

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO**

##### **1.1.1.1 Die Ausnahmen nach § 5a (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.**

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

#### **Hinweis:**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird kein Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 - 20 BauNVO festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hier gemäß § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB.

### **1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Als abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Als Ausnahme ist auch die zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

### **1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

#### **1.5.1 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und von Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO richtet sich nach § 14 BauNVO.**

#### **Hinweis:**

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

**1.6 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünes Auge“ sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Schottergärten (Stein-, Kies-, und Schotterflächen) sind auf den privaten Grünflächen nicht zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind nur bauliche Anlagen zulässig, die eine untergeordnete Bedeutung haben. Dabei ist insbesondere der Grad der Versiegelung zu berücksichtigen. Offene und überdachte Kfz-Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.

**1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 1.7.1 Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf Freiflächen ist unzulässig.
- 1.7.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.7.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten in warmweiß). Zu verwenden sind sog. „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil. Die Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich abgeschirmt nach oben und mit dem Lichtkegel nach unten anzubringen.
- 1.7.4 Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung oder -einsparung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), ist zulässig. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder in das Hauptgebäude integriert sind.

**1.8 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die Fläche R1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten. Die Zugänglichkeit des Mischwasserkanals ist in diesem Bereich jederzeit sicherzustellen und darf nicht dauerhaft durch Gebäude oder Pflanzungen überdeckt werden.

**1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**Hinweis:**

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr.25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

- 1.9.1 Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) ist pro entfernten oder abgestorbenen Baum ein Obst- oder Walnussbaum in der Qualität „Hochstamm“ oder „Halbstamm“ mindestens in der Sortierung 14-16 mm (Stammumfang) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Absterbende Bäume sind gleichartig zu ersetzen.
- 1.9.2 Fensterlose Fassaden sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen zu begrünen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

### **2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 50° herzustellen.
- 2.1.2 Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt 45° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind rote bis braune oder graue bis anthrazit, nicht glänzende Ziegeleindeckung aus Ton, Beton oder Schindeln sowie Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z. B. Solarziegel) zulässig.

#### **Hinweis:**

Die Dacheindeckung der denkmalgeschützten Gebäude ist mit der unteren Denkmal-schutzbehörde abzustimmen.

Es wird empfohlen, Material und Farbe der Gebäude so zu wählen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

- 2.1.4 Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° oder als Flachdächer (Dachneigung 0° bis 5°) herzustellen.
- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich in reflektions- armer Ausführung zulässig. Auf Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern dürfen PV- Anlagen keine andere Dachneigung als das Dach haben.
- 2.1.6 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 2.1.7 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben bis zu einer Breite von unter 50% der jeweiligen Gebäudelänge in Summe zulässig. Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus) sind zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungs-kante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 0,5 m betragen.

### **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten (Stein-, Kies-, und Schotterflächen) auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind nicht zulässig.

#### **Hinweis:**

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen.

- 2.2.2 Nebenanlagen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesem nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.3.1 Einfriedungen sind als Naturstein- oder verputzte Mauern, schmiedeeiserne Zäune, Holz-Latten-Zäune mit senkrechter Gliederung oder Hecken auszuführen. Zur Abdeckung von Mauern dürfen nur Dachziegel oder Naturstein verwendet werden.
- 2.3.2 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sowie Gabionenwände sind unzulässig.
- 2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren. Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.
- 2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind im Bereich des Sanierungsgebiets „Kirchstraße / Scherkhofenstraße“ innerhalb des Geltungsbereichs nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 2.6.1 Das Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen auf dem Baugrundstück zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.
- 2.6.2 Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Hochwassergefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Dazu sind auf jedem Grundstück die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen. Für das Rückhaltevolumen muss je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2,0 m<sup>3</sup> in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung stehen. Der Drosselabfluss beträgt dabei maximal 0,5 l/s. Das Mindestrückhaltevolumen der Retentionszisternen ist mit 3,0 m<sup>3</sup> pro Grundstück festgelegt.
- 2.6.3 Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

#### **3.1 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:

- Maienbrunnenstraße 12 (Flstnr. 214-215)  
Wohnhaus aus Fachwerkbau, 1776 (datiert am Scheitelstein des Tores). Eingeschossig auf hohem Kellersockel, Fachwerkbau nur an der Straßenseite unverputzt. Im rechten Hausteil rundbogige Toreinfahrt mit Rundstabprofil, im Scheitelstein Initialen IM T, Datum und Winzergeräte
- Scherkhofenstraße 3 (Flstnr. 207)  
Gehöft, Wohnhaus Anfang 19. Jahrhundert. Eingeschossiges Wohnhaus auf hohem Kellersockel. Giebelseiten in verputztem Fachwerk, hölzerne Fens-tergewände. Im linken Hausteil breite, rundbogige Toreinfahrt, daneben zwei Kellerbalken mit Steinkerben. An der Rückseite vierseitig um engen Hof geordnete Ökonomiegebäude. (Sachgesamtheit)

Außerdem liegt folgender Prüffall vor, der bei einer baulichen Maßnahme auf seine Kulturdenkmaleigenschaft hin geprüft werden muss:

- Scherkhofenstraße 35 (Flstnr. 189)  
Wohnhaus eines Dreiseitgehöftes

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

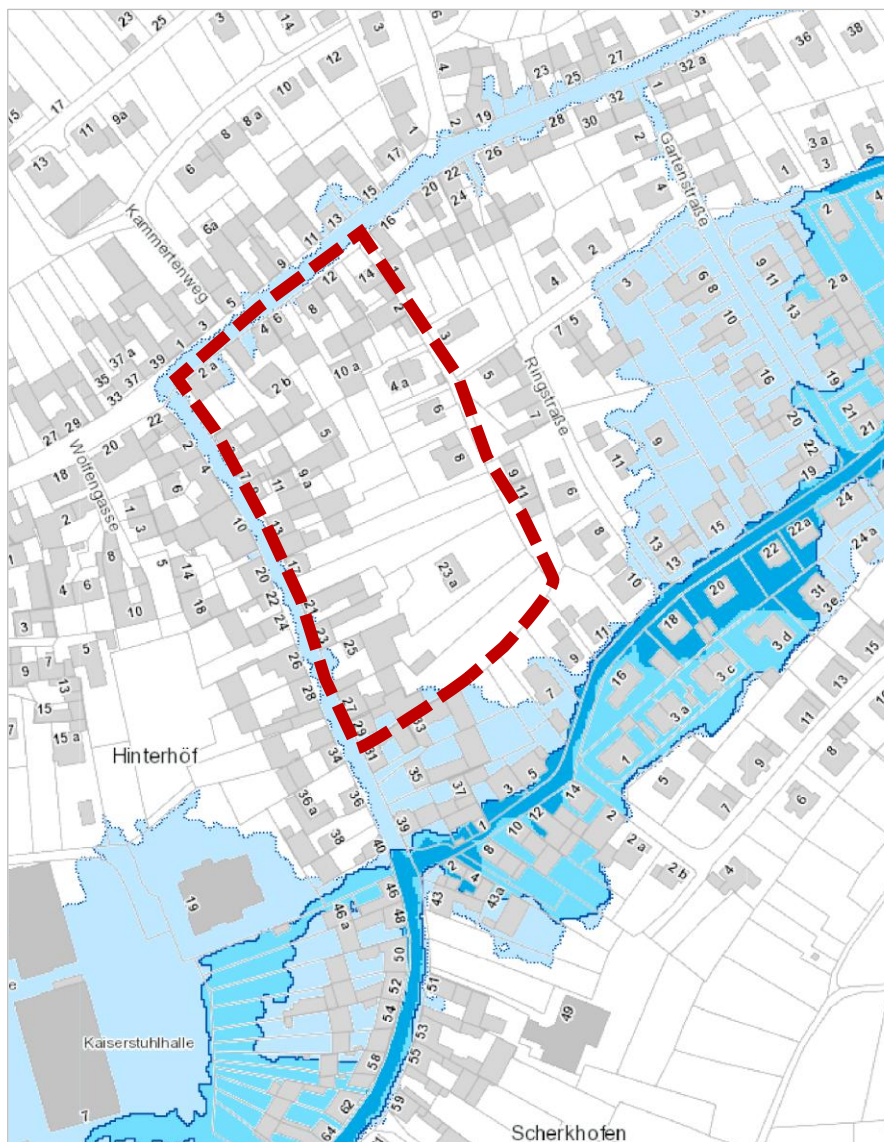
Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## 4 HINWEISE

### 4.1 Hochwasserschutz / Starkregenfälle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich hochwassergefährdete Gebiete, die statistisch bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden extremen Hochwasserereignissen >HQ100 (=HQextrem) überflutet werden, bzw. im Falle des Versagens oder Überströmens von Hochwasserschutzanlagen oder Verkläuerungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn und werden dringend empfohlen.



Überflutungsflächen im Geltungsbereich

Quelle: LUBW- Hochwassergefahrenkarten, Stand Januar 2024

Die Grundstücksoberfläche ist topografisch so zu gestalten, dass das Eindringen von auf Oberflächen abfließendem Wasser in Gebäude verhindert wird (Überflutungsschutz). Hierbei ist als Richtwert von einer Wassertiefe von ca. 15 cm auszugehen.

Drainagen sind gem. § 12 WG aus Gründen des Wasserhaushaltes nicht zulässig. Ein Schutz vor drückendem Wasser ist heute technisch mit verhältnismäßig geringem Aufwand möglich ("weiße Wanne" mit Sperrbeton, Querriegel usw.). Ausgenommen sind erforderliche Drainagen während der Bauphase, die nach Beendigung der Maßnahme wieder verschlossen werden. Dadurch wird die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung erhalten und ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet.

Als Folge des Klimawandels ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Im Sinne der Klimaanpassung wird darauf hingewiesen, dass an den Gebäuden Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen vorgesehen werden sollen und dass anfallendes Überflutungswasser möglichst schadlos abgeleitet werden soll.

#### **4.2 Versickerung von Niederschlagswasser**

Eine schadlose und erlaubnisfreie dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser muss über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht erfolgen. Die Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 138-1 sind einzuhalten.

#### **4.3 Stellplatzsatzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scherkhofen“ liegt im Anwendungsbereich der bestehenden „Satzung der Gemeinde Ihringen über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“, genehmigt am 05.03.1997. Daher sind innerhalb der Stellplatzzone A je Wohneinheit 2 Stellplätze und innerhalb der Stellplatzzone B je Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorzusehen. (Siehe Abbildung in der Begründung unter Kapitel 1.6 Bestehende Satzungen: Gestaltungs- und Stellplatzsatzung)

#### **4.4 Artenschutz**

4.4.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. zur Vermeidung des Tötungsrisikos sind bei Baumaßnahmen an Gebäuden mit hohem Habitatpotential für Fledermäuse, Vögel und Reptilien (wie u.a. Häuser mit alten Dachstühlen, Scheunen, Schuppen, landwirtschaftlich genutzten Altbauten) folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Vor Abriss oder Sanierung der Gebäude ist durch entsprechende Begehungen durch einen Fachexperten der Brutbestand vorhandener Vögel zu erfassen bzw. abzuschätzen und ggfs. weitergehende Maßnahmen vorzuschlagen und mit der UNB abzustimmen.
- In Gebäuden mit bekannten Wochenstuben oder Überwinterungsquartieren von Fledermäusen sollten grundsätzlich keine maßgeblichen Veränderungen erfolgen. Falls dies unumgänglich ist, müssen die baulichen Veränderungen nach Art, Umfang und zeitlicher Durchführung in enger Abstimmung mit einem Fledermaus-Experten festgelegt und mit der UNB abgestimmt werden. Gleiches gilt für evtl. erforderliche Maßnahmen.
- Während der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse (üblicherweise 01.03.-30.09.) dürfen keine Eingriffe (wie z.B. Fassadensanierungen, Innenausbauten, Abrisse oder sonstige Maßnahmen) begonnen werden, es sei denn, dass nach einer Begehung durch Experten eine Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen ausgeschlossen werden kann.

- Falls sich an den Gebäuden Niststandorte von Mehlschwalbe, Mauersegler und weiteren Vogelarten befinden, müssen diese in den Wintermonaten entfernt und im Frühjahr in Form künstlicher Nisthilfen wieder an geeigneter Stelle angebracht werden.
- Um Vogelschlagrisiko zu minimieren, sind großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen sowie verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielweise als Balkongeländer, nicht zulässig.

4.4.2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. zur Vermeidung des Tötungsrisikos sind bei Baumaßnahmen auf Grundstücken mit Habitatpotential für Reptilien folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Eingriffe in strukturreiche Privatgärten, Grünflächen sowie Habitate wie Mauern, Kieshaufen etc. sind erst zulässig, wenn entweder sicherere Aussagen über eine nicht vorhandene Besiedlung mit Reptilien (insb. Eidechsen) durch einen Fachexperten gegeben werden können oder entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen wurden.
- In nachweislich besiedelten Bereichen oder Bereichen mit hoher Vorkommenswahrscheinlichkeit sind während der Wintermonate zunächst keine Eingriffe zum Schutz überwinternder Reptilien zulässig. Im Frühjahr müssen die Tiere bei geeigneten Temperaturverhältnissen von einem Experten je nach Situation aus ihren Habitaten vergrämt oder abgefangen und in ggf. neu zu schaffende Ersatzhabitate umgesiedelt werden.

4.4.3 Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Verhinderung des Eintritts von Zugriffsverboten), ist die untere Naturschutzbehörde an allen baugenehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen sowie den baurechtlich verfahrensfreien Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch, Mauersanierungen, Geländeumgestaltungen, etc.) innerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebiet zu beteiligen. Zur Vermeidung eines Konflikts der grundsätzlichen Forderung, zum Schutz überwinternder Reptilien keine Eingriffe in den Wintermonaten durchzuführen und der weiteren Forderung zum Schutz der Avifauna Abrisse nur in den Wintermonaten zu beginnen, ist mit der UNB rechtzeitig zu klären, wann der Eingriff im konkreten Fall vorgenommen werden kann.

4.4.4 Entfernung von Gehölzen: Unbedingt erforderliche Fällungen und Entfernungen von Gehölzen sind nur in der Zeit zwischen 1. November und 28. Februar zulässig (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG).

