Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

„Hinterschwemme Süd“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat am 28.09.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Hinterschwemme Süd“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke 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

Lage des Plangebiets / 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.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 28.09.2026. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie aller Fachgutachten (*spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Entwässerungskonzept, geotechnischer Bericht, Bericht Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung und Bericht Magnetprospektion)* vom

22.10.2026 bis einschließlich 23.11.2026 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage Gemeinde Ihringen unter https://www.ihringen.de/rathaus-und-buergerservice/oeffentliche+bekanntmachungen/bauleitplanung im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Bürgerbüro im Rathaus der Gemeinde Ihringen, Bachenstraße 42, 79241 Ihringen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften und die Regelwerke (z.B. DWG Arbeitsblätter DWA-A 138-1 und A 102), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** von September 2026 (Landschaftsökologie + Planung, Gaede und Gilcher Partnerschaft, Landschaftsplaner, Freiburg). Der Umweltbericht enthält die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

  1. Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume (Biodiversität):
     Es werden Einzelbäume entfernt und Biotoptypen sehr geringer bis mittlerer Bedeutung in Anspruch genommen. Vermeidungsmaßnahmen: Erhalt vorhandener Einzelbäume so weit wie möglich, Begrünung unversiegelter Freiflächen. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets: Bepflanzung und Ansaat im Bereich der

öffentlichen Grünflächen. Die nicht innerhalb des Plangebiets kompensierbaren Eingriffe werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen. Dabei handelt es sich um Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland, Pflanzung von Streuobst auf neu angelegtem sowie bestehendem Grünland, Anlage einer strukturreichen Hecke, die strukturreiche Unterpflanzung einer vorhandenen Baumreihe. Verbleibende Eingriffe werden durch die Abbuchung vom Ökokonto der Gem. Ihringen kompensiert. Zum Artenschutz s. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

2. Boden / Fläche:
   Es werden Böden mittlerer bis hoher Wertigkeit durch Aufschüttung, Überbauung und Versiegelung in Anspruch genommen. Vermeidungsmaßnahmen sind nur eingeschränkt in der Lage, den erheblichen Eingriff zu vermindern. Vermeidungsmaßnahmen: Minimierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässigen Materials in geeigneten Bereichen, Minimierung der Flächeninanspruchnahme. Der Ausgleich verbleibender erheblicher Eingriffe im Geltungsbereich des B-Plans ist nicht möglich. Die nicht innerhalb des Plangebiets kompensierbaren Eingriffe werden schutzgutübergreifend durch Aufwertung des Schutzguts Pflanzen und Tiere (Biodiversität) oder durch die Abbuchung vom Ökokonto der Gem. Ihringen kompensiert.

3. Wasser:
   Die Versickerung und Retention von Wasser werden durch die Überbauung verringert. Durch Vermeidungsmaßnahmen wie die Anlage von Versickerungsmulden mit begrenzter zulässiger Überbauung, Notüberläufe mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation und Vorschriften zur funktionalen dezentralen Versickerung privater Flächen 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 über den unmittelbaren Planbereich hinaus gering. Vermeidungsmaßnahmen: Erhalt vorhandener Bäume (so weit wie möglich), Pflanzung von Bäumen, Eingrünung, Empfehlungen zur Dach- und Fassadenbegrünung.

5. Landschaft:
   Die Entfernung der Vegetation und die Erstellung neuer Baukörper sind geeignet, das Erscheinungsbild der Landschaft zu verändern. Die bereits vorhandene Bebauung nördlich des Plangebiets und die stark eingeschränkten Sichtbeziehungen reduzieren jedoch das Maß einer möglichen Beeinträchtigung. Vermeidungsmaßnahmen erfolgen in Form der Begrünung und Heckenpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen.

6. Mensch:
   Während der Bauphase sind insbesondere Lärm- und ggf. Staubemissionen (Baufahrzeuge) zu erwarten. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die geltenden Grenzwerte für Lärm- oder Staubimmissionen überschritten werden. Die Beeinträchtigungen in der Bauphase sind daher nicht als erheblich einzuschätzen.

7. Kulturgüter:
   Es ist nicht auszuschließen, dass durch die Bodenbewegungen innerhalb der Baufenster Kultur- und Sachgüter berührt werden. Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen: Baggersondierungen in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde vor Beginn der Bodenarbeiten, Meldung archäologischer Funde bei der Denkmalbehörde sowie Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz.

- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** vom Juni 2026 (IBA).

  Fledermäuse: Bei den Fledermäusen konnten 5 Arten in Plangebiet nachgewiesen werden, die die Strukturen im B-Plangebiet temporär nutzen. Bei der Fläche handelt es sich nicht um ein essentielles Nahrungshabitate. Durch das Aufhängen von Fledermauskästen und Nutzung fledermausfreundlicher Leuchtmittel können Verbotstatbestände vermieden werden

  Vögel: Im B-Plangebiet kommen als planungsrelevante Arten Bluthänfling, Gartenrotschwanz und Neuntöter vor. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen

Verbotstatbeständen müssen Bauzeitenregelungen eingehalten und Nistkästen für die Höhlenbrüter bereitgestellt werden. Für den Verlust an Habitatflächen werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet Ersatzpflanzungen in Form von Streuobstwiesen und Hecken getätigt.

