

# **GEMEINDE IFFEZHEIM**

**Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 20.05.2013

**Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

[mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de](mailto:mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)



## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	30.11.2011
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	24.09.2012 24.10.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	18.09.2012 20.10.2012
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	21.01.2013 21.02.2013
Einholung der Stellungnahmen von den Behörden und TöB	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	27.12.2012 07.02.2013
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis	29.04.2013 13.05.2013
Erneute Einholung der Stellungnahmen von den Behörden und TöB	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis	25.04.2013 22.05.2013
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	22.07.2013
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	18.12.2015



## Satzung

### über den Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim hat am 22.07.2013 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 20.05.2013 maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

###### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 20.05.2013
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 20.05.2013
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 20.05.2013

###### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 20.05.2013
E	Begründung	in der Fassung vom 20.05.2013
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom 20.05.2013

###### Weitere gesonderte Anlagen

Umweltbericht (UB) mit Anhängen	in der Fassung vom 25.04.2013
Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Anhang 5 / UB)	in der Fassung vom Dezember 2012
FFH – Vorprüfung (Anhang 6 / UB)	in der Fassung vom Dezember 2012

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

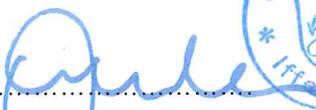
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ mit den örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Iffezheim, 22.07.2013

  
Peter Werler, Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Sondergebiet Forlenhof“ mit den örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmt.

Iffezheim, 23.07.2013

  
.....  
Peter Werler, Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom 18.12.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, 18.12.2015

  
.....  
Peter Werler, 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 Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Sondergebiet für Landwirtschaft und Kompostverwertung gem. § 11 BauNVO.

Das Sondergebiet wird unterteilt in die Teilbereiche SO1 bis SO9.

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

#### **Teilbereich SO1:**

Landwirtschaftlicher Betrieb für Rinder- und Mastschweinzucht mit Ställen, Wirtschafts- und Lagergebäuden zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie Büroeinrichtungen, die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet sind

#### **Teilbereich SO2:**

Max. 4 Wohnungen für Aufsichts- / Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter

#### **Teilbereich SO3:**

Ein der landwirtschaftlichen Nutzung und der Grünkompostierung zugeordneter Gartenbedarfsmarkt

#### **Teilbereich SO4:**

Ein der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordneter Partyservice mit Metzgerei, Gastraum und Hofladen zum Verkauf landwirtschaftlicher Produkte

#### **Teilbereich SO5:**

Biogasanlage

#### **Teilbereich SO6:**

Siebhalle und Kompostanlage mit einem Teilbereich nur als offene Lagerfläche (ohne Überdachung).



**Teilbereich SO7:**

Kompostier- / Biogasanlage für Grünabfälle

**Teilbereich SO8:**

Fermenter- und Rangierhalle mit Blockheizkraftwerk (BHKW)

**Teilbereich SO9:**

Trocknungshalle für Bioabfälle

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

Die zulässige Gebäudehöhe GH ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Meter über Normalnull (m üNN) festgesetzt und am höchsten Punkt der Gebäude zu ermitteln.

**3 Abweichende Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

**4 Grünordnung****4.1 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen aus der SKV-Erweiterung**

Bei den im zeichnerischen Teil dargestellten Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A2 handelt es sich um Maßnahmen, die im Zuge des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die SKV-Erweiterung ermittelt und deren Umsetzung bereits weitgehend erfolgt ist. Diese Maßnahmen werden nun auch über den vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ gesichert. Im Einzelnen handelt es sich um:

A1: Humuswirtschaft

A2: Obstbaumreihe

**4.2 Rückbau der bisherigen Zufahrtsstraße**

Nach dem Anschluss des Sondergebietes an die Zufahrt zum geplanten Industriegebiet südlich des Forlenhofs, soll die nicht mehr benötigte, bisherige Zufahrtsstraße entsiegelt und rekultiviert werden:

A3: Entsiegelung, Grünlandentwicklung und Obstbaumpflanzung

**4.3 Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes**

Der Gehölzbestand auf den Flächen zur Randeingrünung entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist zu erhalten und mit standortheimischen Gehölzen (Baum- und Straucharten) flächendeckend zu ergänzen.

**4.4 Begrünung nicht überbaubarer Flächen**

Die nicht überbaubaren Flächen sind in einem Umfang von mindestens 20% der Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten. Die o.g. Gehölzstreifen können angerechnet werden.

**4.5 Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind Insektenschonende Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfiederdrucklampen oder LED) zu verwenden.

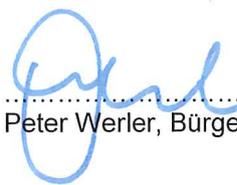


#### 4.6 Externe Kompensation

Auf Flurstück 7200/4 sind auf einer Fläche von 500 qm eine extensive Wiese zu entwickeln und 5 Obstbäume zu pflanzen:



Iffezheim, 22.07.2013

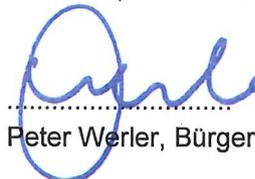
  
Peter Werler, Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Sondergebiet Forlenhof“ mit den örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmt.

Iffezheim, 23.07.2013

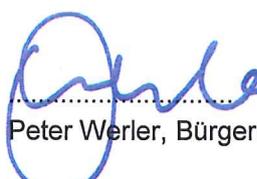
  
.....  
Peter Werler, Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom 18.12.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, 18.12.2015

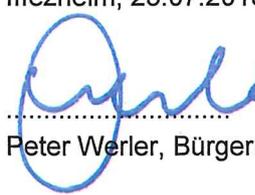
  
.....  
Peter Werler, Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Sondergebiet Forlenhof“ mit den örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmt.

Iffezheim, 23.07.2013

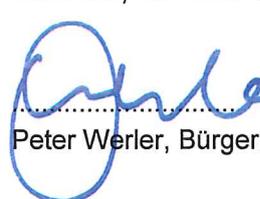
  
.....  
Peter Werler, Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom 18.12.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, 18.12.2015

  
.....  
Peter Werler, Bürgermeister



## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358) in der Fassung der letzten Änderung

#### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

##### 1 Dacheindeckungen und Fassaden

Dacheindeckungen und Fassaden aus Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig. Dacheindeckungen sind nur in den Farben dunkelrot, rotbraun, braun, anthrazit und schwarz zulässig.

