

GEMEINDE IFFEZHEIM

Bebauungsplan „Erweiterung Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 02.10.2018

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@planer-ka.de

www.planer-ka.de

BP-Text_Forlenhof_006

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan „Erweiterung Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim hat am ... aufgrund des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in den am 02.10.2018 rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Erweiterung Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 02.10.2018 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 02.10.2018
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 02.10.2018
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 02.10.2018

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 02.10.2018
E	Begründung	in der Fassung vom 02.10.2018

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	in der Fassung von Juli 2018
Natura 2000-Vorprüfung	in der Fassung vom 10.07.2018
Umweltbericht mit Anhängen	in der Fassung vom 11.07.2018
Entwässerungskonzept	in der Fassung von Juni 2018
Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsmissionen	in der Fassung vom 02.07.2018
Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung	in der Fassung vom 03.07.2018

§ 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 Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Iffezheim, den ...

.....
Christian Schmid, Bürgermeister

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

Iffezheim, den ...

.....
Christian Schmid, Bürgermeister

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung M 1 : 1.000

Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO für Kompostverwertung.

Allgemein zulässige Nutzungen:

1.1 Teilbereich SO 10:

Kompostier- und Biogasanlage für Bioabfall – Rottetunnel

1.2 Teilbereich SO 11:

Kompostlagerfläche

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO]

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt (GRZ=0,8).

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil in Meter über unterem Bezugspunkt festgesetzt und am höchsten Punkt der Gebäude zu ermitteln. Als unterer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des gewachsenen Geländes im Bereich der baulichen Anlage. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,50 m.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

Abweichende Bauweise: Die Länge der Gebäude ist durch die überbaubare Fläche begrenzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

4 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgesetzt.

5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

5.1 Schutz des Oberbodens

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

5.2 Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel, z. B. Natriumdampfniederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel zu verwenden.

5.3 Entwässerung

Bauliche Anlagen sind im Trennsystem zu entwässern. Unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Betriebliche Abwässer sowie Niederschlagswässer von belasteten Flächen (Lagerflächen, betriebliche Fahrflächen) sind gem. Anforderungen der Gemeinde Iffezheim in die öffentliche Kanalisation abzuleiten oder zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Regen-einläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten.

Die Anforderungen der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten und die Lage im Wasserschutzgebiet sind zu berücksichtigen.

5.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen, als Blühflächen oder als Gehölzflächen anzulegen. Für die Anlage von Wiesen- und Blühflächen sind gebietsheimische Saatgutmischungen (möglichst aus dem Ursprungsgebiet 9) zu verwenden.

5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind umzusetzen:

- Die erforderliche Rodung von Gehölzen und der Abriss des Schuppens muss außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und März durchgeführt werden.
- Als Puffer zwischen dem Vorhabensbereich und dem FFH-Gebiet ist ein mindestens 10 m breiter Waldsaum anzulegen. Dabei sind vorhandene Sträucher möglichst zu erhalten.
- Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass keine Abstrahlung in den Wald, Waldrand bzw. in die Umgebung erfolgt.
- Auf der nicht überbaubaren Grundstückfläche sind aufgeschichtete Holzpolder mit starkem und schwachem Holz oder Totholzhaufen zu errichten. Dabei sind möglichst große (u. a. abgestorbene/morsche) Aststücke von Baumkronen sowie Stammstücke (1 m Länge) und Wurzelstubben zu verwenden. An 3 Stellen sind je ca. 1 m³ große Haufen zu errichten.
- Auf der nicht überbaubaren Grundstückfläche ist ein ca. 2 m² großer, flacher Tümpel anzulegen. Dieser kann auch auf der Sohle von Versickerungsmulden angelegt werden.
- Das belastete Erdreich im Bereich des Japan-Knöterich Vorkommens ist fachgerecht zu entsorgen, alternativ können auch geeignete Maßnahmen zur Bekämpfung des Bestands ergriffen werden.

6 Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

6.1 Gehölzpflanzungen

Für Pflanzungen/Ergänzungspflanzungen sind Sträucher gemäß nachfolgend genannter Artenliste zu verwenden. Auf die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 6 (Oberrheingraben) ist zu achten.

6.2 Artenliste

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

7 Sonstige Festsetzungen

Unterschiedliche Nutzungen sind durch eine Knötellinie voneinander abgegrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch eine Blockbandierung festgesetzt. [§ 9 (7) BauGB]

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (Gbl. S. 358), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** [§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

Leucht- und Signalfarben sind zur Fassadengestaltung unzulässig. Hinsichtlich Metaldachdeckungen wird auf die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 5.3 (*Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*), 2. Absatz verwiesen.

2 **Werbeanlagen** [§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Maximal 2 % einer Fassadenfläche darf durch Werbeanlagen überdeckt sein. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

3 **Einfriedungen** [§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Einfriedungen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2,5m 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.

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 nicht die Behörde 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 Benehmen mit dem Regierungspräsidium vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Niederschlagswasser

Allgemein

Betriebliche Abwässer sowie Niederschlagswässer von belasteten Flächen (Lagerflächen, betriebliche Fahrflächen) sind gem. Anforderungen der Gemeinde Iffezheim in die öffentliche Kanalisation abzuleiten oder zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen.

