

GEMEINDE IFFEZHEIM

Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften
Fassung vom 04.12.2018


SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	11.05.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom	26.03.2012
		bis	27.04.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom	12.04.2012
		bis	14.05.2012
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	09.10.2017
		bis	09.11.2017
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und TöBs	gem. § 4 (2) BauGB	vom	28.09.2017
		bis	09.11.2017
Erneute Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	10.10.2018
		bis	24.10.2018
Erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und TöBs	gem. § 4 (2) BauGB	vom	28.09.2018
		bis	24.10.2018
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	17.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	11.01.2019

Iffezheim, 11.01.2019



.....
Christian Schmid, Bürgermeister

Satzung

über den Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat hat am 17.12.2018 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in den am 28.08.2018 rechtskräftigen Fassungen, den Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ und die örtlichen Bauvorschriften als jeweils selbständige Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 04.12.2018 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 04.12.2018
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 04.12.2018
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 04.12.2018

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 04.12.2018
E	Begründung	in der Fassung vom 04.12.2018
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom 07.01.2019

Weitere gesonderte Anlagen

Umweltbericht	in der Fassung vom August 2017
Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	in der Fassung vom April 2012
Faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	in der Fassung vom November 2012
Geruchstechnisches Gutachten	in der Fassung vom Mai 2012
Schalltechnisches Gutachten	in der Fassung vom Mai 2017
Verkehrstechnisches Gutachten	in der Fassung vom August 2012
Geotechnisches Gutachten	in der Fassung vom März 2014

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Iffezheim, 17.12.2018



 Christian Schmid, Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim, 11.01.2019



.....
Christian Schmid, Bürgermeister

Vermerk über die Rechtskraft:

Der Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom 11.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, 11.01.2019



.....
Christian Schmid, Bürgermeister

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23 09 2004 (BGBl I S 2414) in der Fassung der letzten Änderung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

vom 23 01 1990 (BGBl I S 132) in der Fassung der letzten Änderung

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

vom 24 07 2000 (GBl S 582, ber 698) in der Fassung der letzten Änderung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18 12 1990 (BGBl I S 2253)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Gewerbegebiet (GE) gem § 8 BauNVO, unterteilt in die Teilbereiche 1 und 2
- 1.1 **Allgemein zulässige Nutzungen im Teilbereich 1:**
 - Gewerbebetriebe aller Art sofern sie nicht gem Ziffer 1 3 unzulässig sind
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen,
- 1.2 **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Teilbereich 1:**
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Einzelhandelsbetriebe bis 100 qm Verkaufsfläche (z B Kioske) sowie Einzelhandelsnutzungen, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben stehen und nicht mehr als 200 qm Verkaufsfläche beanspruchen
- 1.3 **Unzulässige Nutzungen im Teilbereich 1:**
 - Einzelhandelsbetriebe sofern sie nicht gem Ziffer 1 2 ausnahmsweise zulässig sind
 - Betriebsbezogene Wohnungen gem § 8 (3) Nr 1 BauNVO
 - Boardinghäuser oder Gästezimmer
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 - Betriebe des Sexgewerbes wie Sexshops, Sexkinos, Sexshows im Sinne von Lokalen bzw Bars mit Animierbetrieb und Bordelle
- 1.4 **Allgemein zulässige Nutzungen im Teilbereich 2:**
 - Außer Lagergebäude ohne Aufenthaltsräume und Lagerplätze sind alle anderen gem § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- **Der Bezugspunkt** zur Ermittlung der Gebäudehöhe GH ist die Oberkante Achse der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei mehreren Grundstückszufahrten ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.
- **Die Gebäudehöhe GH** ist das Maß zwischen Bezugspunkt und höchstgelegenem Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern bis 3° ist die Oberkante Attika maßgebend.
- **Mit untergeordneten Bauteilen** darf die Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern die Grundflächen solcher Bauteile insgesamt nicht mehr als 10% der zugehörigen Gebäudefläche einnehmen.
- **Durch Aufbauten für regenerative Energienutzung** darf die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise: In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4 Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Carports, Garagen und Nebenanlagen als Gebäude i. S. d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf Privatgrundstücken sind folgende Maßnahmen zulässig:

- Der zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton,
- die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie
- die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

6 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**Schall**

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und -nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV.

Alle übrigen Gebäudefronten liegen im Lärmpegelbereich II bzw. darunter und sind aus Gründen des Wärmeschutzes mit Fenstern der Klasse 2 auszustatten.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Große[m ²]	$L_{(EK), T}$	$L_{(EK), N}$
GE Fläche ganz Ost	11 876,5	60	54
GE Fläche Mitte	13 292,9	60	45
GE Fläche Ost 1	12 395,2	60	50
GE Fläche West + Sud	29 374,2	60	45

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_R der Betriebsgeräusche der Vorhaben das oder die dem Betriebsgrundstücken zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} entsprechend Anlage 4 2-d/n an den jeweiligen Immissionsorten nach Gleichung 6 und 7 der DIN 45691 nicht überschreitet. Der Beurteilungspegel L_R am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes gilt entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm, vom 26.08.1998, unter der Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Emissionskontingent L_{EK} ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summierung der einzelnen Immissionskontingente L_{IK} der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Der maßgebliche Immissionsort für die Lärmemissionskontingente L_{EK} für die einzelnen Teilflächen zur Einhaltung der Nutzungsausweisung entsprechenden Schutzziele weist folgende Koordinaten (DHDN, Zone 3, Z=EFH + 2,4 m) auf

Immissionsort	X	Y	Z
L 75 (ehem. B36) Nord	3438155,38	5409596,00	125,06

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge von Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006/12, Abschnitt 5.

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

7.1 Schutz des Oberbodens

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

7.2 Leuchtmittel

Bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z. B. Natriumdampf Niederdrucklampen, LED) zu verwenden.

7.3 Entwässerung

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Regenläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle). Das Gebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Die anfallenden Dachwässer sind dezentral auf den Privatgrundstücken zu versickern. Nur in Abstimmung mit dem Landratsamt kann Niederschlagswasser von wenig frequentierten Hofflächen ggf. auch einer Versickerung zugeführt werden. Die sonst anfallenden Niederschlagswasser von Fahr- und Hofflächen auf den Privatgrundstücken sowie das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sind in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf in Gewerbegebieten immer einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Anforderungen nach der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten und die Lage im Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen.

7.4 Artenschutz

7.4.1 Planinterne CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen und Dorngrasmücke

Am Rande des Rückhaltebeckens sind zwei 5 - 10 m lange und ca. 2 m breite Wurzelstubbenlager und Reisighaufen in Ost-West-Richtung anzulegen. Diese sollen in eine Tiefe von ca. 0,8 m reichen (Überwinterung) und ca. 0,5 m über die GOK ragen (Sonnenplatze). Nach Nor-

den sollen eine Sandfläche (Eiablage) und eine Geholzgruppe anschließen (Schatten) In einem ca 5 m breiten Band um das Wurzelstubbenlager herum ist der Boden durch einen Teilaustausch mit nährstoffarmem Substrat im Sinne eines Zauneidechsenhabitats zu verbessern. Hierzu ist der Oberboden abzutragen und bis auf die obersten 5 cm durch ein Sand-/Kiesgemisch zu ersetzen. Danach werden 5 cm Oberboden aufgetragen. Auf diesen Flächen sind ein Trockenrasen anzulegen und kleine Gruppen von niedrigwachsenden Strauchern zu pflanzen. Auf den verbleibenden Flächen am Rande des Ruckhaltebeckens sind kleinflächigen Heckenstrukturen in Verbindung mit mageren und extensiv genutzten Saumstrukturen und Wiesenflächen anzulegen. Details zur Ausführung unter Anhang 3 des Umweltberichts (Wald + Corbe, Hugelsheim, 2018) sind zu beachten. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

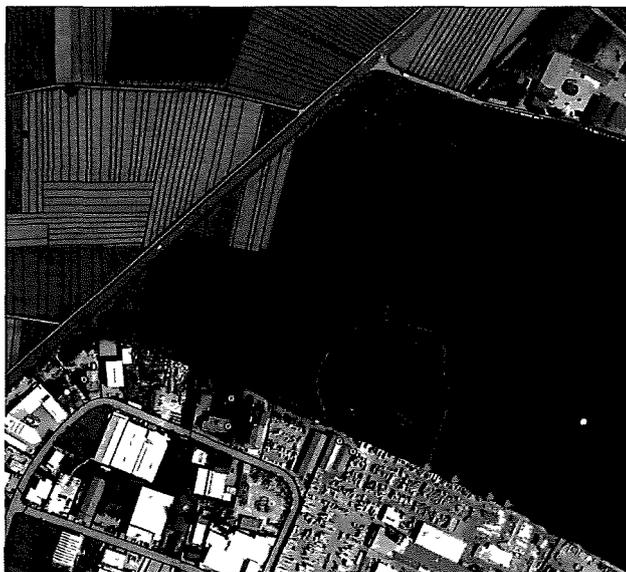
7.4.2 Bauzeiten und ökologische Baubegleitung

Die Rodungen von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden. Die derzeitigen Habitatstrukturen der Feldlerche (komplettes Planungsgebiet) dürfen erst beseitigt werden, wenn spätestens im darauffolgenden Frühjahr die neuen Habitate (Lerchenfenster) angelegt werden (CEF-Maßnahme). Die derzeitigen Habitatstrukturen der Zauneidechse und der Dorngrasmücke (südlicher Rand des Planungsgebietes) dürfen erst beseitigt werden, nachdem die neuen Habitate im Planungsgebiet angelegt wurden (CEF-Maßnahme). Bei Rodungsmaßnahmen auf den Habitatflächen der Zauneidechse im Winterhalbjahr dürfen die nachfolgend gekennzeichneten Habitatflächen nicht mit schwerem Gerät befahren werden. Mind. 3 Wochen vor der Baufeldfreimachung und nur von Mitte März bis Mitte April oder von Mitte August bis Mitte Oktober ist eine Vergramung der Zauneidechsen durch das Entfernen von Versteckplätzen und eine Mahd mit Abraumen des Mahdgutes vorzunehmen.