##### 2 Oberflächen von Stellplätzen und Fußwegen

Für die Neubefestigung von Stellplätzen und Fußwegen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit betrieblich, technisch oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

##### 3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2.50m ab Oberkante des bestehenden Geländes entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Hecken dürfen auch mit Drahtgeflecht hinterzäunt werden, wobei das Drahtgeflecht nicht über die Hecke hinaus ragen darf.

##### 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Maximal 10% einer Fassadenfläche darf durch Werbeanlagen überdeckt sein. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Werbeanlagen, die in einem Abstand von bis zu 40m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße errichtet werden, dürfen zur B36 keine ablenkende Wirkung haben.

##### 5 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind Insektenschonende Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfiederdrucklampen oder LED) zu verwenden.

##### 6 Gebäudefassaden

Leucht- und Signalfarben sind zur Fassadengestaltung unzulässig.

Iffezheim, 22.07.2013

  
Peter Werler, Bürgermeister



## Teil D - Hinweise

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 Waldabstand

Der folgende Hinweis ergeht auf Anregung des Forstamts Rastatt:

Im Osten des Plangebiets reicht die Grenze des Geltungsbereichs bis unmittelbar an den Wald heran. Das Waldgebiet ist zusätzlich auch als FFH-Gebiet ausgewiesen. Der erforderliche Waldabstand wird durch den Gebäudebestand unterschritten. Zur Sicherung des Gebäudebestands wird ein entsprechendes Baufenster festgesetzt, welches insofern ebenfalls den Waldabstand unterschreitet. Die Unterschreitung darf nicht zu negativen Auswirkungen auf den angrenzenden Wald führen. Eine nachträgliche Rücknahme des Waldrandes ist nicht möglich. Die Situation ist baulich durch entsprechende konstruktive Vorgaben zu lösen.

### 3 Hinweise zur Umweltüberwachung

Der Umweltbericht gibt folgende Hinweise zur Umweltüberwachung:

*Das interne Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichspotential wird im wesentlichen durch die Festsetzungen der Grünordnungsplanung bestimmt. Zur Sicherstellung sowohl der planinternen Ausgleichs-, als auch der Kompensationsleistungen ist ein Bericht über die Ergebnisse der Entwicklung der planinternen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen fortlaufend im Abstand von 3 Jahren jeweils zum Jahresende zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Die Berichtspflicht endet nach vollständiger Maßnahmenumsetzung oder nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, sofern die Kompensation weitestgehend umgesetzt und eine weitere Maßnahmendurchführung nicht absehbar ist.*

### 4 Hinweise im Zusammenhang mit der vorhandenen 20-kV-Freileitung

Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen der vorhandenen 20-kV-Freileitung und den zu errichtenden Gebäuden ist - entsprechend der DIN EN 50423 (VDE 0210)-Bestimmungen - bei größtem 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.

Im unmittelbaren Bereich der 20-kV-Freileitung dürfen nur kleinkronige Strauch- und Baumarten gepflanzt werden, die später keine Rückschnitte wegen der einzuhaltenden Mindestabstände nach EN 50423 erfordern.

Iffezheim, 22.07.2013

Peter Werler, Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Sondergebiet Forlenhof“ mit den örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmt.

Iffezheim, 23.07.2013

  
.....  
Peter Werler, Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom 18.12.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, 18.12.2015

  
.....  
Peter Werler, Bürgermeister



## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

Der Rat der Gemeinde Iffezheim hat am 30.11.2011 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Planung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Zur Sicherung der Planung ist eine Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet worden.

#### 1.1 Bestehende Situation im Bereich Forlenhof

Bei dem Forlenhof handelt es sich um ein landwirtschaftliches Anwesen am nordöstlichen Ortseingang der Gemeinde östlich der Bundesstrasse B 36. Der landwirtschaftliche Betrieb verfügt nach einer Aufstellung des Landratsamtes Rastatt vom April 2009 über ca. 220 ha Fläche, ca. 170 Rinder sowie 480 genehmigte Mastschweinplätze. Als weitere landwirtschaftliche Nutzungen werden eine Biogasanlage und eine Kompostierungsanlage für Grünabfälle betrieben.

Bauplanungsrechtlich handelt es sich bei dem Forlenhof um Außenbereichsflächen. Gleichwohl werden über die landwirtschaftliche Tätigkeit hinaus weitere Gewerbe betrieben, die keine Privilegierung im Sinne des § 35 BauGB besitzen, nämlich ein Gartenbedarfsmarkt und ein Partyservice.

Nördlich des Forlenhofs betreibt die Fa. SKV - Südbadische Kompostierungs- und Verwertungsgesellschaft mbH, 76437 Iffezheim, ein Kompostwerk zur Verwertung des insbesondere im Landkreis Rastatt anfallenden Bioabfalls (braune Tonne). Zwischen SKV und Landratsamt Rastatt gibt es entsprechende vertragliche Vereinbarungen. Die im Jahre 1997 für den Betrieb des Kompostwerks auf Grundlage des § 35 BauGB erteilte Genehmigung ist als rechtsfehlerhaft anzusehen, da es sich auch hier um eine gewerbliche Nutzung und nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt. Gleichwohl ist die Genehmigung jedoch wirksam.

Der Betrieb der Biogasanlage sowie der Kompostierungsanlage für Grünabfälle auf dem Forlenhof, vor allem jedoch das Kompostwerk zur Verwertung des Bioabfalls der Fa. SKV, führen je nach Jahreszeit und Witterung zu mitunter erheblichen Geruchsbelästigungen im südlich ca. 500m entfernt gelegenen Gewerbegebiet. Diesbezügliche Beschwerden sind bei Gemeinde und Landratsamt aktenkundig. Im Hinblick auf die Geruchsbelästigungen ist eine Geruchsimmissionsprognose in Auftrag gegeben worden (siehe Ziffer 3 der Begründung).

#### 1.2 Geplante Bauvorhaben im Bereich Forlenhof

##### 1.2.1 Errichtung und Betrieb einer Trockenfermentierungsanlage mit Blockheizkraftwerk

Die Fa. SKV beabsichtigt die Erweiterung der bestehenden Bioabfall-Kompostierungsanlage durch die Errichtung und den Betrieb einer Trockenfermentierungsanlage mit Blockheizkraftwerk (BHKW) auf den Flurstücken 5980, 6000 und 6001, Gemarkung Iffezheim und hat hierzu einen Antrag auf immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG gestellt. Die Trockenfermentierungsanlage soll dem vorhandenen Kompostierungsbetrieb vorgeschaltet und die Kapazität der Gesamtanlage von 15.000 auf 18.000 Jahrestonnen erhöht werden. Für das geplante Blockheizkraftwerk ist eine Feuerungswärmeleistung von ca. 1.24 MW geplant.

