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 7
4.1 Art der baulichen Nutzung 7
4.2 Maß der baulichen Nutzung 8
4.3 Bauweise 8
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche 8
4.5 Begrenzung der Grundstückszufahrten 8
4.6 Zufahrtsverbote 9
4.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 9
4.8 Öffentliche Grünflächen 9
4.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 10
4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
4.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 11
4.12 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 11
5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 11
5.1 Dächer 12
5.2 Werbeanlagen 12
5.3 Gestaltung unbebauter Flächen 12
5.4 Einfriedungen 12
5.5 Niederspannungsfreileitungen 13
5.6 Umgang mit Niederschlagswasser 13
5.7 Erneuerbare Energien 13
6 UMWELTBERICHT 13
7 BODENORDNUNG 14
8 KOSTEN 14
9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 14

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, der hier durch das Gewerbegebiet Hinterschwemme gebildet wird, 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 Bundestraße 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 Regelverfahren mit Umweltprüfung. Mit der Planung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen zur Stärkung Ihringens als attraktiver Gewerbestandort
- Ansiedlung von neuen sowie Erhalt von bestehenden Betrieben und Arbeitsplätzen
- 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

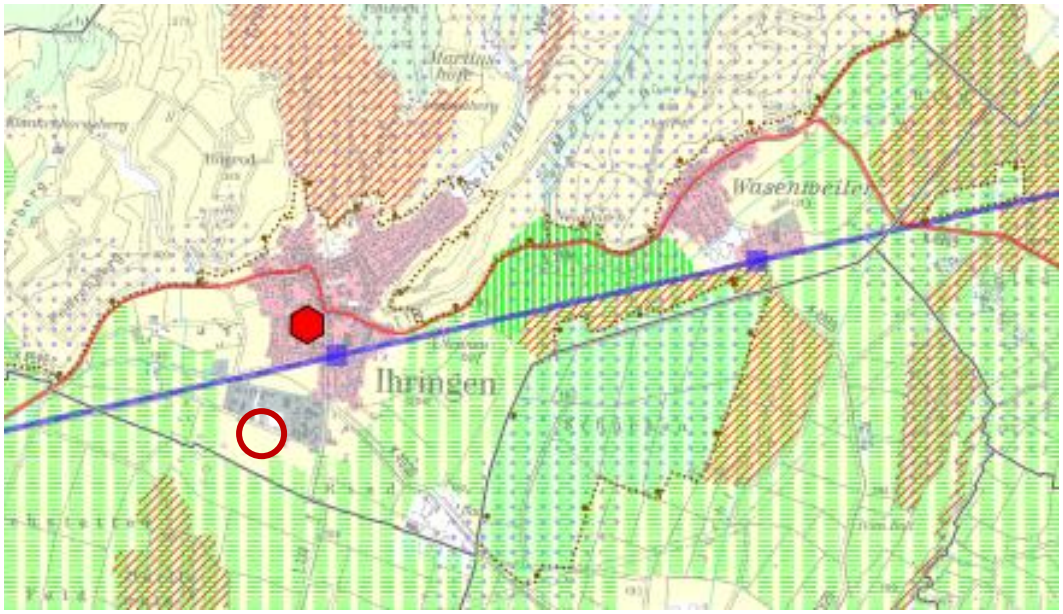
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,30 ha und liegt am südlichen Ortsrand Ihringens auf der Gemarkung Ihringen. Es grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden „Bürchleweg“. Im Süden geht das Gebiet direkt in die offene Landschaft über. 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. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig.

