

## **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	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	5
3	VER- UND ENTSORGUNG .....	7
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3	Grundflächenzahl .....	8
4.4	Höhe baulicher Anlagen .....	9
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4.6	Private Verkehrsfläche .....	9
4.7	Leitungsrechte .....	9
4.8	Nebenanlagen und Garagen .....	10
4.9	Private Grünfläche .....	10
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	11
4.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
4.12	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	12
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	13
5.1	Dächer .....	13
5.2	Werbeanlagen .....	13
5.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	14
5.4	Einfriedungen .....	14
5.5	Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen .....	14
5.6	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser .....	14
5.7	Nutzung erneuerbarer Energien .....	14
6	UMWELTBERICHT .....	15
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	15

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck 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.

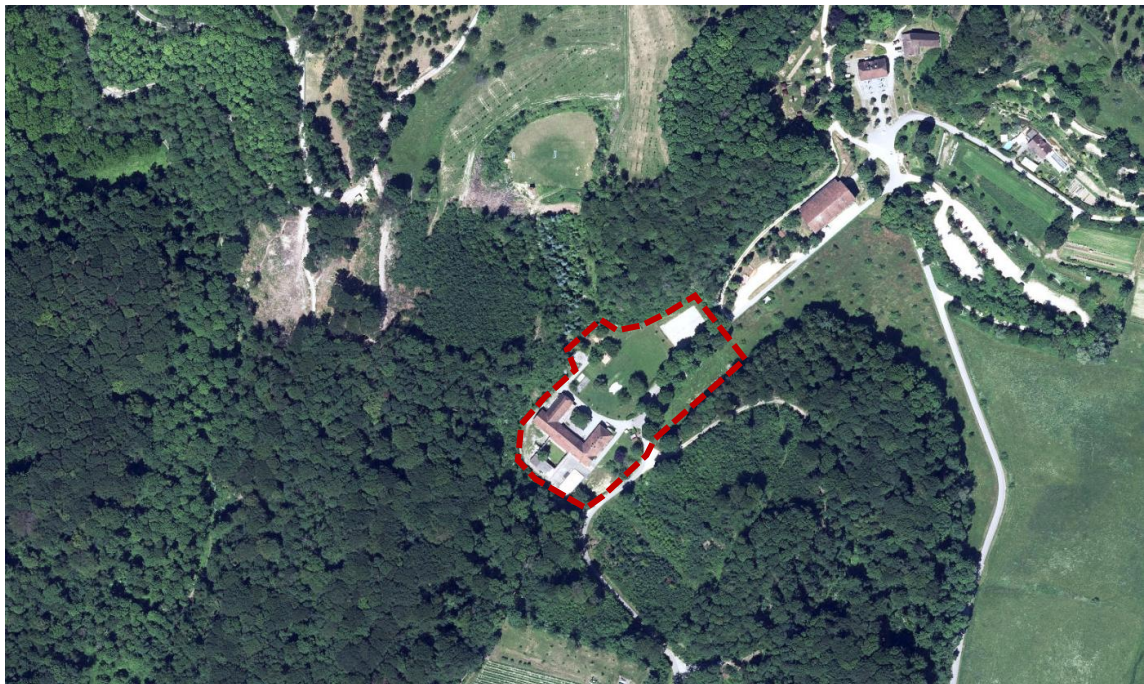
Geplant ist neben der Sicherung der bestehenden Nutzungen in den historischen Bestandsgebäuden auch eine bauliche Erweiterung des Gebäudes. Dabei sollen neben baulichen Veränderungen im Gebäude insbesondere der südliche Gebäudeteil zu einem Saal umgebaut werden. Die Außenanlagen verfügen bereits über 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

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

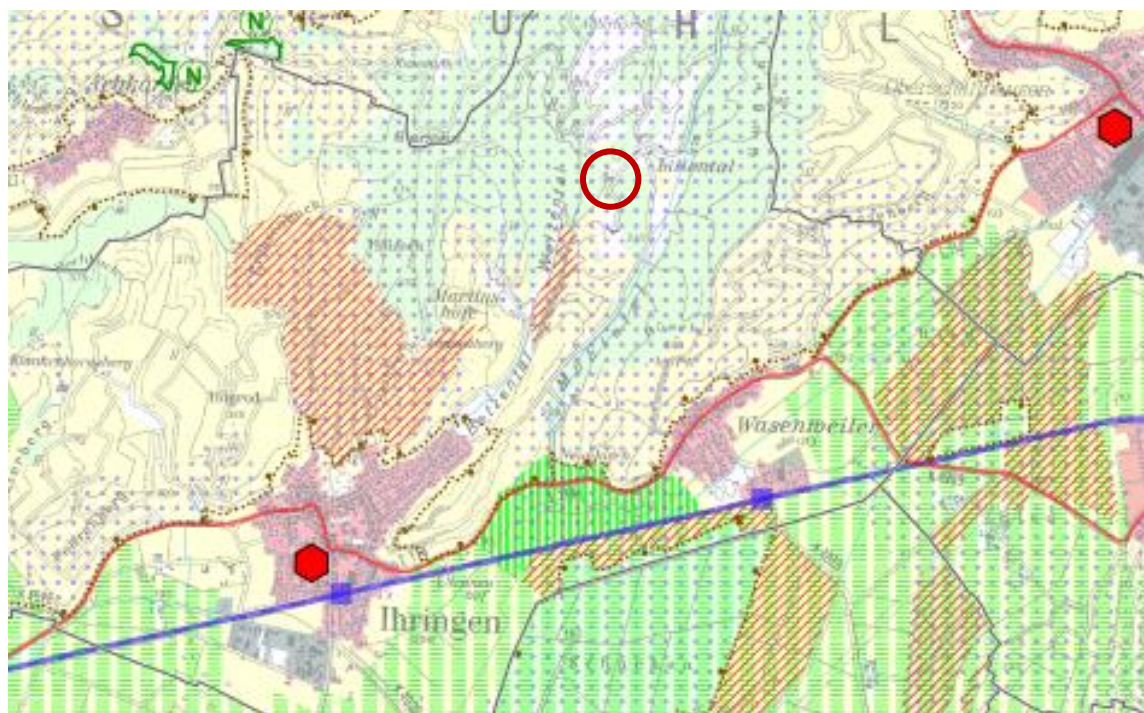
Das Plangebiet, mit einer Fläche von ca. 1,45 ha, liegt im Nordosten der Gemeinde Ihringen und nördlich des Ortsteils Wasenweiler im Liliental auf der Gemarkung Ihringen. Die Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße „Lilienhof“. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich zudem der Wanderparkplatz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