Für Erd- und Grundbaurbeiten sowie Rohbaurbeiten an den sog. Fermentern, am sog. Perkolatfermenter, am Biofilter und an den Fundamenten der Hallenanfahrwände sowie zur Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine Zulassung auf vorzeitigen Beginn nach § 8a BImSchG beantragt worden.



Die Trockenfermentation sowie das BHKW unterliegen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 4 BImSchG i.V.m. § 1 der 4. BImSchV und Ziffern 8.5 Spalte 2, 1.4 b) aa) Spalte 2 des Anhangs dieser Verordnung. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung schließt nach § 13 BImSchG auch andere, die Anlage betreffende behördliche Entscheidungen wie Genehmigungen, Zulassungen etc. (wie z.B. die bau- oder wasserrechtliche Genehmigung) mit ein. Das Vorhaben befindet sich innerhalb Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Ottersdorf, Nr. 102.

Da sich die Anlage zum Zeitpunkt der Antragstellung außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes befand, ist die Gemeinde Iffezheim vom Landratsamt Rastatt mit Schreiben vom 05.10.2011 (Eingang 10.10.2011) um das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB gebeten worden. Aufgrund der ungeklärten planungsrechtlichen Situation und im Hinblick auf den aufzustellenden Bebauungsplan musste die Gemeinde das Einvernehmen zunächst versagen. Der BImSch - Antrag der SKV war deshalb vom Landratsamt Rastatt zunächst auf unbestimmte Zeit zurückgestellt worden.

### **1.2.2 Neubau einer Allzweckhalle / Trocknungshalle**

Die Grundstücksgemeinschaft S.E.K. JAKOB, Forlenhof, 76437 Iffezheim, beabsichtigt die Errichtung einer Allzweckhalle / Trocknungshalle auf dem Flurstück 5980, Gemarkung Iffezheim und hat hierzu einen Bauantrag gestellt (Datum Eingangsstempel Gemeinde 05.10.2011). Die Gemeinde hatte den Bauantrag für die Allzweckhalle / Trocknungshalle eindeutig in Zusammenhang mit dem Antrag auf Erweiterung der Bioabfall-Kompostierungsanlage der SKV gestellt und musste insofern auch in diesem Fall das Einvernehmen zunächst versagen. Der Bauantrag wurde zwischenzeitlich zurück gezogen.

### **1.2.3 Abschluss eines „Städtebaulichen und Erschließungsvertrags“**

Nach den o.a. Vorgängen fanden intensive Verhandlungen zwischen der Gemeinde und den Antragstellern statt, die im Juli 2012 zum Abschluss eines „Städtebaulichen und Erschließungsvertrags“ geführt haben. In diesem Vertrag sind u.a. Vereinbarungen zur künftigen Erschließung des „Forlenhofs“ inkl. der damit verbundenen Grundstücks- und Kostentragsfragen sowie zur Umsetzung ökologischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten.

Nachdem im Zusammenhang mit der Erörterung der von Gemeinde und SKV gemeinsam beauftragten Geruchsimmisionsprognose (siehe Ziffer 3 der Begründung) unter anderem die Bedeutung einer ordnungsgemäßen Anlagenbetriebs betont wurde und sich auch die beteiligten Vertragsparteien über die Bedeutung dieser Anforderung im Klaren waren, verpflichtete sich die Fa. SKV gegenüber der Gemeinde Iffezheim vertraglich, die Pflichten eines Betreibers einer immissionsschutzrechtlichen Anlage gem. § 5 BImSchG einzuhalten und insbesondere eine ordnungsgemäße Betriebsführung und eine technische Betreuung durch den Hersteller zu gewährleisten. Von der Fa. SKV wurde die Herstellerfirma BEKON beauftragt, ein betriebliches Überwachungskonzept für die Gesamtanlage zu erstellen. Dieses Konzept wird durch eine entsprechende Auflage in der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung verpflichtend festgeschrieben. Die Fa. SKV hat sich auch gegenüber der Gemeinde zur Einhaltung des Konzepts verpflichtet.

## **2 Baugebietsplanungen der Gemeinde Iffezheim in der Nähe zum Forlenhof**

### **2.1 Geplantes Wohnbaugebiet „Nördlich der Hauptstraße“**

Die Gemeinde Iffezheim plant auf der Westseite der B 36 die Erschließung des Wohnbaugebiets „Nördlich der Hauptstraße“. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren läuft bereits. Der Abstand zwischen den emittierenden Nutzungen im Forlenhof und den nächstgelegenen Gebäuden des geplanten Wohnbaugebiets beträgt ca. 750m. Die nach TA-Luft zu einem



Wohngebiet erforderlichen Abstände betragen zu geschlossenen Kompostieranlagen (hier: SKV-Anlage) mind. 300m, zu offenen Kompostieranlagen (hier: Jakob Kompostierbetrieb GmbH) mind. 500m und zur Schweinehaltung des landwirtschaftlichen Betriebs Jakob mind. 250m. Die notwendigen Abstände zum Wohngebiet sind demnach eingehalten; die bestehenden Betriebe und ihre erforderlichen Entwicklungsoptionen sind im Hinblick auf die heranrückende Wohnbebauung insofern gesichert.

## 2.2 Geplante Erweiterung des Industriegebiets

Auf der Ostseite der B 36 strebt die Gemeinde die Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen in Richtung des Forlenhofs an und hat hierzu am 29.06.2009 einen Aufstellungsbeschluss gefasst (Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“, wobei es sich bei der Erweiterung um geplante Gewerbeflächen handelt, weshalb im Weiteren auf die Bezeichnung „Industriegebiet“ verzichtet und der Begriff „Gewerbegebiet“ verwendet wird).

