Gemeinde Iffezheim

Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB, Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB sowie Unterrichtung der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB

Sachstand

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB, die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB sowie die Unterrichtung der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die vorgebrachten Anregungen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen (TÖB):

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
LRA Rastatt 08.11.2017	**I. Baurecht** Es bestehen keine grundsätzlich baurechtlichen Bedenken. Gegebenenfalls könnten die Regelungen zu Einfriedigungen hinsichtlich der Einfriedigungsart (vgl. Ziffer 2 Satz 2 der örtlichen Bauvorschriften) großzügiger geregelt werden, zumal es sich um ein Gewerbegebiet handelt und in Gewerbegebieten auch öfters Wünsche nach geschlossenen Einfriedigungen geäußert werden. Der zur Erschließung des südöstlichen Teilbereichs des Bebauungsplans vorgesehene Weiherweg ist nicht als öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt.	**Kenntnisnahme** **Der Anregung wird nicht entsprochen:** Den betrieblichen Sicherheitsanforderungen wird entsprochen, indem die Höhe der Einfriedungen bis 2,50m betragen darf. Geschlossene Einfriedungen sind aus baugestalterischen Gründen und wegen der Gebietsdurchgrünung nicht erwünscht. Deshalb sind als Einfriedungen Heckenpflanzungen vorzusehen, die mit einem Drahtgeflecht zusätzlich gesichert oder ersetzt werden können. **Kenntnisnahme:** Der Weiherweg ist nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dient nicht der Erschließung des südöstlichen Teilbereichs des Bebauungsplanes. Teilbereich 2 des Bebauungsplanes wird künftig über das Grundstück, Flst.-Nr. 7332 erschlossen. In diesem Bereich wird der Weiherweg dem Teilbereich 2 des Bebauungsplanes zugeschlagen. Die u.a. im südöstlichen

		Teilbereich liegenden und als „Waldflächen“ festgesetzten Grundstücke, (Flst.-Nrn. 7388 und 7389) werden künftig von Osten über den verbleibenden Bereich des Weierweges bzw. das Grundstück, Flst.-Nr. 7300 erschlossen.
	II. Naturschutz In Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten ergeht folgende Stellungnahme: Die Gemeinde Iffezheim hat die Offenlage des Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet“ beschlossen. Der Geltungsbereich grenzt nördlich an das bestehende Industriegebiet an.	
	<u>Baumpflanzungen / Pflanzliste:</u> Unter Punkt 7.5.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden bei der Liste der zu pflanzenden Bäume die Stieleiche und die Feldulme genannt. Statt der Stieleiche ist die trockenresistente Traubeneiche zu verwenden. Die Feldulme ist wegen der vorhandenen Ulmenkrankheit zu streichen.	**Der Anregung wird entsprochen:** Der Textteil wird angepasst.
	Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist die Entwicklung der Bäume über eine angemessene Bewässerung sicherzustellen. Es ergeht der Hinweis, dass bei Baumpflanzungen auf der Niederterrasse, aufgrund zunehmender Trockenperioden durch den Klimawandel die Wässerung im Zuge der Entwicklungspflege häufig unzureichend erfolgt und die gepflanzten Bäume über viele Jahre kein nennenswertes Wachstum entwickeln und daher die Ausgleichswirkung nur ungenügend zur Entfaltung kommt. Gegebenenfalls wäre hier eine **Tröpfchenbewässerung** sinnvoll.	**Kenntnisnahme:** Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.
	<u>Planinterne CEF-Maßnahme Zauneidechse:</u> Bei den CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse ist zu berücksichtigen, dass sich die untere Naturschutzbehörde im Landkreis Rastatt darauf verständigt hat, dass für die Zauneidechse in der Rheinebene keine landschaftsfremden Steinriegel eingerichtet werden sollen. Steinriegel sind auch naturschutzfachlich für diese Art, die in der Rheinebene hauptsächlich Obstwiesen und Wiesenbrachen besiedelt, nicht erforderlich. **Statt der Steinriegel sollten Wurzelstubbenlager und Reisighaufen**, wie auf Seite 16 der Artenschutzstudie alternativ aufgeführt, zur Ausführung kommen. Auch die Bewertung	**Der Anregung wird entsprochen:** Die Steinriegel werden durch Wurzelstubbenlager und Reisighaufen ersetzt.