4.4.5 Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten: Es sind staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit Farbtemperatur bis max. 2000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 Nm zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig. Die Leucht-/Masthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden.

## 4.5 Geologie und Geotechnik

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Holozäne Abschwemmmassen" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit



"Kaiserstuhl-Magmatite" im Untergrund zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **4.6 Bodenschutz / Altlasten**

### **4.6.1 Allgemeines**

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

### **4.6.2 Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz**

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach §6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung für die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.
- Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbumterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Ausgebauter Boden (z. B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu vermeiden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden, z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm

bei Grabeland nicht überschreiten.

- Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen o- der weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).
- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinentchnik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden; der zulässige maximale Kontaktflächendruck bzw. die zulässige maximale Bodenpressung von maximal 0,4 kg/cm<sup>2</sup> ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19713) jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialieinträge sind rückstandslos zu entfernen.
- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.- der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrucke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.
- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.

- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhubblocker. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschieben (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

#### **4.7 Erdmassenausgleich**

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

#### **4.8 Pflanzliste – Empfehlung Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**

##### **4.8.1 Pflanzliste mit regionalen Obstsorten**

##### **Wirtschafts-/ Mostäpfel**

<b>Ältere Hauptsorten und Sorten mit größerer Verbreitung</b>	<b>Südbadische Lokalsorten</b>
Bittenfelder Boskoop (Typ "Müllheim" / "Roter Boskoop") Brettacher Champagner Renette Gewürzluiken Goldpamäne Gravensteiner (Typ "Rellstab") Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Rheinischer Bohnapfel (Rheinischer) Winterrambour Rote Sternrenette Roter Bellefleur Schweizer Glockenapfel  (Weißer) Klarapfel Antonowka Börtlinger Weinapfel Brauner Matapfel Gartenmeister Simon Gehrsers Rambour Grüner Gulderling Joseph Musch Lanes Prinz Albert Linsenhofener Renette Maunzenapfel Rheinischer Krummstiel Sauergrauech Schafnase (Schöner von) Wiltshire Sonnenwirtsapfel St. Pauler Weinapfel Thurgauer Weinapfel Welschisner	<i>aus dem Breisgau:</i> Kohlenbacher ("Purpurroter Zwiebelapfel") Aujäger Christkindler Freiburger Renette Martinskracher Oberländer Himbeerapfel  <i>aus dem Markgräflerland:</i> Maicher Erdbeerapfel Wachsrenette  <i>aus dem Höhengebiet von Schwarzwald und Baar:</i> Blumberger Langstiel Leipferdiger Langstiel Schwarzwälder Renette Trenklesämling  <i>aus der Ortenau:</i> Dundenheimer Schätzler Ulmer Polizeiapfel  <i>Sonstige:</i> Hofstetterle Zabergäu Renette Engelsberger Gehrsers Rambour Roter Eiserapfel

Ältere Hauptsorten und Sorten mit größerer Verbreitung	Südbadische Lokalsorten
Bayerische Weinbirne Boses Flaschenbirne Gelbmöstler Gellerts Butterbirne Grüne Jagdbirne Oberösterreichische Weinbirne Palmischbirne ("Böhmische Birne") Pastorenbirne Schweizer Wasserbirne Stuttgarter Geißhirtle Wilde Eierbirne Bartholomäusbirne Bestebirne Großer Katzenkopf Kirchensaller Mostbirne Luxemburger Mostbirne Wildling vom Einsiedel	<i>aus dem Breisgau:</i> <i>Kohlenbacher</i> <i>("Purpurroter Zwiebelapfel")</i> <i>Aujäger</i> <i>Christkindler</i> <i>Freiburger Renette</i> <i>Martinskracher</i> <i>Oberländer Himbeerapfel</i> <i>aus dem Markgräflerland:</i> <i>Maicher</i>

#### Weitere Sorten

<b>Brennkirschen</b>	Benjaminler Dollenseppler Rotstieler Schwarzer Schüttler Wölflisteiner Didi Sauerhäner Schwarze Königin (Herkunft: Kaiserstuhl) Stetteimer
<b>Sauerkirschen</b>	Morellenfeuer Schattenmorelle Ämli Leitzkauer Preßsauerkirsche Schwäbische Weinweichsei
<b>Pflaumen</b>	Deutsche Hauszwetschge Große Grüne Reneklode Haferpflaume Löhr- pflaume Nancy Mirabelle Zibarten ("Zibärtle") Bühler (Früh-)Zwetschge Kandeler Zu- ckerzwetsche Schöne von Löwen Wan- genheims Frühzwetsche Wagenstadter Schnapspflaume
<b>Quitten</b>	Portugiesische Birnenquitte Lescovac "Riesenquitte" Champion
<b>Haselnüsse</b>	Webbs Preisnuss Wunder von Bollweiler Nottinghams Fruchtbare

<b>Walnüsse</b>	Nr. 26 Weinsberg 1 Nr. 175
-----------------	----------------------------------

Ebenso überlegenswert sind z.B. Mispel und Speierling.

#### 4.8.2

##### Gebietsheimische Gehölze in der Gemeinde Ihringen

Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>
<b>Feld-Ahorn, Maßholder</b>	<b>Acer campestre</b>
<b>Schwarz-Erle</b>	<b>Alnus glutinosa</b>
<b>Hänge-Birke</b>	<b>Betula pendula</b>
<b>Hainbuche</b>	<b>Carpinus betulus</b>
<b>Roter Hartriegel</b>	<b>Cornus sanguinea</b>
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	<b>Corylus avellana</b>
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
<b>Gewöhnl. Pfaffenhütchen</b>	<b>Euonymus europaeus</b>
Rotbuche	Fagus sylvatica
Faulbaum	Frangula alnus
<b>Gewöhnliche Esche</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>
<b>Zitterpappel, Espe</b>	<b>Populus tremula</b>
<b>Vogel-Kirsche</b>	<b>Prunus avium</b>
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
<b>Schlehe</b>	<b>Prunus spinosa</b>
<b>Trauben-Eiche</b>	<b>Quercus petraea</b>
<b>Stiel-Eiche</b>	<b>Quercus robur</b>
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
<b>Echte Hunds-Rose</b>	<b>Rosa canina</b>
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
<b>Silber-Weide</b>	<b>Salix alba</b>
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
<b>Purpur-Weide</b>	<b>Salix purpurea</b>
<b>Fahl-Weide</b>	<b>Salix rubens</b>
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
<b>Feld-Ulme</b>	<b>Ulmus minor</b>
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Ihringen, den 28.07.2025

Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Ihringen, den

Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

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

Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	8
1.3	Regionalplan .....	9
1.4	Flächennutzungsplan .....	10
1.5	Angrenzende Bebauungspläne / Sanierungsgebiet .....	11
1.6	Bestehende Satzungen: Gestaltungs- und Stellplatzsatzung .....	15
1.7	Art des Bebauungsplans .....	16
1.8	Planungsverfahren .....	16
<b>2</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>18</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
3.2	Bauweise .....	18
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	18
3.4	Nebenanlagen .....	19
3.5	Private Grünfläche .....	19
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	19
3.7	Leitungsrecht .....	20
3.8	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	20
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>21</b>
4.1	Dachgestaltung .....	21
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	22
4.3	Einfriedungen und Mauern .....	22
4.4	Außenantennen .....	22
4.5	Niederspannungsfreileitungen .....	22
4.6	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser .....	23
<b>5</b>	<b>UMWELTBETRAG .....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>BODENORDNUNG .....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....</b>	<b>24</b>



## **1 ALLGEMEINES**

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

Anlass der Planung war, dass für den Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 194 und 195 an der Scherkhofenstraße Bauwünsche geäußert wurden, die mehrheitlich vom Gemeinderat abgelehnt wurden, da diese eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des „grünen Auges“ vorgesehen haben. Der Gemeinderat sieht die Gefahr, dass die rückwärtigen Bereiche, die als private Grünflächen (mit der Zweckbestimmung „grünes Auge“) vorgesehen sind, nachverdichtet werden könnten, und damit die Qualität dieser Freiräume verloren geht.

Mit dem Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans „Wurzelbrunnen-Kammerten“ aus dem Jahr 2006 wurde die Planungsabsicht erarbeitet die rückwärtigen Bereiche als nicht überbaubare Fläche zu erhalten. Es handelt sich hierbei um eines der „grünen Augen“, die in für Ihringen typisches Element darstellen und als erhaltenswert eingestuft wurden.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die privaten Nutzungsmöglichkeiten der im Plangebiet gelegenen Grundstücke deutlich eingeschränkt werden, indem im Bereich des „grünen Auges“ bei den Grundstücken, die an die Scherkhofenstraße angrenzen, jeweils nur der westlich an die Scherkhofenstraße angrenzende Teil, in dem bereits eine Bestandbebauung vorhanden ist, als Baufläche festgesetzt wird. Die Gemeinde verkennt nicht, dass die gesamte Fläche des „grünen Auges“, die als private Grünfläche festgesetzt ist, entsprechend dem Urteil des VG Freiburg vom 15.10.2024 – 5 K 605/23 – derzeit bauplanungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist. Die Fläche des „grünen Auges“ gehört auch zur „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“ im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB. Den maßgeblichen Rahmen für die nähere Umgebung bilden hier in erster Linie die Hauptgebäude, die an die Scherkhofen Straße angrenzen (z.B. FlSt. Nrn. 194, 195, 196, 197, 198, 198/1, 199, 201) und die Hauptgebäude, die an die Bärengasse oder an eine gedachte Verlängerung der Bärengasse angrenzen (z.B. FlSt. Nrn. 222, 223, 224, 226) oder an die Wurzelbrunnenstraße angrenzen (z.B. FlSt. Nrn. 260/1, 261, 262). Entsprechend dem Urteil des VG Freiburg vom 15.10.2024 – 5 K 605/23 – geht die Gemeinde in der Abwägung weiter davon aus, dass im Bereich des „grünen Auges“ keine faktische Baugrenze existiert, sich also keine durch die tatsächliche Bebauung faktische Linie herausgebildet hat, die im rückwärtigen Bereich des „grünen Auges“ nicht überschritten werden darf.

Die Gemeinde berücksichtigt auch, dass der näheren Umgebung eine Bebauung in hinteren Reihen nicht grundsätzlich fremd ist. So weist etwa das sich auf dem Grundstück FlSt. Nr. 224 befindliche Wohngebäude keinen direkten Straßenzugang auf, sondern befindet sich sowohl aus Sicht der Bärengasse als auch aus Sicht der Ringstraße in zweiter Reihe und wird darüber hinaus von der Scherkhofenstraße aus erschlossen, die in noch deutlich weiterer Entfernung liegt. Zudem ist das Gebäude auf dem Grundstück FlSt. Nr. 196/1 (Scherkhofenstraße 23a) zu berücksichtigen, dass sich inmitten der Fläche des „grünen Auges“ zwischen der Scherkhofenstraße und der Ringstraße ohne jegliche Nähebeziehung zu einer Straße oder anderen Gebäuden befindet und als bloßes Zufallsprodukt keiner städtebaulich verfestigten Ordnung entspricht, aus der eine faktische Baugrenze abgeleitet werden könnte. Der absolut vereinzelte Standort des Gebäudes Scherkhofenstraße 23a „mittendrin“ spricht dafür, dass keine faktischen hinteren Baugrenzen bestehen, sondern eine Bebauung in dem gesamten Bereich zwischen den Straße Scherkhofenstraße und Ringstraße möglich ist.

Die Gemeinde darf jedoch durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung

eines Gebiets nach Art und Maß bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen, denn das durch Artikel 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes. Dass hierbei auch Gesichtspunkte des Bestandsschutzes als abwägungserheblich zu berücksichtigen sind, liegt auf der Hand. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden. Bei der Abwägung ist nicht zuletzt von Bedeutung, ob eine Entziehung von Nutzungsmöglichkeiten, Flächen betrifft, die zuvor Baulandqualität hatten. Dem schutzwürdigen Interesse des Eigentümers an der bisherigen Grundstücksnutzung ist nur dann ausreichend Rechnung getragen, wenn für die „baulandentziehende“ Festsetzung gerade an dieser Stelle sachlich einleuchtende Gründe bestehen.

Um die Belange der privaten Eigentümer nicht unverhältnismäßig zurückzusetzen, hat sich die Gemeinde entschlossen, die ursprünglich weiter Richtung Scherkhofenstraße zurückgesetzte Baugrenze direkt an das östliche Ende der Bestandsbebauung, mithin unmittelbar an die Grenze des „grünen Auges“ zu verschieben. Dadurch wird die Einschränkung der vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten gemindert.