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

### 1.3 Regionalplan

Der Regionalplan definiert die Fläche des Hofguts Lilienhof als Vorrangflur Landwirtschaft Stufe 1. Das Liliental ist als Wald und Teilbereiche als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Da es sich um die Sicherung einer bestehenden Nutzung handelt, werden die Ziele des Regionalplans nicht wesentlich beeinträchtigt.

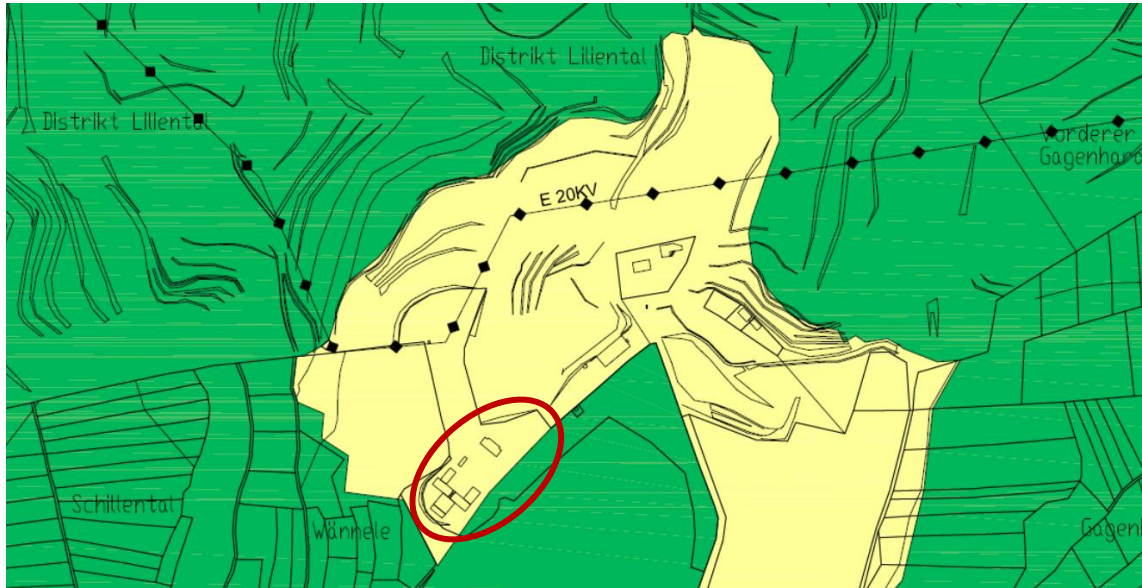


Regionalplan und Lage des Plangebiets (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Breisach am Rhein, Meringingen und Ihringen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann, muss der FNP punktuell geändert werden.

Die punktuelle Änderung des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Breisach – Ihringen – Meringingen und Lage des Plangebiets (rote Umrandung), ohne Maßstab

#### 1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 3 und § 4 BauGB in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Das Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

18.03.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss.
28.07.2025	Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.
Schreiben vom 19.08.2025 mit Frist bis 26.09.2025	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.
22.08.2025 – 26.09.2025	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB.
23.03.2026	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 gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)

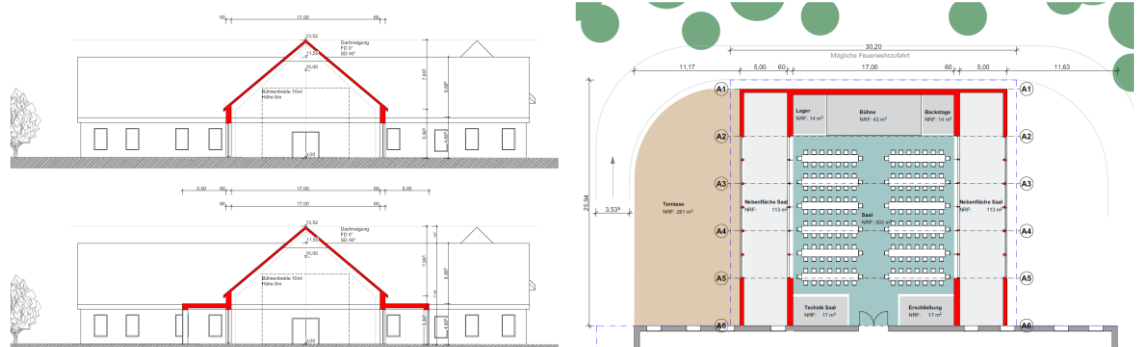
Schreiben vom \_\_\_\_\_ mit Frist \_\_\_\_\_ Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB  
 bis \_\_\_\_\_