	der Steinriegel im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit 23 Punkten ist aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund der landschaftsfremden Gestaltung nicht zulässig.	
	Die **Herstellung der Ersatzhabitate** für die Zauneidechse ist im Zuge des Umweltberichtes mit Bezug zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung genauer darzulegen. Hierbei ist vor allem die **Etablierung des Trockenrasens zu erläutern**, da dieser lediglich auf flachgründigen Standorten etabliert werden kann. In der entsprechenden Plandarstellung (Anhang 8) ist zwar das Einbringen eines nährstoffarmen Substrats erwähnt; genauere **Erläuterungen fehlen** jedoch.	**Der Anregung wird entsprochen:** Eine Erläuterung wird im Umweltbericht ergänzt.
	Hinsichtlich der **Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung für die Zauneidechse** (vgl. S.16 Artenschutzstudie) wird die **zeitliche Begrenzung der Eingriffe** in Zauneidechsenhabitate auf die für Zauneidechsen günstigen Zeiträume von Mitte August bis Mitte Oktober sowie von Mitte März bis Mitte April **nicht als ausreichend erachtet**, da die Möglichkeit besteht, dass sich die Tiere bei der Baufeldfreimachung innerhalb der Fläche verstecken. Aus diesem Grund ist im **Vorfeld der Baufeldfreimachung** eine **Vergrämung der Eidechsen durchzuführen** (z.B. Mahd oder Abdecken der Fläche). Dies kann auch im Sommer, während der möglichen Anwesenheit von Gelegen, durchgeführt werden.	**Der Anregung wird entsprochen:**
	Die Zauneidechsenhabitate sind dauerhaft so zu erhalten und zu pflegen, dass sie ihre jeweiligen funktionellen Anforderungen erfüllen. Der Erfolg der CEF-Maßnahme sowie die Entwicklung der Fläche ist durch ein **Monitoring** zu überwachen. Erfahrungsgemäß bieten sich Monitoringdurchgänge im 3. und 8. Jahr nach Maßnahmenumsetzung an.	**Der Anregung wird teilweise entsprochen:** Ein Monitoring wird im UB unter Kap. 10 auch für CEF-Maßnahmen bereits vorgeschlagen. Formulierung mit 3. Und 8. Jahr wird übernommen. Das Monitoring ist vertraglich zu sichern.
	<u>Planexterne CEF-Maßnahme **Feldlerche**</u>: Hinsichtlich der planexternen **CEF-Maßnahme für die Feldlerche** ist die Abgrenzung und Benennung der Grundstücke für mögliche Lerchenfenster fachlich nur teilweise vertretbar. Auf Seite 19 der Artenschutzstudie ist dargestellt und im Text beschrieben, dass ein 50 m Abstand zu Gehölzen und Feldrändern einzuhalten ist. Übertragen auf den Bebauungsplan bedeutet dies, dass:	**Der Anregung wird entsprochen:** Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

	• Sowohl zu B36 als auch im Westen zum Wittweg ein 50 m Abstand einzuhalten und im Plan einzuzeichnen ist • Zum Waldrand im Nordwesten und Norden ebenfalls ein 50 m Abstand einzuhalten ist, hierbei ist aus einem aktuellen Luftbild und aus der Stellungnahme des Forstamtes erkennbar, dass an der Nordspitze der rot eingezeichneten CEF-Fläche viele Grundstücke bereits bewaldet sind. Hierdurch reduziert sich der Suchraum für die Lerchenfenster deutlich.	
	Weitere **planexterne Ersatzmaßnahmen**: Als planexterne Kompensation werden zum Teil Aufforstungsmaßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Iffezheim verwendet. Hinsichtlich der Bewertung der Fläche nach Durchführung wäre für die Maßnahmen J4, J5 und J6 aufgrund der naturnahen Bestockung auch eine höhere Einstufung möglich. Gemäß der ÖKVO erfolgt bei Erstaufforstungen, die eine dem Standortswald entsprechende Baumartenzusammensetzung besitzen, die Bewertung in Anlehnung an die Biotoptypen der naturnahen Wälder. Da diese Bestände jedoch keine standortgemäße Waldbodenflora aufweisen, wird der Planungswert jedoch gegenüber dem jeweiligen Standortswald um 20 % reduziert. **Demnach ist bei den oben genannten Maßnahmen statt der aktuell genannten 14 ÖP eine Bewertung mit maximal 16 ÖP möglich**. Dies gilt nicht für die Maßnahme J3, aufgrund der Bestockung mit standortfremden Pappeln.	**Der Anregung wird entsprochen:** Gemäß der ÖKVO 2010 Nr. 59 „Naturferne Waldbestände“ erfolgt bei Erstaufforstungen, die eine dem Standortswald entsprechende Baumartenzusammensetzung besitzen, die Bewertung in Anlehnung an die Biotoptypen der naturnahen Wälder. Da diese Bestände jedoch keine standortgemäße Waldbodenflora aufweisen, wird der Planungswert jedoch gegenüber dem jeweiligen Standortswald um 20 % reduziert. Bei den Standorten in der nicht mehr überfluteten Altaue wäre am ehesten als naturnaher Wald ein Eichen- und Hainbuchen-Eichen-Wald mittlerer Standorte anzunehmen. Demnach ist bei den genannten Maßnahmen eine Bewertung mit maximal 16 bis 17 ÖP möglich. Der Antrag zum Führen eines Ökokontos wurde am 17.9.2009 gestellt, sowohl die Bewertung mit 14 ÖP als auch die Flächenzuweisung wurden vom Landratsamt Rastatt – Naturschutz abgesegnet und mitgetragen, da die Entwicklung der Waldbestände unter ungünstigen Bedingungen – Aufforstung von Offenland – durchgeführt wurde. Wenn nun eine nachträgliche Höhereinstufung – mit Ausnahme der Maßnahme J3 – möglich ist, werden wir das Öko-Konto gerne dementsprechend anpassen.
	Die weiteren planexternen Ersatzmaßnahmen werden prinzipiell als geeignet angesehen. Allerdings ist für die Maßnahmen, die nicht aus dem Ökokonto der Gemeinde Iffezheim stammen, eine **genauere Maßnahmenbeschreibung** (Maßnahmen 5, 6, 7, und 8) **sowie eine Darlegung der Bilanzierung** (Maßnahme 5 und 8) notwendig. Aktuell kann die Ermittlung des jeweiligen Ausgleichswerts teilweise nicht nachvoll-	**Der Anregung wird entsprochen:** Der Anregung wird entsprochen. Eine weiterführende Bilanzierung wird erarbeitet.