Versickerung von unbelastetem Dachwasser

Anfallendes unbelastetes Dachflächenwasser ist in Versickerungsmulden über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenschicht vor Ort zu versickern. Das auf Biofiltern anfallende Niederschlagswasser darf nicht versickert werden.

Bei der Platzierung der Versickerungsmulden in der Nähe eines Gebäudes oder von Grundstücksgrenzen müssen die Angaben gemäß Arbeitsblatt DWA A-138 beachtet werden.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend der Lfu-Arbeitshilfen so anzulegen, dass die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser in der Wasserschutzzone III B zulässig ist. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Versickerungsmulden sind genehmigungspflichtig.

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.

Bewirtschaftung hochbelasteter Abwässer

Hochbelastete Abwässer sind über Absetzanlagen (Schlammfang, Sedimentationsbecken) vorzureinigen und im Bedarfsfall biologisch und /oder mit chemisch-oxidativen Fällmitteln zu behandeln. Abwässer dürfen eine CSB-Konzentration von 600 mg/l nicht überschreiten, die N- und P-Konzentration darf die üblichen Werte häuslicher Schmutzabwässer nicht wesentlich überschreiten. Die abgeleitete Abwassermenge ist auf maximal 20 m³/Tag begrenzt. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nur während der Trockenzeiten zulässig; während der Niederschlagszeiten sind die Abwässer zwischenzuspeichern.

Zur Kontrolle der abgegebenen Abwassermengen ist eine kontinuierliche Überwachung einzurichten. [6]

3 Invasive Arten / Neophyten

Im Plangebiet befindet sich ein Bestand des Japanischen Staudenknöterichs (*Fallopia japonica*). Die Art gilt als gebietsfremde, invasive Art, die unerwünschte Auswirkungen auf andere Arten, Lebensgemeinschaften oder Biotope hat. Um eine weitere Verbreitung der Art über Rhizome und Sprosstiele mit Erdaushub zu verhindern, müssen die belasteten Erdbereiche

sicher entsorgt werden. Es können auch geeignete Maßnahmen zur Bekämpfung (mehrmalige Mulchmähd vor allem im Mai/Juni, Ausreißen, Beschattung durch Weidenspreitlage, Abdecken mit Folie, Heißdampf, Beweidung) in Abstimmung mit allen Beteiligten erfolgen.

Teil E – Begründung

1 Planerfordernis und Planungsziele

1.1 Ausgangssituation / rechtskräftiger Bebauungsplan

Der insbesondere im Landkreis Rastatt anfallende Bioabfall wird in einem Kompostwerk verwertet. Im Jahr 2013 wurde im Zuge einer beabsichtigten Vergrößerung der Kapazitäten ein Bebauungsplan aufgestellt, der den Bestand und die Erweiterung planungsrechtlich gesichert und geordnet hat. Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung wurde ebenfalls in die Planung aufgenommen. Die Gemengelage aus landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung war zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits in Teilen nicht mehr als „privilegiert“ im Sinne des § 35 BauGB anzusehen und erforderte zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Festsetzung eines „Sonstiges Sondergebiets“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft und Kompostverwertung.

1.2 Neuplanung

Aufgrund des steigenden Bioabfallvolumens soll die bestehende Fermentations- und Kompostanlage ertüchtigt und nochmals erweitert werden. Das geschieht durch den Anbau einer Halle mit 7 zusätzlichen Rottetunneln und angrenzendem Lagerplatz im Norden. Für dieses Vorhaben muss Planungsrecht durch die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans in unmittelbarem Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan geschaffen werden.

2 Lage und Abgrenzung

Das topografisch weitgehend ebene Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortseingang der Gemeinde Iffezheim östlich der stark befahrenen L 75. Ca. 400 m südlich des Plangebiets befindet sich ein Gewerbe / Industriegebiet, ca. 650 m in südwestlicher Richtung das Wohngebiet *Nördlich der Hauptstraße*. Die umgebenden Flächen werden im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzt, im Norden und Westen befinden sich Waldflächen.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans umfasste bislang ca. 4,7 ha. Die Erweiterung hat eine Fläche von ca. 0,5 ha. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil und umfasst die Erweiterung mit Halle und Lagerplatz.

3 Planungsrecht

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des bisherigen Bebauungsplans wurde im Zuge der 9. Änderung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Sondergebietsfläche dargestellt. Der Bereich der Erweiterung ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Anpassung an die Planung ist eine erneute Anpassung des FNP erforderlich. Sie erfolgt im Parallelverfahren.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Erweiterung der Anlage erfolgt durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, der gebietsverträglich an den bestehenden Bebauungsplan anknüpft. Es erfolgt keine Änderung des bestehenden Bebauungsplans.

4 Örtliche Gegebenheiten

4.1 Gebietsbeschreibung allgemein

Das Plangebiet und das südlich angrenzende rechtskräftige Sondergebiet teilen sich in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche auf: Im Süden befindet es sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit Tierhaltung (ca. 170 Rinder sowie 480 Mastschweineplätze). Der Betrieb bewirtschaftet eine Fläche von ca. 220 ha.