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

**Parallelverfahren Flächennutzungsplanänderung**

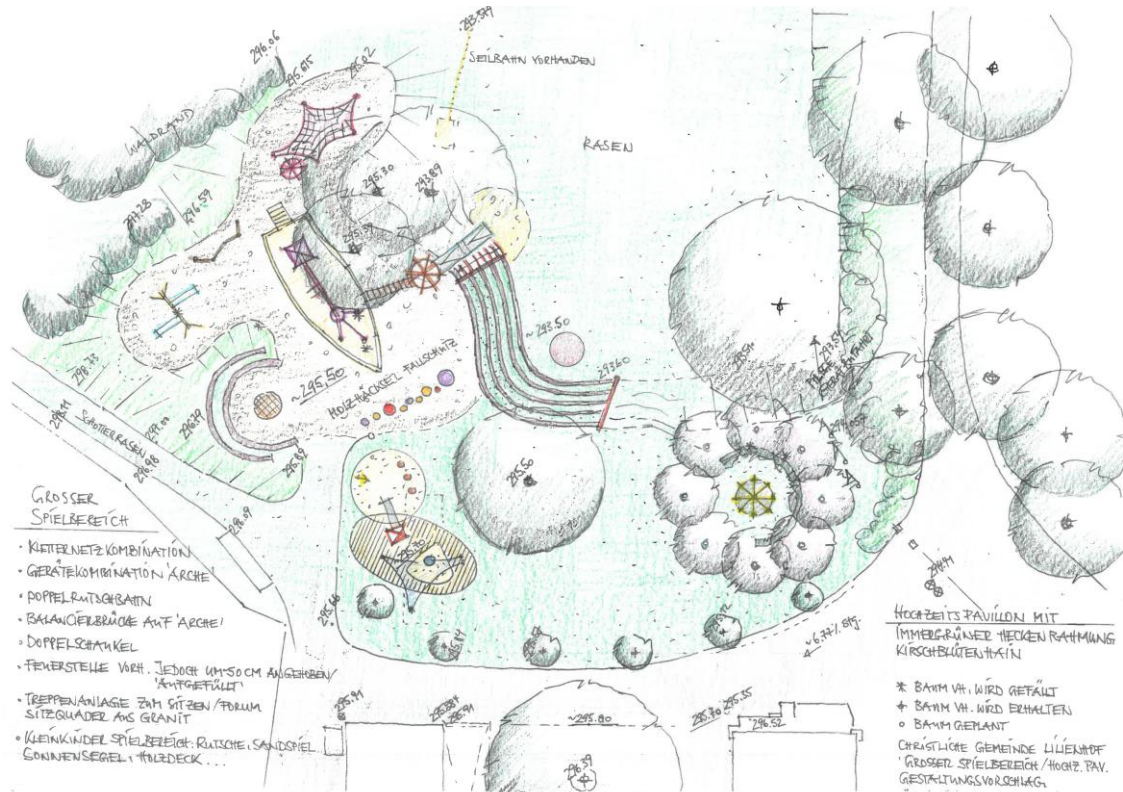
Parallel zur Bebauungsplanaufstellung erfolgt die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im zweistufigen Regelverfahren. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) hat den Aufstellungsbeschluss am 22.04.2024 gefasst. Die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung wurde vom VVG am 30.07.2025 beschlossen und vom 22.08.2025 bis 26.09.2025 durchgeführt. Den Offenlagebeschluss hat die VVG am 03.03.2026 gefasst. Die Offenlage wurde vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ beschlossen.

**2 KONZEPTION DER PLANUNG**



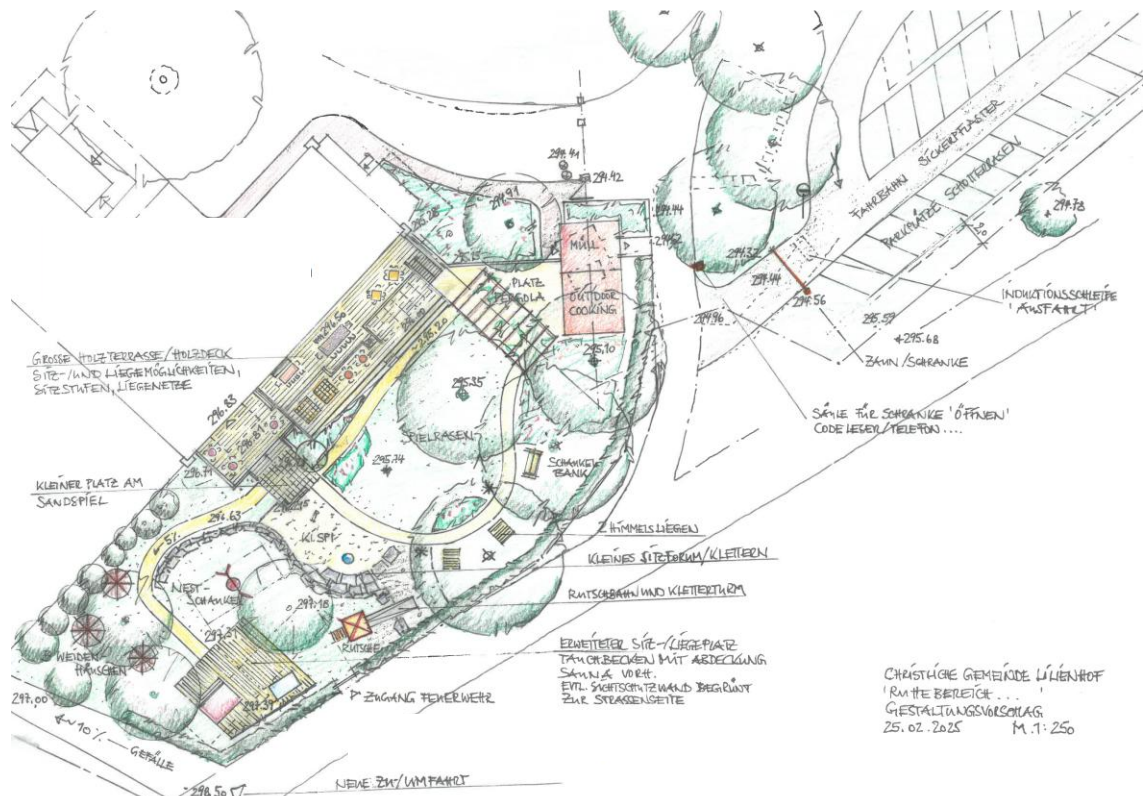
Entwurf Saalerweiterung, Schnitte in zwei Varianten, Grundriss, Quelle: Sutter 3 Architekten, Stand November 2024