	zogen werden. Die **Maßnahme 6** wurde bereits auf dem Flurstück 2479 durchgeführt. Hierzu sind **ebenfalls weitere Ausführungen** erforderlich. Hinsichtlich der Maßnahme 7 ist die Anlage des Amphibiengewässers im Zuge der Ausführungsplanung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. **Die Amphibiengewässer** sind für eine Dauer von 25 Jahren so zu erhalten und zu pflegen, dass sie ihre funktionellen Anforderungen als Amphibienlebensraum erfüllen. Hinsichtlich der Maßnahme 8 sind die **zu pflanzenden Bäume** zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zur dauerhaften Sicherung der planexternen CEF- und Ersatzmaßnahmen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Iffezheim und der unteren Naturschutzbehörde notwendig. Ein Entwurf des Vertrags kann bei der unteren Naturschutzbehörde angefragt werden. Die unterzeichneten Verträge müssen bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Des Weiteren sind Flächen auf denen ggf. weitere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, sofern sich diese nicht im Eigentum der Gemeinde Sinzheim befinden, durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach §15 Abs 4 Satz 1 BNatSchG abzusichern oder es sind Pachtverträge zu schließen. **III. Umweltamt:** **Immissionsschutz** 1.) Die bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung in 2012 durch die Gewerbeaufsicht geforderten immissionsschutzrelevanten Prognosegutachten wurden erstellt. Die hieraus erzielten Erkenntnisse sind nunmehr in die Planung eingeflossen. Die Konsequenzen zum Lärmschutz sind in Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen i. V. m. Ziffer 7.1 der Begründung ausführlich dargestellt. Um Belästigungen durch Gerüche zu verhindern, sind laut Ziffer 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen betriebsbezogene Wohnungen im Teilbereich 1 nicht zulässig. Somit ist das Wohnen im gesamten Plangebiet nicht möglich. Im Teilbereich 2 sind lediglich Lagergebäude ohne Aufenthaltsräume	**Der Anregung wird entsprochen:** Die Maßnahme 6 wurde vorgezogen durchgeführt. Hinsichtlich der Maßnahme 7 erfolgt eine enge Abstimmung bzgl. der Ausführung – auch unter dem Blickwinkel Kalikokrebs – mit der unteren Naturschutzbehörde. **Der Anregung wird entsprochen**: Der dauerhafte Erhalt der zu pflanzenden Bäume bei Maßnahme 8 wird aufgenommen. **Der Anregung wird entsprochen**: Der Abschluss der öffentlich-rechtlichen Verträge zur Sicherung der Maßnahmen erfolgt begleitend aber außerhalb des Bebauungsplans. **Kenntnisnahme**

	und Lagerflächen zulässig (siehe Ziffer 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen i. V. m. den Ziffer 7.2 und 8.1.4 der Begründung). Von Seiten der Gewerbeaufsicht werden zu immissionsschutzrechtlichen Aspekten keine weiteren Forderungen gestellt.	
	2.) In der Planzeichenlegende des zeichnerischen Teils ist „Gewerbegebiet (GI) gem. § 8 BauNVO“ aufgeführt. Es ist daher „GI“ durch die korrekte Abkürzung „GE“ zu ersetzen.	**Kenntnisnahme:** Der Hinweis wird dankend entgegengenommen und der zeichnerische Teil redaktionell berichtigt.
	Bodenschutz Der Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ Iffezheim umfasst eine Fläche von ca. 11 ha die aktuell für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird. Diese Fläche soll in einem hohen Maß versiegelt werden. Die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ ist in diesem Bereich mit „sehr hoch“ bewertet. Durch die großflächige Versiegelung sind bei dieser Bodenfunktion deutliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten. In dem vorgelegten Umweltbericht wird u.a. vorgeschlagen, dass durch die Versickerung von Niederschlagswasser der Verlust der Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ minimiert werden kann. Sollten die Ergebnisse der PFC-Untersuchungen der landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet die Versickerung von Niederschlagswasser verbieten, kann die Niederschlagswasserversickerung den Verlust der Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ nicht minimieren und somit auch nicht als Ausgleich für nachteilige Auswirkungen angeführt werden.	**Kenntnisnahme:** Der Orientierende PFC-Untersuchung im geplanten Erweiterungsbereich des Industriegebietes Iffezheim vom 23.10.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass weder im Hinblick auf Umweltrelevanz noch aus abfalltechnischer Sicht bedeutsame PFC-Belastungen vorliegen. Der Bericht wurde dem LRA vorgelegt, das diesen nach Durchsicht und dem Abgleich mit den Bewirtschaftern die Untersuchungen für ausreichend hält. Auf Grund der Erkenntnisse ist bezüglich PFC kein weiter Handlungsbedarf angezeigt.
	Wasserwirtschaft **1. Versickerung** Zur Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen kann nicht Stellung genommen werden, solange uns keine Ergebnisse der PFC-Untersuchungen der landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet vorliegen.	**Kenntnisnahme:** Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich, da weder im Hinblick auf Umweltrelevanz noch aus abfalltechnischer Sicht bedeutsame PFC-Belastungen vorliegen. Der Bericht wurde dem LRA vorgelegt, das diesen nach Durchsicht und dem Abgleich mit den Bewirtschaftern die Untersuchungen für ausreichend hält. Auf Grund der Erkenntnisse ist bezüglich PFC kein weiter Handlungsbedarf angezeigt.