Eine geringere Tiefe des „grünen Auges“ ist nur bei den westlich an die Bärengasse angrenzenden Grundstücke FlSt. Nrn. 222 und 223 gegeben. In diesem Bereich ist der Bereich des „grünen Auges“ aufgrund der bereits beidseitig vorhandenen Bestandsbebauung auf eine Tiefe von ca. 20 m begrenzt. Auf dem Grundstück FlSt. Nr. 224 befindet sich bereits ein genehmigtes Wohnhaus. Hier soll der südliche Bereich des Grundstücks Teil des „grünen Auges“ bleiben und damit in diesem Bereich eine Bebauung ausgeschlossen sein. Auf dem Grundstück FlSt. Nr. 196/1, bei dem es sich um das einzige Grundstück handelt, dass ausschließlich im Bereich des „grünen Auges“ liegt, hat die Gemeinde zwar bisher vorgesehen, dass das vorhandene Bestandgebäude mitten im „grünen Auge“ als private Grünfläche festgesetzt wird und somit allein passiven Bestandsschutz genossen hätte. Obwohl es sich bei dem vorhandenen Gebäude aus Sicht der Gemeinde um einen städtebaulichen „Fremdkörper“ handelt (das Verwaltungsgericht spricht insoweit von einem bloßen Zufallsprodukt einer städtebaulichen nicht verfestigten Ordnung), hat sich die Gemeinde entschlossen, für das Bestandsgebäude auf dem FlSt. Nr. 196/1 ein Baufenster auszuweisen, um die Belange des Eigentümers des Grundstücks FlSt. Nr. 196/1 nicht unverhältnismäßig zurückzusetzen. Allerdings orientiert sich das Baufenster eng an dem vorhandenen Bestand und sieht keine Erweiterungsmöglichkeiten vor. Damit wird auf keinem Grundstück im Plangebiet die vorhandene Bebauungsmöglichkeit vollständig aufgehoben. Dabei erkennt die Gemeinde nicht, dass es sich bei der Einschränkung der derzeit bestehenden Bebauungsmöglichkeiten um einen erheblichen Eingriff in das Privateigentum der betroffenen Grundstückseigentümer handelt. Die Gemeinde Ihringen teilt im Übrigen die Auffassung des Regionalverbands Südlicher Oberrhein, dass auch in ländlich geprägten Gemeinden keine „unbegrenzte und unkontrollierte Nachverdichtung“ erfolgen und der Nachverdichtung klare Grenzen gesetzt werden sollten. Neben dem Ziel, die bestehenden kleinklimatischen Rahmenbedingungen nicht durch neue Versiegelungen und Bebauungen bestehender Grünflächen noch weiter zu verschlechtern, dient der Erhalt der „grünen Augen“ auch der Klimaanpassung. Die „grünen Augen“ im Ortskern in Ihringen zu erhalten, ist aus Sicht der Klimaanpassung besonders wichtig. Ihringen ist einer der wärmsten Orte

Deutschlands. Im Oberrheingraben wird die Hitzebelastung stärker zunehmen als im Bundesdurchschnitt. Für Ihringen heißt dies, dass die Zahl der heißen Tage > 30°C von heute 20 Tagen auf 46 Tage bis zum Ende des Jahrhunderts zunehmen werden. Der Klimawandel führt auch dazu, dass die Zahl der tropischen Nächte im Sommer zunehmen wird, in denen die Temperatur auch in der Nacht nicht mehr auf unter 20°C abkühlt. Dies bedeutet, eine erhebliche Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Ziel jeder städtebaulichen Planung sein müssen. Die Stellungnahme des Landratsamts vom 27.06.2025 (siehe Anhang der Begründung) bestätigt diesen Befund in vollem Umfang. Dort wird aufgeführt, dass gerade die Tropennächte für die menschliche Gesundheit bedeutend sind, „da der Schlaf bei Temperaturen von mehr als 20°C in der Regel nicht mehr als erholsam empfunden wird.“

Dieser negativen Entwicklung will die Gemeinde Ihringen nicht tatenlos zusehen, sondern auch mit Mitteln der Bauleitplanung aktiv entgegenwirken. Die Durchgrünung sowie Entsiegelungsmaßnahmen sind die wirksamsten Mittel, um der innerörtlichen Erwärmung entgegenzuwirken. Auch das von der Gemeinde am 16.04.2024 beschlossene „Integrierte Klimaschutzkonzept“ verfolgt das Ziel, den Begrünungsanteil innerhalb der Gemeinde zu erhöhen zur Verbesserung der Luft- und Aufenthaltsqualität, zur Starkregenvorsorge, zur Senkung der lokalen Temperatur (Mikroklima) und zur Verschattung.

Der Klimawandel führt ferner zu intensiveren Hitzewellen, Starkregenereignissen und längeren Trockenperioden. Diese Veränderungen erfordern eine vorausschauende Planung, um die Lebensqualität der Bevölkerung zu sichern und die Infrastruktur zu schützen. Klimaanpassungsstrategien wie der Erhalt von Grünflächen können dabei helfen, die örtliche Temperatur zu regulieren. Durch die Integration solcher Maßnahmen in den Bebauungsplan wird die Gemeinde nicht nur resilienter gegenüber extremen Wetterereignissen, sondern trägt auch aktiv zum Schutz der Umwelt und der Lebensgrundlagen bei. Der Staat ist durch das Grundrecht auf den Schutz von Leben und Gesundheit in Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG zum Schutz vor den Gefahren des Klimawandels verpflichtet. Daraus folgt zum einen, dass er dem erheblichen Gefahrenpotenzial des Klimawandels durch Maßnahmen begegnen muss, die in internationaler Einbindung dazu beitragen, die menschengemachte Erwärmung der Erde anzuhalten und den daraus resultierenden Klimawandel zu begrenzen. Darüber hinaus und zugleich verpflichtet Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG den Staat aber auch, den Gefahren, soweit der Klimawandel nicht aufgehalten werden kann oder bereits eingetreten ist, durch positive Schutzmaßnahmen – sog. Anpassungsmaßnahmen – zu begegnen. Diese Maßnahmen sind ergänzend erforderlich, um die Gefahren durch die tatsächlich eintretenden Folgen des Klimawandels auf ein verfassungsrechtlich hinnehmbares Maß zu begrenzen. Dieser ebenfalls mit Verfassungsrang ausgestattete und im Grundrechtsschutz wurzelnde öffentliche Belang umfasst auch den Kleinklimaschutz. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen von Dachbegrünung auf Carports, Garagen und Nebenanlagen und von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen.

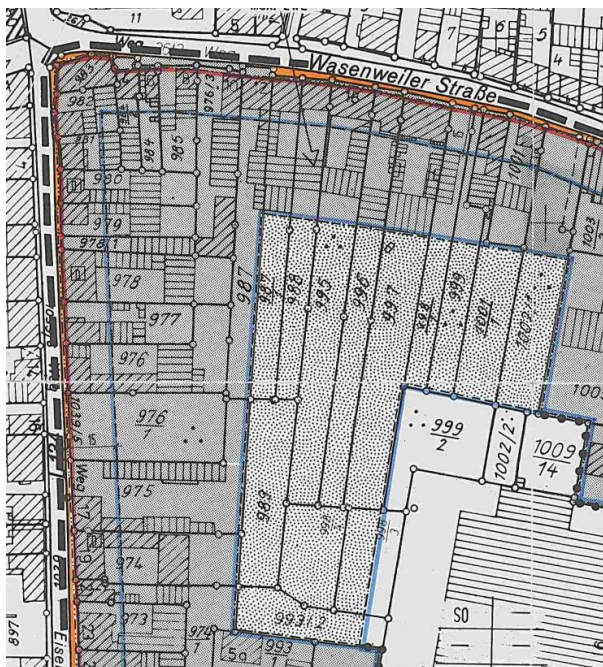
Obwohl sich das Planungsziel der Aufrechterhaltung des „grünen Auges“ nicht mehr in dem Maße umsetzen lässt, wie die Gemeinde im Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses annahm, ist die Gemeinde überzeugt, dass eine weitestmögliche Sicherung der derzeit noch vorhandenen Grünflächen nach wie vor aus Gründen der Klimaanpassung städtebaulich gerechtfertigt ist. Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, dass die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen des „grünen Auges“ das Ziel der Aufrechterhaltung des „grünen Auges“ obsolet mache und eine Einschränkung der Eigentümerrechte verbiete. Sonst wäre die Gemeinde gezwungen der zusehends erfolgenden Versiegelung des „grünen Auges“ tatenlos zuzusehen und auf die auch jetzt noch möglichen Klimaanpassungsmaßnahmen vollständig zu verzichten. Immerhin gibt es im Bereich des „grünen Auges“ noch einige unversiegelte, unberührte Grünflächen.

Angesichts des besonderen Gewichts der Klimaanpassungsmaßnahmen in Ihringen wäre es unverhältnismäßig, wenn die Gemeinde Klimaanpassungsmaßnahmen vollständig aufgeben müsste, nur weil eine Aufrechterhaltung des „grünen Auges“ nicht mehr in dem ursprünglich vorgesehenen Umfang möglich ist. Daher muss es der Gemeinde möglich sein, den Erhalt jedes Quadratmeters des noch vorhandenen „grünen Auges“ als unversiegelte Fläche zu verteidigen und entsprechend in der Abwägung mit hohem Gewicht zu berücksichtigen.

Die Planung ist Teil einer langjährigen Konzeption zur Freihaltung von größeren zusammenhängenden Innenbereichszonen in Ihringen. Der Gemeinde Ihringen kommt es darauf an, dass die größeren zusammenhängenden innerörtlichen Freiflächen erhalten bleiben. Bei dem Konzept berücksichtigt die Gemeinde auch den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in angemessener Weise. Dies bedeutet jedoch keine Nachverdichtung in beliebigem Umfang.

Die Konzeption zur Freihaltung von größeren zusammenhängenden Innenbereichszonen in Ihringen liegt bereits folgenden Bebauungsplänen zugrunde:

▪ **„Kleinbreul“ aus dem Jahr 1998**



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kleinbreul“

Bereits in dem Bebauungsplan „Kleinbreul“ zeigt sich die Konzeption zur Freihaltung von größeren zusammenhängenden Innenbereichszonen in Ihringen. Das Konzept besteht aus zwei Bausteinen: Für die lang gezogenen Grundstücke im Plangebiet werden von der Straßenseite aus in der Regel zwei Reihen Bebauungen festgesetzt. Das Konzept ermöglicht also im Sinne einer Innenentwicklung eine kompakte Bebauung von der Straßenseite aus, die sich nicht auf eine erste Reihe Bebauung beschränkt, sondern auch eine Umwandlung von Scheunen, Schuppen und sonstigen Nebenanlagen zu Wohngebäuden zulässt.

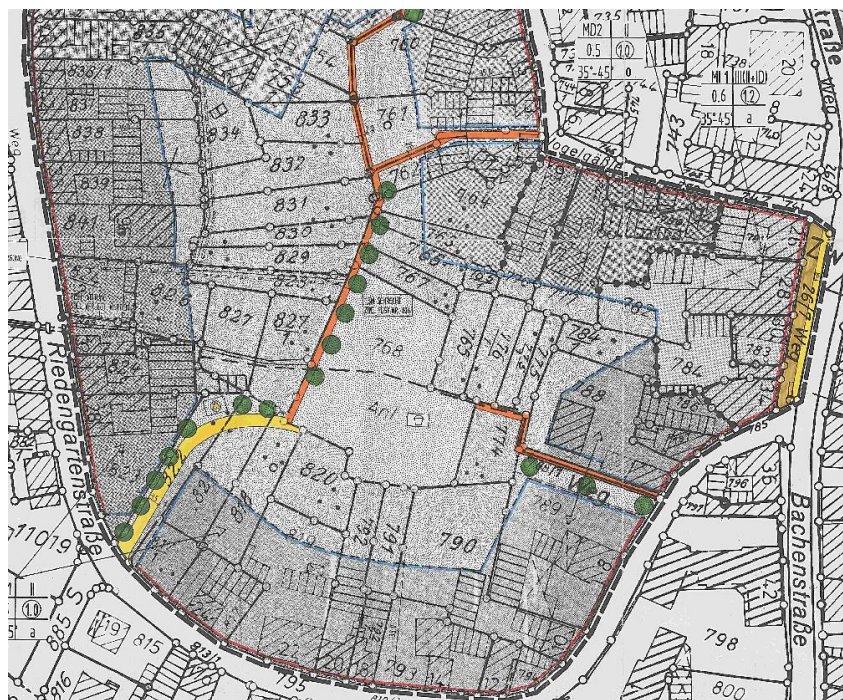
Gleichzeitig wird der weitere rückwärtige Bereich zur Freihaltung von größeren zusammenhängenden Innenbereichszonen als private Grünfläche festgesetzt.

Dieses Konzept lässt sich z.B. anhand der langgezogenen Grundstücke FlSt. Nrn. 995, 996 und 997 nachverfolgen. Anhand der zeichnerischen Festsetzungen lässt sich erkennen, dass direkt entlang der Straße bei diesen Grundstücken bereits eine Wohnbebauung vorhanden ist. Dies ergibt sich aus der schrägen



Schraffur der Bestandsgebäude. In der darauffolgenden zweiten Reihe gab es ausweislich des Bebauungsplans damals noch keine Wohnbebauung, sondern nur Schuppen, Scheunen und sonstige Nebenanlagen. Denn in diesem Bereich gibt es nur gerade schraffierte Bestandsgebäude. Bei dieser Zone in zweiter Reihe handelt es sich um den Innenentwicklungsbereich, für den nach dem Bebauungsplan auch eine Umwandlung in Wohngebäude zugelassen ist. Der rückwärtige Bereich der Grundstücke FlSt. Nrn. 995, 996 und 997, der sich an die Zone der zweiten Reihe Bebauung anschließt, nimmt jeweils den überwiegenden Teil der jeweiligen Grundstücksfläche ein. Dieser rückwärtige Bereich wird im Sinne einer Freihaltung von größeren zusammenhängenden Innenbereichszonen jeweils als private Grünfläche festgesetzt.

▪ „Schlupf“ aus dem Jahr 1998

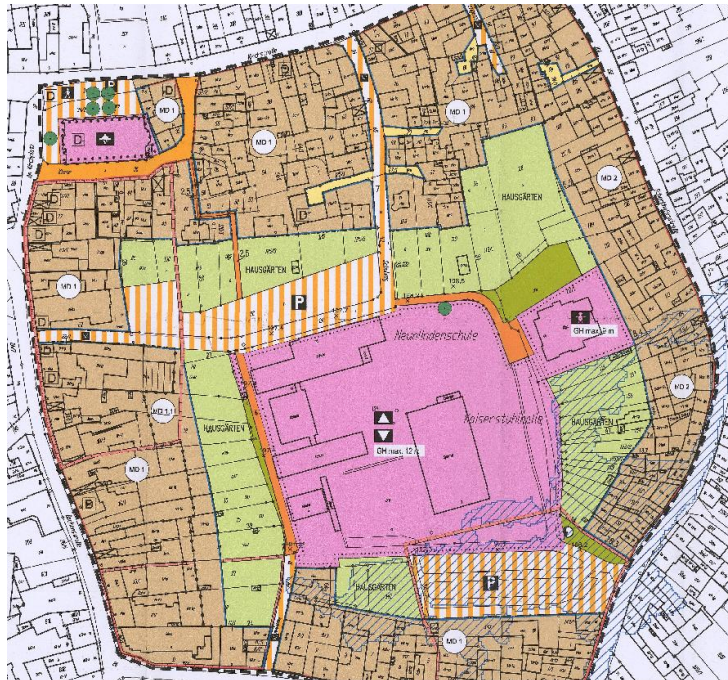


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Schlupf“

Das Konzept des oben beschriebenen Bebauungsplans „Kleinbreul“ wird in dem Bebauungsplan „Schlupf“ aufgegriffen. Auch hier zeigt sich die Konzeption zur Freihaltung von größeren zusammenhängenden Innenbereichszonen in Ihringen. Ähnlich wie beim Bebauungsplan „Kleinbreul“ werden für die häufig langgezogenen Grundstücke im Plangebiet von der Straßenseite aus in der Regel zwei Reihen Bebauungen festgesetzt. Direkt entlang der Straße ist in der Regel bereits eine Wohnbebauung vorhanden. In der darauffolgenden zweiten Reihe befand sich damals in der Regel noch keine Wohnbebauung, sondern nur Schuppen, Scheunen und sonstige Nebenanlagen. Das Konzept ermöglicht also im Sinne einer Innenentwicklung in der Weise, dass in der Zone der zweiten Reihe eine Umwandlung von Scheunen, Schuppen und sonstigen Nebenanlagen zu Wohngebäuden zulässig ist.