Neben dem planungsrechtlich eigentlich gemäß § 35 BauGB privilegiertem landwirtschaftlichen Betrieb werden über die landwirtschaftliche Tätigkeit hinaus mit einem Gartenbedarfsmarkt und einem Catering-Service weitere Gewerbe betrieben, die nicht privilegiert sind. Nördlich des landwirtschaftlichen Betriebs betreibt die Fa. SKV – Südbadische Kompostierungs- und Verwertungsgesellschaft mbH ein Kompostwerk zur Verwertung des insbesondere im Landkreis Rastatt anfallenden Bioabfalls (braune Tonne).

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche ist derzeit nicht befestigt. Ein Teil der Fläche wird jedoch als Fahrsilo verwendet. Die übrigen Flächen sind, soweit sie nicht mit Ruderalvegetation bestanden sind mit Gehölzen bzw. Wald bestanden, ein kleiner Teil ist als Intensivwiese einzustufen.

4.2 Baugebietsplanungen der Gemeinde Iffezheim

Auf der Ostseite der L 75 erfolgt eine Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen in Richtung des Forlenhofs. Der Bebauungsplan für dieses Vorhaben (Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“), steht kurz vor dem Satzungsbeschluss. Bei der Erweiterung handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan setzt das bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebiet um ca. 150 m nach Norden in Richtung Forlenhof fort, dehnt sich aber entlang der L 75 bis unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betrieb aus.

4.3 Kompostieranlage

Im Zuge der ersten Erweiterung wurde die Bioabfall-Kompostieranlage durch die Errichtung einer im Betriebsablauf vorgeschalteten Trockenfermentierungsanlage mit Blockheizkraftwerk erweitert. Ziel war die Erhöhung der Gesamtkapazität von 15.000 auf 18.000 Jahrestonnen. Der angelieferte Bioabfall wird in einer Trockenvergärungsanlage vergoren. Das entstehende Biogas wird in einem BHKW zur Erzeugung von elektrischer und thermischer Energie eingesetzt. Der Gärrest wird in der Intensivrotte und Nachrotte weiterbehandelt. Das entstehende Biogas wird in einem Blockheizkraftwerk mit einer Leistung von etwa 500 kW_{el}, entsprechend einer Feuerungswärmeleistung von etwa 1,3 MW, verwertet.

4.4 Geplante Erweiterung

Über den Zubau prozesstechnisch leistungsfähigerer Intensivrottetunnel ist geplant, die Kapazität der Anlage auf 63.000 t/Jahr Bioabfall und 7.000 t/Jahr Grünschnitt auszuweiten. Mit dem Ziel, die Rotteführung zu verbessern, die Wasserentfrachtung zu erhöhen und zudem den Anteil der Bioabfälle, die der Rotte zugeführt werden, zu vergrößern, wird die Anlage von einer Vollstromvergärung zu einer Teilstromvergärungsanlage um- und ausgebaut. Dafür ist es notwendig, Rottetunnel im Gebäudebestand zu sanieren und weitere Rottetunnel neu zu bauen. Für die Aufstellung der neuen Rottetunnel ist die Erweiterung der Anlage in einer neuen Halle vorgesehen. Das vorhandene Fahrsilo im Nordosten der Erweiterungsfläche wird nicht mehr benötigt. An seiner Statt entsteht eine Kompostlagerfläche.

Zur Realisierung der Planung muss das Sondergebiet erweitert werden. In Anlehnung an die bisherigen Sondergebietsausweisungen SO 1–9 werden die hinzukommenden Nutzungen als SO 10 und SO 11 festgesetzt.

4.5 Verkehr

Der Forlenhof wird über einen Wirtschaftsweg mit Anbindung an die Bundesstraße L 75 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 Koehler + Leutwein, Karlsruhe und einer Straßenfachplanung des Büros Wald + Corbe ist die Zu-

und Abfahrt zu der südlich des Forlenhofs geplanten Gewerbegebietserweiterung geplant worden. An diesen neuen Anschluss wird auch die Zufahrt zum Forlenhof angebunden.

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. Die Gemeinde hat deshalb – auch im Interesse des Landkreises – im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags / Erschließungsvertrags die erforderlichen privat- und planungsrechtlichen Bedingungen für eine geordnete Erschließung in Form einer Grunddienstbarkeit sichergestellt.

Entlang der südöstlichen Grenze sowohl des bestehenden Bebauungsplans als auch der Erweiterung verläuft ein Wirtschaftsweg entlang des Waldrandes. Dieser wird im Bereich der Gebietserweiterung planungsrechtlich gesichert.

4.6 Ver- und Entsorgung

Allgemein

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 belastetem Abwasser sowie unverschmutzt anfallendem Niederschlagswasser.

Vorhandenen 20-kV-Freileitung

Zwischen Forlenhof und L 75 verläuft eine 20-kV-Freileitung der ENBW Regional AG. Der Betrieb wird von Leitung und Sicherheitsstreifen nicht tangiert.