Die Erweiterung des Gewerbegebiets ist in einem Bereich vorgesehen, der zu den geruchskritischen Anlagen des Forlenhofs einen Abstand zwischen 500m und 200m einhält. Würden die zuvor dargestellten räumlichen Abstände zu Wohngebieten auf gewerbliche Nutzungen übertragen, sind die Abstandsflächen zu geschlossenen Kompostieranlagen (300m) von der Gewerbegebietserweiterung nicht betroffen. In einem relativ zur Gebietsgröße (5,2 ha) geringem Umfang von ca. 2.500 qm sind die Abstandsflächen zur Schweinehaltung des landwirtschaftlichen Betriebs Jakob (250m) betroffen. In erheblichem Umfang sind allerdings die Abstandsflächen zu offenen Kompostieranlagen (500m) betroffen; es handelt sich dabei fast um die komplette Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets im Bereich nordwestlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens.

Allerdings zeigen die nachfolgend dargestellten Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognose, dass die für die Abstände zu Wohngebieten gem. TA-Luft einzuhaltenden Werte nicht einfach auf die konkrete Situation im geplanten Gewerbegebiet übertragen werden können, sondern dass die Immissions-Situation differenzierter zu betrachten ist.

## 3 Geruchsimmissionsprognose

### 3.1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Zur Klärung der geruchstechnischen Situation wurde eine Geruchsimmissionsprognose in Auftrag gegeben (Ing.-Büro Lohmeyer, Karlsruhe, Mai 2012). Das Gutachten beschreibt Aufgabenstellung und Vorgehensweise wie folgt:

#### **Aufgabenstellung**

*Die Fa. SKV GmbH betreibt eine Kompostieranlage im Außenbereich der Gemeinde Iffezheim. In direkter Nachbarschaft zur Anlage befinden sich mit dem Forlenhof weitere Geruchsemittenten, u.a. eine Biogasanlage, eine Flächenkompostierung für Mischkompost und Grünschnitt sowie eine Tierhaltung. Ca. 400 m in südwestlicher Richtung befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Erweiterung des Anlagenstandortes hat die SKV GmbH eine Geruchsimmissionsprognose vorgelegt. Diese soll überprüft und zusätzlich eine unabhängige Betrachtung der Gesamtbelastung nach Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) durchgeführt werden.*

#### **Vorgehensweise**

*Es werden die für die bestehenden und geplanten Anlagen im weiteren Umkreis des Standorts zu erwartenden Geruchsstoffemissionen aus veröffentlichten bzw. aktuellen Messwerten abgeschätzt. Die Verfrachtung der Geruchsstoffemissionen durch den Wind, d.h. die Berechnung der Geruchsstoffemissionen in der Umgebung der Anlage erfolgt mit dem Programmsystem*



AUSTAL2000, einer Umsetzung des Anhangs 3 der TA Luft (2002), unter Berücksichtigung einer standortrepräsentativen Ausbreitungsklassenstatistik. Damit werden flächendeckend die Immissionswerte für Geruch berechnet. Die Bewertung der berechneten Geruchsimmisionen erfolgt nach der Geruchsimmisionsrichtlinie.

### **3.2 Ergebnisse der Geruchsimmisionsprognose**

Die Ergebnisse der Geruchsimmisionsprognose lassen sich wie folgt zusammen fassen: Die Geruchsbelastungen im bestehenden Wohngebiet wie auch im geplanten Erweiterungsabschnitt westlich der B 36 sind irrelevant. Im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben der Fa. SKV sind im bestehenden Industriegebiet südlich der SKV keine erheblichen Belästigung zu erwarten. Im geplanten Gewerbegebiet („Erweiterung Industriegebiet“) sind für eine östliche Teilfläche von ca. 1.000 qm Größe Geruchsimmisionen zu erwarten, die über den für Gewerbe- bzw. Industriegebiete geltenden Grenzwerten liegen.

### **3.3 Konsequenzen für das Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Industriegebiet“**

Als Konsequenz aus den o.a. Ergebnissen sind nach dem aktuellen Festsetzungskonzept des Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet“ in dem betroffenen östlichen Teilabschnitt nur Nebennutzungen ohne ständigen Aufenthalt von Personen zulässig. Aus Vorsorge und zur Konfliktvorbeugung strebt die Gemeinde darüber hinaus den Ausschluss der betrieblichen Wohnnutzung im gesamten Geltungsbereich der Gewerbegebiets-Erweiterung an.

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ kann aufgrund der Ergebnisse der Geruchsimmisionsprognose und im Hinblick auf die im Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Industriegebiet“ angestrebten Nutzungsausschlüsse davon ausgegangen werden, dass die im Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ vorgesehenen Nutzungen ohne Konflikte mit bestehenden und geplanten Nutzungen und unter Gewährleistung angemessener Erweiterungsoptionen (Tierzucht) auszuüben sein werden.

## **4 Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Gemeinde folgende Planungsziele:

### **4.1 Leitlinien der Planung**

Die Gemeinde Iffezheim will über die Bauleitplanung sicher stellen, dass die im Sondergebiet Forlenhof bestehenden Betriebe und Anlagen mit ihren geplanten Erweiterungen in einem Umfang erfolgen können, der auch die umgebenden Planungen der Gemeinde berücksichtigt (geplantes Wohnbaugelände nördlich der Hauptstraße sowie Erweiterung Industriegebiet). Die Gemeinde strebt insofern ein für alle Beteiligten zukunftsfähiges und rechtssicheres Konzept an, welches die im Forlenhof bestehenden Missstände beseitigt oder mindert (Gemengelage verschiedener zum Teil ungenehmigter Nutzungen, ungenügende Verkehrserschließung, Geruchsbelastung), die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neubau-Vorhaben schafft (Trockenfermentierungsanlage mit Blockheizkraftwerk und Allzweck- / Trocknungshalle) und nicht zuletzt gestalterische Maßstäbe für den Ortsrand entwickelt.

### **4.2 Anforderungen an die Gebietsnutzung / FNP**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Flächen, auf denen die beiden Neubau-Vorhaben errichtet werden sollen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Gemeinde Iffezheim hat jedoch Anlass zu der Vermutung, dass schon heute nicht alle der im Bereich Forlenhof angesiedelten Nutzungen als „privilegiert“ im Sinne des § 35 BauGB anzusehen sind. Dies betrifft sowohl die vorhandenen Nutzungen „Gartenbedarfsmarkt“ und „Partyservice“ als auch das über eine fehlerhafte Genehmigung errichtete Kompostwerk (siehe Ziffer 1.1). Im Bereich Forlenhof



hat sich insofern eine Gemengelage aus landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung entwickelt, die zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Festsetzung eines „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO erfordert.