Die Ersatzhabitate sind vor der Vergramung funktionstüchtig herzustellen. Ein Nachweis über die Herstellung der Fläche (Kurzbericht mit Fotodokumentation) ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung der Vergramung unaufgefordert vorzulegen.

Für die Rodungs- und Erdarbeiten im Bereich der Zauneidechsenhabitate sowie für die Herstellung der Zauneidechsen-Ersatzhabitate hat eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Der Eingriffsbereich ist nach der Vergramung durch einen Reptilienschutzzaun vor einer Wiedereinwanderung von Zauneidechsen zu sichern. Nach der Einzaunung und vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Fläche durch die ökologische Baubegleitung auf evtl. auf der Fläche verbliebene Zauneidechsen zu kontrollieren.



Nachgewiesene Eidechsenhabitate (grüne Dreiecke, Quelle: Umweltbericht, Wald + Corbe, 2018)

7.5 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7.5.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Je angefangene 750 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen sind heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung zu wählen. Es werden die Baumarten der nachfolgenden Artenliste empfohlen. Die Entwicklung der Bäume ist über eine angemessene Bewässerung sicherzustellen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

7.5.2 Geholzpflanzungen auf Privatgrundstücken

Auf 10 % der privaten Grundstücksflächen sind Geholzgruppen aus standortheimischen Arten gem. Artenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Pflanzgebot können darauf angerechnet werden.

7.5.3 Private Grundstücksflächen mit Pflanzgebot

Auf den 5 m breiten Streifen sind 3-reihige Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Artenliste anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

7.5.4 Private Waldfläche

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist der bestehende Wald als bewirtschafteter Wald gem. § 2 LWaldG BW zu erhalten. Der 10 m breite westliche Bereich der Fläche ist als Waldsaum umzubauen/auszubilden. Dabei sind die Straucharten der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Auf der verbleibenden Fläche ist der Kiefernbestand zu erhalten und langfristig in einen Eichenwald zu überführen.

7.5.5 Verkehrsgrünflächen

Auf der Verkehrsgrünfläche entlang der L75 (bisher B36) ist eine 5-reihige Hecke aus standortheimischen Strauchern und Bäumen anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind die Baum- und Straucharten der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Die Gehölzränder sowie die sonstigen Verkehrsgrünflächen sind als extensiv gepflegte Saume oder Wiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7.5.6 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche um das Ruckhaltebecken ist zu etwa 50 % mit standortheimischen Strauchern zu bepflanzen. Dazu sind Arten der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Auf den dazwischen liegenden Freiflächen soll die Ruderalflur erhalten werden oder sich durch Sukzession entwickeln. Diese Flächen sind dauerhaft als extensives Grünland zu erhalten und zu pflegen. Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen sind zu beachten.

7.5.7 Artenliste und Pflanzqualitäten

Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Salweide (*Salix caprea*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Einzelbaume, Baumgruppen

Qualitäts- und Größenbindung Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16-18 cm

Hecken, Strauchgruppen

Qualitäts- und Größenbindungen für die Baumarten mind Heister, 2 x verpflanzte Ware, 200-250 cm hoch Qualitäts- und Größenbindungen für die Straucher mind 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch Auf die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut ist zu achten!

7.5.8 Wiesenansaat

Bei der Ansaat von Wiesen, Trockenrasen und der Ansaat von Saumvegetationen am Rande der Gehölze ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Saarpfalzer Bergland) im Produktionsraum 6 (Südwestdeutschen Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden

7.6 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

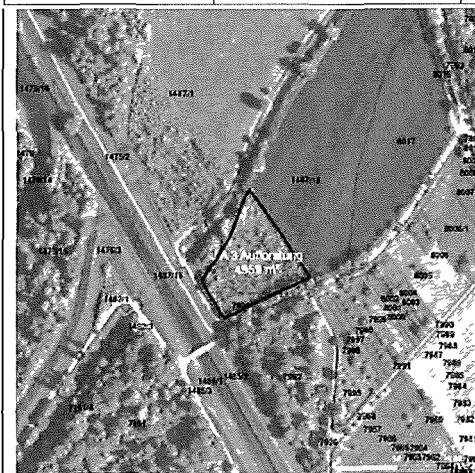
Der im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung festgesetzte Einzelbaum mit den Gauß-Krüger-Koordinaten 3438791/5409416 ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten

7.7 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (i.V.m. § 9(1a) BauGB) und externer CEF – Maßnahmen**7.7.1 Schutzgutübergreifende Kompensation**

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sind dem gesamten Eingriffsvorhaben zuzuordnen (Sammelzuordnung)

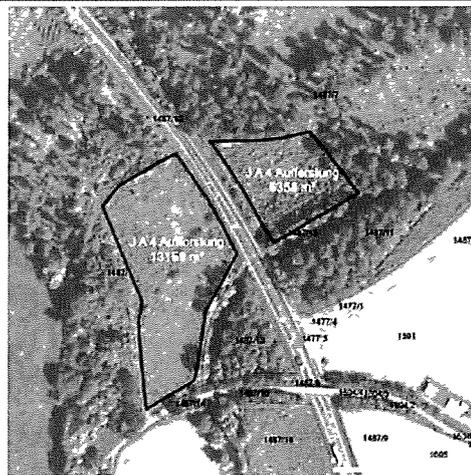
Maßnahme 1 Okokonto-Maßnahme J3 Acker -> Laubbaumbestand auf 4 959 m²
29 952 Okopunkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca 0,6 haWE, Verringerung Nahr- und Schadstoffeinträge in Grundwasser)

Distrikt / Abteilung	Distrikt V Abt 4	H2
Flurstück Nr	7994 – 1487/18	
Maßnahmenart / Zeitpunkt	Aufforstung	Februar / März 1998
Aufwertung	Bestand Acker 37 10	Nach Maßnahme Laubbaumbestand
Wertigkeit	Bestand 4 Punkte	Nach Maßnahme 14 Punkte
Flächengröße m ²	4959	
Besonderheiten		
Erläuterungen	Buntlaubholz mit Pappeln im Überbau, Wildobst, Eiche, Kirsche, Ahorn, Erle	
Literatur / Planverzeichnisse	LP VWG Rastatt	
Prüfer	A Kühn	



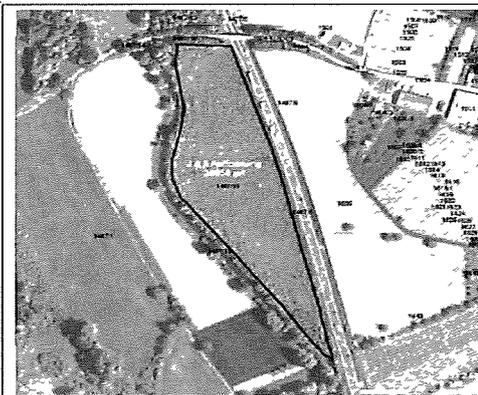
Maßnahme 2: Okokonto-Maßnahme J4 Grünlandesaat -> Laubbaumbestand auf 19 517 m² 94 306 Okopunkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca 2,36 haWE, Verringerung Nahr- und Schadstoffeinträge in Grundwasser ca 0,59 haWE)

Distrikt / Abteilung	Distrikt V Abt 4 Distrikt VI Abt 0	Abt 4 H 1, Abt 0 H2
Flurstück Nr	1487/1 und 1487/7	
Maßnahmenart / Zeitpunkt	Aufforstung	Distrikt 6 Februar / März 1998 Distrikt 5 Dezember 1999
Aufwertung	Bestand Grünlandesaat	Nach Maßnahme Laubbaumbestand
Wertigkeit	Bestand 6 Punkte	Nach Maßnahme 14 Punkte
Flächengröße m ²	19517	
Besonderheiten		
Erläuterungen	Auf Stilllegungsfläche mit Grünlandesaat - Strauchreicher Laubwald hauptsächlich aus Esche, Eiche, Hainbuche, Feldahorn, Ulme, Bergahorn, Kirsche, Wildobst	
Literatur / Planverzeichnisse	FFH-Gebiet 7214-341	
Prüfer	A Kühn	



Maßnahme 3 Okokonto-Maßnahme J5 Acker -> Laubbaumbestand auf 28 950 m² 121 590 Okopunkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca 2,43 ha WE, Verringerung Nahr- und Schadstoffeinträge in Grundwasser)

Distrikt / Abteilung	Distrikt V Abt 4	H1
Flurstück Nr	1487/16	
Maßnahmenart / Zeitpunkt	Aufforstung	November 1998
Aufwertung	Bestand Acker 37 10	Nach Maßnahme Laubbaumbestand
Wertigkeit	Bestand 4 Punkte	Nach Maßnahme 14 Punkte
Flächengröße m ²	28950	
Besonderheiten		
Erläuterungen	Artenreicher Laubbaumbestand hauptsächlich aus Esche, Erle, Hainbuchen, Kirsche, Eiche – Stilllegungsfläche von 2 ehemaligen Bewirtschaftern	
Literatur / Planverzeichnisse		
Prüfer	A Kuhn	



Maßnahme 4: Ökokonto-Maßnahme J6: Grünlandeinsaat -> Laubbaumbestand auf 17.913 m², 60.188 Ökopunkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca.1,5 haWE, Verringerung Nähr- und Schadstoffeinträge in Grundwasser ca. 0,38 haWE)

Distrikt / Abteilung	Distrikt V Abt. 4	H1
Flurstück Nr.	1487/1	
Maßnahmenart / Zeitpunkt	Aufforstung	Februar / März 1998
Aufwertung	Bestand: Grünlandeinsaat	Nach Maßnahme: Laubbaumbestand
Wertigkeit	Bestand: 6 Punkte	Nach Maßnahme: 14 Punkte
Flächengröße m ²	17913	
Besonderheiten		
Erläuterungen	Grünlandeinsaat auf ehemaliger Ackerfläche, Laubbaumbestand aus Linde, Erle, Feldahorn, Kirsche, Buche, Hainbuche, Eiche, Nuß, Esche, Wilddost – Nussbäume einer ehemaligen Allee stehen noch im Bestand	
Literatur / Planverzeichnisse	LP VWG Rastatt, FFH-Gebiet 7214-343	
Prüfer	A. Kühn	