Gleichzeitig wird der weitere rückwärtige Bereich zur Freihaltung von größeren zusammenhängenden Innenbereichszonen als private Grünfläche oder als öffentliche Grünfläche (hier mit der Zweckbestimmung Spielplatz) festgesetzt. Dieses Konzept lässt sich z.B. anhand der langgezogenen Grundstücke FlSt. Nrn. 790, 791 und 792 nachverfolgen.

▪ „Ortsmitte/ Schule – Neufassung 2014“ aus dem Jahr 2015



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ortsmitte/ Schule – Neufassung 2014“

In der Begründung heißt es hierzu u.a.: „[...] In den rückwärtigen Bereichen der Bebauung schließen sich Grünflächen an, welche zum Teil landwirtschaftlich, zum Teil als private Gärten genutzt werden (sog. Grünes Auge) [...] Weiterhin sieht das Konzept vor, den Innenbereich des Plangebiets als innerörtliche Freifläche zu erhalten. Die strukturellen Veränderungen in der Landwirtschaft in den letzten Jahren haben dazu geführt, dass die Wirtschaftsgebäude in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke immer mehr ihre Funktion verlieren. Diese Tatsache bietet die Chance, kurzfristig Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen und damit auch einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.“

Der Grundgedanke des Konzepts der oben beschriebenen Bebauungspläne „Kleinbreul“ und „Schlupf“ wird in dem Bebauungsplan „Ortsmitte/ Schule – Neufassung 2014“ aufgegriffen. Auch hier zeigt sich die Konzeption zur Freihaltung von größeren zusammenhängenden Innenbereichszonen in Ihringen. Zwischen der Schule und der festgesetzten Baufläche entlang der öffentlichen Straße, die ebenfalls eine Zone für eine zweite Reihe Bebauung einschließt, wird jeweils eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.

Auch unter Berücksichtigung des verkleinerten Zuschnitts des „grünen Auges“ ist die Festsetzung der verbliebenen Freifläche als private Grünfläche für das Kleinklima wirksam. Der Fachbereich Wirtschaft und Klima des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald hat die Wirksamkeit des verkleinerten Zuschnitts des „grünen Auges“ für das Kleinklima in seiner „Stellungnahme zur lokalklimatischen Bedeutung des Grünen Auges im Sanierungsgebiet Kirchstraße – Scherkhofen“ vom 27.06.2025 (siehe Anhang der Begründung) bestätigt. Darin wird deutlich aufgezeigt, dass es sich bei dem grünen Auge um ein Kaltluftentstehungsgebiet handelt, in dem nachts um 4 Uhr 30-40 m³ Kaltluft pro Quadratmeter und Stunde produziert werden. Dem entspricht die festgestellte Nachtabkühlung, wonach das Plangebiet nachts um 4 Uhr deutlich kühler ist als seine Umgebung. Das Landratsamt zeigt auf, dass die Temperatur im Grünen Auge auch zur heißesten Zeit um 14 Uhr niedriger ist als in den umliegenden Straßen oder Gebäuden. Die Stellungnahme bestätigt ausdrücklich, dass jeder einzelne Baum einen spürbaren Kühleffekt zeigt.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche ist auch im Sinne des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes erforderlich. Gleich wirksame, aber die Eigentümer weniger belastende Maßnahmen, stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Als Maßnahme, die das Eigentumsgrundrecht der Eigentümer weniger beeinträchtigen würde, käme nur in Betracht, auf die Festsetzung der Grünfläche zu verzichten oder die von der Festsetzung betroffene Fläche wesentlich kleiner zu bemessen. Damit könnte das oben genannte Ziel einer kleinklimatischen Risikoverringerung jedoch – wenn überhaupt – allenfalls in einem wesentlich geringeren Umfang erreicht werden. Denn dies hätte eine Flächenversiegelung und ein Durchlüftungshindernis zur Folge.

Für den Bereich „Scherkhofen“ soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB neu aufgestellt werden, um einer unbegrenzten und unkontrollierten Nachverdichtung wie in städtischen Ballungsräumen entgegenzuwirken und die traditionelle dörfliche Struktur Ihringens aufrecht zu erhalten. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Vermeidung unerwünschter Fehlentwicklungen
- Maßvolle Nachverdichtung im vorderen Bereich der Grundstücke entlang der bestehenden Straßen (Maienbrunnenstraße, Scherkhofenstraße und Bärengasse)
- Freihaltung der rückwärtigen noch unbebauten Grundstücksteile zur Sicherung der Grünräume für die Wohnqualität wie auch für das Kleinklima; die bestehenden kleinklimatischen Rahmenbedingungen sollen nicht durch neue Versiegelungen und Bebauungen bestehender Grünflächen noch weiter verschlechtert werden
- Aufrechterhaltung der traditionellen dörflichen Struktur
- Absicherung der Sanierungsziele innerhalb des Sanierungsgebiets

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Scherkhofen“ erfolgt als sogenannter einfacher Bebauungsplan, d. h., dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der die Voraussetzungen nach § 30 (1) BauGB nicht erfüllt, die Zulässigkeit von Vorhaben vorrangig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB richtet.

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

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 1,63 ha, befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Ihringen, Gemarkung Ihringen. Im Norden des Plangebiets schließt sich die Maienbrunnenstraße an, im Westen die Scherkhofenstraße. Umgeben von Wohnbebauung befindet sich eine als private Gärten genutzte Grünfläche.

Im Vergleich zur ursprünglichen Planung ist das Plangebiet inzwischen verkleinert worden. Zum einen wurde der Bereich östlich der Bärengasse aus dem räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes herausgenommen. Die vorhandenen Baugrundstücke hätten aufgrund ihres Zuschnitts bei Weiterverfolgung des zweiten, kleinen „grünen Auges“ keiner sinnvollen Bebauung zugeführt werden können. Aufgrund der geringen Größe dieser Fläche mit der vorhandenen kleinteiligen Bestandsbebauung wäre hier auch eine Umlegung nicht zielführend und angemessen gewesen.



Zudem sind die Grundstücke FSt. Nrn. 189 und 191, die ursprünglich im südlichen Teil des Bebauungsplans vorgesehen waren, aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan herausgenommen worden, da im Bereich des FSt. Nr. 191 aufgrund des inzwischen genehmigten und errichteten Gebäudes das Ziel des „grünen Auges“ nicht mehr sinnvollerweise hätte aufrechterhalten werden können.

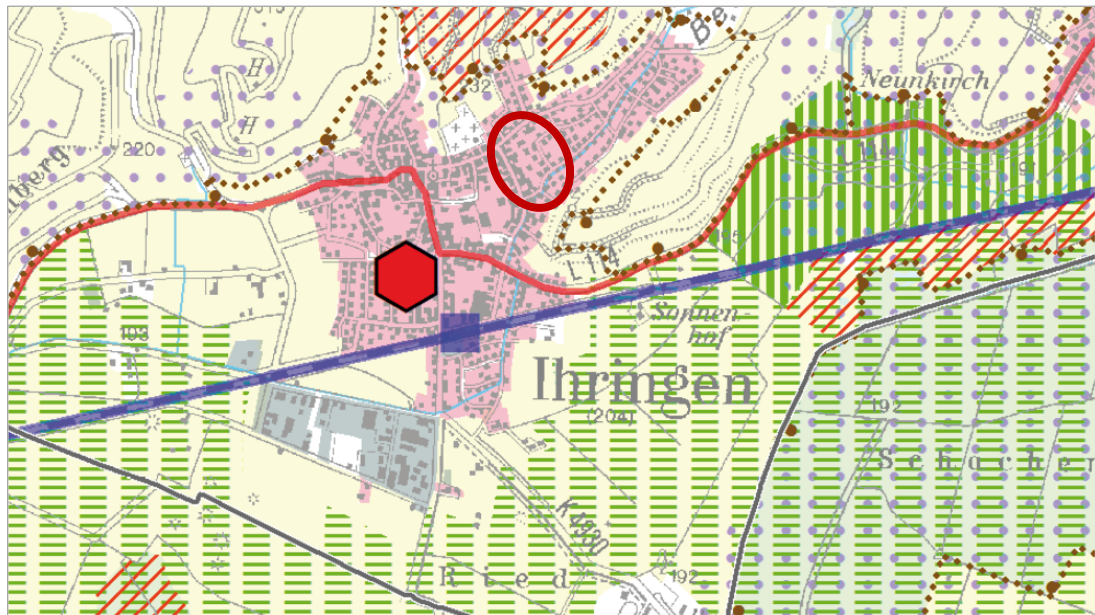


Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, ca. 1,63 ha (Quelle: LUBW) (ohne Maßstab)

### **1.3 Regionalplan**

Für die Gemeinde Ihringen sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Für das Plangebiet sind wohnbauliche Flächen dargestellt. Somit ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans.

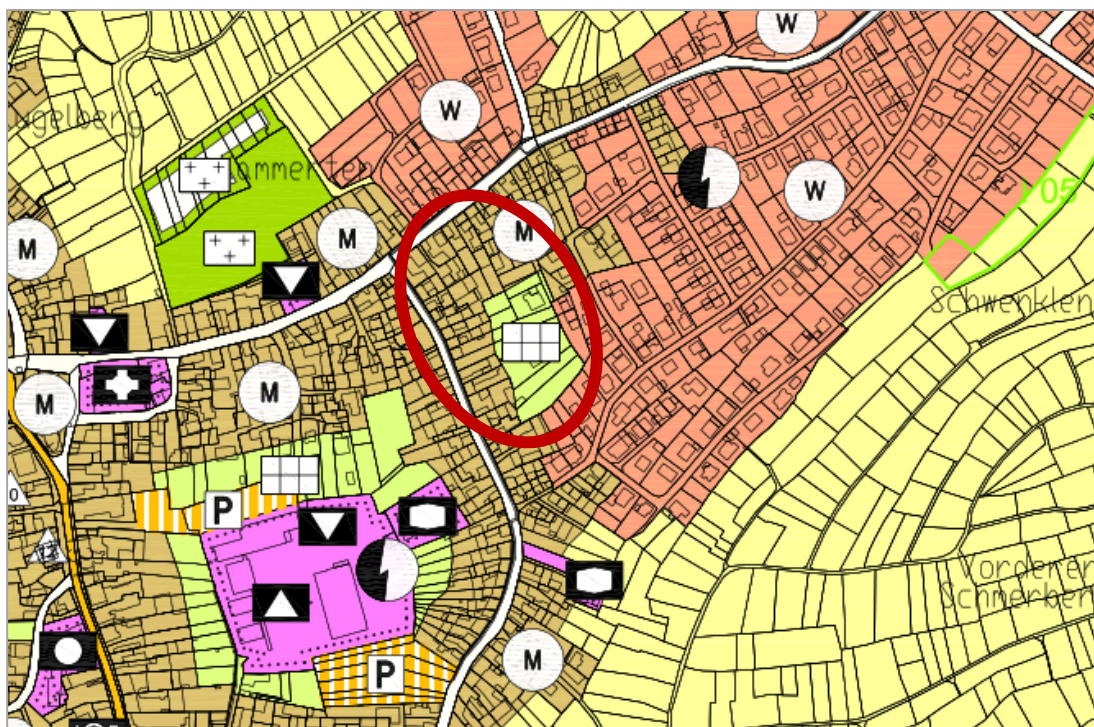




Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2019) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung) (ohne Maßstab)

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Merdingen-Ihringen von 2006 stellt für die betroffenen Flächen private Grünflächen und Mischbauflächen dar. Als Zweckbestimmung für die privaten Grünflächen sind sonstige Gärten dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht grundsätzlich diesen Darstellungen, so dass er aufgrund der Parzellenunschärfe als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