Das historische Bestandsgebäude soll gesichert und behutsam baulich erweitert werden. Dabei sollen neben baulichen Veränderungen im Gebäude insbesondere der südliche Gebäudeteil zu einem Saal umgebaut werden. Der Bereich der Saalerweiterung ist im Bestand der sogenannte „Römerhof“, ein ans Hauptgebäude angrenzender Bereich der bauliche gefasst ist, jedoch über keine Überdachung verfügt. Um diesen Teilbereich besser nutzen zu können, soll hier ein Saal entstehen. Für die Erweiterung des Hauptgebäudes wurde vom Architekturbüro sutter3 verschiedene Varianten erarbeitet. Bevorzugt wurde die Variante der Satteldacherweiterung, die die bestehende Dachstruktur aufgreift und fortführt. Die gewählte Variante sieht optional an den Saal angrenzende Nebenflächen vor, die entweder in das Satteldach integriert werden können oder als begrünte Flachdächer ausgestaltet werden können. Neben den baulichen Veränderungen innerhalb des Bestandsgebäudes sollen zudem auch Anbauten am historischen Hauptgebäude, in Form von Terrassen, Balkonen oder erforderliche technische Anlagen ermöglicht werden. Das Konzept dient als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans.

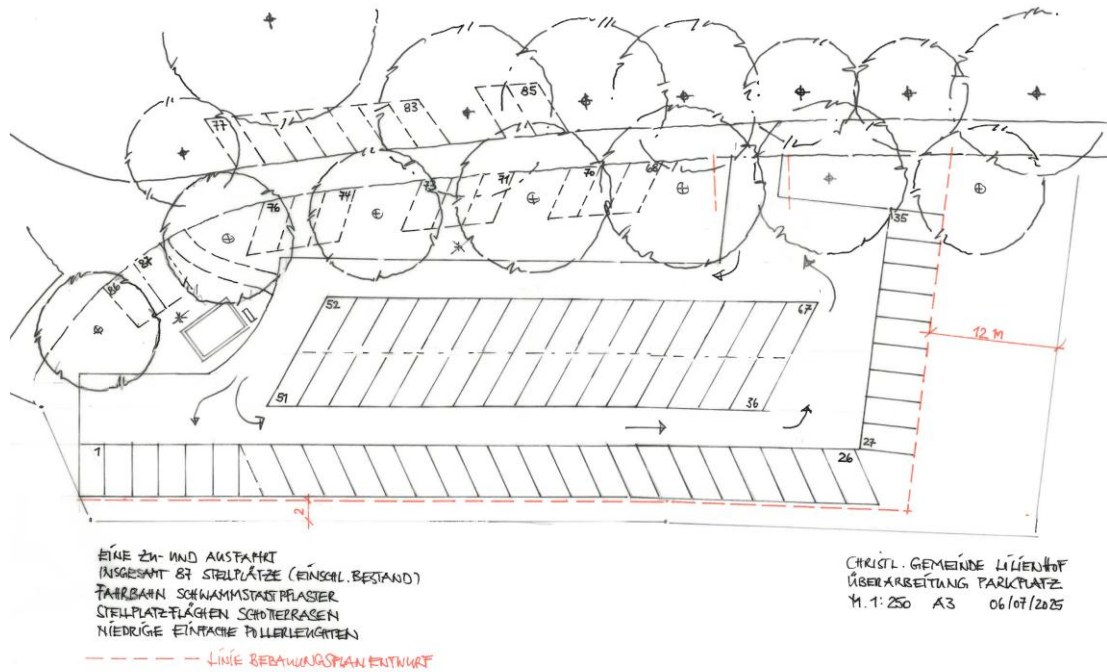


Freiraumkonzeptskizze, großer Spielbereich, Quelle: Matthias Götz, Garten- und Landschaftsarchitekt, Stand März 2025

Für die Umgestaltung der Außenanlagen wurden ebenfalls erste Freiraumkonzeptskizzen für die einzelnen Bereiche entwickelt. Der Garten- und Landschaftsarchitekt Matthias Götz hat für drei Vertiefungsbereiche skizzenhaft eine mögliche Ausgestaltung erarbeitet.



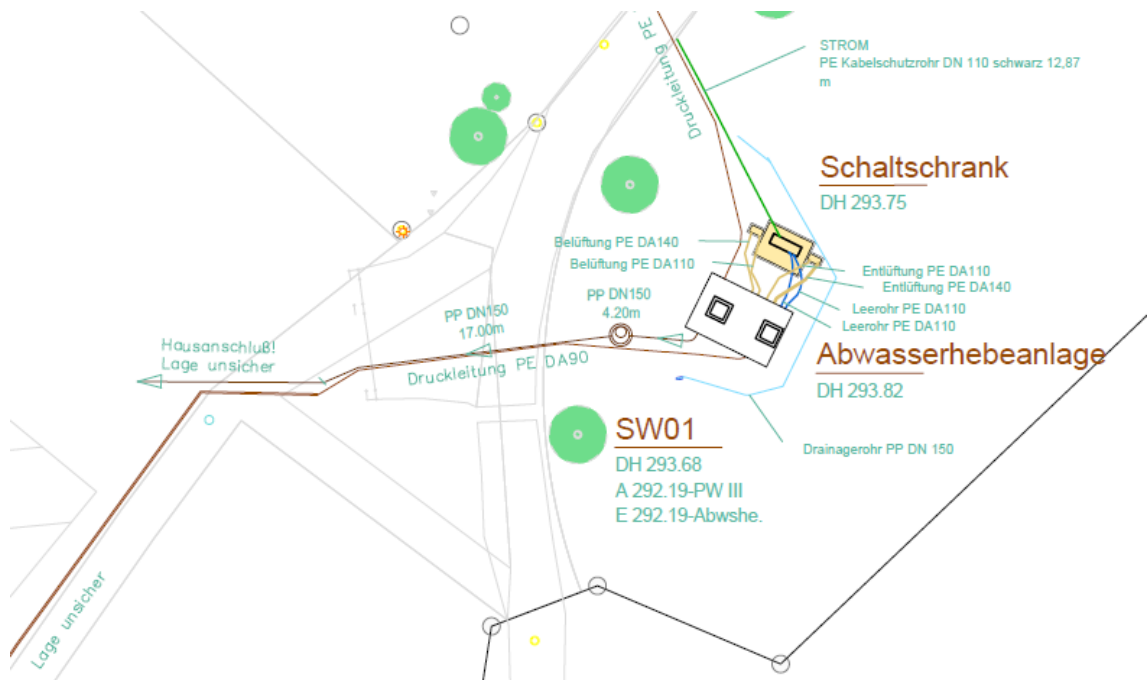
Freiraumkonzeptskizze, Ruhebereich, Quelle: Matthias Götz, Garten- und Landschaftsarchitekt, Stand März 2025