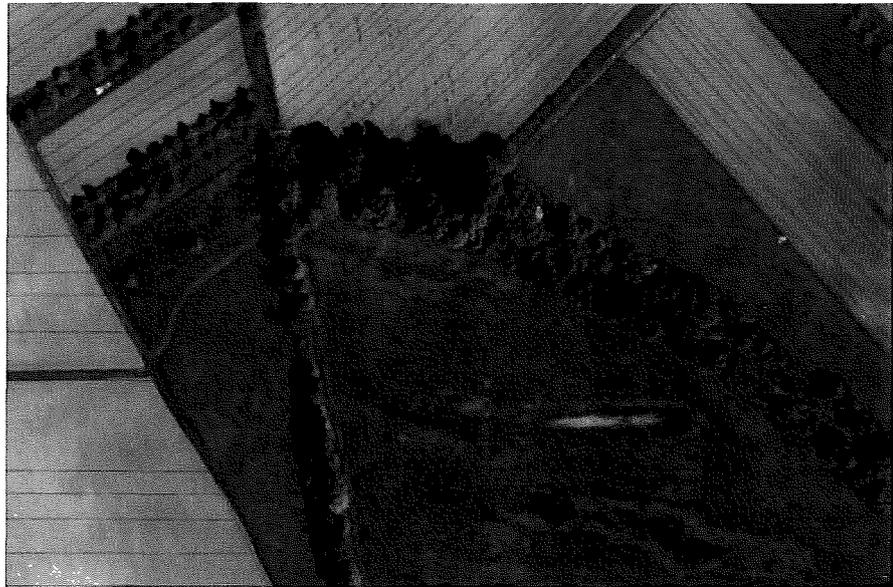
Maßnahme 5: Rückbau / Entsiegelung Waldweg (Flst. 1487/1 und 1487/7)

Entsiegelung der Fahrstraße, Reduzierung der Asphaltdecke von im Mittel 6,25 m auf 3,5 m auf ca. 1.700m². Schotterausbau auf 20 cm Tiefe, Auffüllen mit Oberboden, Anlage nitrophitischer und mesophiler Säume sowie Dominanzbestände. Ausgleichswert ca. 27.200 Punkte für Boden, ca. 20.400 Punkte für Biotoptypen (Aufwertung des Schutzgutes Klima ca. 0,5 haWE).



Maßnahme 6: Anlage eines Amphibiengewässers Allmendteilerschlut (Flst. 2479)

Anlage einer Teich-Vertiefung von ca 8*13 m in der vorhandenen Schlut, seitlicher Materialeinbau Ausgleichswert Nach Herstellungskostenansatz (ca 2 500€) geschätzt ca 10 000 Punkte (Aufwertung der Schutzguter Landschaftsbild und Wasser)

**Maßnahme 7: Anlage eines Amphibiengewässers im Goldgrubenwaldchen (Flst. 7191)**

Anlage einer Teich-Vertiefung von ca 10*10 m in der vorhandenen Schlut, ausbaggern vorhandener Sedimente, seitlicher Materialeinbau Ausgleichswert Nach Herstellungskostenansatz (ca 2 500€) geschätzt ca 10 000 Punkte (Aufwertung des Schutzgutes Landschaftsbild)



Maßnahme 8: Anlage einer Streuobstwiese (Flst. 7200/4, 409)

Pflanzung und dauerhafte Pflege von 30 Obstbäumen (Wildkirsche, Wildapfel, Wildbirne) auf Wiesen / Ruderalflur / Dominanzbestand auf ehemaliger Eisenbahntrasse. Flächengröße ca. 3.500 m² (nördlicher Teil muss ausgespart bleiben, da er schon für andere Baumaßnahmen reserviert ist (5 Obstbäume). Ausgleichswert: ca. 14.000 Punkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca. 0,7 haWE).

**7.7.2 Externe CEF-Maßnahme**

Für die Feldlerche sind Ackerflächen in weiträumig offenen Feldfluren im Bereich der vorhandenen Vorkommen auf der Gemarkung Iffezheim im Naturraum Hardtebenen durch die Anlage von Feldlerchenfenstern gem. Vorgaben des Artenschutzgutachtens unter Anhang 3 des Umweltberichts (Wald + Corbe, Hügelsheim, 2018; Richtwert: 20 m² pro Fenster) zu optimieren. Die Abstände des Suchraums zu geschlossenen Waldrändern, Straßen und Wegen betragen mind. 50 m. Bei Waldrändern sollten möglichst größere Abstände angestrebt werden, da die Annahmewahrscheinlichkeit mit zunehmendem Abstand steigt. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass sich die Lerchenfenster nicht direkt unterhalb von Stromleitungen befinden. Es sind sechs Feldlerchenfenster anzulegen. Mindestens 4 der 6 Lerchenfenster sind in Wintergetreide anzulegen. Die weiteren 2 Lerchenfenster können auch in Mais oder Raps angelegt werden.

Mit Landwirten, die Flächen auf der Gemarkung Iffezheim bewirtschaften, sind entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Da die Maßnahmen auf den Grundstücken der Landwirte oder auf von diesen gepachteten Flächen erfolgen, sind sie dauerhaft zu sichern. Die Sicherung der Maßnahme hat über das gemeindeeigene Pfandgrundstück 7082 zu erfolgen, welches eine geeignete Fläche von > 1,5 ha aufweist. Auf dieser Fläche kann das Feldlerchenhabitat zur Not angelegt werden (siehe Anhang 5 zum Umweltbericht).

Zum Satzungsbeschluss ist zwischen der Gemeinde Iffezheim und dem Landratsamt Rastatt ein Vertrag über die Umsetzung der CEF-Maßnahmen zu schließen.



Flst.-Nrn. 6799 – 6885, 6893 – 6904, 6909 – 6927, 6930/2 – 6944, 6947 – 6962, 6993 – 7016, 7018 – 7057 und 7113 – 7155



Flst.-Nrn. 7069-7078 und 6257-6291.

Iffezheim, 17.12.2018


Christian Schmid, Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim, 11.01.2019


.....
Christian Schmid, Bürgermeister

**Vermerk über die Rechtskraft:**

Der Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom 11.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, 11.01.2019


.....
Christian Schmid, Bürgermeister



Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Gestaltung unbebauter Flächen

Für die Befestigung von Stellplätzen und Zugängen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es betrieblich, technisch /oder rechtlich nicht anders geboten ist. Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2.50 m über Oberkante des bestehenden Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen und/oder Drahtgeflecht zulässig.

3 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässigen Gebäudehöhe (GH) überschreiten (Ausnahme: Fahnenstangen). Anlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Nur indirekt beleuchtete Werbeanlagen in Form von Firmenlogos ohne zusätzliche Bild- oder Textinhalte dürfen am Ort der eigenen Leistung bis an den gesetzlichen Mindestabstand von 20 m an die L75 (bisher B36) anbauen. Fahnen und Werbeanlagen mit Bild- und Textinhalten oder eigener Leuchtwirkung müssen einen Mindestabstand von 40 m zur L75 (bisher B36) einhalten.

Iffezheim, 17.12.2018



.....
Christian Schmid, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim, 11.01.2019



.....
Christian Schmid, Bürgermeister

Vermerk über die Rechtskraft:

Der Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom 11.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, 11.01.2019


.....
Christian Schmid, Bürgermeister



Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archaologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc) oder Befunde (Graber, 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 2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Weitere Informationen und Terminabsprachen über das Landesamt für Denkmalpflege, Martin Strotz (Tel 0721/926-4847).

2 Belange des Klimaschutzes

Sowohl die verbleibenden Freiflächen der überbaubaren Grundstücksflächen, solange sie noch nicht als Bau- oder Lagerflächen gebraucht werden, als auch die weitläufig vorhandenen und neue entstehenden Dachflächen eignen sich zur Installation von Photovoltaikanlagen. Aufgrund der privilegierten Regelung der Einspeisevergütung für Konversionsflächen nach § 32 Abs 2 Nr 2 EEG empfiehlt sich vorliegend in besonderem Maß, die Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen mit schon bei der Konzeption von Neu- und Umbauten mitzubedenken. Damit wird zugleich den Belangen des Klimaschutzes im Sinne des § 1 Abs 5 S 2 Rechnung getragen.

3 Wasserschutzgebiet

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Rastatt-Ottersdorf, Zone III B. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 14.06.1988 sind zu beachten.

4 Geotechnik

Im Planbereich bilden junge Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Wald

Der im Geltungsbereich liegende Wald ist als bewirtschafteter Wald gem § 2 LWaldG zu erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern den nachhaltigen Fortbestand des Waldes. Sollte im Zuge einer eventuellen Bebauungsplanänderung in die Waldflächen eingegriffen werden, so ist hierfür eine Waldumwandlungsgenehmigung bei der Forstdirektion beim RP Freiburg erforderlich und ggf. entfallender Wald auszugleichen. Das LWaldG BW, insbesondere § 9 ist zu beachten.

6 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen auf der Niederterrasse, aufgrund zunehmender Trockenperioden durch den Klimawandel, die Wasserung im Zuge der Entwicklungspflege häufig unzureichend erfolgt und die gepflanzten Bäume über viele Jahre kein nennenswertes Wachstum entwickeln und

daher die Ausgleichswirkung nur ungenügend zur Entfaltung kommt. Gegebenenfalls wäre hier eine Tropfenbewässerung sinnvoll.

7 Vorbeugender Brandschutz

Der notwendige Loschwasserbedarf für Loscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Loschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen. Die erforderliche Loschwassermenge (Grundsatz) von 96 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Loschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

8 Mindestabstände von spannungsführenden Leiterseilen

Zwischen spannungsführenden Leiterseilen von Freileitungen und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend den VDE-Bestimmungen bei großem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen, jederzeit ein Mindestabstand von 3,00 m ab einer Dachneigung größer als 15°, bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner als 15° von 5,00 m einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muss mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände 6,00 m betragen.