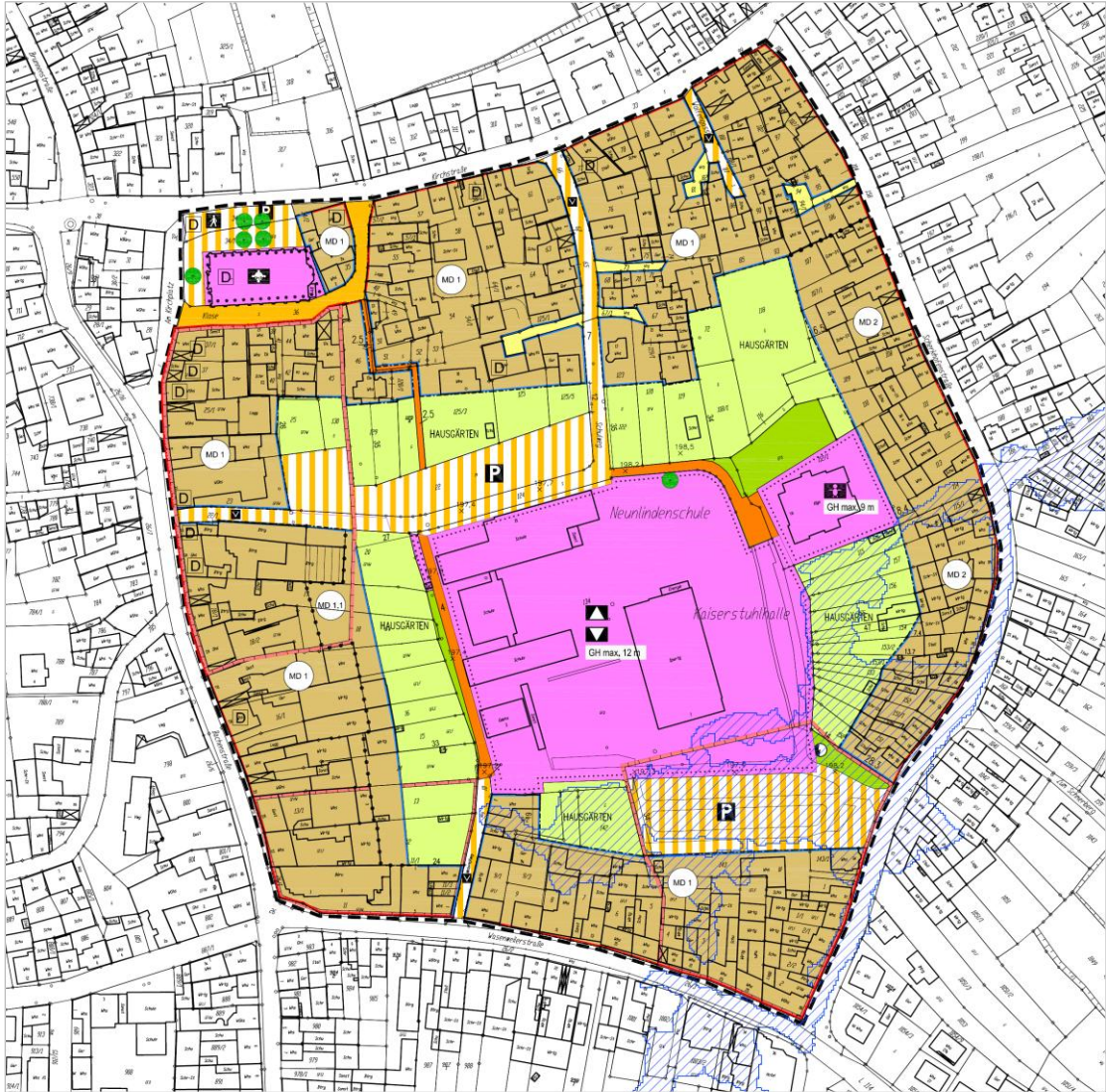


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 2006 (Plangebiet rot umrandet) (ohne Maßstab)



### 1.5 Angrenzende Bebauungspläne / Sanierungsgebiet

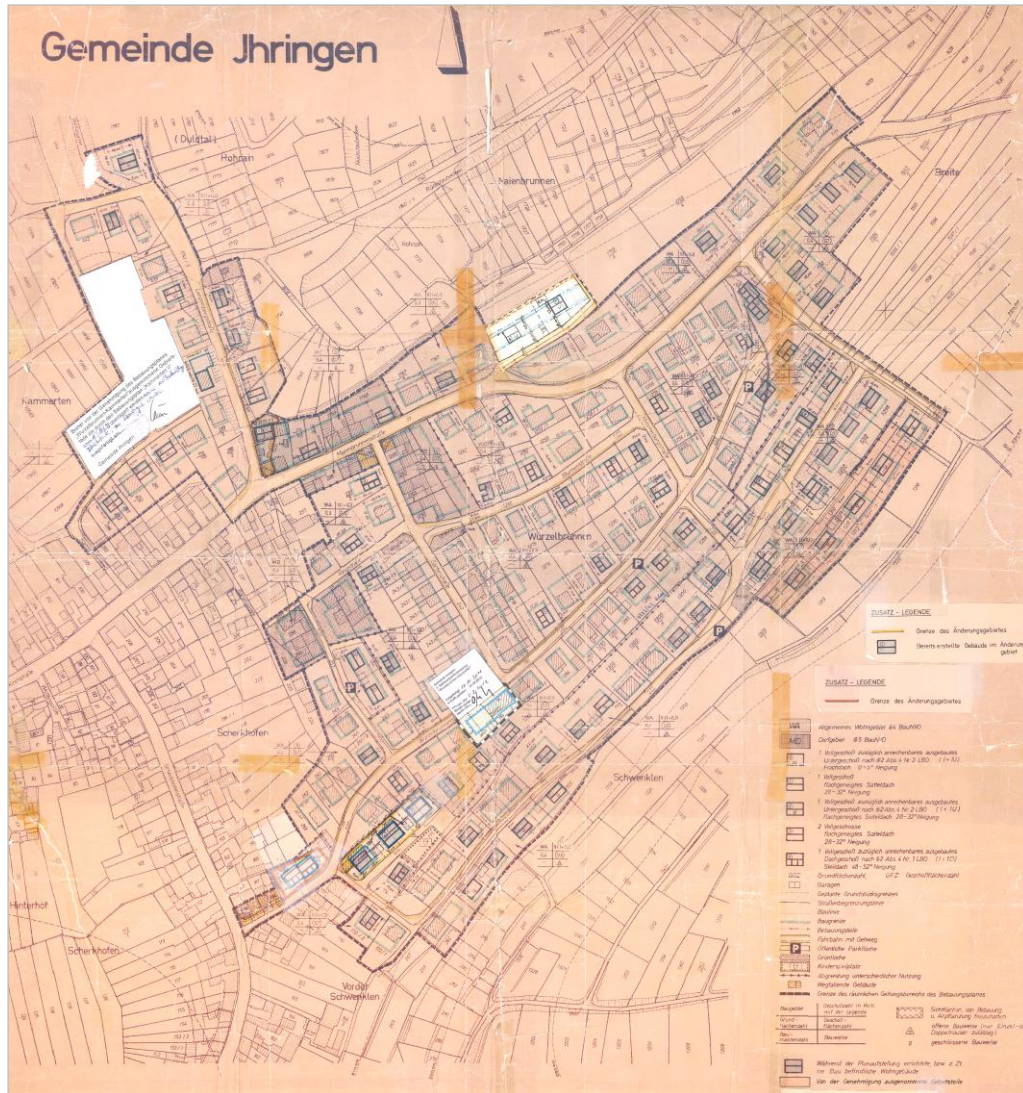
Der westlich angrenzende Bebauungsplan „Ortmitte / Schule – Neufassung 2014“ ist am 14.10.2015 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Osten von der bestehenden Scherkhofenstraße begrenzt. Es kommt zu keinen Überlagerungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Scherkhofen“.



Westlich angrenzender Bebauungsplan „Ortmitte / Schule – Neufassung 2014“  
mit Rechtskraft vom 14.10.2015 (ohne Maßstab)



Der östlich angrenzende Bebauungsplan „Wurzelbrunnen und Kammerten“ ist am 07.03.1977 in Kraft getreten. Aufgrund der Verkleinerung des Plangebiets im Bereich östlich der Bärengasse wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wurzelbrunnen und Kammerten“ mit Rechtskraft vom 07.03.1977 durch den vorliegenden Bebauungsplan „Scherkhofen“ nicht mehr überlagert.

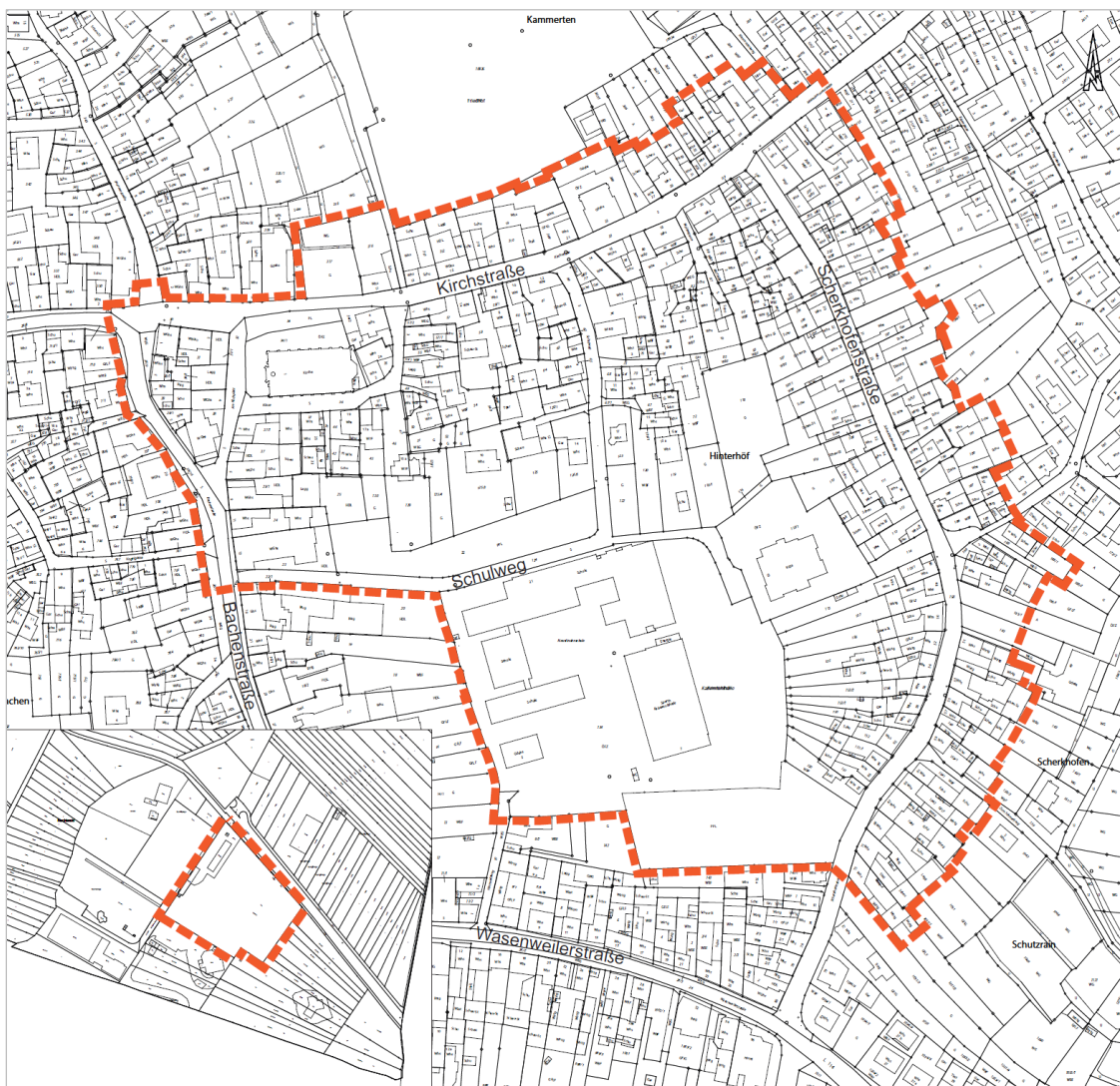


Östlich angrenzender Bebauungsplan „Wurzelbrunnen und Kammerten“ mit Rechtskraft vom 07.03.1977 (ohne Maßstab)

Der Gemeinderat hat im Februar 2023 das Sanierungsgebiet „Kirchstraße / Scherkhofenstraße“ förmlich festgelegt. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung. Die Sanierung läuft voraussichtlich bis April 2031 und verfolgt folgende Ziele:

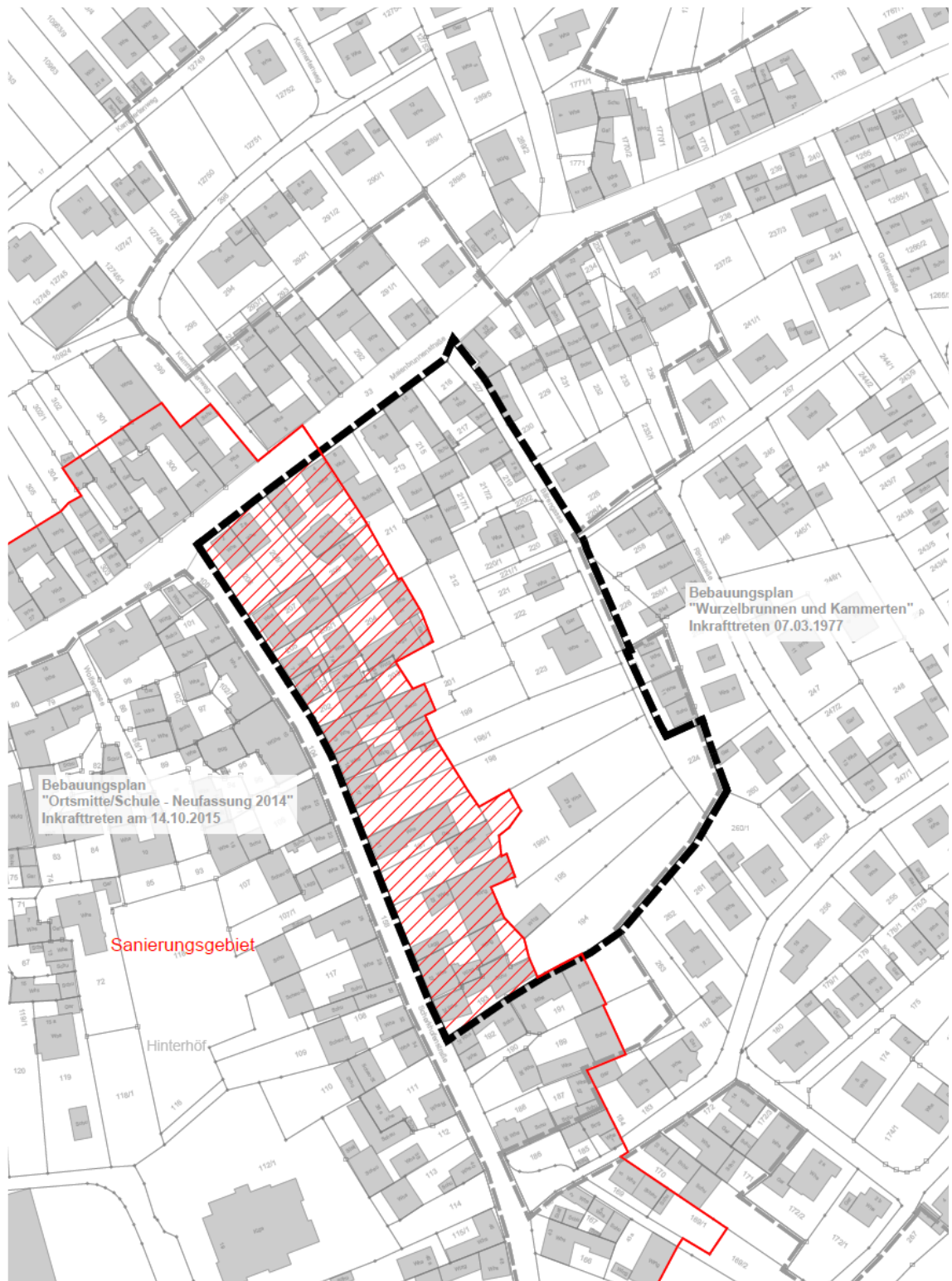
- Bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung sicherstellen
- Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte durch Umgestaltung des öffentlichen Raums sowie Gebäudesanierungen steigern
- Historisches Ortsbild und vorhandene Bausubstanz durch Sanierung im Bestand schützen
- Natur schützen und Klimaneutralität anstreben: Aufwertung der vorhandenen Grün- und Freiräume sowie energetische Sanierung der Bestandsgebäude
- Vorhandene kommunale Infrastrukturen sichern und ausbauen
- Treffpunkte für Kinder und Jugendliche schaffen

Das Sanierungsgebiet überschneidet sich in Teilen mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Scherkhofen“. Auf den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß §144 BauGB wird hingewiesen.



Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Kirchstraße / Scherkhofenstraße“ (ohne Maßstab)



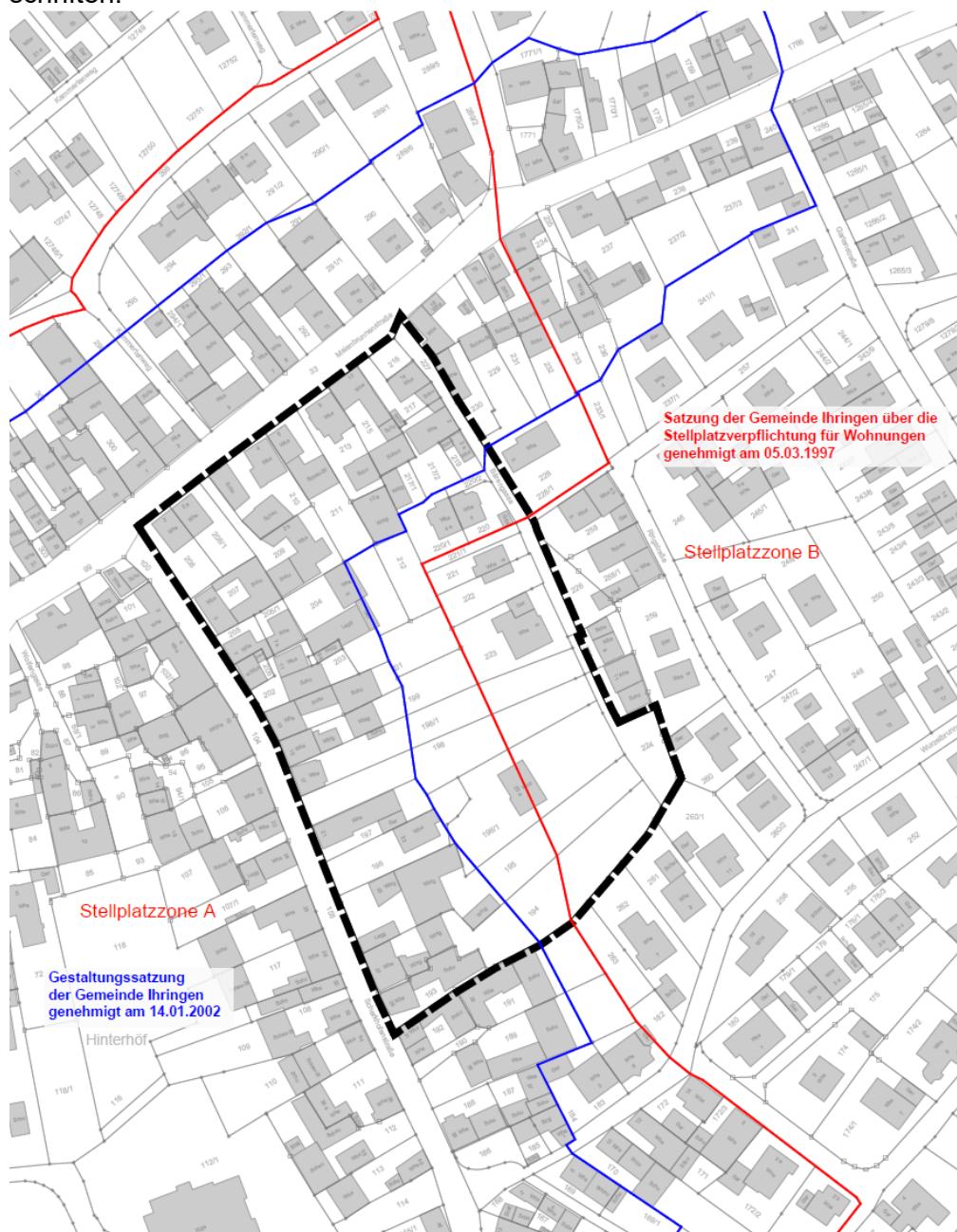


Darstellung der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Wurzelbrunnen und Kammerten“ und „Ortsmitte/Schule – Neufassung 2014“ sowie Darstellung der Überschneidungsbereiche (rot) mit dem Sanierungsgebiet „Kirchstraße / Scherkhofenstraße“ (ohne Maßstab)

## 1.6 Bestehende Satzungen: Gestaltungs- und Stellplatzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Scherkhofen“ gelten in Teilen die folgenden bestehenden Satzungen: „Gestaltungssatzung der Gemeinde Ihringen“, genehmigt am 16.01.2002 sowie die „Satzung der Gemeinde Ihringen über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“, genehmigt am 05.03.1997. Nachfolgender Darstellung sind die Überschneidungsbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Scherkhofen“ mit den jeweiligen Satzungen zu entnehmen.

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Ihringen (Satzung der Gemeinde Ihringen zur Erhaltung baulicher Anlagen und über Gestaltungsvorschriften in den Innerortsbereichen von Ihringen und Wasenweiler) mit Rechtskraft vom 16.01.2002 wird im Geltungsbereich überlagert und außer Kraft gesetzt. Im Überlagerungsbereich gilt ausschließlich die der Bebauungsplan „Scherkhofen“ mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften.



Darstellung der Überlagerungsbereiche mit den bestehenden Satzungen „Gestaltungssatzung der Gemeinde Ihringen“, genehmigt am 14.01.2002 – blaue Markierung – sowie die „Satzung der Gemeinde Ihringen über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“, genehmigt am 05.03.1997 – rote Markierung

### **1.7 Art des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt, da er keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (also bezüglich der nicht im Bebauungsplan geregelten Inhalte) weiterhin nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

### **1.8 Planungsverfahren**

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die vorliegende Planung hebt deutlich auf die Entwicklung vorhandener innerörtlicher Flächen ab, da es sich um eine Überplanung des Bestands handelt.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Diese Voraussetzung ist hier schon deshalb erfüllt, da das gesamte Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 16.250 m<sup>2</sup> umfasst. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt werden soll. Dies begründet sich insbesondere damit, dass kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich weiterhin nach § 34 BauGB richtet.

Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom Gaede und Gilcher Partnerschaft Landschaftsplaner aus Freiburg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

**Verfahrensablauf**

25.07.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Scherkhofen“ gem. § 2 (1) BauGB.
04.03.2024	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Scherkhofen“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
07.03.2024 bis 10.04.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 06.03.2024 mit Frist bis 10.04.2024	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
05.05.2025	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Scherkhofen“ und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
16.05.2025 bis 20.06.2025	Durchführung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
Anschreiben vom 14.05.2025 mit Frist bis 20.06.2025	Durchführung der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
28.07.2025	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Scherkhofen“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.



## **2 VER- UND ENTSORGUNG**

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits aufgesiedeltes Bestandsgebiet handelt ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) auch für möglicherweise neu hinzukommende Gebäude im Sinne der Nachverdichtung über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden kann.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch den Bebauungsplan wird ein Bestandsgebiet im Ortsteil Ihringen überplant, das typisch dörfliche Strukturen mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle aufweist, die im Nebenerwerb betrieben wird. Gleichzeitig dominiert bereits heute eine wohnbauliche Nutzung der Gebäude. Im Zuge des Strukturwandels im ländlichen Raum wird dieser Nutzung zukünftig sicherlich auch weiterhin eine zentrale Rolle zukommen. Um sowohl den bestehenden Anforderungen der landwirtschaftlichen Betriebe als auch der gewerblichen Nutzung und dem Wohnen gerecht zu werden, wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

Bislang lag im Plangebiet zwar auf dem Grundstück FlSt. Nr. 191 ein Haupterwerbslandwirt. Durch die inzwischen erfolgte Verkleinerung des Plangebiets befindet sich jedoch im Plangebiet kein Haupterwerbslandwirt mehr.

Der vorhandene Nebenerwerbsbetrieb ist im dörflichen Wohngebiet nach § 5a BauNVO ohne Rücksicht auf seine konkrete Ausprägung allgemein zulässig. Hinzu kommt, dass der vorhandene Nebenerwerbsbetrieb soweit ersichtlich über keine relevante Tierhaltung verfügt.

Von den in einem Dörflichen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden allerdings Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen ausgeschlossen.

### **3.2 Bauweise**

Es gilt die abweichende Bauweise (a). Möglich ist eine offene Bauweise und eine einseitige Grenzbebauung. Durch die Zulässigkeit einer einseitigen Grenzbebauung wird den bestehenden Grundstückszuschnitten der bestehenden schmalen Grundstücke Rechnung getragen. Hinzu kommt, dass als Ausnahme auch eine zweiseitige Grenzbebauung zulässig ist, sofern es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt. Dies ermöglicht die Nutzungsänderung von Gebäuden und der ehemaligen Scheunen für das Wohnen bzw. für sonstige gewerbliche Nutzung in den Dimensionen des Bestandes.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch grundstücksbezogenen Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der Grundstückstiefen wird die überbaubare Grundstücksfläche in der Tiefe begrenzt. Damit soll eine Wohnbebauung in dritter Reihe ausgeschlossen und ein städtebaulicher Übergang zu der privaten Grünfläche „grünes Auge“ geschaffen werden. Auf diese Weise wird der Gebäudeanordnung unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Bestandsbebauung entsprechend Rechnung

getragen. Gleichzeitig bieten die großen Baufenster ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten und Spielräume zur individuellen Ausnutzung der Grundstücke. Zur Abwägung der Eigentümerinteressen mit dem öffentlichen Interesse an der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „grünes Auge“ wird auf Ziffer 1.1 verwiesen.

### **3.4 Nebenanlagen**

Nebengebäude können im gesamten Plangebiet, somit auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO zugelassen werden. Zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf der festgesetzten privaten Grünfläche siehe Ziffer 3.5.

Anlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, können gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ebenfalls im gesamten Plangebiet zugelassen werden, um den technischen Erfordernissen insbesondere der Wasserentsorgung und Energieversorgung flexibel gerecht werden zu können.

### **3.5 Private Grünfläche**

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „grünes Auge“ sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Diese rückwärtigen Grünflächen sind von großer Bedeutung für die Wohnqualität wie auch für das Kleinklima. Die „grünen Augen“ in der Gemeinde Ihringen prägen die traditionelle dörfliche Struktur der Gemeinde.

Schottergärten (Stein-, Kies-, und Schotterflächen) sind auf den privaten Grünflächen nicht zulässig, um die Funktion des „grünen Auges“, der innerörtlichen Erwärmung entgegenzuwirken, nicht zu beeinträchtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Oberrheingraben die Hitzebelastung stärker zunehmen wird als im Bundesdurchschnitt und die Zahl der tropischen Nächte im Sommer zunehmen wird, in denen die Temperatur auch in der Nacht nicht mehr auf unter 20°C abkühlt.

Auf den privaten Grünflächen sind nur bauliche Anlagen zulässig, die eine untergeordnete Bedeutung haben. Dabei ist insbesondere der Grad der Versiegelung zu berücksichtigen. Offene und überdachte Kfz-Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.

Ob eine bestimmte bauliche Anlage unter diesen Gesichtspunkten in der Grünfläche zulässig sein kann, wird dem Planvollzug überlassen. Es ist anerkannt, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht schon dann zu unbestimmt sind, wenn sich deren Inhalt erst durch Auslegung erschließt. Es ist Aufgabe der Rechtsanwendungsorgane, Zweifelsfragen zu klären und die Entscheidung des Normgebers durch Auslegung zu konkretisieren.

Zur Abwägung der Eigentümerinteressen mit dem öffentlichen Interesse an der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „grünes Auge“ wird auf Ziffer 1.1 verwiesen.

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

Im Sinne des Grundwasser- und Klimaschutzes sind private Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, wassergebundene Decke) auszuführen. Durch diese Regelung wird unter anderem der Wasserhaushalt nicht mehr als notwendig beeinträchtigt.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dach- eindeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder

in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich auszugestalten ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung oder -einsparung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), ist zulässig. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder in das Hauptgebäude integriert sind. Durch die Festsetzungen für die Dachflächen von Flachdächern kann ein wichtiger Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel und einer nachhaltigen Ortsentwicklung geleistet werden. Eine Dachbegrünung trägt sowohl zu einer Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers bei, bietet aber auch zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen und stellt eine optisch ansprechende und positive Gestaltung von Flachdächern dar. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig, um einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen. Dabei fördert bzw. steigert die Begrünung von Dachflächen den Wirkungsgrad von solaren Anlagen durch eine Kühlung der Module, wodurch mehr Energie erzeugt werden kann. Zudem dient das Gewicht der Begrünung (Substratschicht) als statische Auflastung zur Verankerung der Solarmodule. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung kann gemäß § 6 (3) PVPf-VO der vorgeschriebene Mindestumfang der PV-Anlage um die Hälfte reduziert werden. Um einen ausreichenden Bewuchs unterhalb der PV-Module zu gewährleisten, sollte die Begrünung in diesem Bereich extensiv mit einer geringen Wuchshöhe ausgeführt werden. Dabei werden vertikale Abstände von min. 20 cm bis zur Unterkante der Module empfohlen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder in das Hauptgebäude integriert sind. Diese Ausnahme berücksichtigt, dass Terrassen eine attraktive Form eines Außenwohnbereichs in unmittelbarem räumlichem Bezug zur Wohnung sind und eine Dachbegrünung bei Integration in das Hauptgebäude baulich-technisch nicht realisiert werden kann.