Freiraumkonzeptskizze, Stellplatzbereich, Quelle: Matthias Götz, Garten- und Landschaftsarchitekt, Stand Juli 2025

### 3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Straße „Lilienhof“. Es bestehen bereits Trinkwasser- und Schutzleitungen, diese sind auch für die geplanten baulichen Erweiterung ausreichend dimensioniert. Die Gemeinde Ihringen hat die Abwassererhebeanlage verlegen lassen, dadurch wurden auch die Leitungsverläufe angepasst. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls bereits über unterirdische Löschwassertanks gesichert.



Abwassererhebeanlage, Quelle: Manzke + Müller Ingenieure, Stand März 2026

## **4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung + Veranstaltungsort“ dient der Unterbringung von Anlagen für kirchliche Zwecke und Räumlichkeiten für Veranstaltungen. Die Sicherung der historischen Bebauung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Hofguts Lilienhof unter Berücksichtigung der besonderen funktionalen Anforderungen des Standorts findet dabei Berücksichtigung. Ziel ist es, die vielfältigen Nutzungen, die sich aus der kirchlichen Tätigkeit einer Religionsgemeinschaft sowie aus ergänzenden Veranstaltungsformaten ergeben, städtebaulich zu steuern und planungsrechtlich abzusichern. Die vorgesehenen Nutzungen umfassen insbesondere Anlagen für kirchliche Zwecke wie Gottesdienste, Versammlungen, gemeindliche Zusammenkünfte, Sommerfeste, Sportturniere und Jugendcamps sowie die damit verbundenen Übernachtungsmöglichkeiten. Diese Nutzungen bilden das religiös-gemeinschaftliche Fundament des Vorhabens und stehen im Mittelpunkt der gemeinnützigen Zielsetzung.

Darüber hinaus sollen im Sondergebiet auch Veranstaltungen wie Firmenevents, Tagungen, Hochzeitsfeiern, Außentrauungen und ähnliche Anlässe ermöglicht werden. Diese stellen eine sinnvolle Ergänzung zur kirchlichen Nutzung dar, sichern die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standorts und entsprechen dem Bedarf nach multifunktionalen Veranstaltungsflächen in ländlicher Umgebung. Die Zulässigkeit technischer und sonstiger Nebenanlagen wie Stellplatzflächen, Wege, Stromversorgungseinrichtungen, Wegweiser, Müll- und Gerätehäuschen, Gartenlaube, Sauna ist erforderlich, um den Betrieb funktional und nachhaltig zu sichern.

Zur Organisation der unterschiedlichen Aktivitäten sind Büroräumlichkeiten für die kirchlichen Tätigkeiten sowie für die Vorbereitung, Koordination und Verwaltung von Veranstaltungen vorgesehen. Die Hausmeisterwohnung mit bis zu 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche dient der dauerhaften Betreuung und Instandhaltung des Areals und gewährleistet eine kontinuierliche Präsenz vor Ort, was aufgrund der abgeschiedenen Lage und aus Sicherheitsgründen von besonderer Bedeutung ist.

Durch die Begrenzung auf Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und die sonstigen Bauvorschriften für Werbeanlagen wird für den Hofgut Lilienhof eine zurückhaltende, ortsbezogene, maßvolle Werbung sichergestellt. Die Festsetzung dient dem Schutz des Landschaftsbilds und schließt Fremdwerbung, somit Werbeträger außerhalb des Nutzungszusammenhangs aus.

Die Festsetzung des Sondergebiets ermöglicht somit eine passgenaue Steuerung der baulichen und funktionalen Entwicklung des Hofguts Lilienhof. Sie trägt den besonderen Nutzungsanforderungen Rechnung, die mit den traditionellen Baugebietskategorien der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht abgebildet werden können. Das Sondergebiet verbindet kirchliche, gemeinnützige und öffentlich zugängliche Nutzungen in einem städtebaulich verträglichen Rahmen und schafft damit eine rechtssichere Grundlage für eine nachhaltige Nutzung und Weiterentwicklung des Standorts.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) definiert.

### **4.3 Grundflächenzahl**

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet ein Wert von 0,6 festgesetzt. Damit liegt die GRZ deutlich unterhalb der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes

der baulichen Nutzung der BauNVO. Aufgrund der landschaftlichen Lage des Plangebiets im Liliental ermöglicht die festgesetzte GRZ eine Sicherung der Bestandsbebauung und ermöglicht gleichzeitig eine behutsame bauliche Weiterentwicklung.

#### **4.4 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Sondergebiet über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) geregelt. Die Gebäudehöhe wird dabei an der oberen Dachbegrenzungskante gemessen. Als maximale Gebäudehöhe wird auf die Höhe von 311 m ü. NHN (DHHN2016) festgesetzt. Dies entspricht in etwa einer Höhe von ca. 15 m und lässt sich von dem Bestandsgebäude ableiten.

Um notwendige technische Anlagen oder Bauteile auf dem Dach zuzulassen wird festgesetzt, dass diese die zulässige Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschreiten dürfen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die zulässige Gebäudehöhe ebenfalls um bis zu 1,5 m überschreiten.