9 Umweltüberwachung

Zur Sicherstellung des Erfolges sowohl der planinternen Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen, als auch der planexternen Kompensations- und CEF-Maßnahmen, soweit sie nicht aus dem Okokonto stammen, sind ein Bericht über die Entwicklung des Planungsgebietes und der externen Kompensationsflächen im Hinblick auf die Schutzgüter im 3. und 8. Jahr nach Maßnahmenumsetzung der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

10 Bodenschutz

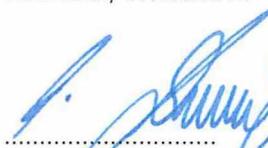
- 1 Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
- 2 Werden Arbeiten bei nassen Verhältnissen ausgeführt, muss die Zufahrt sichergestellt werden. Falls die vorhandenen Erschließungen dies nicht ermöglichen, können temporäre Baustraßen den Boden optimal schützen. Temporäre Baustraßen sind aus Naturschotter oder Recyclingmaterial zu schütten, die nach Abschluss der Arbeiten wieder zurückzubauen sind.
- 3 Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.
- 4 Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt auszubauen und zu lagern. Der Bodenaushub und die Zwischenlagerung sollten nicht im nassen Zustand der Boden erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (insbesondere DIN 19731 Nr. 7.2 und 7.3) einzuhalten. Von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustands.
- 5 Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens sollte in trapezformigen Mieten bis maximal 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden, abflusslose Senken sind zu vermeiden, bei längerer als halbjährlicher Zwischenlagerung sind die Mieten zu begrünen.

6. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische Auflockerungen durchgeführt werden.
7. Es wird empfohlen die unter 1 – 6 genannten Punkte durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten.

11 Müllabfuhr

Müllsammelgefäße sind von den Nutzern an einer für ASF erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zur Leerung bereit zu stellen. Sind Erschließungsstraßen oder die Zufahrten mit dreiachsigen ASF nicht befahrbar, sind die Müllbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einplanung ebener, befestigter und ausreichend großer öffentlicher Müllbehälterstellplätze/Sammelplätze wird in solchen Fällen dringend empfohlen.

Iffezheim, 17.12.2018

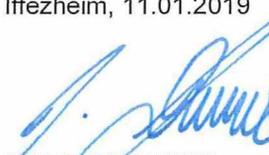

.....
Christian Schmid, Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim, 11.01.2019

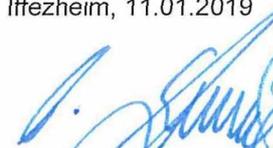

.....
Christian Schmid, Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft:

Der Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom 11.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, 11.01.2019


.....
Christian Schmid, Bürgermeister



Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Iffezheim hat nachweisbaren Bedarf an weiteren Gewerbebauflächen und beabsichtigt deshalb eine nordliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbe- / Industriegebiets. Das Plangebiet umfasst ca. 10 ha inklusive eines bestehenden Regenrückhaltebeckens mit einer Fläche von ca. 0,6 ha. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist in der vorgesehenen Größenordnung zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Gewerbestrukturen und des damit verbundenen Arbeitsplatzangebots geboten.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften ist zur Sicherung der stadtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.06.2009 gefasst. Während es sich bei dem südlich des Plangebiets bestehenden Areal sowohl um Gewerbe- als auch um Industrieflächen handelt, werden im Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ lediglich Gewerbeflächen festgesetzt.

1.3 Weitere Baugebietsplanungen der Gemeinde Iffezheim in der Nähe des Plangebiets

Westlich der L 75 (bisher B 36) hat die Gemeinde Iffezheim das Wohnbaugebiet „Nordlich der Hauptstraße“ erschlossen.

Nordlich des Plangebiets ist am 22.07.2013 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst worden, der im Bereich des Forlenhofs eine Erweiterung der bestehenden Bioabfall-Kompostierungsanlage durch die Errichtung und den Betrieb einer Trockenfermentierungsanlage mit Blockheizkraftwerk (BHKW) und die Errichtung einer Allzweck- / Trocknungshalle ermöglichen sollte.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche für Gewerbe dargestellt.

3 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

4 Umweltbericht / Grünordnungsplan / Artenschutz

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Grünordnungsplan erstellt (Wald + Corbe, Hügelsheim, 2017). Der Umweltbericht ist dieser Begründung als separater Bestandteil beigefügt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Im Umweltbericht werden der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Der Bestandszustand setzt sich aus einem ca. 1,8 ha großen mit einer Ruderalvegetation bewachsenen Regenwasserrückhaltebecken und ackerbaulich genutzten Flächen zusammen. An den Rändern sind kleinere Gehölzflächen sowie ein Teil der L75 (bisher B36) ebenfalls Bestandteil des Planungsgebietes.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung im Jahr 2012 hat ergeben, dass die besonders geschützte Arten Zauneidechse, Dorngrasmücke und Feldlerche vom Vorhaben betroffen sein könnten. Durch die Planung von planinternen und plantexternen CEF-Maßnahmen, die vor dem Beginn

mit dem Vorhaben umzusetzen sind, kann jedoch die Auslosung von Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden

Durch die Versiegelung großer Flächen sind nachteilige Auswirkungen bei allen Schutzgütern der Natur und Landschaft zu erwarten

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch Versiegelung können durch Geholzpflanzungen auf Freiflächen und Baumpflanzgebote planintern ausgeglichen werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung durch die gewerbliche Nutzung können durch eine Eingrünung des Gebiets in Form von Randpflanzungen sowie durch eine Durchgrünung des Gebiets in Form von Baum- und Strauchpflanzungen verringert werden. Nachteilige Auswirkungen beim Schutzgut Klima/Luft können durch Strauch- und Baumpflanzgebote verringert werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser verringert werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können durch die Retention von Niederschlagswasser verringert werden.

Bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholung, Klima/Luft, Wasser und insbesondere Boden verbleiben jedoch Defizite, die planextern zu kompensieren sind.

Aufgrund fehlender Maßnahmen zur Kompensation von Defiziten beim Schutzgut Boden wurden v a verfügbare und abgestimmte Maßnahmen aus dem Okokonto der Gemeinde Iffezheim gewählt. Es handelt sich um Aufforstungsmaßnahmen in der Rheinniederung, die Defizite bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholung sowie Klima schutzgutbezogen und Defizite bei den Schutzgütern Boden und Wasser schutzgutübergreifend kompensieren können. Sie werden ergänzt durch geplante noch nicht umgesetzte Maßnahmen. Es handelt sich dabei um eine Entsiegelungsmaßnahme, deren Bedeutung aufgrund Kompensationsdefizites beim Schutzgut Boden hervorzuheben ist, die Herstellung von 2 Amphibiengewässern sowie die Anlage eines Streuobstbestandes.

Abschließend ist davon auszugehen, dass bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang und unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Norden über die vorhandene Anbindung an die Bundesstraße L75 (bisher B36) erschlossen. Die L75 verfügt hier bereits über eine Linksabbiegespur. Auch der „Forlenhof“ wird mit seinen Betrieben und Anlagen über den erweiterten Anschluss an die Bundesstraße angebunden. Gebietsintern wird die Erschließungsstraße als Ring ausgebildet.

Die Flächen im Südosten des bestehenden Regenrückhaltebeckens müssen nicht an das neue Straßensystem angeschlossen werden, weil es sich um Erweiterungsflächen des ansässigen Betonstein-Werks handelt.

6 Ver- und Entsorgung

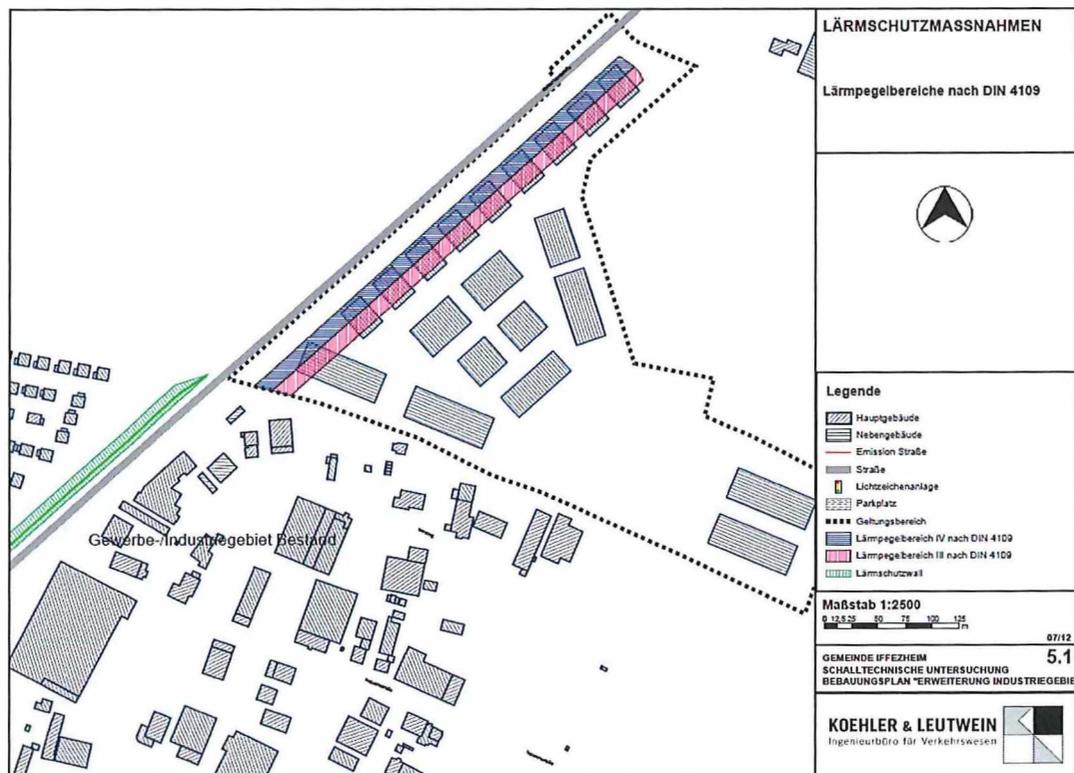
Die geplante Erweiterungsfläche soll als modifiziertes Mischsystem entwässert werden. Bis auf die Dachflächen, welche auf dem eigenem Grundstück versickert werden sollen, werden alle versiegelten Flächen an den in der Erweiterungsfläche geplanten MW-Kanal angeschlossen. Der geplante MW-Kanal selbst wird an den MW-Kanal des bestehenden Industriegebiets angeschlossen. Das bestehende in der Erweiterungsfläche liegende RRB soll weiterhin genutzt werden. Der derzeit vorhandene Entwässerungsstandard im Industriegebiet wird dadurch erhalten und es ist mit keiner hydraulischen Überlastung durch das Anhängen der geplanten Erweiterungsfläche im bestehenden Industriegebiet zu rechnen.