5 Immissionen

5.1 Geruch

Kompostierungsanlage

Das Kompostwerk zur Verwertung des Bioabfalls der Fa. SKV führen in Verbindung mit der Biogasanlage und dem benachbarten landwirtschaftlichen je nach Jahreszeit und Witterung mitunter zu Geruchsbelästigungen im südlich ca. 400 m entfernt gelegenen Gewerbegebiet. Im Hinblick darauf ist eine Geruchsimmissionsprognose in Auftrag gegeben worden.

Da die endgültige Planung für die geänderte Anlage derzeit noch nicht feststeht, soll in einer Machbarkeitsstudie geprüft werden, ob die geplanten Änderungen und Erweiterungen im Hinblick auf die Geruchssituation überhaupt realisierbar sind. [10]

Folgende Maßnahmen werden im Zuge der Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Anlage zur Reduzierung der Emissionen ergriffen:

- Das Tor der Anlieferhalle wird lediglich für die Ein- und Ausfahrt des Müllfahrzeuges geöffnet. Durch größere Müllfahrzeuge wird die Frequenz der Anlieferung verringert.
- Der Hallenkomplex steht unter Unterdruck.
- Das Tor wird mit einer Luftschottanlage ausgerüstet.
- Die abgesaugte Luft aus Fermenter- und Anlieferhalle wird den Rottetunneln zugeführt
- Spülung der Fermenter mit BHKW-Abluft mit anschließendem Abfackeln, Zuführung der Restluft zum Biofilter
- Errichtung neuer, leistungsfähigerer Biofilter
- Absaugung der geruchs- und ammoniakhaltigen Luft der Hallen und der Rottetunnel und Zuführung zu einem neu zu errichtenden Biofilter
- Das Kompostlager Nordost wird über ein geschlossenes Förderband beschickt.

- Ableitung der Abgase aus dem BHKW 13,2 m über Grund. Die Abwärme wird für die notwendige innerbetriebliche Prozesswärme und zur Heizung der Betriebsgebäude genutzt.

Landwirtschaftlicher Betrieb

Bei der Ausbreitungsberechnung wurde auch der landwirtschaftliche Betrieb berücksichtigt. Immissionsmäßig relevant sind dabei Biogasanlage, Kompostierung und Tierhaltung. Bei der Kompostierung wurde von einer Mischkompostierung, bestehend aus Pferdemist, Grasschnitt, Getreideabfälle, Gärrest und Grünschnitt ausgegangen.

Die Tierhaltung setzt sich aus folgenden Beständen zusammen:

- 480 Mastschweineplätze
- 20 Bullen (einschließlich Jungbullen)
- 120 Kühe
- 60 Stück Jungvieh
- 60 Kälber

Die Haltung erfolgt in Offenställen mit Teilspaltenböden bei Mastschweinen und Einstreu bei Rindern. Die Gülle wird in einem Güllebehälter mit einem Durchmesser von ca. 15 m zusammen mit den Abwässern der Hofstelle sowie dem Oberflächenwasser (Regenwasser) gelagert.

Die Biogasanlage vergärt im Jahr ca. 1.450 Tonnen Rindermist und ca. 1.800 Tonnen Sudangrassilage im Trockenvergärungsverfahren. Der Gärrest wird der Kompostanlage zugeführt, und anschließend ausgebracht. Die Biogasanlage erbringt eine Leistung von 110 kW_{el}.

Emissionsrandbedingungen

Bei dem im südlich angrenzenden Industriegebiet befindlichen Asphaltmischwerk wurde untersucht, ob es als Vorbelastung in der Untersuchung zu berücksichtigen ist. Die Angaben dazu wurden aus einem vorangegangenen Gutachten übernommen. Die Auswirkungen sind im Sinne der GIRL als irrelevant zu betrachten und wurden daher im Weiteren nicht betrachtet.

Bewertung der Geruchsemission

Geruchsimmissionen sind im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) als erhebliche Belästigung zu beurteilen, wenn die Gesamtbelastung durch alle geruchsrelevanten Anlagen die nachfolgend angegebenen Werte überschreiten:

- Wohn- Mischgebiete – 10 % der Jahresstunden
- Gewerbe- / Industriegebiete, Dorfgebiete – 15 % der Jahresstunden,

wobei die Kenngröße bei Dorfgebieten nur für Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung gilt. Die Genehmigung einer Anlage soll auch bei Überschreiten der Immissionswerte nicht wegen Geruchsimmissionen versagt werden, sofern die von der Anlage zu erwartende Zusatzbelastung auf keiner Beurteilungsfläche den Wert 0,02 überschreitet (Irrelevanzkriterium). Die Ausbreitungsberechnung erfolgte über das in der TA Luft vorgeschriebene Ausbreitungsmodell AUSTAL2000. Das Gitternetz bzw. die Beurteilungsflächen wurden aufgrund der Entfernung der nächsten zu beurteilenden Orte mit einer Seitenlänge von 20 m festgelegt. Die der Untersuchung zugrunde liegende Ausbreitungszeitklassenreihe lässt ein Maximum für die Hauptwindrichtung Südsüdwest sowie ein sekundäres Maximum für Winde aus Nordnordost erkennen.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung lassen sich wie folgt zusammenfassen: Im geplanten Zustand 2018 liegt die Geruchswahrnehmungshäufigkeit bei bis zu 13 % der Jahresstunden in dem südlich angrenzenden Gewerbe-/Industriegebiet. Auch im Bereich der geplanten Erweiterung wird dieser Wert nicht überschritten. Zulässig wären 15 % der Jahresstunden. In Wohngebieten liegt die Geruchswahrnehmungshäufigkeit mit maximal 3 % der Jahresstunden