### **3.7 Leitungsrecht**

Die Fläche R1 sichert den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde und ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten. Die Zugänglichkeit des Mischwasserkanals ist in diesem Bereich jederzeit sicherzustellen und darf nicht dauerhaft durch Gebäude oder Pflanzungen überdeckt werden.

### **3.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) ist zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung pro entfernten oder abgestorbenen Baum ein Obst- oder Walnussbaum in der Qualität „Hochstamm“ oder „Halbstamm“ mindestens in der Sortierung 14-16 mm (Stammumfang) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Absterbende Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Zudem sind fensterlose Fassaden mit Spalierobst oder Kletterpflanzen zu begrünen. Damit wird neben der privaten Grünfläche ein gewisser Grünanteil im Gebiet gesichert. Es wird auf eine Festsetzung verzichtet, dass nur „gebietsheimische“ Obst- und Walnussbäume angepflanzt werden dürfen, da es bei den Baumschulen kein derartiges Sortiment gibt und sich die Verpflichtung zur Verwendung

gebietsheimischen Pflanzenmaterials nach § 40 BNatSchG ausdrücklich auf die „freie Natur“ und somit nicht auf innerörtliche Bereiche bezieht.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dachgestaltung**

Steile Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach sind die dominierenden Dachformen der Hauptgebäude im historisch gewachsenen Ortskern Ihringens. Damit sich Neubauten harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen, sind die Dächer der Hauptgebäude ebenfalls als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30° bis 50° auszuführen. Die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebengebäuden sind ebenfalls als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° oder als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° herzustellen, da sich diese gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen und daher den Bauherren mehr Flexibilität bei der Dachgestaltung gegeben werden kann.

Zur Vermeidung unattraktiver Verschneidungen von Dachflächen soll die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser einheitlich sein. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude ausschließlich rote, braune, graue bis anthrazit Ziegeleindeckungen aus Ton, Beton oder Schindeln zulässig, sodass sich die Farbgestaltung der Dächer harmonisch in das Farbspektrum der bestehenden Dachlandschaft einfügt. Um jedoch auch aktuellen Entwicklungen Rechnung zu tragen, die das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht stören, sind darüber hinaus auch Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z. B. Solarziegel) zulässig. Ähnliches gilt für Dacheindeckungen aus transparentem Material wie Glas. Zu berücksichtigen ist dabei aber stets, dass die Dacheindeckung der denkmalgeschützten Gebäude mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.

Auf Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ist für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, eine gleiche Dachneigung wie die der Dachfläche vorgeschrieben, sodass Photovoltaikanlagen innerhalb der historischen Bebauung gestalterisch in den Hintergrund treten. Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik müssen zudem blendfrei ausgeführt werden, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen. Die Nutzung solcher Anlagen ist vor dem Hintergrund der regenerativen, nachhaltigen Energieerzeugung sinnvoll. Diese Festsetzungen sind mit den Anforderungen des § 74 Abs. 1 Satz 2 und 3 LBO vereinbar. Es steht der Zulässigkeit von Anlagen der erneuerbaren Energien nicht entgegen, wenn gewisse Mindestanforderungen gestellt werden. Gerade im besiedelten Bereich ist es dringend geboten, Solaranlagen reflektionsarm auszuführen, um unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Blendungen zu vermeiden. Dies ist inzwischen Standard und sorgt für höhere Akzeptanz der Solaranlagen. Mit der Einhaltung der örtlichen Bauvorschrift zur reflektionsarmen Ausführung ist davon auszugehen, dass Solaranlagen dann auch nicht als glänzende oder reflektierende Materialien gelten.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien ebenfalls nicht zulässig.

Dachaufbauten, zu denen Dachgauben in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben zählen, sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Wiederkehren sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, um im Dachgeschoss zusätzliche Möglichkeiten für zeitgemäßen Wohnraum schaffen zu können. Dabei wird nur eine Gaubenform pro

Dachfläche zugelassen. Giebel- und Dreieckgauben müssen zudem mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitten sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortsgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss daher mindestens 1,00 m betragen. Zudem muss der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,5 m betragen. Damit wird sichergestellt, dass Dachaufbauten im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung treten.

#### **4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Um einen angemessenen Grünanteil auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern, sind die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen grüngärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten (Stein-, Kies-, und Schotterflächen) auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind nicht zulässig. Durch diese Festsetzung sollen geschlossene Schottergärten bzw. Steingärten vermieden werden, welche für den Artenschutz keine bzw. nur eine sehr geringe Bedeutung aufweisen. Zudem ist diese Art der Gartenanlage für Ihringen nicht als typisch anzusehen. Begrünungen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken, wie auch eine generelle Durchgrünung des Baugebiets dienen auch der Klimaanpassung: sie können einer Aufheizung von Gebäuden und einer Erwärmung im Baugebiet entgegenwirken und haben somit positive Effekte für das Lokalklima.

Damit das Straßenbild nicht durch Müll- und Recyclingtonnen geprägt wird und unangenehme Geruchsimmissionen vermieden werden, sind diese Standorte gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

#### **4.3 Einfriedungen und Mauern**

Die Festsetzungen zu den Einfriedigungen und Mauern sollen dazu beitragen, die charakteristischen historischen Formen und Merkmale zu erhalten und bei Neubaumaßnahmen wieder aufzunehmen. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur Materialwahl getroffen. So sind Einfriedigungen als Naturstein- oder verputzte Mauern, schmiedeeiserne Zäune, Holz-Latten-Zäune mit senkrechter Gliederung oder Hecken auszuführen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel oder Naturstein verwendet werden. Für das Dorf untypische Materialien wie z. B. Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sowie Gabionenwände sind hingegen nicht zulässig.

#### **4.4 Außenantennen**

Um eine Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig. Zudem sind Satellitenantennen optisch unterzuordnen und daher der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) farblich anzupassen.

#### **4.5 Niederspannungsfreileitungen**

Um langfristig „oberirdischen Drahtgeflechten“ zu verhindern wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Bereich des Sanierungsgebiets „Kirchstraße / Scherkhofenstraße“ innerhalb des Geltungsbereichs nicht zugelassen werden und daher unterirdisch zu verlegen sind. Diese Festsetzung erfolgt, um das Ortsbild langfristig von negativen Einflüssen zu schützen.

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

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um einen bereits aufgesiedelten, historisch gewachsenen Bereich handelt, der bereits erschlossen ist, wird ein gesondertes detailliert ausgearbeitetes Erschließungs- und Entwässerungskonzept, das bereits dem Bebauungsplan beigelegt wird, für nicht erforderlich erachtet. Mit baulichen Nachverdichtungen ist lediglich punktuell und nach individuellen Bedarfen zu rechnen, daher wird die Erstellung eines Entwässerungskonzepts auf die Ebene des jeweils nachgelagerten Verfahrens für Einzelvorhaben verlagert (Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren, soweit das Vorhaben nicht verfahrensfrei ist).

Ergänzend werden in den örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 2.6 Festsetzungen getroffen. Dabei wird klargestellt, dass Ziffer 2.6 der örtlichen Bauvorschriften keine Versicherung festsetzt.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zurückzuhalten, um eine Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen zu erreichen, Hochwassergefahren zu vermeiden und den natürlichen Wasserhaushalt zu schonen. Durch die Zwischenspeicherung des Regenwassers in Retentionszisternen wird der Abfluss aus versiegelten Flächen zeitlich verzögert, wodurch Abflussspitzen reduziert und die Kanalisation entlastet wird.

Das Rückhaltevolumen muss je angefangene 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer bzw. versiegelter Fläche mindestens 2 m<sup>3</sup> betragen. Das Mindestrückhaltevolumen pro Grundstück beträgt 3 m<sup>3</sup>. Die Zisternen sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten und mit einem gedrosselten Ablauf maximal 0,5l/s an die öffentliche Regenkanalisation anzuschließen. Damit wird sichergestellt, dass das gespeicherte Niederschlagswasser kontrolliert abgeleitet und das Kanalsystem vor Überlastung geschützt wird.

Darüber hinaus ist bei der Gestaltung der Flächen auf eine möglichst geringe Versiegelung zu achten. Wege, Hofflächen, Stellplätze und deren Zufahrten sind deshalb mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Drainpflaster, Pflaster mit durchlässigen Fugen oder Schotterrasen) sowie einem geeigneten Unterbau auszuführen. Durch die Ausbildung eines Gefälles zu angrenzenden unbefestigten Flächen wird zusätzlich eine flächige Versickerung ermöglicht.

Da es sich hier nicht um ein noch völlig unbebautes Gebiet, sondern um ein bereits vollständig aufgesiedeltes Gebiet handelt, sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Zudem wird durch die vorgesehenen Zisternen eine Verschlechterung der Hochwassersituation der Unterlieger vermieden.

#### **5 UMWELTBEITRAG**

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Durch das Büro Gaede und Gilcher Partnerschaft Landschaftsplaner aus Freiburg wurde ein Umweltbeitrag erarbeitet, der die geforderten Inhalte darlegt. Der Umweltbeitrag wird als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigelegt. Im Umweltbeitrag enthalten ist auch eine artenschutzrechtliche Prüfung.

## **6 BODENORDNUNG**

Das Baugebiet ist als Bestandsgebiet bereits vollständig aufgesiedelt. Die Grundstückszuschnitte erlauben im Wesentlichen eine sachgerechte Bebauung. Eine Grundstücksneuordnung und ein amtliches Umlegungsverfahren sind deshalb nicht erforderlich.

## **7 KOSTEN**

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Ihringen übernommen.

## **8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Dörfliches Wohngebiet (MDW)	11.074 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	379 m <sup>2</sup>
Private Wegefläche	272 m <sup>2</sup>
Private Wegefläche – Zweckbestimmung Privates Parken	57 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Grünes Auge“	4.468 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>16.250 m<sup>2</sup></b>

Ihringen, den 28.07.2025

Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

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

Planverfasser

### Ausfertigungsvermerk

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

Ihringen, den

Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

### 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

Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

**Stellungnahme zur lokalklimatischen Bedeutung  
des Grünen Auges im Sanierungsgebiet Kirchstraße – Scherkhofen****27.06.2025**

Ihringen gehört bereits heute zu einer der wärmsten Kommunen Deutschlands. Die Gemeinde Ihringen wird auch in Zukunft überdurchschnittlich durch die zunehmende Erwärmung betroffen sein. Die [Klimaprojektionen](#) sagen eine Zunahme der heißen Tage (Tage mit Höchsttemperaturen von > 30°C) von heute 20 pro Jahr auf bis 46 Tage im Jahr 2100 voraus. Die Zahl der Tropennächte, in denen die Temperatur nicht unter 20°C sinkt, wird von heute 3 auf 19 bis zum Ende des Jahrhunderts ansteigen. Gerade die Tropennächte sind bedeutend für die menschliche Gesundheit, da der Schlaf bei Temperaturen von mehr als 20°C in der Regel nicht mehr als erholsam empfunden wird.

In Ihringen ist man sich der Herausforderungen des Klimawandels bewusst und darum bemüht, frühzeitig entgegen zu steuern. So hat der Gemeinderat mit dem Klimaschutzkonzept explizit Maßnahmen zur Klimawandelanpassung bei der Flächenentwicklung beschlossen. Darunter werden z.B. genannt: Begrünung und Verschattung, Flächenentsiegelung und Hitzeschutzmaßnahmen.

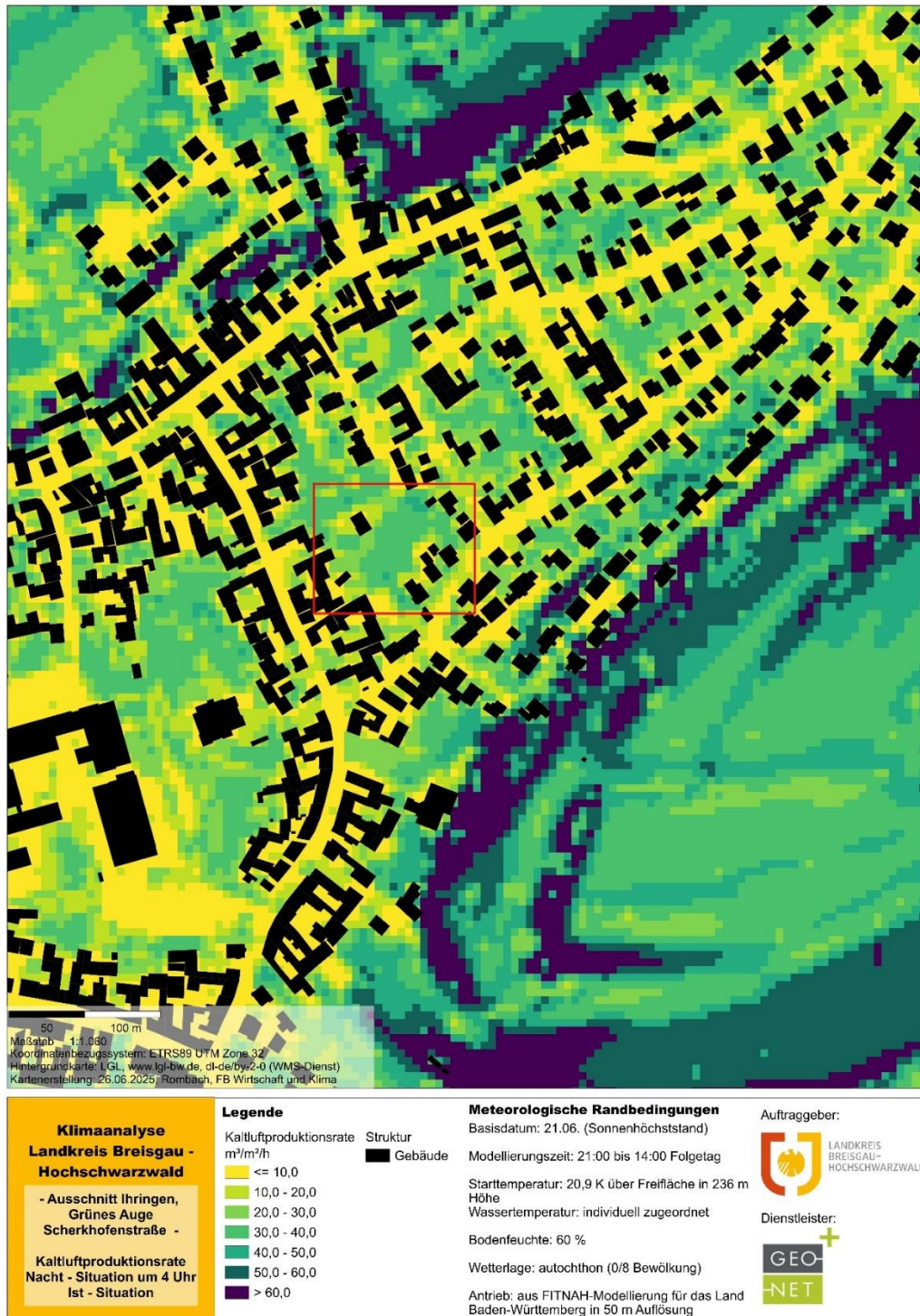
Weiterhin hat die Gemeinde als Pilotkommune an dem Forschungsprojekt PROLOK (Prozessschema für lokalspezifische Hitzeanpassung in kleinen Kommunen) der Universität Freiburg teilgenommen, um sich besser vor Hitzeereignissen schützen zu können. In einem umfangreichen Beteiligungsprozess mit Vertretungen von Kindergärten, sozialen Einrichtungen (z.B. Pflegeheim), GemeinderätInnen sowie interessierten BürgerInnen wurden Maßnahmen identifiziert, um für Ihringen passende Maßnahmen zum Hitzeschutz zu entwickeln und so die Lebensqualität nachhaltig zu sichern.