7 Immissionsschutz

7.1 Schall

Zur Klärung der schalltechnischen Belange wurde ein Gutachten (Ingenieurbüro Köhler, Leutwein und Partner GmbH & Co KG / Karlsruhe, Juli 2012) erstellt. Auf das schalltechnische Gutachten wird verwiesen. Darin wurden die zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) ermittelt, sowie die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen (Straßenlärm). Die Emissionskontingente, die Lärmpegelbereiche der Immissionen und die im jeweiligen Lärmpegelbereich zu ergreifenden Schutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und –nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.



Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten

Im Lärmpegelbereich IV liegen die Gebäudefronten, bis in eine Tiefe von 35m ab der westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Im Lärmpegelbereich III liegen alle Gebäudefronten in einer Tiefe zwischen 35 und 50 m ab der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

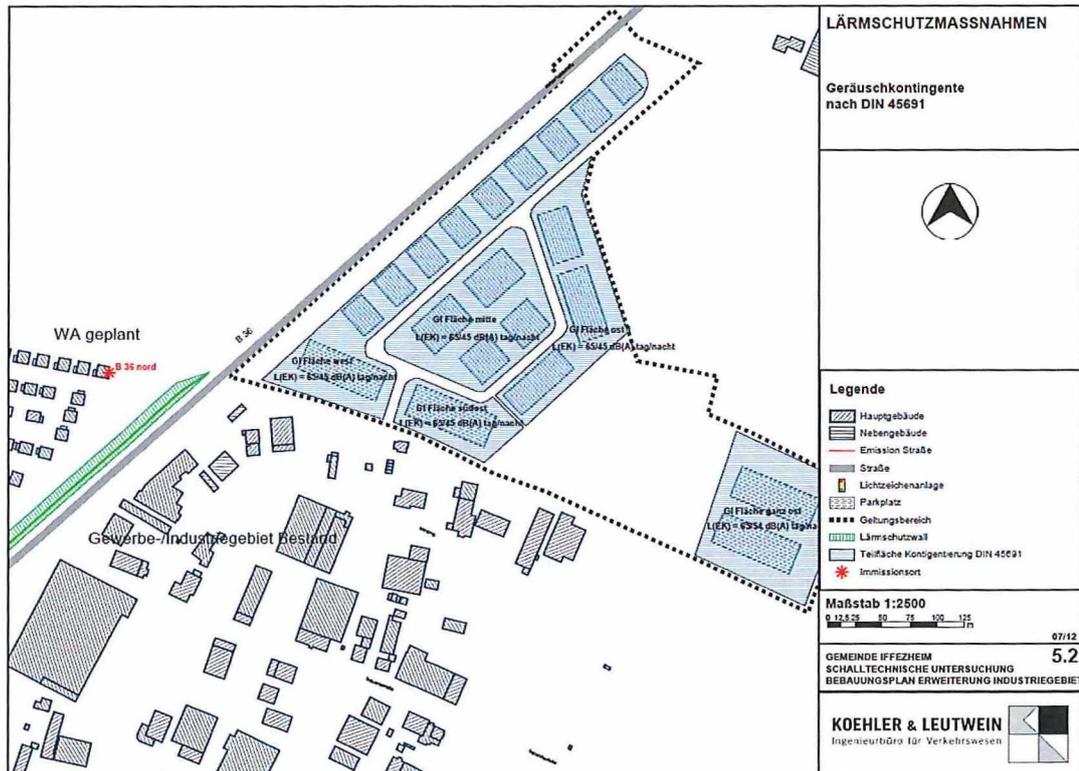
Alle übrigen Gebäudefronten liegen im Lärmpegelbereich II bzw. darunter und sind aus Gründen des Wärmeschutzes mit Fenstern der Klasse 2 auszustatten.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Größe[m ²]	L (EK), T	L (EK), N
GE Fläche ganz Ost	11.876,5	60	54
GE Fläche Mitte	13.292,9	60	45
GE Fläche Ost 1	12.395,2	60	50
GE Fläche West + Süd	29.374,2	60	45

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_R der Betriebsgeräusche der Vorhaben das oder die dem Betriebsgrundstücken zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} entsprechend Anlage 4.2.1 / 4.2.2 an den jeweiligen Immissionsorten nach Gleichung 6 und 7 der DIN 45691 nicht überschreitet. Der Beurteilungspegel L_R am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes gilt entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm, vom 26.08.1998, unter der Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige

Emissionskontingent L_{EK} ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summierung der einzelnen Immissionskontingente L_{IK} der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.



Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten

Der maßgebliche Immissionsort für die Lärmemissionskontingente L EK für die einzelnen Teilflächen zur Einhaltung der Nutzungsausweisung entsprechenden Schutzziele weist folgende Koordinaten (DHDN, Zone 3, Z=EFH + 2,4 m) auf

Immissionsort	X	Y	Z
L75 (ehem B36) Nord	3438155,38	5409596,00	125,06

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge von Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006/12, Abschnitt 5.

7.2 Geruch

Um Konflikten zwischen diesem Bebauungsplan und dem nordlich gelegenen Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ vorzubeugen, wurden die Auswirkungen beider Planungen in einem geruchstechnischen Gutachten analysiert (Ingenieurbüro Lohmeyer / Karlsruhe, Mai 2012). Auf das geruchstechnische Gutachten wird verwiesen. Den ermittelten Belastungen entsprechende Festsetzungen, besonders zur Art der Nutzung in Teilbereich 2 (siehe auch die Begründung hierzu unter Ziffer 8.1.4), wurden in den Bebauungsplan übernommen, so dass ein Nutzungskonflikt nicht zu erwarten ist.

8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

8.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen im Teilbereich 1:

- Gewerbebetriebe aller Art sofern sie nicht gem. Ziffer 1.3 unzulässig sind
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen,

8.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Teilbereich 1:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe bis 100 qm Verkaufsfläche (z.B. Kioske) sowie Einzelhandelsnutzungen, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben stehen und nicht mehr als 200 qm Verkaufsfläche beanspruchen

8.1.3 Unzulässige Nutzungen im Teilbereich 1:

Einzelhandelsbetriebe

Sofern sie nicht gem. Ziffer 1.2 ausnahmsweise zulässig sind, werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, weil sich das Areal aufgrund seiner ortsfernen Lage für Einzelhandelsnutzungen nicht eignet und die Flächen schwerpunktmäßig dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen.

Betriebsbezogene Wohnungen, Boardinghäuser und Gästezimmer

Mit dem Ausschluss betriebsbezogener Wohnnutzung beugt die Gemeinde einer möglichen „schleichenden“ Teilumwandlung des Gewerbegebiets zu einem „de facto - Mischgebiet“ vor. Solche Entwicklungen sind andernorts zu beobachten und sorgen dort z.T. für erhebliche Konflikte. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Wohngebäude später verkauft werden und der neue Eigentümer Schutzansprüche gegenüber der gewerblichen Nutzung geltend macht. Außerdem sollen hinsichtlich der Vorbelastung des Gebiets zusätzliche immissionsschutzrechtliche Konflikte verhindert werden. Im vorliegenden Fall ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, die

Wohnnutzung in der Ortslage zu stärken und die gewerbliche Nutzung möglichst konfliktarm zu sichern. Aus denselben Gründen werden auch Boardinghäuser und gewerblich vermietete Gästezimmer ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

Da für kirchliche und kulturelle Nutzungen Standorte innerhalb der Ortslage zu bevorzugen sind, werden solche Nutzungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Anlagen für sportliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, weil die benötigten Gewerbeflächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen.

Vergnügungsstätten

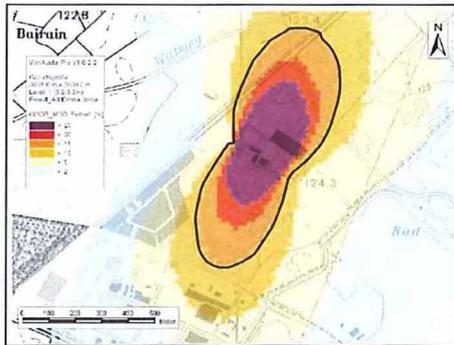
Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um mögliche Konflikte mit bestehenden angrenzenden Wohnnutzung und der geplanten Wohnnutzung jenseits der L75 (bisher B36) zu vermeiden. Solche Belastungen sind erfahrungsgemäß im Zusammenhang mit Zu- und Abfahrten zur Nachtzeit zu erwarten.

Betriebe des Sexgewerbes wie Sexshops, Sexkinos, Sexshows im Sinne von Lokalen bzw. Bars mit Animierbetrieb und Bordelle

Betriebe des Sexgewerbes wie Sexshops, Sexkinos, Sexshows im Sinne von Lokalen bzw. Bars mit Animierbetrieb und Bordelle werden ausgeschlossen, um mögliche Konflikte mit der im angrenzenden Industriegebiet bestehenden Wohnnutzung und der Wohnnutzung in der jenseits der L75 (bisher B36) bestehenden und erweiterten Ortslage zu vermeiden (neues Wohngebiet Nordlich der Hauptstraße). Solche Konflikte sind erfahrungsgemäß insbesondere im Zusammenhang mit Zu- und Abfahrten zur Nachtzeit zu erwarten, die auch über die Hauptstraße und die Ortslage Iffezheims erfolgen könnten. Die Erfahrungen zeigen, dass eine Ansiedlung von Sexgewerbe auch einen Verlust an Gebietsattraktivität mit sich bringen kann (sog. „Trading-Down-Effect“). Die Gemeinde hat deshalb entschieden, zugunsten eines positiv vermarktbareren Images des geplanten Gewerbegebiets von einer Zulässigkeit von Betrieben des Sexgewerbes Abstand zu nehmen.