#### **4.3 Anforderungen an die verkehrstechnische Gebietserschließung**

Das Kompostwerk, wie auch die anderen o.a. Nutzungen im Bereich des Areals Forlenhof werden von der B 36 aus über einen ausgebauten Wirtschaftsweg angefahren. Die Zufahrt zum Kompostwerk erfolgt nach Abzweig vom Wirtschaftsweg über die privaten Grundstücksflächen des landwirtschaftlichen Betriebs Jakob. Das Kompostwerk ist insofern nicht direkt an öffentliche Verkehrsflächen angebunden, weshalb die Gemeinde die bestehende Erschließung nicht als ausreichend qualifiziert erachtet. Es könnte z.B. die Situation eintreten, dass das Kompostwerk aufgrund eines Eigentümer- oder Betreiberwechsels und aufgrund eines dann ggfls. fehlenden Einvernehmens nicht mehr angefahren werden kann. Eine solche Entwicklung würde sowohl die bestehende Anlage als auch die geplanten Erweiterungsvorhaben maßgeblich beeinträchtigen. Die Gemeinde hat deshalb - auch im Interesse des Landkreises - im Rahmen des „Städtebaulichen und Erschließungsvertrags“ (siehe Ziffer 1.2.3) parallel zur Bauleitplanung die erforderlichen privat- und planungsrechtlichen Bedingungen für geordnete Erschließungsverhältnisse umfassend und zukunftsfähig sichergestellt.

#### **4.4 Anforderungen an die Immissionsverträglichkeit**

Die Geruchsbelastung, verursacht durch die auf dem Forlenhof vorhandene Biogasanlage und vor allem durch das Kompostwerk zur Verwertung des Bioabfalls der Fa. SKV, wird je nach kleinklimatischer Konstellation als sehr massiv empfunden. Die Gemeinde hatte zunächst die Befürchtung, dass die geplante Erweiterung des Kompostwerks durch eine Trockenfermentierungsanlage und Trocknungshalle die Belastung noch steigern könnte und deshalb die Erarbeitung einer Geruchsimmisionsprognose in Auftrag gegeben.

Die Geruchsimmisionsprognose hat auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien nachgewiesen, dass die im Forlenhof vorgesehenen Nutzungen mit den im Umfeld geplanten Baugebieterschließungen in Einklang stehen (siehe Ziffer 3.2). Ergänzend dazu hat sich die SKV gegenüber der Gemeinde zur Umsetzung einer Überwachungskonzeption verpflichtet (siehe Ziffer 1.2.3 - „Städtebaulicher und Erschließungsvertrag“).

#### **4.5 Gestalterische Anforderungen**

Aufgrund ihrer Lage an der Bundesstrasse B 36 haben der Gebäudebestand und weitere Vorhaben im Plangebiet Auswirkungen auf das gestalterische Erscheinungsbild des Iffezheimer Ortsrandes.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet auf der westlichen Seite der Bundesstraße legt die Gemeinde großen gestalterischen Wert auf die Ausformung eines grünen Gebietsrands als Landschaftspark mit behutsam integrierten Schallschutzeinrichtungen. Auch die Gestaltung des östlichen Randes der Bundesstraße spielt bei Entwurf und Umsetzung der geplanten Gewerbegebietserweiterung eine wichtige Rolle, weil sich die Gemeinde am Ortsrand entlang der B 36 für den vorbei fahrenden Besucher positiv darstellen will.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde auch ein hohes Interesse an der gestalterischen Einbindung der geplanten Vorhaben im Bereich des Forlenhofs. Es geht dabei einerseits um das bauliche Erscheinungsbild der Anlagen wie andererseits auch um eine angemessene Grüneinbindung und um Details wie z.B. Werbeanlagen, Beleuchtung, Einfriedung sowie Fassadenfarben, die im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften zu regeln sind.



## 5 **Abgrenzung des Plangebiets**

Der ca. 4.7 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil.

## 6 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## 7 **Örtliche Gegebenheiten**

Das topografisch weitgehend ebene Plangebiet ist zum Teil bebaut; weitere Bauvorhaben sind geplant (siehe Ziffer 1). Westlich des Areals verläuft die Trasse der stark befahrenen Bundesstraße B 36. Die Bebauung des südlich gelegenen Industriegebiets liegt an der engsten Stelle ca. 500m vom Forlenhof entfernt. Zur Iffezheimer Ortslage beträgt der Abstand an der engsten Stelle im Neubaugebiet südlich der Hauptstraße ca. 1.100m; zum bestehenden Schulkomplex am Weierweg sind es ca. 950m. Östlich des Forlenhofs liegen Gemeindeflächen.

## 8 **Erschließung**

### 8.1 **Äußere und innere Verkehrserschließung**

Der Forlenhof wird über einen Wirtschaftsweg mit Anbindung an die Bundesstraße B 36 erschlossen, die im Anschlussbereich mit einer Linksabbiegespur aufgeweitet worden ist. Der Ausbaustandard des Wirtschaftswegs ist im Hinblick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen nicht ausreichend. Auf Grundlage einer Verkehrsuntersuchung des Büros Dr. Koehler + Leutwein, Karlsruhe und einer Straßenfachplanung des Büros Wald+ Corbe, Hügelsheim, ist derzeit die Zu- und Abfahrt zu der südlich des Forlenhofs geplanten Gewerbegebietserweiterung geplant worden. An diesen neuen Anschluss wird auch die Zufahrt zum Forlenhof angebunden. Über den „Städtebaulichen und Erschließungsvertrag“ (siehe Ziffer 1.2.3 ) werden die Verfügbarkeit der erforderlichen Grundstücksflächen gesichert und die Kosten geregelt.

Im Vertrag ist außerdem geregelt, dass die komplette innere Erschließung des Plangebiets über entsprechende Baulasten und zusätzlich durch entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch dinglich abzusichern ist.

### 8.2 **Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgung erfolgen über die vorhandenen Netze. Das weitere Ver- und Entsorgungskonzept ist im Zuge der Baueingabeplanungen zu konkretisieren, insbesondere auch im Hinblick auf den Umgang mit unverschmutzt anfallendem Niederschlagswasser.

#### **Vorhandenen 20-kV-Freileitung**

Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen der vorhandenen 20-kV-Freileitung und den zu errichtenden Gebäuden ist - entsprechend der DIN EN 50423 (VDE 0210)-Bestimmungen - bei größtem 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. Im unmittelbaren Bereich der 20-kV-Freileitung dürfen nur kleinkronige Strauch- und Baumarten gepflanzt werden, die später keine Rückschnitte wegen der einzuhaltenden Mindestabstände nach EN 50423 erfordern.