knapp über der Irrelevanzgrenze. Hier sind 10 % der Jahresstunden mit Geruch zulässig. Damit geht aus der Untersuchung hervor, dass unter Voraussetzung der vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen nicht zu befürchten ist, dass durch die Erweiterung des Betriebs erheblich belästigende Gerüche auftreten.

5.2 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Situation wurde eine schalltechnische Bewertung erarbeitet [8]. Da die Nutzung des Sondergebiets weitgehend unempfindlich gegenüber dem Verkehrslärm der L 75 ist und der landwirtschaftliche Betrieb hinsichtlich Schallemissionen als „Vorbelastung“ im schalltechnischen Sinn angesehen wird, beschränkte sich die Untersuchung lediglich auf die von technischen Anlagen und dem Verkehr auf dem Betriebsgelände des Kompostierwerks ausgehenden Lärm. In der Untersuchung war nachzuweisen, dass durch den Betrieb keine unzulässigen Überschreitungen der einschlägigen Richtwerte im Bereich der benachbarten vorhandenen und geplanten Bauflächen zu besorgen ist.

Zur Bewertung wurde die bestehende schalltechnische Untersuchung (Fa. BEKON, 30.01.2012) und die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ (IB Köhler & Leutwein, Mai 2017) herangezogen. Durch die Erweiterung wird die Aufstellung und Inbetriebnahme zusätzlicher technischer Einrichtungen erforderlich. Durch die angestrebte Kapazitätserweiterung der Kompostierungsanlage ist eine Erhöhung des Kfz- und Radladerverkehrs zu erwarten.

Die Untersuchung beinhaltet eine grobe Vorabschätzung der zu erwartenden Situation. Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung zum erweiterten Betrieb der Kompostierungsanlage erfolgt im Rahmen des beim Baugesuch durchzuführenden BImSchG-Verfahrens.

Im Ergebnis werden an allen Immissionspunkten sowohl des Wohn- als auch des bestehenden sowie geplanten Gewerbegebiets die Werte nach TA Lärm deutlich eingehalten. Nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm kann im Regelfall auf eine Untersuchung der Vorbelastung verzichtet werden, wenn durch das zu betrachtende Vorhaben der Immissionsrichtwert um ≥ 6 dB(A) unterschritten wird.

Im Tagzeitraum wird der Immissionsrichtwert am ungünstigsten Immissionsort um > 9 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum ist eine Unterschreitung am ungünstigsten Standort um mindestens 4 dB(A) zu erwarten. Daher werden nachfolgend Schallschutzmaßnahmen aufgeführt, die eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) auch an den ungünstigsten Standorten sicherstellen.

Eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- An- und Auslieferzeiten werktags zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr; kein Nachtverkehr
- Reduzierung des Schalleistungspegels des bestehenden BHKW um 6 dB(A) auf 94 dB(A)
oder: Reduzierung des Schalleistungspegels des bestehenden BHKW um 3 dB(A) auf 97 dB(A) *und* Reduzierung des Schalleistungspegels des bestehenden Biofilters um 3 dB(A) auf 95 dB(A)

Durch das Gutachten ist die technische Machbarkeit einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachgewiesen.

6 Auswirkungen des Vorhabens

6.1 Natura 2000-Vorprüfung

Das Vorhaben grenzt im Osten unmittelbar an ein FFH-Gebiet*. In der Natura 2000-Vorprüfung [4] wird ermittelt, ob grundsätzlich (erhebliche) Beeinträchtigungen in diesem Gebiet auftreten könnten. Die Vorprüfung erfolgt in der Regel überschlägig anhand vorhandener Unterlagen zum Vorkommen von Arten und Lebensraumtypen sowie anhand allgemeingültiger Informationen bzw. akzeptierter Erfahrungswerte zur Reichweite und Intensität von Beeinträchtigungen.