#### **4.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen – sogenannte Baufenster – festgesetzt. Diese sichern einerseits die vorhandene Bestandsbebauung ab und bieten andererseits einen gewissen Spielraum für die architektonische Gestaltung bei möglichen baulichen Erweiterungen.

Innerhalb der Baufenster sind bestimmte Teilbereiche nur für Balkone mit Überdachungen und Vordächern (Bereiche B), Terrassen (Bereiche T) sowie technische Anbauten wie z. B. Aufzüge (Bereiche S) festgelegt. Mit dieser Differenzierung sollen funktionale Bauelemente ermöglicht werden, die für eine zeitgemäße und nutzungsadäquate Weiterentwicklung des Areals erforderlich sind. Die gezielte Ausweisung dieser Bereiche gewährleistet, dass entsprechende An- und Vorbauten städtebaulich geordnet eingefügt und gestalterisch verträglich realisiert werden. Sie stehen in direktem Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung des Areals als Versammlungs- und Veranstaltungsort und tragen insbesondere zur barrierefreien Erschließung sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Nutzer und Besucher bei.

#### **4.6 Private Verkehrsfläche**

Die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Privater Parkplatz“ dienen der geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Innerhalb dieser Bereiche können Stellplätze angelegt werden. Um die Bodenversiegelung zu minimieren und die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Regenwasser zu ermöglichen, sind die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dadurch wird der Wasserhaushalt geschont und die Entwässerungsinfrastruktur entlastet.

#### **4.7 Leitungsrechte**

Die Festsetzung der Flächen für Leitungsrechte LR1–LR3 dient der dauerhaften Sicherung der im Plangebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Fläche LR1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten, um den Betrieb sowie die notwendige Wartung und Erneuerung gemeindlicher Leitungen sicherzustellen. Die Flächen LR2 und LR3 sind mit Leitungsrechten zugunsten BadenovaNetze zu belegen, da hier Versorgungsleitungen des Netzbetreibers liegen.

Für den funktionsfähigen Betrieb dieser Infrastrukturen ist die ständige Zugänglichkeit der Leitungen erforderlich. Daher dürfen diese Bereiche nicht dauerhaft durch Gebäude oder tiefwurzelnde Pflanzungen überdeckt werden. Bestandsbäume bleiben hiervon

ausgenommen, da sie die Zugänglichkeit nicht wesentlich beeinträchtigen und aus Gründen des Baumbestandschutzes erhalten werden sollen.

Die Fläche LR1 überschneidet sich teilweise mit den festgesetzten Baufenstern. Innerhalb der Baufenster sind bestimmte Teilbereiche ausschließlich für Balkone mit Überdachungen und Vordächern (Bereiche B) sowie Terrassen (Bereiche T) vorgesehen. Diese Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zum Leitungsrecht: Balkone greifen konstruktionsbedingt nicht in den Leitungsbereich ein, und Terrassen können im Bedarfsfall kurzfristig zurückgebaut werden. Somit ist die Zugänglichkeit der Leitungen trotz dieser Überschneidung jederzeit gewährleistet und es entstehen keine Nutzungskonflikte.

#### **4.8 Nebenanlagen und Garagen**

Aufgrund der besonderen landschaftlichen Lage im Liliental sind Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen (NA1-3) gemäß Planzeichnung zulässig. Fahrrad-Stellplätze können wiederum im gesamten Plangebiet zugelassen werden.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden dürfen die maximale Gebäudehöhe bei NA1 und NA2 von 4 m und bei NA3 von 5 m bezogen auf die Straßenoberkante gemessen an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudewand nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der für Nebenanlagen ausgewiesenen Zonen sind Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass sich die Nebenanlagen in den definierten Zonen baulich unterordnen und das Landschaftsbild gewahrt bleibt.

#### **4.9 Private Grünfläche**

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der funktionalen und gestalterischen Ergänzung des Sondergebiets und trägt zur Aufenthaltsqualität sowie zur naturnahen Einbindung des Areals bei. Die gärtnerische Gestaltung in einem Wechsel aus Offenland und Bepflanzungen soll eine abwechslungsreiche, landschaftsverträgliche Struktur schaffen, die sowohl der Erholung als auch der ökologischen Aufwertung dient.

Innerhalb dieser Grünfläche werden spezielle Bereiche mit den Nutzungsbestimmungen „Sport“ und „Spiel“ ausgewiesen. In den Bereichen mit der Zweckbestimmung „Sport“ sind Anlagen zulässig, die der sportlichen Betätigung (z.B. Volleyballfeld) dienen und insbesondere den Charakter des Areals als Ort für Freizeiten, Camps und Veranstaltungen unterstützen. In den Bereichen mit der Zweckbestimmung „Spiel“ sind Spielgeräte, Parkmöblierungen und weitere Anlagen vorgesehen, die der Erholung, individueller Freizeitgestaltung und dem Aufenthalt dienen.

Um den naturnahen Charakter der Grünflächen zu wahren, ist die Herstellung befestigter Flächen grundsätzlich nur innerhalb der funktional erforderlichen „Sport“- und „Spiel“-Zonen zulässig. Der Anteil der Fläche kann verdeckt bzw. versiegelt werden, darf jedoch den Rahmen einer nur untergeordneten Bedeutung nicht überschreiten. Um die natürliche Regenwasserversickerung zu fördern und eine Flächenversiegelung zu minimieren, sind diese befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken). Diese Vorgaben dienen sowohl der ökologischen Nachhaltigkeit als auch der gestalterischen Integration in das landschaftliche Gesamtbild des Hofguts Lilienhof.

#### **4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung des Plangebiets und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Flora und Fauna werden konkrete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Ausführung von Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten dient dem Ziel, die natürliche Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Regenwasser zu ermöglichen und somit den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten. Die Ableitung des Oberflächenwassers über entsprechende Neigung oder offene Rinnen in angrenzende Grünflächen stellt sicher, dass die Versickerung möglichst flächig und bodenschonend erfolgt.