## 9 Natur- und artenschutzrechtliche Belange

Zur Klärung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht erstellt (Büro Wald + Corbe) und dieser Begründung als separater Bestandteil beigefügt worden. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Zusammen mit dem Bericht wurden eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung sowie - im Hinblick auf das direkt an das Plangebiet angrenzende FFH-Gebiet „Magerrasen und Wälder zwischen Sandweier und Stollhofen“ - eine FFH-Vorprüfung erarbeitet.

### FFH-Vorprüfung

Die FFH-Vorprüfung (ILN, Bühl) soll ermitteln, ob grundsätzlich (erhebliche) Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebiets auftreten könnten. Das FFH-Gebiet 214-343 „Magerrasen und Wälder zwischen Sandweier und Stollhofen“ ist vom Vorhaben flächenhaft nicht betroffen. Die Maßnahme ist als rechtliche Sicherung der vorhandenen Situation im Grenzbereich zum FFH-Gebiet aufzufassen, eine reale Änderung des Ist-Zustandes findet nicht statt. Lebensraumtypen und Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind durch das Sondergebiet Forlenhof im FFH-Gebiet 7214-343 nicht betroffen. Im Rahmen der Vorprüfung wurden die beiden parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Sondergebiet Forlenhof“ und „Erweiterung Industriegebiet“ zusammen untersucht.

### Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Jochen Lehmann, Sinzheim) wurde für die Acker- und Grünlandflächen sowie die Obstbaumreihe an der Zufahrtsstraße im nördlichen und westlichen Bereich des Planungsgebietes durchgeführt. Für die verbleibenden Flächen ergibt sich durch den Bebauungsplan keine Änderung der zulässigen Nutzung. Die Begehung am 24.11.2012 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von Anhang IV-Arten. Bei den Vogelarten sind überwiegend gewöhnliche und weit verbreitete Arten im näheren Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs vorhanden, bzw. werden erwartet. Diese Arten können das Plangebiet temporär als Nahrungsfläche nutzen. Vorhabsbedingte Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population von Vogelarten verschlechtern könnten, sind nicht zu erwarten.

### Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Die Gemeinde Iffezheim beabsichtigt, für den Bereich der Kompostierungsanlage und des landwirtschaftlichen Betriebes östlich der B36 den Bebauungsplan „Forlenhof“ aufzustellen. Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 4,7 ha auf. Ca. 3,85 ha bilden die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der Kompostierungsanlage. Ca. 0,75 ha werden von der bereits genehmigten Erweiterung der Kompostierungsanlage einschließlich ihrer Ausgleichsflächen eingenommen.*

*Nur auf ca. 0,1 ha ergeben sich Änderungen gegenüber der derzeitigen Nutzung. Dabei handelt es sich um die Herstellung einer Trocknungshalle für Bioabfälle sowie um die Anbindung der Zufahrt an das geplante Industriegebiet südlich des Forlenhofs. Diese Maßnahmen sind mit einer Überbauung und Versiegelung von Flächen verbunden, die zur Zeit als Grünland / Intensivgrünland genutzt werden. Darüber hinaus entfällt ein Obstbaum in der Obstbaumreihe an der derzeitigen Zufahrtsstraße. Durch die vollständige Versickerung anfallender Niederschlagswässer können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden und auf die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ reduziert werden. Mit der Festsetzung von Grünstreifen am nördlichen und westlichen Gebietsrand sollen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung verhindert werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurde in einem Geruchsgutachten untersucht. Dieses hat zum Ergebnis, dass auf das geplante Wohngebiet westlich des Forlenhofs keine und auf*



*die geplante Industriegebietserweiterung südlich des Forlenhofs nur geringe nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Letztere können durch entsprechende Festsetzungen in den relevanten Teilgebieten vermieden werden.*

*Es verbleiben geringe Kompensationsdefizite bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Klima/Luft und Boden, die planextern zu kompensieren sind. Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung der Grünland- und Ackerflächen im Planungsgebiet ergab keine Betroffenheit geschützter Arten. Eine FFH-Vorprüfung ergab, dass mit dem Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte FFH-Gebiet „Magerrasen und Wälder zwischen Sandweier und Stollhofen“ zu erwarten sind.*

*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.*

Im Umweltbericht ist der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen worden. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, aber auch der Umbau vorhandener Ortsteile und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Gemeinde hat in Abwägung mit den o.a. Belangen entschieden, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen sind.

#### **Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen aus der SKV-Erweiterung**

Bei den im zeichnerischen Teil dargestellten Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A2 handelt es sich um Maßnahmen, die im Zuge des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die SKV-Erweiterung ermittelt und deren Umsetzung bereits weitgehend erfolgt ist. Diese Maßnahmen werden nun auch über den vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ gesichert. Der vorhandene Gehölzbestand auf den Flächen zur Randeingrünung entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist zu erhalten und mit standortheimischen Gehölzen (Baum- und Straucharten) flächendeckend dort zu ergänzen, wo der Bestand aufgrund der derzeitigen Bautätigkeit vorübergehend entfernt werden musste.

#### **Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen aus der BP „Sondergebiet Forlenhof“**

Zur Kompensation der Defizite bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Klima / Luft und Boden sollen auf einer „Graswegfläche“ (Flurstück Nr. 7200/4, ehemalige Bahntrasse), die jährlich im Sommer einmal gemäht und abgeräumt und im Herbst einmal gemulcht wird auf 500 qm eine extensiv gepflegte Wiese entwickelt und 5 Obstbäume gepflanzt werden. Durch diese Maßnahme werden die Lebensraumfunktion, die bioklimatische Funktion sowie die Bodenfunktionen verbessert.

Als weitere grünordnerische Maßnahme sind die nicht überbaubaren Flächen sind in einem Umfang von mindestens 20% der Grundstücksflächen (GRZ = 0.8) gärtnerisch zu gestalten, wobei die o.a. Ausgleichspflanzungen angerechnet werden können.



## 10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) für Landwirtschaft und Kompostverwertung gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Zweckbestimmung kommt zum Ausdruck, dass die im Sondergebiet Forlenhof zulässigen Nutzungen aufgrund ihrer Besonderheiten keinem anderen Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen sind. Die Nutzungsschwerpunkte des Sondergebiets liegen im Bereich der landwirtschaftlichen Produktion und der Verwertung natürlicher Abfälle (Kompostierung), während die anderen im SO zulässigen Nutzungen diesen Nutzungsschwerpunkten beizuordnen sind.