8.1.4 Allgemein zulässige Nutzungen im Teilbereich 2:

Außer Lagerhäusern ohne Aufenthaltsräumen und Lagerplätze sind alle anderen gem. § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. In diesem Teilbereich wird eine Geruchsbelastung durch den nordlich gelegenen, landwirtschaftlichen Betrieb „Forlenhof“ von über 15 % der Jahresstunden prognostiziert (Ingenieurbüro Lohmeyer / Karlsruhe), was den dauerhaften Aufenthalt von Personen unmöglich macht. Durch die ausschließliche Lagernutzung ohne Aufenthaltsräume wird sichergestellt, dass sich keine in Gewerbegebieten üblichen Nutzungen mit dauerhaftem Aufenthalt von Mitarbeitern (z. B. Büros, etc.) ansiedeln können.



Auszug aus dem geruchstechnischen Gutachten

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe GH, die Baumassenzahl BMZ sowie die Grundflächenzahlen GRZ gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht dem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete vorgesehenen Maximalwert (bei einer GRZ von 0,8 sind 80% der Grundstücksflächen überbaubar). Die GRZ ist ein Höchstwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die maximal zulässige Baumasse sichern eine in Bezug auf die Umgebung angemessene Höhen-/Baumassentwicklung und lassen genug Spielraum bei der Gestaltung der Betriebsgebäude. Die Gebäudehöhe darf mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Aufzugtürme, Silos, Kamine, Abluftanlagen) ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschritten werden sofern die Grundflächen solcher Bauteile insgesamt nicht mehr als 10% der zugehörigen Gebäudefläche einnehmen. Auch durch Aufbauten für regenerative Energienutzung darf die Gebäudehöhe überschritten, wobei für solche Anlagen eine Höhe von max. 1,50 m als ausreichend erachtet wird.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung der betrieblichen Belange und Gewährleistung einer größtmöglichen baulichen Flexibilität wird im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

8.4 Carports, Garagen und Nebenanlagen

Im Hinblick auf die großzügigen Baufenster wird es für angemessen und vertretbar erachtet, dass Carports, Garagen und Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind

8.5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

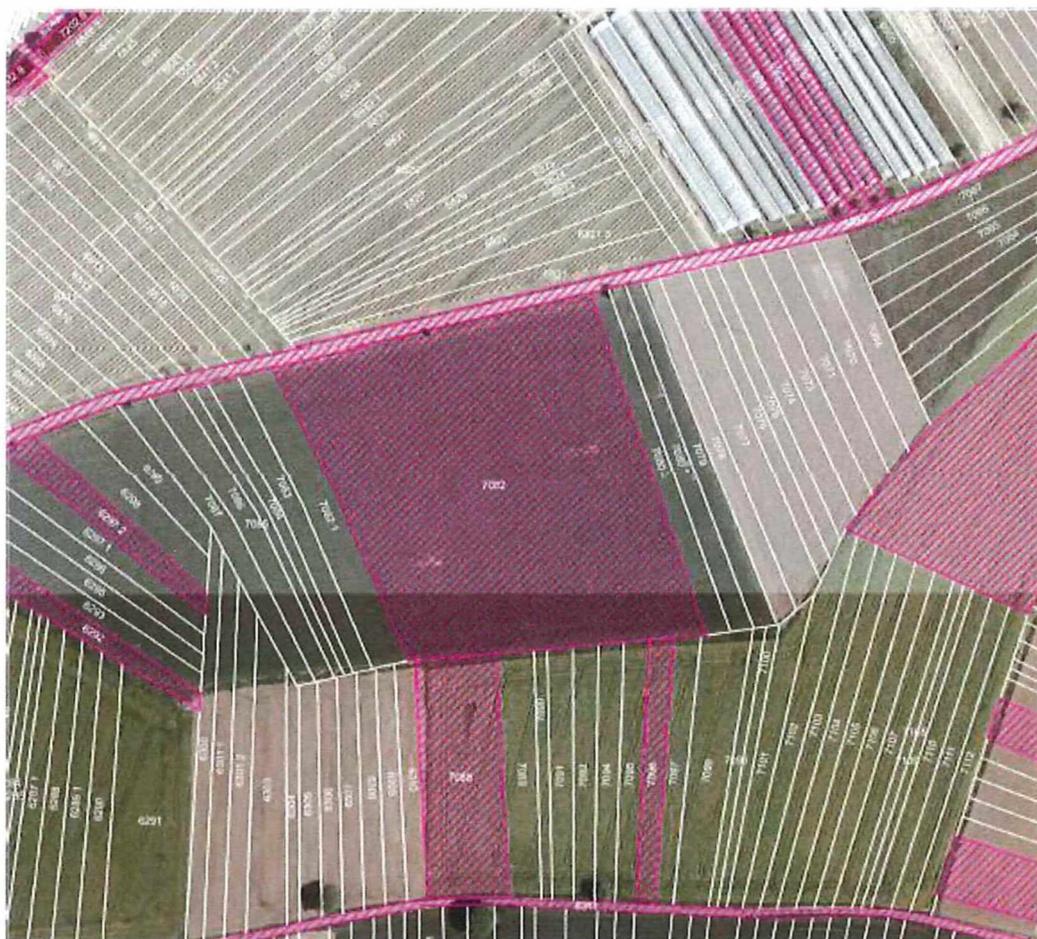
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind im Einmündungsbereich der Gebietserschließungsstraße in die L75 (bisher B36) Grundstückszufahrten gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil ausgeschlossen.

8.6 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schall / Geruch) sichern die in den jeweiligen Gutachten begründeten Schutzkonzeptionen.

8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Grünordnung, zum Artenschutz und zur ökologischen Kompensation sichern die in Umweltbericht und Grünordnungsplan begründeten Konzepte zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen. Mit ca. 387.600 Ökopunkten und Aufwertungen bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholung Klima/Luft und Wasser, weisen die Kompensationsmaßnahmen einen Umfang auf, der geeignet ist, die durch das Eingriffsvorhaben entstandenen Defizite zu kompensieren. Das Schutzgut Boden muss mangels verfügbarer Maßnahmen überwiegend schutzgutübergreifend kompensiert werden. Für die Umsetzung der Feldlerchenfenster auf Flächen der Gemarkung Iffezheim werden mit den Landwirten entsprechende Vereinbarungen getroffen. Da die Maßnahmen auf den Grundstücken der Landwirte oder auf von diesen gepachteten Flächen erfolgen, sind sie nur schwerlich dauerhaft zu sichern. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über das gemeindeeigene Pfandgrundstück 7082, welches eine geeignete Fläche von > 1,5 ha aufweist. Auf dieser Fläche kann das Feldlerchenhabitat zur Not angelegt werden.



(Quelle: Kompensationen - Anhang 5 zum Umweltbericht, Wald + Corbe, 2018)

Sollte die Anlage der Lerchenfenster nicht mehr möglich sein, steht das ca. 1,6 ha große gemeindeeigene Pfandgrundstück 7082 zur Ausbildung als Feldlerchenhabitat zur Verfügung. Es ist rechtzeitig zu kündigen, so dass das funktionsfähige Habitat im Jahr der wegfallenden Ler-

chenfenster zur Verfügung steht. Die erforderlichen Maßnahmen auf der Fläche werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Wegen der Ausbildung eines Waldsaums und des als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Waldumbaus zu einem Eichenwald wird der bestehende Wald auf Flst. 7388 und 7389 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und nachhaltig als Wirtschaftswald gesichert. Die Waldfläche dient auch dem Schutz des östlich angrenzenden FFH-Gebiets „Rheiniederung und Hardtebene zwischen Lichtenau und Iffezheim“ vor der heranrückenden Bebauung. Der im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung festgesetzte Einzelbaum mit den Gauß-Krüger-Koordinaten 3438791 / 5409416 ist als Habitatbaum für den Hirschkäfer zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Zur Grundwasserschonung sind für die Befestigung von Stellplätzen und Zugängen nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es betrieblich, technisch oder rechtlich nicht anders geboten ist.

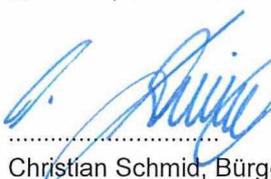
9.2 Einfriedungen

Zur Gewährleistung der Betriebssicherheit ist eine Einzäunung der Betriebsgrundstücke bis zu einer Höhe von 2.50 m über Oberkante des bestehenden Geländes entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Im Hinblick auf den angrenzenden Natur- und Landschaftsraum dürfen als Einfriedungen allerdings nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen und / oder Drahtgeflecht Verwendung finden.

9.3 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung des Gebietes prägen und negativen Einfluss auf den umgebenden Landschaftsraum ausüben (sog. „Lichtverschmutzung“) und sind insofern sowohl aus städtebaulich-gestalterischen Gründen als auch zur Schonung des umgebenden Landschaftsraums regelungsbedürftig. Vor diesem Hintergrund sind im Geltungsbereich des Plangebiets - mit Ausnahme von Fahnenstangen - keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässige Gebäudehöhe (GH) überschreiten. Anlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Nur indirekt beleuchtete Werbeanlagen in Form von Firmenlogos ohne zusätzliche Bild- oder Textinhalte dürfen am Ort der eigenen Leistung bis an den gesetzlichen Mindestabstand von 20 m an die L75 (bisher B36) anbauen. Werbeanlagen mit Bild- und Textinhalten oder eigener Leuchtwirkung müssen einen Mindestabstand von 40 m zur L75 (bisher B36) einhalten, um den Straßenverkehr nicht durch ihre ablenkende Wirkung zu gefährden.