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.
19.12.2025 – 30.01.2026	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
Schreiben vom 18.12.2025 mit Frist bis 30.01.2026	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
28.09.2026	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 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 Bürchleweg 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 Bürchleweg und von der neuen Ringstraße. Dadurch sind betriebliche Abläufe 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

Für das geplante Baugebiet „Hinterschwemme-Süd“ wurde im Rahmen der Erschließungsplanung ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird über eine neue Kanalisation im Plangebiet gesammelt und in das bestehende kommunale Schmutzwasserkanalnetz eingeleitet.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsringstraße wird direkt über die einseitig geneigte Straßenoberfläche einer dezentralen, straßenparallelen Versickerungsanlage zugeführt. Die Oberflächenwasserbehandlung erfolgt über eine 30 cm starke belebte Bodenzone. Die Bemessung der Versickerungsanlage ist für ein 5jährliches Regenereignis erfolgt. Der Überflutungsschutz wurde für ein 30-jährliches Regenereignis nachgewiesen.

Für die dezentrale Versickerung der privaten befestigten Gewerbegrundstücksflächen wurden Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan getroffen. Das vorliegende Entwässerungskonzept dient als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes, die weitere Ausarbeitung der Erschließungsplanung und die noch durchzuführende Antragsstellung für die wasserrechtliche Erlaubnis zum Bau und Betrieb einer dezentralen Versickerungsanlage für die Oberflächenabflüsse der öffentlichen Verkehrsflächen aus dem Gewerbegebiet. Das grundsätzliche Konzept der Entwässerung wurde bereits mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 440 - Wasser und Boden vorabgestimmt.

Die Löschwasserversorgung von 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden wird im neuen Gewerbegebiet Ihringen Hinterschwemme Süd sichergestellt

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Es werden dabei verschiedene Nutzungen ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen die Versorgungsbereiche in der Ortsmitte der Gemeinde Ihringen geschützt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn es Einzelhandel betrifft, der unter das sogenannte Handwerkerprivileg fällt. Dieses erlaubt ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben den Verkauf von Waren, wenn sie vor Ort hergestellt oder weiterverarbeitet wurden. So soll den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, auf einer kleinen untergeordneten Teilfläche ihres Betriebs an dem jeweiligen Standort ihre Produkte auf 5 % der Geschossfläche bzw. auf maximal 100 m² zu verkaufen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zugelassen. Diese müssen sich jedoch dem jeweiligen Betrieb funktional und in der Grundfläche eindeutig unterordnen und dürfen nur in den oberen Etagen sein. Damit erfolgt eine vertikale Gliederung der Nutzungen, wonach Wohnungen im Erdgeschoss nicht zugelassen werden. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, dass die wertvollen und leicht zugänglichen (z.B. für Fahrzeuge) Erdgeschossflächen dem Gewerbe vorbehalten werden. Im Gemeindegebiet gibt es Erfahrungen in anderen Gewerbegebieten in denen zahlreiche Einfamilienhäuser entstanden sind. Es ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt, dass nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie z.B. die sogenannten Betriebsleiterwohnungen, das Gewerbegebiet prägen.

Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig, da die für die Gemeinde Ihringen knappen und

dadurch wertvollen Gewerbegebiete vor allem für produzierendes bzw. emittierendes Gewerbe vorgehalten werden sollen bzw. für solche Nutzungen, die nicht in anderen Baugebieten untergebracht werden können.

Durch den Ausschluss von wie Sexshops, Bordellen und bordellartigen Betrieben und dem normalerweise mit diesen Nutzungen einhergehendem Trading-Down-Effekt, sollen negative städtebauliche Entwicklungen in Ihringen vermieden werden, da diese Nutzungen dem ländlich geprägten Ortsbild entgegenstehen und die Qualität des Gewerbegebiets beeinträchtigen können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Als Grundflächenzahl wird in allen Baugebieten der Wert von 0,8 festgelegt, um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine ökonomische Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Gleichzeitig wird dafür gesorgt, dass ein Mindestanteil von Bebauung und von Versiegelung freigehalten wird.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe (GH) und die maximale Traufhöhe (TH) bestimmt, sodass eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Ortsbilds am Siedlungsrand ausgeschlossen werden kann. Dabei orientieren sich die Höhenfestsetzungen an den Gebäudehöhen der bestehenden Gewerbebauten nördlich des Plangebiets. Im gesamten Gewerbegebiet wird eine maximale Traufhöhe von 10,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt, sodass ein ausreichender Spielraum für Betriebs- und Verwaltungsgebäude und ein flächensparender Umgang mit der Ressource Boden gegeben ist.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen oder Aufzugüberfahrten, notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Daher können notwendige technische Aufbauten oder Bauteile die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten. Um eine Solarenergiegewinnung zu fördern, kann die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen der solaren Energiegewinnung um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4.3 Bauweise