	2. Abwasserbeseitigung Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Fachbereiches Kommunalabwasser keine grundsätzlichen Einwendungen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass für den Bau und Betrieb der geplanten Abwasseranlagen gemäß § 48 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) das wasserrechtliche Benehmen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.	**Kenntnisnahme**
	3. Grundwasserschutz <u>Wasserschutzgebiet</u> Der überplante Bereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Ottersdorf der Stadt Rastatt. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 14. Juni 1988 sind entsprechend zu beachten.	**Kenntnisnahme:** Im Textteil wird auf das Wasserschutzgebiet hingewiesen.
	<u>PFC</u> Im oberstromigen Umfeld des überplanten Bereichs liegen uns Grundwasseranalysen vor, bei denen die Quotientensumme >1 ist. Eine entsprechende Belastung des Grundwassers innerhalb des Plangebiets kann daher nicht ausgeschlossen werden. In den Antragsunterlagen gibt es hierzu leider keine Angaben bzw. Untersuchungen. Eine konkrete Aussage über erhöhte Anforderungen bei Eingriffen in den Grundwasserkörper oder dessen Nutzung (z.B Erschließungsarbeiten, geothermische Gebäudeversorgung, etc.) ist daher nicht möglich.	**Kenntnisnahme:** Der Orientierende PFC-Untersuchung im geplanten Erweiterungsbereich des Industriegebietes Iffezheim vom 23.10.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass weder im Hinblick auf Umweltrelevanz noch aus abfalltechnischer Sicht bedeutsame PFC-Belastungen vorliegen. Der Bericht wurde dem LRA vorgelegt, das diesen nach Durchsicht und dem Abgleich mit den Bewirtschaftern die Untersuchungen für ausreichend hält. Auf Grund der Erkenntnisse ist bezüglich PFC kein weiter Handlungsbedarf angezeigt.
	IV. Forstamt: Das Forstamt hat die forstrechtlichen Probleme im Vorfeld zusammen mit der Gemeinde und dem Planer besprochen. Das Ergebnis ist unter Teil D – Hinweise, Ziff.5 festgelegt. Auch wenn die Regelung nur unter „Hinweise“ festgehalten wurde, weist das Forstamt darauf hin, dass es sich um eine grundsätzliche rechtliche Auflage und Bedingung handelt!	**Kenntnisnahme:**
	Bei der weiteren Befassung mit den Festlegungen des Satzungsentwurfs fallen einige Ungereimtheiten auf, auf die nachfolgend hingewiesen wird. • Unter Nr. 7.7.2 sind Flächen für die Anlage von Ler-	**Der Anregung wird entsprochen:** Die Planunterlagen werden entsprechend geändert.

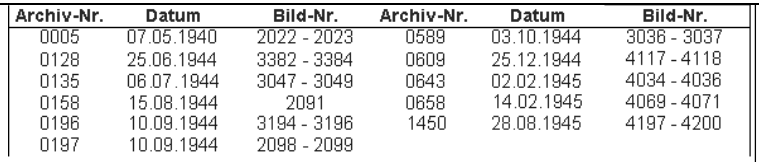
	chenfenstern vorgesehen, jedoch hierfür fachlich (teilweise) nicht geeignet, da es sich um Waldflurstücke oder teilweise bewaldete Flurstücke handelt: Flurstücks-Nr. 6963 bis 6967, 6971 bis 6973, 6982/3 bis 6984 und 6989 bis 6991 sind jeweils auf Teilflächen bewaldet. Die Flurstücke Nr. 6986 und 6987 sind vollflächig bewaldet. Die oben enthaltenen Flurstücks-Nummern 6963, 6982/4 und 6982/6 sind im Eigentum der Gemeinde und wurden bereits von der letzten bzw. vorletzten Forsteinrichtung erfasst. Dieser Gesichtspunkt wäre in erster Linie naturschutzfachlich zu überprüfen, ob es sinnvoll ist Lerchenfenster in oder in unmittelbarer Nähe von bewaldete Flächen einzulegen. Sollte die Planung so beibehalten werden, ist dies noch vor Satzungsbeschluss forstrechtlich mit dem Forstamt zu klären.	
	• In der Artenliste unter der Nr. 7.5.7 ist die Stieleiche genannt. Da die Traubeneiche aber trockenheitsresistenter ist, und die Pflanzung auf der Niederterrasse (Hardt) stattfindet, wäre diese zu bevorzugen.	**Der Anregung wird entsprochen:** Statt der Stieleiche wird die Traubeeiche verwendet. Die Artenliste wird redaktionell angepasst.
	• Bei den unter Nr. 7.7.1 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen wurden Fehler aus dem Ökokonto übernommen: Maßnahme 1: falsche Flurstücks-Nr. 7794, korrekt wäre 7994; Maßnahme 2: fehlende, zusätzliche Flurstücks-Nr. 1487/1; Maßnahme 4: falscher Aufforstungszeitpunkt: nicht Frühjahr 1998, sondern Dezember 1999. Auch kommt keine Buche in diesem Buntlaubholzbestand vor; die Maßnahme 6 wurde bereits auf dem Flurstück Nr. 2479 durchgeführt. Hier sind die angegebenen Flurstücks-Nr. 2481 u. 2482 falsch; Beim Luftbildausschnitt zur Maßnahme 7 stimmt die blaue Kreismarkierung nicht mit der tatsächlichen Lage der vorhandenen Vertiefung überein. Diese liegt weiter nordöstlich; Bei Maßnahme 8 sollte nicht nur die Pflanzung sondern auch die dauerhafte **Pflege** der Obstbäume erwähnt werden.	**Der Anregung wird entsprochen:** Vielen Dank für den Hinweis, die fehlenden oder unrichtigen Flurstücknummern werden entsprechend ergänzt bzw. korrigiert.
	V. Landwirtschaftsamt: Gegen den Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ der Gemeinde Iffezheim bestehen aus agrarstruktureller Sicht Bedenken. Die Gemeinde Iffezheim plant das westlich der B 36 gelegene Gewerbegebiet „Industriegebiet“ nach Norden hin zu erweitern und hat den Bebauungsplan „Erweiterung Industrie-	**Kenntnisnahme:** Die geringfügige Anpassung des Gebietszuschnitts trägt der Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen und anderen Belangen Rechnung. Es besteht ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen, so dass an der Inanspruchnahme der land-

