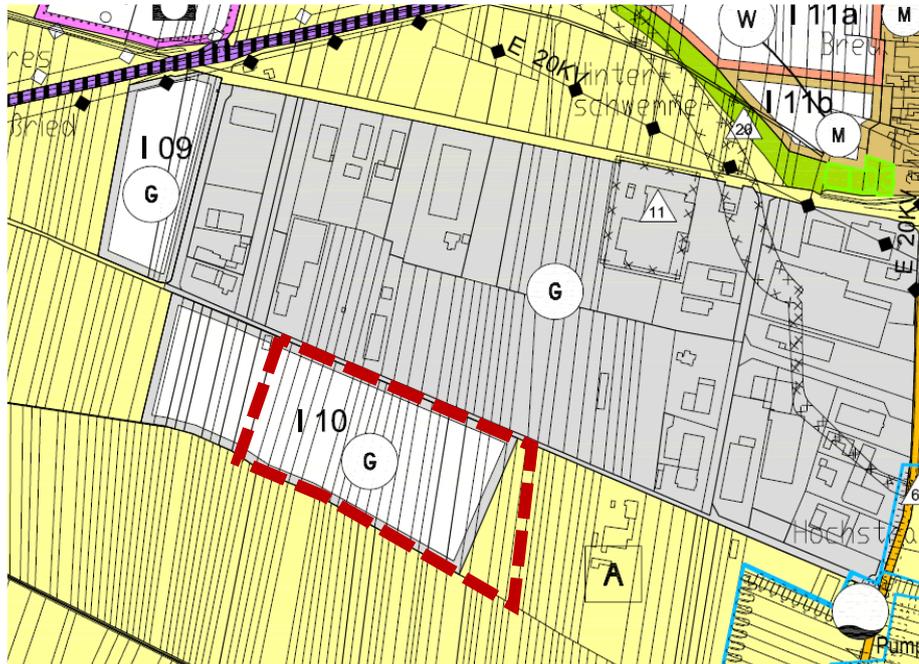
### 1.3 Regionalplan

Der Regionalplan definiert die Plangebietsfläche als Vorrangflur Landwirtschaft Stufe 1. Es sind von der Planung keine Natura 2000-Schutzgebiete betroffen. Auch ein Landschaftsschutzgebiet oder ein Naturschutzgebiet ist nicht angrenzend. Südlich befindet sich ein Regionaler Grünzug, dieser wird jedoch nicht von der Plangebietsfläche tangiert. Die Ziele des Regionalplans werden nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt Regionalplan und Lage Plangebiet (rote Umrandung), ohne Maßstab  
Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein

#### 1.4 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG und Lage Plangebiet (rote Umrandung), ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Breisach am Rhein, Merdingen und Ihringen ist das Plangebiet als Gewerbeentwicklungsfläche „I 10“ dargestellt. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan trotz geringfügiger Abweichung als aus den Darstellungen des FNP entwickelt angesehen werden.

#### 1.5 Angrenzender Bebauungsplan / Bestehende Rechte



Nördlich angrenzender Bebauungsplan „Hinterschwemme“ mit Rechtskraft vom 07.07.1999 (ohne Maßstab)

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan „Hinterschwemme“ ist am 07.07.1999 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt zum Großteil ein Gewerbegebiet und in Teilen ein Industriegebiet und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ fest.

### 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Aufgrund der Lage im Außenbereich kann der Bebauungsplan nur im zweistufigen Regelverfahren, bestehend aus der früh-zeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB aufgestellt werden. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

#### Verfahrensablauf

15.12.2025

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

\_\_\_\_\_ –  
\_\_\_\_\_

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.

Schreiben vom  
\_\_\_\_\_ mit Frist  
bis \_\_\_\_\_

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

\_\_\_\_\_

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

\_\_\_\_\_ –  
\_\_\_\_\_

Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.

Schreiben vom  
\_\_\_\_\_ mit Frist  
bis \_\_\_\_\_

Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

\_\_\_\_\_

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Hinterschwemme Süd“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG



Erschließungsvariante 2a, Stand 12.12.2024

Die Vorbereitung des Bebauungsplans umfasste die Prüfung mehrerer Erschließungsvarianten. Der Gemeinderat entschied sich nach Abwägung der Vor- und Nachteile für die Variante 2a als Erschließung der geplanten Gewerbeerweiterung. Die vorgeschlagene Ringerschließung erlaubt eine Erschließung der Grundstücke auch in zweiter Reihe. Wendeanlagen werden dadurch nicht benötigt. In einem Gewerbegebiet wären solche Anlagen groß auszubilden, damit LKW sicher manövrieren können. Die Ringerschließung bietet auch Vorteile bei der technischen Erschließung wie z.B. Kanalisation und Wasserversorgung.