Über die Festsetzung der allgemein zulässigen Nutzungen werden zunächst die heute schon vorhandenen Betriebe und Anlagen planungsrechtlich gesichert. Das sind:

- Der landwirtschaftlicher Betrieb für Rinder- und Mastschweinzucht mit Ställen, Wirtschafts- und Lagergebäuden zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie Büroeinrichtungen, die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet sind (SO1)
- Max. 4 Wohnungen für Aufsichts- / Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter (SO2) wobei die zulässige Anzahl solcher Wohnungen allerdings begrenzt wird, um der Wohnnutzung im Sondergebiet zur Sicherung eines möglichst ungestörten Betriebsablaufs einen untergeordneten Umfang zuzuordnen.
- Ein der landwirtschaftlichen Nutzung und der Grünkompostierung zugeordneter Gartenbedarfsmarkt (SO3)
- Ein der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordneter Partyservice mit Metzgerei, Gastraum und Hofladen zum Verkauf landwirtschaftlicher Produkte (SO4)
- Die Biogasanlage (SO5) mit Siebhalle und Kompostanlage (SO6) sowie einem Teilbereich nur als Lagerfläche offene Lagerfläche.
- Eine Kompostier- / Biogasanlage für Grünabfälle (SO7)

Der Gemeinderat hat im Hinblick auf die „offenen Lagerflächen“ in SO6 ausdrücklich erklärt, dass es sich nur um reine Lagerflächen ohne Überdachungen handeln darf. In Bezug auf den Begriff der „landwirtschaftlichen Nutzung“ (SO3 und SO4) hat der Gemeinderat erklärt, dass ein Gartenbedarfsmarkt bzw. ein Partyservice mit Metzgerei, Gastraum und Hofladen zum Verkauf landwirtschaftlicher Produkte nur im Zusammenhang mit aktiver landwirtschaftlicher Nutzung erwünscht ist. Eine „Verselbstständigung“ der Nutzungen „Gartenbedarfsmarkt“ bzw. „Partyservice“ ohne landwirtschaftliche Nutzung bzw. landwirtschaftlichen Betrieb ist im Geltungsbereich des Sondergebiets unzulässig.

Der Umfang allgemein zulässiger Nutzungen wird auf weitere Betriebe und Anlagen ausgedehnt um dem Forlenhof die Umsetzung eines zukunftsfähigen Entwicklungsspielraums zu gewährleisten. Es handelt sich dabei um diejenigen Vorhaben, die im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung beantragt worden sind, nämlich

- eine Fermenter- und Rangierhalle mit Blockheizkraftwerk (SO8)
- eine Trocknungshalle für Bioabfälle (SO9)

Die Abgrenzungen der Teilbereiche für die Hauptnutzungen (Landwirtschaft und Kompostierung) sind großzügiger gefasst worden, während sich der Umfang der beigeordneten Nutzungen weitgehend am Bestand orientiert. Dies entspricht dem Planungsziel der Gemeinde, wonach die außer-landwirtschaftliche, gewerbliche Nutzung des Areals nicht zum Regelfall werden soll und beugt der Gefahr einer „schleichenden Konversion“ des Sondergebiets zu einem Gewerbegebiet vor. Ziel der Gemeinde ist es, die heute noch erlebbare städtebauliche Charak-



teristik des Forlenhofs als eine im umgebenden Natur- und Landschaftsraum solitär stehende, landwirtschaftlich geprägte Anlage (Hofgut) zu wahren und so ein spezifisches Merkmal der Iffezheimer Ortsrandsituation zu erhalten.

#### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt über die Grundflächenzahl GRZ und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH).

#### **10.3 Abweichende Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Sicherung der betrieblichen Belange und Gewährleistung einer angemessenen 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 50m zulässig sind.

#### **10.4 Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern das in Umweltbericht und Grünordnungsplan begründete Konzept zum ökologischen Eingriffs-Ausgleich und Grüngestaltung des Plangebiets.

### **11 Örtliche Bauvorschriften**

#### **11.1 Dacheindeckungen und Fassaden**

Zur Grundwasserschonung sind Dachdeckungen und Fassaden aus Kupfer, Zink und Blei nur mit Beschichtung zulässig. Im Hinblick auf die gestalterisch sensible Ortsrandlage und die Einsehbarkeit des Forlenhofs von der vorbeiführenden Bundesstraße aus hält die Gemeinde eine zurückhaltende Farbauswahl der Dächer für angemessen. Die Dacheindeckungen sind deshalb nur in den Farben dunkelrot, rotbraun, braun, anthrazit und schwarz zulässig.

#### **11.2 Oberflächen von Stellplätzen und Fußwegen**

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrads sind für die Neubefestigung von Stellplätzen und Zugängen nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit betrieblich, technisch oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

#### **11.3 Einfriedungen**

Zur Gewährleistung der Betriebssicherheit ist eine Einzäunung des Areals bis zu einer Höhe von 2.50m über Oberkante des bestehenden Geländes entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Im Hinblick auf den angrenzenden Natur- und Landschaftsraum sind als Einfriedungen allerdings nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen erlaubt. Solche Hecken dürfen auch mit Drahtgeflecht hinterzäunt werden, wobei das Drahtgeflecht nicht über die Hecke hinaus ragen darf.

#### **11.4 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. Die örtlichen Bauvorschriften beschränken Werbeanlagen nur in dem Umfang, wie es der Gemeinde im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation des Forlenhofs als „Aussiedlerhof“ im Landschaftsraum angemessen erscheint: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. nur auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Werbeanlagen sollen ein Gebäude nicht dominieren; weshalb die tatsächliche (nicht die zulässige) Gebäudehöhe nicht überschrit-



ten werden darf und 90% einer Fassadenfläche von Werbeanlagen frei zu halten ist. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind zur Vermeidung der o.a. „Lichtverschmutzung“ unzulässig.

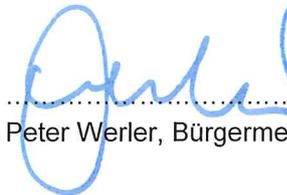
#### **11.5 Beleuchtung**

Als Beitrag zur Schonung des Naturhaushalts sind für die Außenbeleuchtung Insektenschonende Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfniederdrucklampen oder LED) zu verwenden.