Die Einschränkung auf beschichtete oder anderweitig behandelte Kupfer-, Zink- oder Bleidächer soll verhindern, dass sich durch Auswaschung Schwermetalle im Boden oder im Oberflächenwasser anreichern und dort zu schädlichen Kontaminationen führen. Diese Maßnahme dient dem dauerhaften Schutz von Boden und Grundwasser.

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets wird die Fläche F1 von einer artenarmen, grasreichen Mähwiese in eine magere Mähwiese mittlerer Standorte umgewandelt. Ziel ist die Förderung der biologischen Vielfalt sowie die Entwicklung eines standorttypischen, extensiv genutzten Grünlandbestands. Die Umwandlung erfolgt durch Fräsen mit anschließender Neuansaat oder durch einen scharfen Schnitt der bestehenden Grasnarbe mit anschließender Kopfsaat und Anwalzen. In beiden Fällen ist Saatgut autochthoner Herkunft zu verwenden, um eine angepasste und nachhaltige Vegetationsentwicklung sicherzustellen. Die extensive Bewirtschaftung mit zweischüriger Mahd, festgelegten Mahdterminen, Abräumen des Mähguts sowie dem Ausschluss von Düngung und Pestiziden dient dem dauerhaften Erhalt des mageren Wiesencharakters und stärkt die ökologische Funktion der Fläche.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Fledermausarten während der geplanten Gebäudesanierung wird die vorgezogene Schaffung von Ausweichquartieren festgesetzt. Durch das rechtzeitige Anbringen geeigneter Fledermauskästen im räumlichen Umfeld bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Quartiere im räumlichen Zusammenhang erhalten. Die Maßnahme wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) umgesetzt und dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Da durch die geplanten Sanierungs- und Umbauarbeiten des Bestandgebäudes bestehende Brutplätze der Bachstelze verloren gehen können, wird vorsorglich das Anbringen von zwei Halbhöhlen-Nistkästen festgesetzt. Die Bereitstellung geeigneter Ersatzniststätten an den Gebäuden stellt sicher, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten erhalten bleibt und artenschutzrechtliche Anforderungen eingehalten werden.

Zur langfristigen Sicherung geeigneter Quartierstrukturen für das Graue Langohr wird im Dachstuhl des südöstlichen Gebäudeteils des Bestandsgebäudes ein zusätzlicher Quartierbereich geschaffen. Die Herstellung eines geeigneten Kaltdachs mit artgerechten Einflug- und Aufenthaltsbedingungen sowie die Abstimmung mit einem Fledermaussexperten und eine ökologische Baubegleitung gewährleisten eine fachgerechte Umsetzung. Zudem sind im südöstlichen Gebäudeteil, im Bereich des Kaltdachs, Flachkästen für Fledermäuse aufzuhängen.

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten und Fledermäusen, sowie der Vermeidung von Lichtimmissionen im sensiblen Landschaftsraum. Durch die Begrenzung auf warmweiße, UV-arme

Lichtquellen mit geringer Farbtemperatur und die Abschirmung gegen Streulicht wird die Beeinträchtigung der Fauna minimiert. Die Vorgabe einer bedarfsorientierten, gerichteten Beleuchtung reduziert zudem Energieverbrauch und Lichtverschmutzung. Damit wird ein Ausgleich zwischen Verkehrssicherheit, Energieeffizienz und Naturschutz geschaffen.

#### **4.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzung zur Pflanzung von mindestens fünf Bäumen dient der Durchgrünung des Plangebiets und seiner landschaftlichen Einbindung in das Liliental. Der festgelegte Mindeststammumfang stellt sicher, dass die Bäume von Beginn an eine gestalterische und ökologische Wirkung entfalten. Die zugelassenen Baumarten ermöglichen eine standortgerechte Begrünung und greifen den hof- und landschaftstypischen Charakter auf. Die Möglichkeit zur Ergänzung der bestehenden Kastanienallee sichert zudem ein prägendes Gestaltungselement entlang der Zufahrtsstraße zum Lilienhof. Die Verpflichtung zur Pflege sowie zum Ersatz bei Abgang gewährleistet den dauerhaften Erhalt der Begrünungsfunktion.

#### **4.12 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzung zum Erhalt der Bäume entlang der Zufahrtsstraße und einzelner Standorte im Plangebiet dient der Sicherung der landschaftlichen Prägung und der ökologischen Funktionen des Lilienhofs. Die Kastanienallee bildet ein markantes Gestaltungselement, während die Einzelbäume die ökologische Vernetzung, das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität stärken. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wurzelteller dürfen nicht überbaut, befahren oder verdichtet werden, und bei Baumaßnahmen im Umfeld sind Schutzmaßnahmen zum Erhalt von Stamm und Wurzeln erforderlich. Abgängige Bäume sind durch gleichartige oder standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen, bei der Allee in gleicher Art und Qualität, um den Gesamteindruck zu wahren.

Innerhalb des Leitungsrechts LR2 muss der Ersatz von abgegangenen Bäumen mit größerem Abstand zur Straße erfolgen, um Konflikte mit den Leitungen zu vermeiden, während die ökologischen und gestalterischen Funktionen erhalten bleiben. Die Festsetzung gewährleistet damit die dauerhafte Sicherung der landschaftlichen Struktur, der ökologischen Funktionen und des charakteristischen Erscheinungsbilds des Hofguts.

## **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

### **5.1 Dächer**

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung dienen der Sicherung eines gestalterisch einheitlichen, ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes des Sondergebiets und tragen zur Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft des Lilientals bei.

Die Festsetzung von Satteldächern mit einer Neigung zwischen 40° und 55° als Hauptdachform greift die traditionelle, ländlich geprägte Bauweise der Region und die des Bestandsgebäudes auf und stellt ein harmonisches Dachprofil sicher. Die Vorgabe eines Mindestdachüberstands von 0,40 m an Giebel- und Traufseiten trägt zum baulichen Witterungsschutz bei und unterstützt die gestalterische Klarheit der Gebäude.