Iffezheim, 17.12.2018


.....
Christian Schmid, Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim, 11.01.2019



Christian Schmid, Bürgermeister

Vermerk über die Rechtskraft:

Der Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom 11.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, 11.01.2019



Christian Schmid, Bürgermeister

Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

1 Planerfordernis

Die Gemeinde Iffezheim hat nachweisbaren Bedarf an weiteren Gewerbebauflächen und beabsichtigt deshalb eine nordliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbe- / Industriegebiets. Das Plangebiet umfasst ca. 10 ha inklusive eines bestehenden Regenrückhaltebeckens mit einer Fläche von ca. 0,6 ha. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist in der vorgesehenen Größenordnung zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Gewerbestrukturen und des damit verbundenen Arbeitsplatzangebots geboten.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung erstellt worden. Auf den Umweltbericht (separate Broschüre als Bestandteil dieser Begründung) wird verwiesen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 26.03.2012 bis zum 27.04.2012 öffentlich im Rathaus Iffezheim zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Stellungnahmen ausgelegt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	<p>Ausweisung des Gebiets als Industriegebiet, nicht als Gewerbegebiet</p> <p>Verminderung der Geruchsbelastung durch den bestehenden Betrieb „Forlenhof“</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Das bestehende Industriegebiet wird durch das geplante Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt, zumal im GE die betriebsbezogene Wohnnutzung unzulässig ist. Die Ausweisung eines GE neben einem GI ist zulässig und durchaus üblich.</p> <p>Die berechneten Gesamtbelastungen für Geruch (Lohmeyer, Mai 2012) liegen für das bestehende Gewerbegebiet sämtlich unter dem Immissionswert von 15 %. Hierbei sind die immissionsmindernden Maßnahmen bei Verwirklichung der Planungen für die Bioabfallvergarungsanlage berücksichtigt. Unter der Annahme, dass diese Anlage</p>

		realisiert wird, ist im Planfall eine Verbesserung der Immissionssituation im Gewerbegebiet zu erwarten
--	--	---

Fruhzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem § 4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.04.2012 bis zum 14.05.2012. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behörden TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
Landratsamt Rastatt Landwirtschaft	Anpassung der Baugebietsgrenze im Nordosten	Der Anregung wird entsprochen: Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die Erschließung der angeschnittenen Parzellen gesichert ist. Hierfür wurde ein Wirtschaftsweg geplant und der Geltungsbereich entsprechend angepasst.
Landratsamt Rastatt Flurneuordnung	Gewährleistung der Erschließung der östlich des Erweiterungsgebietes liegenden landwirtschaftlichen Flurstücke	Der Anregung wird entsprochen: Siehe o.a. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Abt. Landwirtschaft
Landratsamt Rastatt Abfallwirtschaft	Rücksichtnahme auf Bestand und Entwicklung des Betriebs Forlenhof (Bioabfallkompostierungsanlage)	Der Anregung wird entsprochen: In dem Geruchsimmisionsgutachten des Ing.-Büro Lohmeyer vom Mai 2012 wurde für alle Bereiche des landwirtschaftlichen Betriebs Forlenhof der genehmigte Nutzungsumfang berücksichtigt. Des Weiteren wurden der Betrieb der SKV im Planzustand und das Asphaltmischwerk der Südwest Asphalt GmbH & Co. KG berücksichtigt. <i>Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Geruchsimmisionsbelastung (Gesamtbelastung) in dem geplanten Gewerbegebiet in großen Teilen unter dem in der GIRL (LAI, 2008) geforderten Immissionswert von 15 % der Jahresstunden für Gewerbe- und Industriegebiete liegt. Lediglich in dem östlich des RRB gelegenen Teil des Bebauungsplanes wird in Teilen eine Überschreitung des Immissionswertes mit Werten von bis zu 18 % der Jahresstunden prognostiziert. In diesen Bereichen wird eine Nutzung festgelegt, die den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausschließt (Lagernutzung).</i>

	Dimensionierung der geplanten Straße entsprechend eines 3-achsigen Müllfahrzeugs	Die Dimensionierung des Oberbaus sowie die geplanten Kurvenradien entsprechen den Standards für ein Gewerbegebiet. Damit sind die Belange der Abfallbeseitigung berücksichtigt. Stichstraßen sind im fortgeschriebenen Planentwurf nicht mehr vorhanden.
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 - Straßen	<p>Aufnahme des gesamten Knotenpunktbereichs in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p> <p>Abschluss einer Vereinbarung seitens der Gemeinde Iffezheim, die die einzuhaltenden straßenbaulichen Standards ebenso beinhaltet wie ggf. die Ablosung von Mehrkosten, die zukünftig zu Lasten des Straßenbaulasttragers bei der Er- und Unterhaltung des neuen Knotenpunktes anfallen.</p> <p>Verbleib eines anbaufreien Streifens von 20 m zwischen Bundesstraße und zukünftiger Baugrenze, bis 40m Abstand dürfen Werbeanlagen keine ablenkende Wirkung entfalten.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Der gesamte Knotenpunkt inklusive aller Straßenflächen, die aufgrund der Erschließungsplanung zu verändern sind, wurden in den Geltungsbereich einbezogen.</p> <p>Die Vereinbarung ist vor Baubeginn abzuschließen.</p> <p>Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind entsprechend ergänzt worden.</p>
Polizeidirektion Rastatt / Baden-Baden	<p>Ausweisung von Gehwegen und Parkflächen im Bereich der Erschließungsstraße</p> <p>Beachtung der Beschränkung und Einschränkung von Werbeanlagen durch das Bundesfernstraßengesetz</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Planung ist überarbeitet worden. Ein einseitig straßenbegleitendes Gehweg und Parkflächen werden festgesetzt.</p> <p>Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind entsprechend ergänzt worden.</p>
Industrie- und Handelskammer Karlsruhe	<p>Anbindung an das südlich gelegene Bestandsgebiet</p> <p>Ausweisung ausreichender öffentlicher Stellplätze für den ruhenden Verkehr</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Eine Verbindung mit dem Altgebiet ist aktuell nicht vorgesehen, da die erforderlichen Grundstücke nicht verfügbar sind. LKW-Stellplätze sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.</p>

EnBW Regional AG	<p>Errichtung von zwei Umspannstationen</p> <p>Übernahme der 20 kV-Freileitung in die Planzeichnung und Einhaltung der Mindestabstände</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Im Plangebiet werden 2 Trafostandorte festgesetzt</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die 20 kV – Freileitung wird nachrichtlich im B-Plan dargestellt Vorab wurde eine Erdverkabelung mit der EnBW besprochen Diese ist kostenfrei möglich Die Freileitung kann aber erst nach erfolgter Erdverkabelung ruckgebaut werden Dies ist in der Bauausführung zu berücksichtigen Die EnBW wird im weiteren Verfahren beteiligt, so dass besonders im Rahmen der Ausführungsplanung eine Abstimmung erfolgen wird Da die Freileitung zurückgebaut werden soll, sind Festsetzungen zur Wahrung von Mindestabständen gemäß der VDE-Bestimmungen nicht erforderlich</p>
------------------	--	--

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3(2) BauGB fand statt in der Zeit von 09 10 2017 bis zum 09 11 2017 Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen

Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem § 4(2) BauGB fand statt in der Zeit vom 28 09 2017 bis zum 09 11 2017 Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden

Behörden TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
Landratsamt Rastatt Baurecht	Großzügigerer Regelung der Einfriedungen	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen:</p> <p>Den betrieblichen Sicherheitsanforderungen wird entsprochen, indem die Höhe der Einfriedungen bis 2,50m betragen darf Geschlossene Einfriedungen sind aus baugestalterischen Gründen und wegen der Gebietsdurchgrünung nicht erwünscht</p> <p>Deshalb sind als Einfriedungen Heckenpflanzungen vorzusehen, die mit einem Drahtgeflecht zusätzlich gesichert oder ersetzt werden können</p>
Landratsamt Rastatt Naturschutz	Anpassung der Pflanzliste	<p>Der Anregung wird entsprochen: Der Textteil wird angepasst</p>

	<p>Anpassung der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse</p> <p>Erläuterung der Herstellung der Ersatzhabitate für die Zauneidechse im Umweltbericht</p> <p>Durchführung einer Vergramung der Erdechsen im Vorfeld der Baufeldfreimachung</p> <p>Überwachung durch ein Monitoring im 3 und 8 Jahr nach Maßnahmenumsetzung</p> <p>Einhaltung eines 50 m Abstands zu Geholzen und Feldrandern bei der CEF-Maßnahme für die Feldlerche</p> <p>Bewertung der Maßnahmen mit 16 OP statt mit 14 OP möglich</p>	<p>Die Steinriegel werden durch Wurzelstubbenlager und Reisighaufen ersetzt</p> <p>Eine Erläuterung wird im Umweltbericht ergänzt</p> <p>Der Textteil wird angepasst</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Ein Monitoring wird im UB unter Kap 10 auch für CEF-Maßnahmen bereits vorgeschlagen Formulierung mit 3 und 8 Jahr wird übernommen Das Monitoring ist vertraglich zu sichern</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Gemaß der OKVO 2010 Nr 59 „Naturferne Waldbestände“ erfolgt bei Erstaufforstungen, die eine dem Standortswald entsprechende Baumartenzusammensetzung besitzen, die Bewertung in Anlehnung an die Biotoptypen der naturnahen Walder Da diese Bestände jedoch keine standortgemaße Waldbodenflora aufweisen, wird der Planungswert jedoch gegenüber dem jeweiligen Standortswald um 20 % reduziert Bei den Standorten in der nicht mehr überfluteten Altaue ware am ehesten als naturnaher Wald ein Eichen- und Hainbuchen-Eichen-Wald mittlerer Standorte anzunehmen Demnach ist bei den genannten Maßnahmen eine Bewertung mit maximal 16 bis 17 OP möglich Der Antrag zum Führen eines Okokontos wurde am 17.9.2009 gestellt, sowohl die Bewertung mit 14 OP als auch die Fla-</p>
--	--	--