#### **11.6 Gebäudefassaden**

Aufgrund der fernwirksamen Ortsrandlage des Plangebiets hat die Gemeinde Interesse an einer zurückhaltenden gestalterischen Einbindung der Bebauung, weshalb Leucht- und Signalfarben zur Fassadengestaltung unzulässig sind.

Iffezheim, 22.07.2013

  
.....  
Peter Werler, Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Sondergebiet Forlenhof“ mit den örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmt.

Iffezheim, 23.07.2013

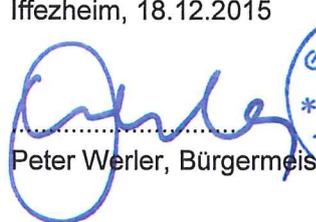
  
.....  
Peter Werler, Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom 18.12.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, 18.12.2015

  
.....  
Peter Werler, 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

Der Rat der Gemeinde Iffezheim hat am 30.11.2011 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Planung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Zur Sicherung der Planung ist eine Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet worden.

### 2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht erstellt (Büro Wald + Corbe) und dieser Begründung als separater Bestandteil beigelegt worden. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Zusammen mit dem Bericht wurden eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung sowie - im Hinblick auf das direkt an das Plangebiet angrenzende FFH-Gebiet „Magerrasen und Wälder zwischen Sandweier und Stollhofen“ - eine FFH-Vorprüfung erarbeitet.

#### FFH-Vorprüfung

Die FFH-Vorprüfung (ILN, Bühl) soll ermitteln, ob grundsätzlich (erhebliche) Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebiets auftreten könnten. Das FFH-Gebiet 214-343 „Magerrasen und Wälder zwischen Sandweier und Stollhofen“ ist vom Vorhaben flächenhaft nicht betroffen. Die Maßnahme ist als rechtliche Sicherung der vorhandenen Situation im Grenzbereich zum FFH-Gebiet aufzufassen, eine reale Änderung des Ist-Zustandes findet nicht statt. Lebensraumtypen und Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind durch das Sondergebiet Forlenhof im FFH-Gebiet 7214-343 nicht betroffen. Im Rahmen der Vorprüfung wurden die beiden parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Sondergebiet Forlenhof“ und „Erweiterung Industriegebiet“ zusammen untersucht.

#### Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Jochen Lehmann, Sinzheim) wurde für die Acker- und Grünlandflächen sowie die Obstbaumreihe an der Zufahrtsstraße im nördlichen und westlichen Bereich des Planungsgebietes durchgeführt. Für die verbleibenden Flächen ergibt sich durch den Bebauungsplan keine Änderung der zulässigen Nutzung. Die Begehung am 24.11.2012 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von Anhang IV-Arten. Bei den Vogelarten sind überwiegend gewöhnliche und weit verbreitete Arten im näheren Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs vorhanden, bzw. werden erwartet. Diese Arten können das Plangebiet temporär als Nahrungsfläche nutzen. Vorhabsbedingte Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population von Vogelarten verschlechtern könnten, sind nicht zu erwarten.

#### Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Die Gemeinde Iffezheim beabsichtigt, für den Bereich der Kompostierungsanlage und des landwirtschaftlichen Betriebes östlich der B36 den Bebauungsplan „Forlenhof“ aufzustellen. Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 4,7 ha auf. Ca. 3,85 ha bilden die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der Kompostierungsanlage. Ca. 0,75 ha werden von der*



*bereits genehmigten Erweiterung der Kompostierungsanlage einschließlich ihrer Ausgleichsflächen eingenommen.*

*Nur auf ca. 0,1 ha ergeben sich Änderungen gegenüber der derzeitigen Nutzung. Dabei handelt es sich um die Herstellung einer Trocknungshalle für Bioabfälle sowie um die Anbindung der Zufahrt an das geplante Industriegebiet südlich des Forlenhofs. Diese Maßnahmen sind mit einer Überbauung und Versiegelung von Flächen verbunden, die zur Zeit als Grünland / Intensivgrünland genutzt werden. Darüber hinaus entfällt ein Obstbaum in der Obstbaumreihe an der derzeitigen Zufahrtsstraße. Durch die vollständige Versickerung anfallender Niederschlagswässer können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden und auf die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ reduziert werden. Mit der Festsetzung von Grünstreifen am nördlichen und westlichen Gebietsrand sollen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung verhindert werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurde in einem Geruchsgutachten untersucht. Dieses hat zum Ergebnis, dass auf das geplante Wohngebiet westlich des Forlenhofs keine und auf die geplante Industriegebietserweiterung südlich des Forlenhofs nur geringe nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Letztere können durch entsprechende Festsetzungen in den relevanten Teilgebieten vermieden werden.*

*Es verbleiben geringe Kompensationsdefizite bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Klima/Luft und Boden, die planextern zu kompensieren sind. Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung der Grünland- und Ackerflächen im Planungsgebiet ergab keine Betroffenheit geschützter Arten. Eine FFH-Vorprüfung ergab, dass mit dem Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte FFH-Gebiet „Magerrasen und Wälder zwischen Sandweier und Stollhofen“ zu erwarten sind.*

*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.*

Im Umweltbericht ist der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen worden. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, aber auch der Umbau vorhandener Ortsteile und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Gemeinde hat in Abwägung mit den o.a. Belangen entschieden, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen sind.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

#### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die von Seiten der Öffentlichkeit während der Offenlage vorgebrachten Anregungen konnten berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung führte zu einer erneuten Offenlage gem. § 4a(3) BauGB ohne weitere Ergänzungen / Änderungen.



### 3.2 Behördenbeteiligung

Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange waren lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Aufgrund einer Anregung der EnBW wurde die vorhandene 20 KV-Leitung redaktionell in den Plan übernommen und die Festsetzungen ergänzt.

### 4 Alternativen und Auswahlgründe

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 mindert den Flächenverbrauch. Der Anteil an Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes ist minimiert. Das wichtigste grünordnerische Element ist die Festsetzung der Eingrünung nach Norden und Westen zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

Iffezheim, 22.07.2013

  
.....  
Peter Werler, Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Sondergebiet Forlenhof“ mit den örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmt.

Iffezheim, 23.07.2013

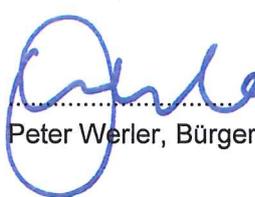
  
.....  
Peter Werler, Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom 18.12.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, 18.12.2015

  
.....  
Peter Werler, Bürgermeister