	gebiet“ zur Offenlage gebracht. Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans aus dem Jahr 2012 haben sich einige Änderungen und Erweiterungen bei der Flächenzuordnung ergeben. Das Plangebiet wurde von ca. 10 ha auf 11,15 ha erweitert. Diese Erweiterung ergibt sich vor allem durch eine Ausdehnung des Gewerbegebietes entlang der B 36 in östlicher Richtung und Errichtung eines Gehölzstreifens einschließlich eines Wirtschaftsweges entlang der östlichen Grenze des Gewerbegebietes zur Erschließung der angrenzenden Äcker.	wirtschaftlichen Flächen festgehalten wird.
	Darüber hinaus wurde das Gewerbegebiet in den Teilbereich 1 (westlich des Regenrückhaltebeckens) und Teilbereich 2 (östlich des Regenrückhaltebeckens) aufgeteilt, denen unterschiedliche Festsetzungen zugrunde liegen. Die Erweiterung des Industriegebietes erfolgt in Richtung der Bioabfallbehandlungsanlage der SKV GmbH und des landwirtschaftlichen Betriebes Jakob/Fleckenstein, der ca. 190 ha landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet, eine Biogasanlage betreibt sowie Rinder (215 GV) und Mastschweine (72 GV) hält (beides zusammen „Sondergebiet Forlenhof“). Bei einer an das „Sondergebiet Forlenhof“ heranrückenden Bebauung ist zu prüfen, ob die immissionsschutzrechtlichen Mindestabstände eingehalten werden. Im vorliegenden Fall sind dabei neben dem landwirtschaftlichen Betrieb auch alle anderen immissionsschutzrechtlich relevanten Anlagen zu berücksichtigen (z.B. Bioabfallbehandlungsanlage, Grüngutkompostierung).	Die unterschiedlichen Festsetzungen tragen der Vorbelastung (Geruch) durch den Forlenhof Rechnung. In TB 2 sind nur Lagerflächen und Gebäude zulässig, in denne sichMenschen nicht dauerhaft aufhalten.
	Laut aktualisiertem Immissionsgutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co.KG vom Mai 2012, das die Tierbestände des landwirtschaftlichen Betriebes Jakob/Fleckenstein genauer berücksichtigt, **überschreitet die Geruchsbelastung auf dem Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes die für Gewerbegebiete zulässigen Grenzwerte**. In der Folge würde dies zu Konflikten mit dem landwirtschaftlichen Betrieb Jakob/Fleckenstein und der Bioabfallbehandlungsanlage der SKV GmbH führen). Dies ist aus agrarstrukturellen Gründen nicht hinnehmbar. Auch die Beschränkung bei den Festsetzungen für den Teilbereich 2 auf reine Lagernutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen schließt nach Auffassung des Landwirtschaftsamtes Konflikte mit dem „Sonderge-	**Der Anregung wird nicht entsprochen:** In Teilbereich 2 ist nicht nur das Wohnen, sondern auch alle anderen Nutzungen ausgeschlossen, durch die Menschen bei dauerhaftem Aufenthalt der Geruchbelastung durch den Forlenhof ausgesetzt wären. Da die durch Lärm und Geruch möglicherweise entstehenden immissionsrechtlichen Konflikte im Bebauungsplanverfahren betrachtet und durch die entsprechenden Festsetzungen bewältigt worden sind, wird kein Konfliktpotential gesehen, weswegen der Bebauungsplan in seinem offengelegten Geltungsbereich nicht umgesetzt werden könnte.