In der Vorprüfung müssen erhebliche Beeinträchtigungen mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Im Zweifelsfall wäre die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zur weiteren Klärung des Sachverhalts notwendig. In der FFH-VP ist ein höheres Maß an Prognosegenauigkeit erforderlich. Ein Projekt oder Plan sind unzulässig, wenn die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen nicht mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Durch die Erweiterung des Sondergebiets könnten Störungen für die Lebensstätte der Bechsteinfledermaus ausgehen. Eine Erheblichkeit der Beeinträchtigungen kann in diesem Fall mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden, weil alle der folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Kein Vorhandensein spezieller Ausprägungen eines Lebensraumtyps bzw. keine für eine Art essenziellen oder obligaten Bestandteile des Habitats vorhanden
- Der Umfang der direkten Flächeninanspruchnahme eines Lebensraumtyps / der Lebensstätte einer Art überschreitet nicht die Orientierungswerte
- Der Umfang der direkten Flächeninanspruchnahme eines Lebensraumtyps / der Lebensstätte einer Art ist nicht größer als 1 % der Gesamtfläche im Gebiet
- Auch nach Einbeziehung von Flächenverlusten durch kumulativ zu berücksichtigende Pläne und Projekte werden die vorgenannten Orientierungswerte nicht überschritten
- Andere Wirkfaktoren des jeweiligen Projekts oder Plans verursachen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Bei einer Anlegung oder Erhaltung eines 10 m breiten Waldsaums ab der Schutzgebietsgrenze als Puffer ist keine Beeinträchtigung zu befürchten. Der FFH-Lebensraumtyp ist vom Vorhaben nicht betroffen. Weitere Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Bei Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes *Rheinniederung und Hardtebene zwischen Lichtenau und Iffezheim* durch das Vorhaben „Erweiterung Sondergebiet Forlenhof“ mit großer Sicherheit auszuschließen.

6.2 Schutzgüter

Zur Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vorgenommen und ein Umweltbericht erarbeitet [5], [7].

6.2.1 Biotope

Im Bereich des Vorhabens befinden sich neben einem Fahrsilo Ruderalvegetation mit allgemeiner Bedeutung und zu einem geringeren Anteil Gehölze und Wald mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch Versiegelung wird Grünland überbaut und Gehölze gerodet.

*

Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesen wurden und dem Schutz von Pflanzen (Flora), Tieren (Fauna) und Lebensraumtypen (Habitaten) dienen. FFH-Gebiete sind ein Teil des Natura 2000-Netzwerks.

Damit einher geht ein Verlust an Laichgewässern. Durch Beleuchtung werden Insekten aus dem Wald angelockt.

Als Ausgleichsmaßnahme wird entlang der Grenze ein Waldsaum mit einer Tiefe von 10 m angelegt; die vorhandene Feldhecke im südwestlichen Bereich und die Sträucher im Nordosten werden so weit wie möglich erhalten. Nicht überbaute Flächen werden begrünt. Es werden ausschließlich insektenverträgliche Lampen verwendet, eine Abstrahlung in den Wald wird vermieden. Für entfallende Laichgewässer wird ein Amphibientümpel angelegt. Belasteter Erdaushub wird entsorgt.

6.2.2 Artenschutz

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich möglicher Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft. Eine Begehung ergab Hinweise auf Vorkommen potenzieller Arten von Anhang IV-Arten im Bereich des Plangebiets (Fledermäuse, Großer Feuerfalter).

Bei den Vogelarten sind überwiegend gewöhnliche und weit verbreitete Arten vorhanden, bzw. werden erwartet. Diese Arten können im Gebiet brüten bzw. können im Verlauf des Jahres Nester in den wenigen Gehölzen anlegen. Planungsrelevante Arten (Arten der Roten Liste bzw. der Vorwarnliste) sind aktuell aufgrund fehlender Nistgelegenheiten lediglich als Nahrungsgäste im Gebiet zu erwarten. Bei Einhaltung der Rodungszeiten der Gehölze (Oktober bis Februar) werden für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1–3 BNatSchG ausgelöst.

Um dezidierte Aussagen zur Vermeidung der Einschlägigkeit der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1–3 BNatSchG formulieren zu können, ist das potenzielle Vorkommen des Großen Feuerfalters im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung zwischen Juni und August zu überprüfen. Gegebenenfalls müssen hier weitergehende Maßnahmen wie beispielsweise die Schaffung von Ersatzhabitaten getroffen werden.

Bei Beschränkung der Rodungs- bzw. Abrisszeiten sind ansonsten keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Zahlreiche besonders geschützte Arten (z. B. Käfer, Wildbienen) sind auf Gehölze mit Totholz angewiesen. Da untere Stammbereiche oder abgestorbene Äste älterer Bäume oftmals Fraßgänge von Insekten aufweisen, sollten zur Sicherung des Erhaltungszustands der lokalen Population Ersatzhabitate angelegt werden. Damit ist die Möglichkeit gegeben, dass vorhandene Larven ihre Entwicklung abschließen können und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Ersatzhabitate können in Form eines aufgeschichteten Holzpolders mit schwachem und starkem Holz oder als Totholzhaufen erfolgen. Für Amphibien ist die Anlage eines Tümpels vorzusehen. Zur Vermeidung von Nachteilen für die im angrenzenden FFH-Gebiet vorkommende Bechsteinfledermaus wird ein Gehölzstreifen als Waldsaum zum FFH-Gebiet angelegt.

6.2.3 Boden

Ein bedeutender Teil der Fläche ist bereits durch vorhandene Versiegelung funktionslos geworden. Die übrigen Böden haben bei einzelnen Teilfunktionen besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch das Vorhaben werden weitere Flächen versiegelt.