Für das Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption der Gewerbehallen auch größere Gebäudelängen notwendig sein können.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als sog. Baufenster mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt Die in Gewerbegebieten üblicherweise großzügige Auslegung der Baufenster gewährleistet eine hohe Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude.

4.5 Begrenzung der Grundstückszufahrten

Für die neu geplante Erschließungsstraße südlich des Bürchlewegs ist die Regenwasserentwässerung über eine durchlaufende straßenbegleitende Versickerungsmulde vorgesehen. Diese Mulde muss funktionsfähig gehalten werden, auch wenn aufgrund des Entwurfs klar ist, dass die Erschließung von Grundstücken nur möglich ist, in dem punktuelle über die öffentliche Grünfläche der Versickerungsmulde Zufahrten angelegt

werden. Um die Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlage aufrecht zu erhalten hat der Entwässerungsplaner Vorgaben für die Größe der möglichen Zufahrten vorgegeben.

Daher soll die Summe der Grundstückszufahrten auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Je Baugrundstück sind daher bis zu 2 Zufahrten von insgesamt maximal 12,00 m Breite in Bezug auf die Unterbrechung der Versickerungsmuldensohle zulässig. Dabei muss die Durchgängigkeit der Versickerungsmulden mit einer Entwässerungsrinne bzw. Linienentwässerung gewährleitet bleiben.

4.6 Zufahrtsverbote

Grundsätzlich sollen die neuen Gewerbetreibenden ihren neuen Grundstückszufahrten in Abstimmung mit ihrem Bebauungskonzept frei wählen dürfen. Es gibt im Plangebiet jedoch einige Stellen, an denen zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit von öffentlichen Grünflächen oder zugunsten der Verkehrssicherheit und der Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen Zufahrten planerisch nicht gewollt sind. An diesen Stellen werden daher in der Planzeichnung sog. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Es handelt sich um den Bereich der Ausweitung der öffentlichen Versickerungsmulde im Bereich südlich des Bürchlewegs und westlich der neuen Planstraße, um die öffentliche Grünfläche mit Baumerhaltungen entlang des Bürchlewegs, den Kurvenbereich der öffentlichen Versickerungsmulde bei der Eimündung der Planstraße in den Bürchleweg und um den Bereich der geplanten öffentlichen Stellplätze. Alle von den Zufahrtsverboten betroffenen Grundstücke haben ausreichend alternative Möglichkeiten Grundstückszufahrten anzulegen.

4.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzung zu Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Konzentration baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Hierdurch wird eine ungeordnete Inanspruchnahme der Freiflächen vermieden und die städtebauliche Struktur des Gewerbegebiets gesichert. Die Zulässigkeit offener Kfz-Stellplätze außerhalb der Baufenster berücksichtigt die betrieblichen Anforderungen der Gewerbenutzung, während der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einen geordneten Straßenraum gewährleistet. Die flexible Anordnung von Fahrradstellplätzen unterstützt eine bedarfsgerechte Ausstattung der Grundstücke und fördert den Radverkehr. Die allgemeine Zulässigkeit von Ver- und Entsorgungsanlagen stellt die funktionale Erschließung und Versorgung des Gewerbegebiets sicher.