	<p>Notwendigkeit einer genaueren Maßnahmenbeschreibung (Maßnahmen 5, 6, 7, und 8) sowie eine Darlegung der Bilanzierung (Maßnahme 5 und 8)</p> <p>Erforderlichkeit weiterer Ausführungen der Maßnahme 6</p> <p>Dauerhafter Erhalt der zu pflanzenden Baume (Maßnahme 8)</p> <p>Notwendigkeit eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Gemeinde Iffezheim und der unteren Naturschutzbehörde</p>	<p>chenzuweisung wurden vom Landratsamt Rastatt – Naturschutz abgesegnet und mitgetragen, da die Entwicklung der Waldbestände unter ungünstigen Bedingungen – Aufforstung von Offenland – durchgeführt wurde. Wenn nun eine nachträgliche Höhereinstufung – mit Ausnahme der Maßnahme J3 – möglich ist, werden wir das Okokonto gerne dementsprechend anpassen</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Eine weiterführende Bilanzierung wird erarbeitet</p> <p>Die Maßnahme 6 wurde vorgezogen durchgeführt. Hinsichtlich der Maßnahme 7 erfolgt eine enge Abstimmung bzgl. der Ausführung – auch unter dem Blickwinkel Kalikokrebs – mit der unteren Naturschutzbehörde</p> <p>Der dauerhafte Erhalt der zu pflanzenden Baume bei Maßnahme 8 wird aufgenommen</p> <p>Der Abschluss der öffentlich-rechtlichen Verträge zur Sicherung der Maßnahmen erfolgt begleitend aber außerhalb des Bebauungsplans</p>
Landratsamt Rastatt Forstamt	<p>Teilweise Prüfung der Flächen für die Anlage von Lerchenfenstern</p> <p>Anpassung der Artenliste</p> <p>Anpassung der Flurstücknummern</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Planunterlagen werden entsprechend geändert</p> <p>Statt der Stieleiche wird die Traubeiche verwendet. Die Artenliste wird redaktionell angepasst</p> <p>Die fehlenden oder unrichtigen Flurstücknummern werden entsprechend ergänzt bzw. korrigiert</p>
Landratsamt Rastatt Landwirtschaftsamt	<p>Überschreitung durch Geruchsbelastung auf dem Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes die für Gewerbegebiete zulässigen Grenzwerte</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen: In Teilbereich 2 ist nicht nur das Wohnen, sondern auch alle anderen Nutzungen ausgeschlossen, durch die Menschen bei dauerhaftem Auf-</p>

		enthalt der Geruchbelastung durch den Forlenhof ausgesetzt waren Da die durch Lärm und Geruch möglicherweise entstehenden immissionsrechtlichen Konflikte im Bebauungsverfahren betrachtet und durch die entsprechenden Festsetzungen bewältigt worden sind, wird kein Konfliktpotential gesehen, weswegen der Bebauungsplan in seinem offengelegten Geltungsbereich nicht umgesetzt werden konnte
Landratsamt Rastatt Flurneuerung	Ausbau des Wirtschaftswegs mit 4 m Breite	Der Anregung wird nicht entsprochen: Der Wirtschaftsweg ist gemäß seiner Zweckbestimmung ausreichend bemessen Die Wegbreite beträgt 3 m zzgl 0,5 m Bankette beidseitig Insgesamt wird für den untergeordneten Weg also eine Gesamtbreite von 4 m vorgehalten
Deutsche Telekom Technik GmbH	Berücksichtigung geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom in allen Straßen bzw Gehwegen	Der Anregung wird nicht entsprochen: Die geplanten Straßen mit einseitigem Gehweg sind grundsätzlich für die Verlegung von Telekommunikationsleitungen geeignet Festsetzungen im Bebauungsplan für Leitungszone sind nicht erforderlich Details zur Ausführung werden zu gegebener Zeit rechtzeitig mit dem Leitungsträger außerhalb des Bebauungsverfahrens abgestimmt
Stadt Rastatt	Niedrigere Höhe für Überschreitungen der untergeordneten Bauteile Festsetzung zum Nachweis der grunordnerischen Festsetzung im Baugenehmigungsverfahren	Der Anregung wird nicht entsprochen: Im Sinne dieses Bebauungsplans sind mit untergeordneten Bauteilen Erschließungskerne, Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln, etc gemeint Im Gewerbegebiet sind 3 m über Gebäudehöhe angemessen Solche Bauteile sind auf 10% der Gebäudegrundfläche begrenzt Eine max Tiefe ist nicht erforderlich Eine Rechtsgrundlage für Festsetzungen, die die zur Baueingabe einzureichenden Unterlagen modifizieren, wird nicht gesehen Dies regelt in BW die LBOVVO

	<p>Definition „gartnerisch“</p> <p>Ergänzung der Zaungestaltung</p> <p>Präzisierung der Festsetzung der Werbeanlagen</p> <p>Ergänzung einer Festsetzung zur Dachbegrenzung</p> <p>Ergänzung einer Festsetzung zur Fassadengestaltung</p>	<p>Gartnerisch bedeutet nicht, dass Stein- oder Schotterwusten zulässig sind, sondern dass Vegetationsflächen auch von Wegen, Freisitzen und nicht geschlossen begrünt aber bepflanzt und wasserdurchlässigen Flächen (z B Steingarten) unterbrochen werden dürfen Das wird redaktionell in der Begründung klargestellt</p> <p>Aufgrund der zulässigen Höhe bis 2,50 und zugunsten des öffentlichen Raumes im Gebiet sollen Einfriedungen entweder Durchblicke ermöglichen oder begrünt sein</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Bauvorschrift wird präzisiert, so dass Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig sind Freistehende Werbeanlagen sind im Gewerbegebiet nicht ausgeschlossen Auch Größenverhältnisse zu Fassadenfläche sind nicht erforderlich Grelle Farben sind das Gegenteil von gedeckten Farben</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Der Bebauungsplan steht einer Dachbegrenzung nicht entgegen</p> <p>Das Festsetzen noch detaillierterer Gestaltungsvorschriften für Fassaden ist im Gewerbegebiet nicht erforderlich</p>
Initiativgruppe Naturschutz Iffezheim e V	Ersatzmaßnahme statt halbseitiger Ruckbau des Waldweges (Maßnahme 5)	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Durch eine Entsiegelung, auch eine halbseitige, werden neue Bodenflächen mit Bodenfunktionen geschaffen Da das Eingriffsvorhaben v a mit einem Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden ist (Versiegelung), soll auf diese funktionale Maßnahme nicht verzichtet werden Der Belag wurde im Juli 2018 durch das Büro GEOCHEM untersucht Die Untersuchungen haben ergeben, dass der bituminöse Straßenaufbruch der</p>

	Verlagerung der Maßnahme für die Dorngrasmücke im Bereich des Ruckhaltebeckens	<p>Verwertungsklasse A zugeordnet werden kann und damit also nicht teerhaltig ist Diese Maßnahme wurde mit dem Landratsamt abgestimmt Am 26 09 2016 hat der Gemeinderat die Umsetzung dieser Maßnahme beschlossen</p> <p>Über die Geholzflächen hinaus sollen am Rand des Ruckhaltebeckens auch Staudensaume angelegt werden, die Nahrungsflächen für die genannten Vogelarten darstellen</p>
--	--	---

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 4a (3) BauGB fand statt in der Zeit vom 10 10 2018 bis zum 24 10 2018 Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen

Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem § 4a (3) BauGB fand statt in der Zeit vom 28 09 2018 bis zum 10 09 2018 Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden

Behörden TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
Landratsamt Rastatt Naturschutz	Hinweis auf das Monitoring auch im Textteil	Der Anregung wird entsprochen: Die aktuellste Version des diesbezüglichen Hinweises wurde in den Textteil übernommen
Landratsamt Rastatt Umweltamt Wasserwirtschaft – Dezentrale Niederschlagsbeseitigung	Vorlage eines Entwässerungskonzepts zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf und Beachtung der Regelwerke zur Niederschlagsbeseitigung	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Unter Ziffer 7 3 Entwässerung ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig sind Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle) Außerdem ist das Gebiet im modifizierten Mischsystem zu entwässern Die anfallenden Dachwasser sind dezentral auf den Privatgrundstücken zu versickern Nur in Abstimmung mit dem Landratsamt kann Niederschlagswasser von wenig frequentierten Hofflächen ggf auch einer Versickerung zugeführt werden Die sonst anfallenden Niederschlagswasser von Fahr- und Hofflächen auf den Privatgrundstücken

		<p>sowie das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sind in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf in Gewerbegebieten immer einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Anforderungen nach der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten und die Lage im Wasserschutzgebiet sind zu berücksichtigen.</p> <p>Das im Bebauungsplan festgesetzte Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt. Das wasserrechtliche Benehmen wurde mit der Entscheidung vom 05. Februar 2018 Aktenzeichen 4.2/701.4/-4.23.11 hergestellt. (Info: Die Erweiterung läuft nicht mehr unter „IG östlich der B36“, sondern unter „IG östlich der L75“)</p>
Landratsamt Rastatt Flurneueordnung	Ausbau des Wirtschaftswegs durchgehend mit 4 m Breite	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Der Wirtschaftsweg ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert.</p>

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Gegensatz zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) bezieht sich die Prüfung von Alternativen eines Bebauungsplanes nicht auf Standortalternativen, sondern auf Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Wahl max. möglicher Grundflächenzahlen nach Baunutzungsverordnung mindert den Flächenverbrauch in der Landschaft. Der Anteil an Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes wurde schon aus wirtschaftlichen Gründen minimiert. In diesem Sinne wurde auch die Anbindung des Gebiets mit der Anbindung des Sondergebietes Forlenhof gemäß dessen Anforderungen verknüpft.

Iffezheim, 17.12.2018



 Christian Schmid, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim, 11.01.2019


.....
Christian Schmid, Bürgermeister

**Vermerk über die Rechtskraft:**

Der Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom 11.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, 11.01.2019


.....
Christian Schmid, Bürgermeister