Durch Versickerung von unbelastetem Dachwasser bleibt die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf teilweise erhalten. Die Verluste hinsichtlich der Bodenfunktion sind deutlich, die Ausgangswertigkeit des Bodens ist jedoch gering.

6.2.4 Wasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets. Der Grundwasserflurabstand ist hoch. Durch die Versiegelung und Ableitung in die Kanalisation verringert sich die Grundwasserneubildung. Unbelastetes Dachwasser wird jedoch vor Ort versickert und verkleinert den Verlust an Grundwasserneubildung. Es verbleibt jedoch ein hoher Verlust bei der Grundwasserneubildung, da Fahrflächen, Kompostlagerfläche und Biofilter-Dachflächen in die Kanalisation entwässert werden müssen.

6.2.5 Klima / Luft

Durch den Eingriff sind Kaltluftentstehungsflächen mit allgemeiner Bedeutung und Wald / Gehölze als besonders klimaaktive Flächen betroffen. Durch die Anlage eines breiten Gehölzstreifens werden die nachteiligen Auswirkungen verringert. Es verbleiben dennoch deutliche Verluste an bioklimatisch wirksamen Flächen.

6.2.6 Landschaftsbild / Erholung

Der Bau der Kompostanlage hat ähnliche Auswirkungen wie ein Gewerbegebiet. Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Anlagen, den landwirtschaftlichen Betrieb und die Hochspannungsleitung vorbelastet. Die Anlagen sind in wenig strukturierte Acker- und Grünlandflächen eingebettet. Dieser Landschaftsteil hat keine Erholungsfunktion. Durch den Eingriff erfolgt eine weitere Verringerung typischer Landschaftselemente zugunsten gewerblich genutzter, überwiegend großer Baukörper. Als Minderungsmaßnahme wirkt die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die verbleibenden Auswirkungen sind gering, da der Ausgangszustand bereits stark beeinträchtigt ist.

6.2.7 Mensch

Die bestehende Anlage und der landwirtschaftliche Betrieb verursachen bereits im Bestand Geruchsemissionen und Lärm durch Anlieferung und Abtransport. Eine weitere Vorbelastung ist der von der L 75 ausgehende Verkehrslärm. Durch das Vorhaben sind mögliche zusätzliche Geruchs- und Lärmimmissionen grundsätzlich nicht auszuschließen. Wegeverbindungen werden möglicherweise beeinträchtigt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass durch die Erweiterung keine Grenzwerte überschritten werden. Dass dies grundsätzlich möglich ist, haben die Immissionsgutachten ergeben. Der im Bereich der Planung befindliche Wirtschaftsweg bleibt erhalten.

6.2.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur und Sachgüter sind nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung bislang unbekannter Güter (Bodenfunde) ist prinzipiell nicht auszuschließen. Daher wird für diesen Fall in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf eine von der Denkmalschutzbehörde akzeptierte Vorgehensweise hingewiesen.

6.3 Gesamtbeurteilung

Es zeigt sich, dass bei den Schutzgütern *Biotope und Arten*, *Klima und Luft* sowie *Boden und Wasser* mit Defiziten zu rechnen ist. Die Gründe liegen hauptsächlich der Versiegelung durch Überbauung und der Rodung von Wald. Die Eingriffe werden durch die Anlage eines 10 m breiten Gehölzstreifens als Waldsaum mit Auswirkung auf die Schutzgüter *Biotope / Arten*, *Klima / Luft* sowie *Landschaftsbild / Erholung*, die Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers mit Auswirkung auf die Schutzgüter *Boden* und *Wasser* sowie Maßnahmen zur Emissionsminderung (Schutzgut *Mensch*) reduziert.

Die weitere Bearbeitung des Umweltberichts wird eine ausführliche Beschreibung der einzelnen Schutzgüter sowie eine quantitative Bewertung der Schutzgüter Biotope und Arten, Klima/Luft, Boden und Wasser enthalten und aufzeigen, wie die verbleibenden Kompensationsdefizite planextern kompensiert werden können.

7 Grundzüge der textlichen Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) für Kompostverwertung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, weil die zulässigen Nutzungen aufgrund ihrer Besonderheiten keinem anderen Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen sind. Die Nutzungsschwerpunkte liegen ausschließlich im Bereich der Bioabfallbehandlung und -verwertung (Kompostierung) nach dem derzeitigen Stand der Technik.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der besseren Anschaulichkeit wird die Gebäudehöhe als Maß über dem gewachsenen Gelände festgesetzt. In Ermangelung eindeutiger Höhenbezugspunkte wird der höchste Punkt der natürlichen Geländehöhe im Bereich der baulichen Anlage herangezogen. Der über den Rottetunneln angebrachte Biofilter ist in der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen inbegriffen.

Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO der Anteil des Grundstücks bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzte GRZ orientiert sich einerseits an der für das Vorhaben benötigten Grundfläche, einschließlich Lagerfläche, andererseits an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Abmessungen des geplanten Baukörpers werden voraussichtlich ein Maß von 50 m nicht überschreiten. Zur Sicherung etwaiger späterer Anbauten wurde die Baugrenze jedoch großzügiger ausgelegt. Damit geht einher, dass gegebenenfalls auch eine Überschreitung der 50m-Grenze zulässig ist. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise korrespondiert auch mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude analog zur offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (über Baugrenzen definierte Bauflächen) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die Baugrenze – und somit auch der geplante Baukörper – hält gemäß § 4 (3) LBO einen Abstand von 30 m zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze und damit zum FFH-Gebiet ein (Waldabstand).

7.1.4 Verkehrsflächen

Die am Waldrand bestehende Wegeverbindung wird durch die Festsetzungen gesichert. Die Erschließung des Erweiterungsbereichs erfolgt über die bestehenden angrenzenden Betriebsflächen.

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

Die Festsetzungen wurden abwägend mit anderen Belangen aus den entsprechenden Gutachten abgeleitet und sichern die erarbeitete Schutzkonzeption.

Schutz des Oberbodens

Die Festsetzung sichert die Minderung des Eingriffs in das Schutzgut *Boden*.

Leuchtmittel

Die Wahl der Leuchtmittel soll die Gefahr reduzieren, dass Insekten aus dem angrenzenden Wald angelockt werden.

Entwässerung

Bei den anfallenden Abwässern ist zwischen unbelastetem Dachflächenwasser und teilweise hoch belastetem Abwasser der Hof- und Fahrflächen sowie der Biofilterflächen zu unterscheiden. Die Ableitung der belasteten Abwässer in die Kanalisation ist nur nach einer Vorbehandlung möglich und kann wegen der vorhandenen Kapazitäten mit maximal 20 l/m²/d erfolgen. Durch die Vorbehandlung wird sichergestellt, dass die vorgegebenen CSB-Konzentrationen nicht überschritten werden. Zum Schutz der kommunalen Entwässerungsanlagen wird eine kontinuierliche Überwachung der eingeleiteten Abwassermengen und der relevanten Abwasserparameter sichergestellt.

Zur Verringerung der anfallenden Abwassermengen ist das anfallende Dachflächenwasser vor Ort zu versickern. Davon ausgenommen ist das auf den Biofilterdächern anfallende Niederschlagswasser, da auch hier eine organische Belastung vorliegt. Um den Eintrag von Schwermetallionen in den Boden zu verhindern, sind bei Dachelementen Materialien aus Kupfer, Zink, etc. zu vermeiden, oder umweltneutral zu beschichten. Regeneinläufe mit engstrebigen Gullyrosten verringern die Gefahr, als Falle für Kleintiere zu wirken. [6].

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bestimmung, die nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Flächen zu begrünen, steht in direktem Zusammenhang mit dem Pflanzgebot nach Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen sowie der übrigen in diesem Abschnitt genannten Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs.

Spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die vorzunehmenden Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und ergeben sich unmittelbar aus den Gutachten [5], [7]. Für den Bereich des anzulegenden Waldsaums ist ein Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

7.1.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Das Pflanzgebot folgt den Empfehlungen aus dem Vorentwurf des Umweltberichts [7]. Es dient der Minderung der Eingriffswirkung neben dem FFH-Gebiet und leistet gleichzeitig einen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung. Das Pflanzgebot ist in direktem Zusammenhang mit den in Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen formulierten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu sehen.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund ihrer Lage an der L 75 haben der Gebäudebestand und weitere Vorhaben im Plangebiet Auswirkungen auf das gestalterische Erscheinungsbild des Iffezheimer Ortsrands. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde auch ein 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.

Auf Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und § 9(4) BauGB werden in diesen Bebauungsplan auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 74 LBO) als örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

8 Literatur und Planungsgrundlagen

- [1] VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RASTATT, Flächennutzungsplan, November 2012
- [2] GOOGLEMAPS GeoBasis-DE/BKG
- [3] OPENSTREEMAP / OPENTOPOMAP
- [4] INSTITIUT FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZ BÜHL, Natura 2000-Vorprüfung – Erweiterung Sondergebiet Forlenhof, Bühl, Mai 2018
- [5] WALD + CORBE INFRASTRUKTURPLANUNG GMBH Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Hügelsheim, Juli 2018
- [6] WALD + CORBE INFRASTRUKTURPLANUNG GMBH Entwässerungskonzept, Hügelsheim, Juni 2018
- [7] WALD + CORBE INFRASTRUKTURPLANUNG GMBH Vorentwurf zum Umweltbericht, Hügelsheim, Juli 2018
- [8] DEKRA AUTOMOBIL GMBH, Schalltechnische Bewertung zur geplanten Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Forlenhof“, Juli 2018
- [9] INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG, Prüfung der Geruchsimmissionsprognose der Barth & Bitter GmbH für die Erweiterung der SKV GmbH, Karlsruhe, Mai 2012
- [10] BARTH & BITTER, GUTACHTER IM ARBEITS- UND UMWELTSCHUTZ GMBH, Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Zusammenhang im Sondergebiet Forlenhof, Hannover, Juli 2018