4.8 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen in Form eines 5 m breiten Grünstreifens entlang der äußeren Ränder des Plangebiets dienen der Eingrünung des Gewerbegebiets gegenüber der freien Landschaft und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der landschaftsgerechten Einbindung. Die Festsetzung einer Wiesennutzung, für die nicht von den Maßnahmenflächen F1 und F2 beanspruchten Bereiche gewährleistet eine dauerhafte Begrünung dieser Übergangsbereiche und trägt zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Die innerhalb des Plangebiets straßenbegleitend festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Unterbringung von Versickerungsmulden zur naturnahen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Die Anlage von Wiesen gewährleistet zugleich eine dauerhafte Begrünung der Straßenräume und unterstützt die Versickerungsfunktion der Flächen. Hierdurch können Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt gemindert und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume dienen der Sicherung ausreichender Wurzelräume sowie dem langfristigen Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen. Die festgesetzte Wiesennutzung der umgebenden Grünflächen gewährleistet eine naturnahe Gestaltung dieser Bereiche und trägt zur dauerhaften Durchgrünung des Gewerbegebiets sowie zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums bei.

4.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzung zur Auffüllung der Baugrundstücke bis zur Oberkante der jeweils maßgebenden Erschließungsstraße dient der Herstellung eines einheitlichen Geländeniveaus innerhalb des Gewerbegebiets. Da die geplante Erschließungsstraße oberhalb des bestehenden Geländes hergestellt wird, sind Geländeauffüllungen erforderlich, um die Grundstücke ordnungsgemäß erschließen und zweckmäßig nutzen zu können. Hierdurch werden größere Höhenversätze zwischen Verkehrsflächen und Baugrundstücken sowie der Bedarf an Böschungen und Stützmauern minimiert. Die Festsetzung dient auch der Unterbringung von Bodenaushub, so dass dieser im Gebiet verbleiben kann und nicht abtransportiert werden muss. Da der im Plangebiet anfallende Bodenaushub voraussichtlich nicht ausreichen wird, muss wohl eine zusätzliche Auffüllung unter Verwendung von Fremdmaterial erfolgen. Die Festsetzung gewährleistet damit eine funktionale Erschließung, eine wirtschaftlich umsetzbare Geländegestaltung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets.

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

Alle Gebäude mit einer Dachneigung von 0°-15° sind auf mindestens 80 % der Dachfläche (Substratschicht von mindestens 10 cm) zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Eine Kombination mit Solaranlagen ist möglich.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen, ist der Einsatz von diesen Metallen im Dachbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind befestigte Flächen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist, mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Diese Festsetzungen erhöhen die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet und trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Um die Durchlässigkeit für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel in Bodennähe zu ermöglichen, ist eine Durchlasshöhe von 15 cm unter der Zaunanlage freizuhalten. Aufgrund der geringen Durchlasshöhe wird gleichzeitig das Betreten durch Unbefugte unterbunden.

Zur Reduktion von Lichtemissionen wird die Beleuchtung im Gewerbegebiet eingeschränkt. Damit soll die Reduzierung der nächtlichen Störwirkung erreicht werden. Die Festsetzung dient auch dem Schutz der Tiere. Es wird eine Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen beabsichtigt und die damit einhergehende Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermäusen.

Die Maßnahmenfläche F1 dient durch die Anlage von Sandflächen, grabfähigen Substraten, Totholzstrukturen sowie Saum- und Ruderalvegetation der Entwicklung strukturreicher Offenlandhabitate im Übergangsbereich zwischen Gewerbegebiet, freier Landschaft und den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Hierdurch werden Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Rückzugsräume für an trockenwarme Standorte angepasste Tierarten geschaffen. Die festgesetzten Reptilienhabitate dienen insbesondere der vorgezogenen Schaffung und dauerhaften Sicherung geeigneter Lebensstätten für die Mauereidechse, um die ökologische Funktion der betroffenen Habitatstrukturen im räumlichen Zusammenhang zu erhalten und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Maßnahme trägt somit zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Förderung der biologischen Vielfalt bei.