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.

- **Weitere naturschutzfachliche Gutachten:**
  - Fauna (außer Fledermäuse): ÖGN (2025): Ergebnisbericht Fauna zum Plangebiet „Hinterschwemme“ in Ihringen.
  - Fledermäuse: FRINAT (2026): Bebauungsplan „Hinterschwemme Süd“, Ihringen - Fachgutachten Fledermäuse als Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: IBA (2026): B-Plan „Hinterschwemme Süd“, Ihringen - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
  - Gutachten zur möglichen Schutzwürdigkeit eines Obstbaumbestandes: v. Königslöw, K. v. (1996): Checkliste zur Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatschG

- **Entwässerungskonzept** vom 31.08.2026 (Keller planen + bauen, Riegel)
  Das Entwässerungskonzept erläutert den Umgang mit dem Niederschlagswasser. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsringstraße wird direkt über die einseitig geneigte Straßenoberfläche einer dezentralen, straßenparallelen Versickerungsanlage zugeführt. Für die dezentrale Versickerung der privaten befestigten Gewerbegrundstücksflächen wurden Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan getroffen.

- **Geotechnischer Bericht** vom 28.02.2023 (Kipfel & Lenhardt Consult, Endingen)
  Die Ergebnisse und Aussagen des Geotechnischen Berichts beziehen sich auf die stichprobenhaft gewonnenen Erkenntnisse an den einzelnen Untersuchungsstellen. Zur Kontrolle der Erdarbeiten (Verkehrsflächen, Kanalbau) sind für die Qualitätssicherung Verdichtungskontrollen durchzuführen. Für die einzelnen Bauwerke/Gebäude wird eine Baugrundhauptuntersuchung nach zur Klärung der Untergrundtragfähigkeiten sowie der Gründungs- und Abdichtungsmaßnahmen empfohlen.

- **Bericht Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung** vom 29.11.2022 (LBA Luftbildauswertung, Stuttgart)
  Der Bericht zur Vorerkundung auf Kampfmittelbelastungen erläutert die potenzielle Betroffenheit des Plangebiets durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg auf Grundlage einer historischen Recherche zu den Kriegsereignissen in der Region sowie der Auswertung historischer Luftbilder aus den Kriegsjahren.

- **Bericht Magnetprospektion** vom 21.03.2023 (GGH Solutions in Geosciences, Freiburg)
  Der Bericht zur Magnetprospektion erläutert die Ergebnisse der Begehung und magnetischen Kartierung der Untersuchungsfläche, bei der mehrere potenzielle archäologische Strukturen nachgewiesen und interpretiert werden konnten.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 26-09-28 Abwägung Frühzeitige (26-09-16).pdf:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 26.01.2026: Aussagen unteranderem zum Scopingpapier, privaten Grünfläche (Grünstreifen), Artenschutz, Fledermäusen, Streuobstbestand, Außenbeleuchtung, Baumpflanzungen, Umweltbaubegleitung, Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen, Kompensationsverzeichnis, Amphibienschutz, Vermeidung Vogelschlag, Gründächer.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht, Wasser und Boden vom 26.01.2026: Aussagen unteranderem zum Bodenschutz, Bodenkundliche Baubegleitung, Abwasserbeseitigung, Regenwasserbehandlung, Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz, Starkregen.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gewerbeaufsicht vom 26.01.2026: Aussagen unteranderem zum Erdmassenausgleich, orientierende Kampfmittelvorerkundung, Landwirtschaftliche Emissionen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz vom 26.01.2026: Aussagen unteranderem zur Löschwasserversorgung.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Wirtschaft und Klima vom 26.01.2026: Aussagen unteranderem zur Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlangen, Darstellung in Wärmeplänen, Dachbegründung, Mindestsubstrathöhe und Klimaanpassung.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Landwirtschaft vom 26.01.2026: Aussagen unteranderem zur Digitalen Flurbilanz „Vorrangflur“, Landwirtschaftliche Emissionen, Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, externe Ausgleichsflächen, Kompensationsverzeichnis.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 21.01.2026: Aussagen unteranderem zur Geologie, Bodenkunde, Ingenieurgeologie, Hydrologie, Geothermie, Rohstoffgeologie.
- Regierungspräsidium Stuttgart – Referat Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 22.01.2026: Aussagen unteranderem zu potenziellen Kampfmittelverdachtsflächen, Luftbildauswertung.
- Stadt Vogtsburg vom 27.01.2026: Aussagen unteranderem zum Krebsbach, Blauwasser, Niederschlagswasser, Abflussmengen.
- Gemeinde Bötzingen vom 07.01.2026: Aussagen unteranderem zur Hochwassersituation.
- Person 1 vom 18.12.2025: Aussagen unteranderem zum Intensivobstbau und Pflanzenschutzmaßnahmen.
- Person 2 vom 26.01.2026: Aussagen unteranderem zu privaten Grünflächen und Dachbegrünung.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Ihringen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an Tebel.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 zweckmäßig.

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

Ihringen, 21.10.2026

gez. Benedikt Eckerle
Bürgermeister

signiert von:
Florian Waßmer
am: 19.10.2026
mit:
digiSeal® by secrypt