Die Möglichkeit zur Ausführung flacher Dächer (0°-15° Neigung) in definierten Teilbereichen der Baufenster berücksichtigt moderne architektonische Anforderungen, ohne das prägende Gesamtgefüge zu beeinträchtigen. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind ausschließlich mit flachgeneigten oder flachen begrüntem Dächern zulässig, um ihre untergeordnete Stellung baulich zu betonen und gleichzeitig ökologische Aspekte wie Regenwasserrückhaltung, Mikroklimaverbesserung und Biodiversität zu fördern.

Die Regelungen zu Dachaufbauten (Zulässigkeit von nur einer Gaubenform, maximaler Breite von 5,00 m, Mindestabstände zu Ortgang und First) verhindern eine gestalterische Überlagerung der Dachflächen und sichern die architektonische Klarheit und Proportion.

Durch die Beschränkung der Dacheindeckung auf matte, nicht reflektierende Ziegel oder Dachsteine in rot- bis braunfarbigen Tönen wird ein regionaltypisches Erscheinungsbild gewahrt. Glänzende, reflektierende oder gestalterisch nicht ortsverträgliche Materialien (z. B. Wellfaserzement, Dachpappe) sind ausgeschlossen, um eine visuelle Störung des Landschaftsbildes zu vermeiden. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Insgesamt dienen die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung dazu, das geplante Sondergebiet gestalterisch einheitlich, umfeldverträglich und zugleich funktional wie ökologisch nachhaltig zu entwickeln.

### **5.2 Werbeanlagen**

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen der gestalterischen Zurückhaltung und der Wahrung des sensiblen Landschaftsbildes im national bedeutsamen Waldgebiet „Liliental“.

Um eine Beeinträchtigung des umgebenden Naturraums zu vermeiden, werden Beschränkungen definiert. Durch die Vorgabe einer flachen Anbringung an der Fassade sowie die Begrenzung auf maximal 2/3 der Wandlänge und 10 % der Fassadenfläche wird eine optisch verträgliche Integration sichergestellt.

Eine freistehende Werbeanlage ist im Sondergebiet in begrenztem Umfang (max. 1,50 m Breite, 2 m Höhe) erlaubt, um eine funktionale Orientierung zu ermöglichen. Bewegte, wechselnde oder stark lichtemittierende Werbeformen wie Skybeamer oder Laser sind ausgeschlossen, um Lichtemissionen zu minimieren und die Natur- und Nachtruhe im Liliental zu schützen.

### **5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die Vorgabe zur gärtnerischen Gestaltung unbebauter Flächen dient der Einbindung der baulichen Anlagen in das naturnahe Umfeld des Lilientals und trägt zur ökologischen Qualität sowie zur Aufenthaltsqualität im Plangebiet bei. Unbebaute und nicht befestigte Flächen sind zu begrünen, um Versickerung, Biodiversität und eine landschaftlich verträgliche Freiraumgestaltung zu sichern. Auf immergrüne Sträucher wie Kirschlorbeer wird verzichtet, um die ökologische Vielfalt zu fördern und die Durchlässigkeit für Tiere zu gewährleisten.

Abfall- und Lagerflächen sind optisch zurückhaltend zu gestalten und gegenüber der offenen Landschaft mit Sichtschutzanlagen oder dichten Bepflanzungen abzuschirmen. Die geforderte Begrünung solcher Abschirmungen (z. B. mit Kletterpflanzen) stellt eine landschaftsverträgliche Integration sicher. Holzelemente werden als gestalterisch unaufdringlich eingestuft und benötigen keine zusätzliche Begrünung.

### **5.4 Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sichern ein offenes und naturnahes Ortsbild im sensiblen Landschaftsraum. Zugelassen sind begrünte oder transparente Einfriedungen wie Hecken, Latten- oder Drahtzäune bis 1,5 m Höhe. Natursteinmauern sind nur bis 0,5 m zulässig, um eine visuelle Dominanz zu vermeiden und sich harmonisch in das landschaftlich geprägte Umfeld einzufügen.

### **5.5 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Landschaftsbild schützen. Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind. Diese Festsetzung erfolgt aus ästhetisch-gestalterischen Gründen hinsichtlich der Minimierung negativer Einflüsse auf das Landschaftsbild.

### **5.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers dient der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems und der Vermeidung von Abflussspitzen bei Starkregen. Maßnahmen zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser, z. B. Retentionszisternen, fördern die nachhaltige Nutzung der Ressource Wasser. Die Abstimmung mit der Gemeinde gewährleistet die Umsetzung unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten. Die Einhaltung der Niederschlagswasserverordnung sichert Menge und Qualität des abgeleiteten Wassers.

Die Ableitung des Niederschlagswassers im Bereich der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privater Parkplatz“ über eine offene Geländeerinne in eine Versickerungsmulde ermöglicht eine kontrollierte Versickerung auf versiegelten Flächen. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde unter Berücksichtigung der örtlichen Boden- und Gefällesituation. Die Anforderungen der Niederschlagswasserverordnung sind verbindlich einzuhalten.

### **5.7 Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Regelungen zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sowie zu Einfriedungen finden auf Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien keine Anwendung. Damit soll sichergestellt werden, dass der Ausbau erneuerbarer Energien nicht durch gestalterische Vorgaben eingeschränkt wird und entsprechende Anlagen im erforderlichen Umfang errichtet werden können.

## 6 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 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

Zur Offenlage wurde nun ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen als Bestandteil des Bebauungsplans festzusetzen.

Außerdem wurden auch artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt, die dem Bebauungsplan bzw. dem Umweltbericht als Anlage beigefügt werden. Entsprechend der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind 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.

## 7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet "Kirchliche Einrichtung und Veranstaltungsort"	4.976 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Parkanlage“	6.084 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Straßenbegleitgrün / Eingrünung“	917 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche „Privater Parkplatz“	2.101 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	407 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	54 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>14.539 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

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