Die Maßnahmenfläche F2 dient durch die Pflanzung standortheimischer Hecken- und Gebüschstrukturen ebenfalls der landschaftsgerechten Einbindung des Gewerbegebiets sowie der Ausbildung eines Übergangs zu den östlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Gehölzpflanzungen bewirken eine räumliche Gliederung, mindern die Fernwirkung der baulichen Anlagen und schaffen gleichzeitig wertvolle Vernetzungs-, Nahrungs- und Rückzugsstrukturen für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Die Maßnahme trägt somit ebenfalls zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Förderung der biologischen Vielfalt bei.

4.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um zumindest eine gewisse Straßenraumbegrünung zu erreichen, wurde im Bereich der öffentlichen Parkplätze die Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Es sind heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Größe der Baumscheiben mit mindestens 8 m² soll gute Wuchsbedingungen und eine Langlebigkeit der Bepflanzung gewährleisten. Im Hinblick auf den Klimawandel soll bei der Pflanzauswahl, auf die sich verändernden Klimaverhältnisse Rücksicht genommen werden und daher Sorten zu bevorzugen, die hitze- und wärmeresistent sind.

4.12 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im zeichnerischen Teil sind Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Begrünung des Plangebiets mit Bäumen sowie der Erhalt eines Großteils des Baumbestands ist von hoher ökologischer Bedeutung. Die Bäume verringern aufgrund ihres Schattenwurfs die Aufheizung der zukünftig befestigten Flächen und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Insbesondere hinsichtlich stärker werdender Hitzeinseleffekten in Siedlungsbereichen und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und Lebensqualität gewinnen die Begrünungsmaßnahmen an Bedeutung. Mit dem Erhalt der Gehölzstrukturen kann auch der Erhalt von Lebens- und Nahrungshabitaten gewährleistet werden. Die Durchgrünung sowie die Funktion als Staubfilter und der klimatisch ausgleichenden Wirkung bleibt durch den Baumerhalt bestehen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Werbeanlagen, die Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Niederspannungsfreileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben. Die Regelungen über die Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser dienen der Entlastung der Abwasseranlagen, der Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und der Schonung des Wasserhaushalts.

5.1 Dächer

Für das Plangebiet wird einheitlich für alle Gebäude eine Dachneigung von 0 bis 25 ° festgesetzt. Dabei müssen Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern (Neigung 0° bis 15°) extensiv begrünt werden. Gebäude mit geneigtem Dach (Neigung 6° bis 20°) können auch extensiv begrünt werden. Diese sind jedoch auch mit einer roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen Dacheindeckung zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sind Leuchtfarben oder reflektierende Materialien an den Oberflächen Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.

Zur Förderung der erneuerbaren Energien wurde geregelt, dass Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, bei allen Dachneigungen unter Einhaltung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Dachbegrünung zulässig sind. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in der Umgebung sind diese aus blendfreiem Material herzustellen.

Des Weiteren sind aus gestalterischen Gründen Wellfaserzement oder offen Bitumenbahnen als Dacheindeckung unzulässig, da dies keine ortstypischen Materialien sind.

5.2 Werbeanlagen

Die Einschränkung von Werbeanlagen erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Gewerbetreibenden jedoch eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Anlagen geboten werden. Die zulässige Größe der Werbeanlagen wird begrenzt, so dass ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten der Werbeanlage vermieden wird. Um zu verhindern, dass große Teile der Fassade mit Werbeanlagen bedeckt werden, wird die Größe der Werbeanlagen am Gebäude auf jeweils 10 m² und in der Summe auf 10% der Fassadenfläche begrenzt.

Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen wird auf eine max. Höhe von 8,0 m und eine Breite von 3,0 m und zusätzlich auf einen Ansichtsfläche von max. 10 m² begrenzt. Auch die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit selbstleuchtenden Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Lichteffekten bzw. sog. Booster ausgeschlossen sind. Diese Festsetzungen wurden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewählt.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen

Um auch in den Gewerbegebieten ein Mindestmaß an unversiegelten und grünordnerisch positiv in Erscheinung tretenden Flächen zu gewährleisten, sind die unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, naturnah oder gärtnerisch anzulegen. Zur optischen Aufwertung des Gewerbegebiets sind Abstellflächen wie z.B. Müllbehälterstandorte oder Abfallsammelplätze optisch abzuschirmen und zu begrünen.

5.4 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen wird die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,8 m beschränkt. Um ein zu massives Erscheinungsbild der Einfriedungen zu vermeiden sind nur Zäune und /oder Hecken bzw. auch Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Die Freihaltung der Sichtdreiecke von sichtbehinderndem Bewuchs, Einfriedungen und sonstigen Sichthindernissen dient der Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse in den Kreuzungsbereichen. Dadurch werden die erforderlichen Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern dauerhaft sichergestellt und die Verkehrssicherheit erhöht. Ebenso werden aufgrund des unattraktiven Erscheinungsbilds geschlossene Einfriedungen wie Mauern und Wände sowie Stacheldraht ausgeschlossen.

5.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

5.6 Umgang mit Niederschlagswasser

In Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Keller wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Außenanlagen innerhalb der Grundstücke zu versickern ist. Ein Notüberlauf in den Kanal ist nicht vorgesehen, weshalb das Niederschlagswasser restlos auf den einzelnen Baugrundstücken in Mulden zur Versickerung gebracht werden muss. Diese dezentrale und erlaubnisfreie Versickerung muss schadlos über eine bewachsene Bodenschicht mit einer Mindestdicke von 30 cm erfolgen. Die erforderliche Mindesttiefe der Versickerungsmulde beträgt 0,5 m.

Da unterhalb des Oberbodenabtrags im Plangebiet durchschnittlich 0,90 m starke, schlecht wasserdurchlässige Decklagen auf den gut durchlässigen Rheinkiesen anstehen, und die Untergrundverhältnisse in Bezug auf die Mächtigkeit der Decklage über die gesamte Planfläche gesehen unterschiedlich sind, wurde festgesetzt, dass im Zuge des Ausbaus der Versickerungsanlagen ein entsprechender Bodenaustausch auszuführen ist. Dieser wird je nach Grundstück voraussichtlich zwischen 30 und 90 cm betragen.

Sollte nachweislich keine Versickerungsmulde hergestellt werden können, so ist auch der Einbau eines Rigolen-Systems mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage (Filtersystem) zulässig.

Für alle Verssickerungsanlagen gilt, dass die Bemessung und die bauliche Umsetzung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138-1 und A 102 zu erfolgen hat und mit dem Entwässerungsgesuch einzureichen sind. Außerdem dürfen nur Systeme und Anlagen mit bauaufsichtlichen Zulassungen des Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) verwendet werden.

Auf den Grundstücken dürfen keine wassergefährdenden Stoffe ungesichert gelagert werden und es darf kein Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in die öffentlichen straßenbegleitenden Versickerungsmulden geleitet werden.

5.7 Erneuerbare Energien

Um im Sinne des Klimaschutzes die Nutzung erneuerbarer Energien nicht durch die örtlichen Bauvorschriften einzuschränken, sind die vorstehenden örtlichen Bauvorschriften nicht auf die Nutzung erneuerbarer Energien anzuwenden.

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 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.

7 BODENORDNUNG

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

8 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.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	25.939 m²
Öffentliche Grünfläche	3.869 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	3.384 m²
Öffentliche Stellplatzflächen	116 m²
Summe / Geltungsbereich	**33.301m²**

Ihringen, den

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

Bürgermeister
Benedikt Eckerle

Planverfasser

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

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