	biet Forlenhof“ nicht aus. Deshalb sollte auf die Umsetzung des **Teilbereichs 2 des Gewerbegebietes verzichtet werden**. Das Teilgebiet 1 ist nicht durch diese Immissionsbelastungen in gleicher Weise betroffen. Die Geruchsbelastung liegt hier unter den für Gewerbegebiete zulässigen Grenzwerten, so dass hier keine Konflikte zu erwarten sind.	
	Des Weiteren bestehen **Bedenken gegen die Ausführungen der Ökokontomaßnahmen**. Für die aufgeführten Ökokontomaßnahmen J3, J4, J5 und J6 aus dem Umweltbericht, bei denen Acker- und Grünlandflächen in Laubbaumbestände umgewandelt wurden, die dann von der Gemeinde in das baurechtliche Öko-Konto eingestellt wurden, wird nur eine geringe Aufwertung um 8 bzw. 10 Ökopunkte pro m² erreicht. Diese Ausgleichsmaßnahmen führen zu einem Flächenverbrauch von 7,1 ha. In Anbetracht der Tatsache, dass generell ein sparsamer Umgang mit Flächen erforderlich ist und bei der Schaffung von Waldbeständen laut Ökokontoverordnung 28 bis 40 Ökopunkte (statt 14 Ökopunkte im vorliegenden Fall) pro m² erreicht werden können, sollte nach Auffassung des Landwirtschaftsamtes diese Bewertung überprüft werden. Deshalb regt das Landwirtschaftsamt eine Neubewertung der Aufforstungsflächen unter dem Aspekt einer weiteren Aufwertung dieser Ökokontomaßnahme an.	**Kenntnisnahme** Gemäß der ÖKVO 2010 Nr. 59 „Naturferne Waldbestände“ erfolgt bei Erstaufforstungen, die eine dem Standortswald entsprechende Baumartenzusammensetzung besitzen, die Bewertung in Anlehnung an die Biotoptypen der naturnahen Wälder. Da diese Bestände jedoch keine standortgemäße Waldbodenflora aufweisen, wird der Planungswert jedoch gegenüber dem jeweiligen Standortswald um 20 % reduziert. Bei den Standorten in der nicht mehr überfluteten Altaue wäre am ehesten als naturnaher Wald ein Eichen- und Hainbuchen-Eichen-Wald mittlerer Standorte anzunehmen. Demnach ist bei den genannten Maßnahmen eine Bewertung mit maximal 16 bis 17 ÖP möglich. Die Bewertung von 14 Ökopunkten wurde vom Landratsamt Rastatt - Naturschutz – abgesegnet, da die Entwicklung der Waldbestände unter ungünstigen Bedingungen – Aufforstung von Offenland – durchgeführt wurden.
	Gegen die Ausgleichsmaßnahme 5 (**Entsiegelung eines Waldweges**), die Ausgleichsmaßnahmen 6 und 7 (Anlage von jeweils einem Amphibiengewässer) und Ausgleichsmaßnahme 8 (Anlage einer Streuobstwiese auf einer ehemaligen Eisenbahntrasse) bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken. Die CEF-Maßnahme zum Schutz der Feldlerche als produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme (PIK) wird vom Landwirtschaftsamt ausdrücklich begrüßt.	**Kenntnisnahme**
	VI. Vermessung: **Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
	VII. Flurneuordnung: Der **Wirtschaftsweg** entlang der östlichen Grenze sollte **durchgehend mit 4 m Breite ausgebaut** werden. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht vorge-	**Der Anregung wird nicht entsprochen:** Der Wirtschaftsweg ist gemäß seiner Zweckbestimmung ausreichend bemessen. Die Wegbreite beträgt 3m zzgl. 0,5m Ban-

	bracht. Belange der Flurneuordnung sind nicht betroffen. **VIII. Löschwasserversorgung:** Der notwendige **Löschwasserbedarf** für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Für die **Erschließung von Straßen** im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen. **XI. Abfallwirtschaftsbetrieb:** Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) macht im Interesse einer nach Umsetzung der Planung problemlosen Leerung der Abfallbehälter in die dabei eingesetzten dreiachsigen, 10,3 m langen, 2,55 m breiten und bis zu 26 t schweren **Abfallsammelfahrzeuge (ASF)** mit einer Achslast von 12 t darauf aufmerksam, dass bei der **Bemessung und Gestaltung der Straßen** die für den Einsatz dieser Fahrzeuge geltenden sicherheitstechnischen Bedingungen zu berücksichtigen sind. Die verkehrstechnische Erschließung muss die Befahrung der Straßen mit den beschriebenen dreiachsigen ASF dauerhaft gewährleisten. Die Mindestbreite der Straßen ist auf Begegnungsverkehr von LKW auszurichten. Schleppkurven und Abbiegeradien sind für dreiachsige ASF auszulegen. Dabei sind in der ganzen Straße auch die benötigten Sicherheitsabstände von 0,5 m nach beiden Seiten einzuplanen. Freihaltezonen sind im öffentlichen Straßenraum vorzuhalten. Die **Tragfestigkeit der Fahrbahnen** muss für das Gewicht der ASF von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.	kette beidseitig. Insgesamt wird für den untergeordneten Weg also eine Gesamtbreite von 4m vorgehalten. **Kenntnisnahme:** Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen. **Kenntnisnahme:** Die Planstraßen sind für Gewerbeverkehr mit entsprechenden Begegnungsfällen von Schwerverkehr (Sattelzügen) ausgelegt. Die Befahrbarkeit für ASF ist damit gewährleistet. Der Aufbau der Erschließungsstraßen entspricht dem Standard für Gewerbegebiete nach den RStO 12. Eine Befahrbarkeit für ASF ist damit gewährleistet.