Die Ringerschließung schließt an den bestehenden Burchleweg an. Da dessen Querschnitt mit 4,50 Metern nicht ausreicht, sieht die gewählte Variante eine Aufweitung auf bis zu 6,50 Meter vor, wobei erhaltenswerte Bäume, möglichst berücksichtigt werden sollen. Die geplante Parzellierung ermöglicht sowohl kleinteiliges Gewerbe als auch größere betriebliche Einheiten, wenn zwei oder mehrere Einheiten zusammengelegt werden. Die innerhalb der Ringerschließung liegenden Flächen sind von zwei Seiten erreichbar, vom Burchleweg und von der neuen Ringstraße. Dadurch sind betriebliche Abflüsse ohne Wendemanöver auf dem eigenen Grundstück möglich.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am südlichen Ortsrand Ihringens spielt die landschaftliche Einbindung der Erweiterung des Gewerbegebiets eine wichtige Rolle. Ein fünf Meter breiter Grünstreifen schafft Raum für eine angemessene Bepflanzung und sorgt für einen verträglichen Übergang in die offene Landschaft. Gleichzeitig bietet die Grünfläche auch die Möglichkeit im Zuge der Erschließung entstehende Böschungen abzufangen, denn aller Voraussicht nach muss das Gebiet zur Optimierung der Entwässerung etwas angehoben werden.

Die Erschließungsvariante bildete die Grundlage für den Bebauungsplan. Im Zuge der weiteren Ausarbeitung wurden Verlauf und Ausgestaltung der Erschließungsstraße präzisiert.

### **3 VER- UND ENTSORGUNG**

*wird zur Offenlage erarbeitet.*

### **4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Für die wichtigsten zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein Vorentwurf vorgelegt. Dabei geht es vor allem um die Gliederung des Gebietes, die Definition der Baufenster sowie der Höhe baulicher Anlagen. Mit den großzügigen Baufenster und der Grundflächenzahl von 0,8 im GE wird eine bedarfsgerechte Einteilung der Baugrundstücke, eine hohe Flexibilität und eine angemessene Ausnutzung ermöglicht. Die Dachneigung von 0°-25° lässt in Verbindung mit den festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen eine individuelle Dachgestaltung im Gewerbegebiet zu.

Bis zur Offenlage werden unter anderem die Themen Ver- und Entsorgung sowie Entwässerung und Pflanzmaßnahmen weiter ausgearbeitet und festgesetzt. Zudem werden zur Offenlage die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften überarbeitet und ergänzt, weshalb eine detaillierte Begründung der Bebauungsvorschriften erst zur Offenlage vorgelegt wird.

### **5 UMWELTBERICHT**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2 a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. In einem vorangehenden Schritt sind die Behörden aufzufordern, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt werden.

Zur Offenlage ist ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen als Bestandteil des Bebauungsplans zu erbringen.

Außerdem sollen auch artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und dem Bebauungsplan bzw. dem Umweltbericht als Anlage beigefügt werden. Entsprechend der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind gegebenenfalls Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz notwendig.

Der Umweltbericht wird vom Büro Gaede+Gilcher Landschaftsplanung erarbeitet und den Bebauungsplanunterlagen beigefügt. Er ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

### **6 BODENORDNUNG**

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

### **7 KOSTEN**

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der BadenovaKONZEPT GmbH & Co. KG als Erschließungsträgerin getragen und sind nicht im Haushalt der Gemeinde Ihringen vorgesehen. Eine Refinanzierung wird durch die Grundstücksverkäufe erfolgen.

**8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Gewerbegebiet	26.402 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	2.578 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	2.481 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Gehweg	391 m <sup>2</sup>
Öffentliche Stellplatzflächen	244 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>32.096 m<sup>2</sup></b>

Ihringen, den

Bürgermeister  
Benedikt Eckerle

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ihringen übereinstimmen.

Ihringen, den

Bürgermeister  
Benedikt Eckerle

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Ihringen, den

Bürgermeister  
Benedikt Eckerle