Mit dem Ziel, die menschliche Gesundheit zu schützen, hat der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald eine kreisweite Klimaanalyse erstellen lassen. Die Klimaanalyse stellt Hitze-Hotspots als Belastungsräume und Kaltluftentstehungsgebiete sowie ihre Kaltluftabflussbahnen als Entlastungsgebiete mit einer Auflösung von 5 x 5 m dar. In die Modellierungen sind neben Luftbildern unter anderen das digitale Geländemodell, die Landnutzung, Infrarotaufnahmen zur Bestimmung des Belaubungszustandes und Wetterdaten und -prognosen des Deutschen Wetterdienstes eingeflossen. Die Klimaanalyse des bundesweit führenden Fachbüros GeoNet bietet eine fundierte wissenschaftliche Grundlage für die lokalklimatische Bewertung von Flächen. Für die kreiszugehörigen Kommunen ist die Klimaanalyse ein praxisnahes Hilfsinstrument für örtliche Planungen, sei es für die Erstellung von Hitzeschutzplänen, Entsiegelungskataster, Planungen zur Pflanzung von (Straßen-)Bäumen oder die klassische Bauleitplanung.



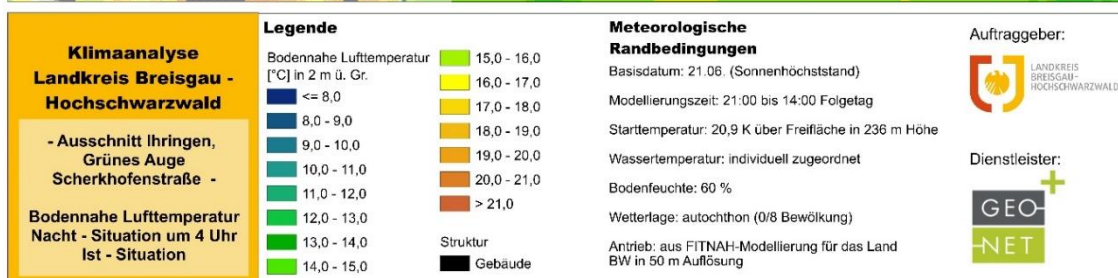
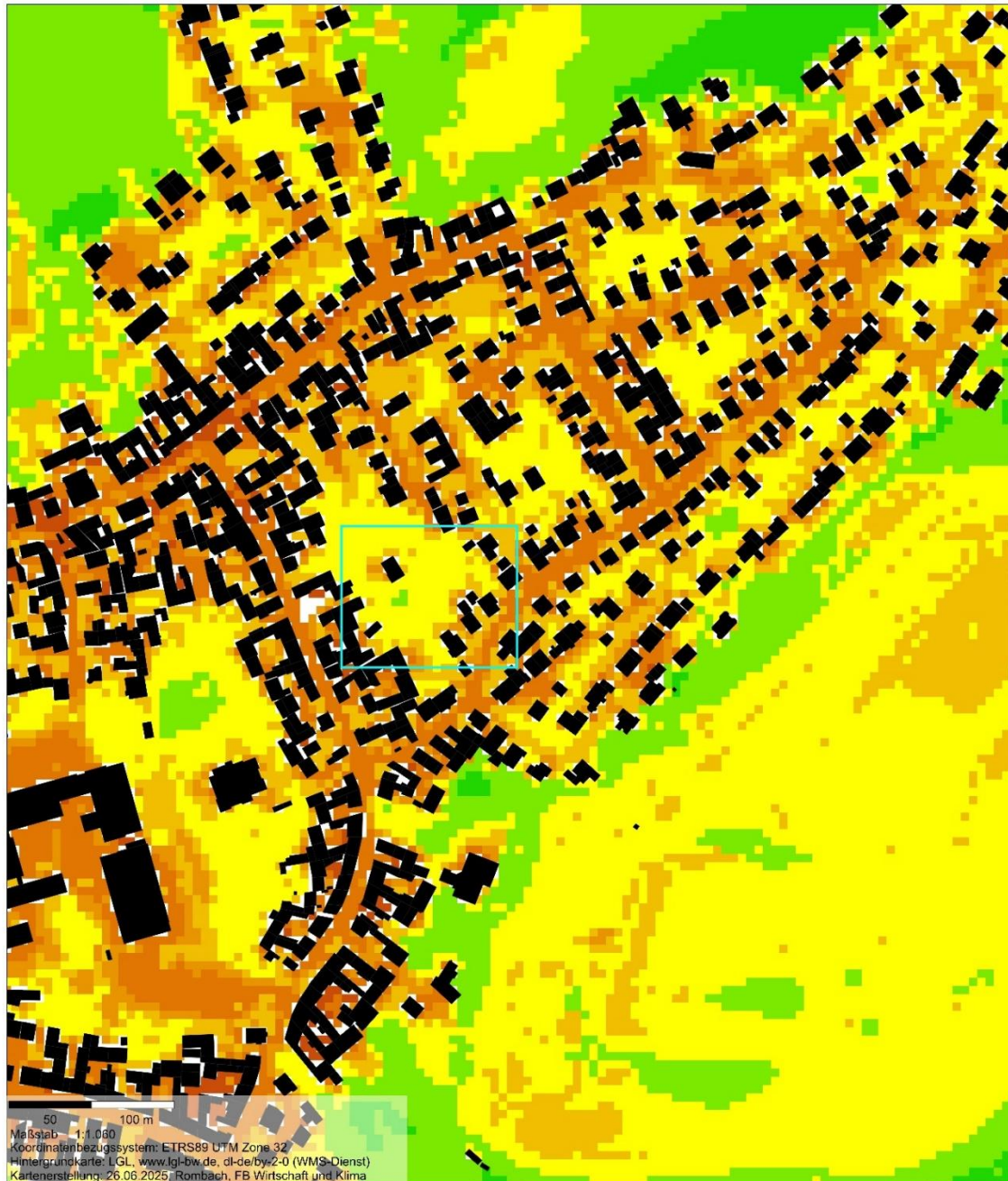
Für den Bebauungsplan Scherkhofen lassen sich aus den Karten der Klimaanalyse folgende Aussagen ableiten:

1. Kaltluftproduktionsrate: Bei dem grünen Auge handelt es sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet. Nachts um 4 Uhr werden 30-40 m<sup>3</sup> Kaltluft pro Quadratmeter und Stunde produziert.





2. Nachtabkühlung: Das Plangebiet ist nachts um 4 Uhr deutlich kühler als seine Umgebung.

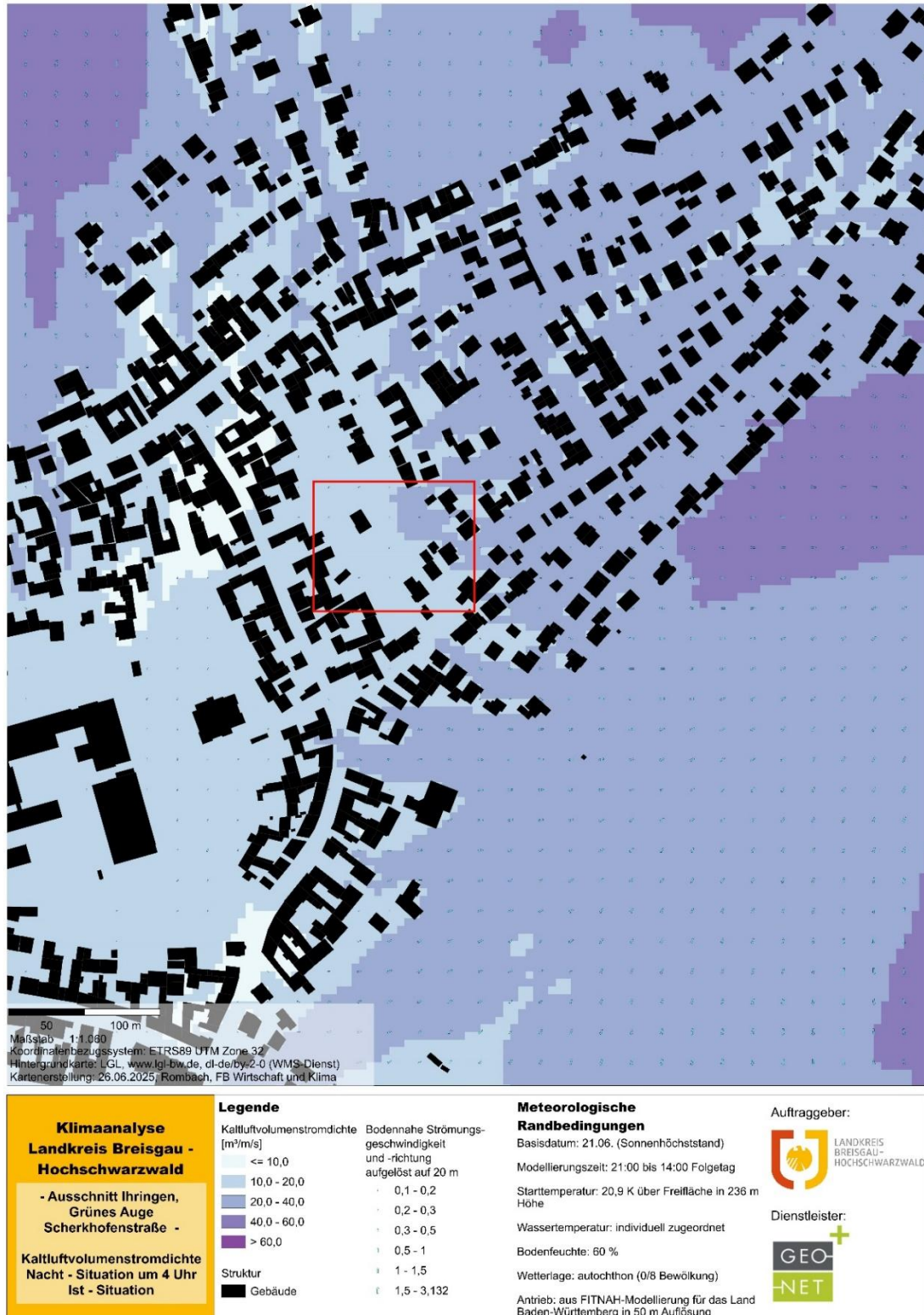




3. Gefühlte Temperatur mittags: Auch zur heißesten Zeit um 14 Uhr ist die gefühlte Temperatur im Grünen Auge niedriger als in den umliegenden Straßen oder Gebäuden. Es wird deutlich, dass jeder einzelne Baum einen spürbaren Kühleffekt zeigt.



4. Es gibt kaum Luftströmungen im grünen Auge, da die Kaltluftabflüsse von den östlich gelegenen Weinbergen von der bestehenden Bebauung abgebremst werden. Die Menge der Kaltluft, die pro  $\text{m}^2$  in der Sekunde über die Fläche transportiert wird, ist vernachlässigbar.





**Fazit:**

Im Rahmen der Daseinsvorsorge hat die Gemeinde die Aufgabe, für nachhaltig gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen. Mit der Bauleitplanung setzt die Gemeinde Ihringen heute den Rahmen für die Lebensbedingungen, unter denen die Einwohner in den nächsten Jahrzehnten leben werden. Mit Blick auf die weiter steigenden Durchschnittstemperaturen und die Tatsache, dass Begrünungsmaßnahmen einen langen zeitlichen Vorlauf benötigen bis sie wirksam werden, sollte großer Wert auf den Erhalt von innerörtlichen Grünflächen gelegt werden, insbesondere wenn sich wie in diesem Falle dort ein Baumbestand befindet.

Das Grüne Auge ist als lokalklimatisches Entlastungsgebiet einzustufen. Aus fachlicher Sicht ist es ratsam, dass es im Hinblick auf die weiter steigende Hitzebelastung in Ihringen zum Schutz der Gesundheit der AnwohnerInnen erhalten wird. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die zunehmende Zahl der für die menschliche Gesundheit belastenden Tropennächte, da in dem grünen Auge nachts Kaltluft produziert wird.