	Das Lichtraumprofil ist bis in eine Höhe von 4,5 m dauerhaft freizuhalten. Damit dreiachsige ASF die neue Ringsstraße dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss daher sichergestellt sein, dass **in das Fahrbahnprofil keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste hineinragen**	Die Pflege der Bäume entlang von Straßen ist Sache der Gemeinde und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
	Die Müllsammelgefäße sind an einer für ASF erreichbaren Stelle **am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zur Abholung bereit zu stellen**. Sind die Erschließungsstraßen oder die Zufahrt mit dreiachsigen ASF nicht befahrbar, sind die Müllbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einplanung öffentlicher Müllbehälterstellplätze wird in solchen Fällen empfohlen	Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die Grundstücke nach Bedarf im Zuge der Umlegung ausparzelliert werden können, ist ein Festsetzen von Müllaufstellflächen nicht möglich.
	Die wichtigsten **Vorgaben zur Bemessung und Gestaltung von Straßen** liegen dieser Stellungnahme als Kopien in den Anlagen bei.	**Kenntnisnahme**
RP K`he - Abtlg. 2 Raumordnungsbehörde 08.11.2017	Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe-/ Industriegebiets geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst ca. 10 ha inkl. eines bereits bestehenden Regenrückhaltebeckens. Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung dargestellt. **Belange der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen**. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche überwiegend als geplante, teils als bestehende Gewerbefläche dargestellt, **die Planung** somit gern. § 8 II BauGB **aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.**	**Kenntnisnahme:** Das bestehende südlich angrenzende Gebiet ist ein Industriegebiet (GI). Es wird um das Gewerbegebiet (GE) „Erweiterung Industriegebiet „ erweitert.
RP Stuttgart Kampfmittelbeseitigungs-Dienstag 09.11.2017	Für das o.g. Verfahren wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt (damaliges AZ 16- 1115.8/ RA-1506 eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Für weitere Anfragen in Bezug auf fachliche Auskunft erteilt Herr Siegfried Müller unter der Rufnummer 0711-904-40016.	**Kenntnisnahme**
22.05.2013	für das o.g. Objekt wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit den nachfolgend aufgeführten Luftbildern durchgeführt.	**Kenntnisnahme**

	 | Archiv-Nr.	Datum	Bild-Nr.	Archiv-Nr.	Datum	Bild-Nr.
---	---	---	---	---	---
0005	07.05.1940	2022 - 2023	0589	03.10.1944	3036 - 3037
0128	25.06.1944	3382 - 3384	0609	25.12.1944	4117 - 4118
0135	06.07.1944	3047 - 3049	0643	02.02.1945	4034 - 4036
0158	15.08.1944	2091	0658	14.02.1945	4069 - 4071
0196	10.09.1944	3194 - 3196	1450	28.08.1945	4197 - 4200
0197	10.09.1944	2098 - 2099			| Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit **keine weiteren Maßnahmen erforderlich**. Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Sollten Ihnen Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, bitten wir Sie diese uns unverzüglich mitzuteilen.	
RP K`he – Abtlg. 4 Straßenwesen + Verkehr 27.10.2017	Im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans befindet sich die Landesstraße L 75. Entlang der L 75 außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplans keine baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen zulässig, Stellplätze nur unter Auflagen und Bedingungen. Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone von 20 m, die am Ort der eigenen Leistung (an der Gebäudefassade) als Hinweisschilder angebracht werden, sind nur zulässig, sofern sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht beeinträchtigen. Dies betrifft insbesondere beleuchtete Werbung. Jegliche andere Werbung ist bis zu einem Abstand von 40 m unzulässig; dies betrifft auch die im Teil E, Punkt 9.3 genannten Fahnenstangen. Die Genehmigung von Werbung, die von der Landesstraße aus einsehbar ist, muss gemäß § 22 Abs. 5 i. V. m. mit Abs. 6 StrG immer beantragt werden; Werbeanlagen können im Hinblick auf die Landesstraße somit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.	**Kenntnisnahme:** Nebenanlagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig, die einen Abstand zum Flurstück der L75 von 20m haben, so dass der Abstand zum Fahrbahnrand noch ein Stück größer ist. Der Bebauungsplan schließt Stellplätze auf den Grundstücksflächen bis 10m Abstand zur L75 nicht aus, weil entlang der L75 ein 10m breites 5-reihiges Feldgehölz einen Sicht- und Blendschutz bilden soll. Nur indirekt beleuchtete Werbeanlagen in Form von Firmenlogos ohne zusätzliche Bild- oder Textinhalte dürfen bis an den gesetzlichen Mindestabstand von 20 m an die L75 (bisher B36) anbauen. Werbeanlagen mit Bild- und Textinhalten oder eigener Leuchtwirkung müssen einen Mindestabstand von 40 m zur L75 (bisher B36) einhalten, um den Straßenverkehr nicht durch ihre ablenkende Wirkung zu gefährden. Das Straßengesetzt StrG gilt unabhängig vom Bebauungsplan, der auf Anforderungen aus dem StrG keinen Einfluss nimmt. Örtliche Bauvorschriften regeln auf Grundlage des §74 LBO und aus Gründen der Verkehrssicherheit, welche Werbeanlagen wo zulässig sind. Zur Klarstellung der Bereiche unterschiedlicher Zulässigkeiten wird zur Klarstellung auf den ge-

		setzlich sowieso einzuhaltenden Mindestabstand nach StrG verwiesen.
	Wir verweisen zudem auf unsere Stellungnahme vom 04.05.2012, die weiterhin Gültigkeit hat.	**Kenntnisnahme**
	Wir bitten, den Bebauungsplan hinsichtlich der oben genannten Bedingungen zu überarbeiten und dem Regierungspräsidium nochmals vorzulegen.	Der Festsetzungstext wird hinsichtlich Fremdwerbung und Fahnen geringfügig präzisiert und mit dem RP abgestimmt.
RP K`he – Abtlg. 5 Umwelt 20.10.2017	**Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
RP Stuttgart Landesamt f. Denkmalpflege 16.10.2017	Unter Teil D 1 Belange des Denkmalschutzes ist mir aufgefallen, dass Sie einen veralteten Textbaustein verwenden.	**Kenntnisnahme:** Der Hinweis wird redaktionell aktualisiert.
RV Mittlerer Oberrhein 17.10.2017	**Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
Handwerkskammer K`he 04.10.2017	**Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
Polizeipräsidium OG 20.10.2017	**Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
terranets bw GmbH 29.09.2017	**Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
KVV GmbH 07.11.2017	**Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
Deutsche Telekom Technik GmbH 18.10.2017	Entlang der B36 verlaufen **Telekommunikationslinie**n der Telekom. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur un-	**Kenntnisnahme:** Die vorhandenen Leitungen werden im Zuge der Ausführungsplanung geprüft, wo möglich erhalten und ggf. erforderliche Anpassungen rechtzeitig mit dem Leitungsträger abgestimmt.

	ter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG. Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.	
	Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in Ihrer Planung zu berücksichtigen. **In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.** Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	**Der Anregung wird nicht entsprochen:** Die geplanten Straßen mit einseitigem Gehweg sind grundsätzlich für die Verlegung von Telekommunikationsleitungen geeignet. Festsetzungen im Bebauungsplan für Leitungszonen sind nicht erforderlich. Details zur Ausführung werden zu gegebener Zeit rechtzeitig mit dem Leitungsträger außerhalb des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt.
	Die von Ihnen verwendete Anschrift ist für den Bereich Iffezheim nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel die im Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse. Alternativ können Sie auch unser E-Mail Eingangstor für Stellungnahmen und Planungen Koordinierungpti31og@telekom .de verwenden.	**Kenntnisnahme**

SWEG Südwestdeutsche Verkehrs-AG 12.10.2017	**Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleisten der Bundeswehr 09.10.2017	Nach den uns vorliegenden Plänen ist die **Produktenfernleitung** Kehlheim-Bell von der geplanten Maßnahme nicht betroffen. Bei der o.a. Maßnahme bestehen, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht, bis zu einer **maximalen Bauhöhe von 30 m über Grund**, keine Bedenken.	**Kenntnisnahme**
Netze BW GmbH 12.10.2017	**Stromversorgung** Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung für diesen Planungsbereich müssen wir unsere Netze erweitern. Hierzu benötigen wir **zwei Umspannstation** diese sind im Baugebiet **bereits ausgewiesen**. Inner- und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Über das Plangebiet führt eine der Versorgung dienende 20-kV-Freileitung, im Plan ist der Schutzstreifen bereits eingezeichnet. Außerdem beantragen wir in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden, entsprechend den VDE-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 ist. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muss mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände 6,00 m betragen. Diese Bestimmungen haben so lange Gültigkeit, bis die Verkabelung der Freileitung gemäß dem Wunsch der Gemeinde durchgeführt und die Kabelstrecke in Betrieb ist. Sollte auf Wunsch der Gemeinde die **Gesamtverkabelung** der bestehenden 20-kV- Freileitung gewünscht werden, muss	**Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme** **Der Anregung wird nicht entsprochen:** Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen. Die VDE-Bestimmungen gelten unabhängig von Festsetzungen im Bebauungsplan. Da die Freileitung verlegt werden soll, ist eine diesbezügliche Festsetzung zu einzuhaltenden Mindestabstände nicht erforderlich. Sollte gebaut werden können, bevor die Leitung im Zuge der Erschließungsarbeiten verlegt wird, sind die hierzu ergänzten Hinweise des Bebauungsplans zu beachten. **Kenntnisnahme:** Im Zuge der Ausführungsplanung wird die Erdverkabelung, vor-

	die 20-kV-Kabeltrasse in der Planungsphase festgelegt und im Grundbuch gesichert werden. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der NETZE BW GmbH angefordert werden. Postfach 13 49 74603 Öhringen E-Mail: Leitungsauskunft-Nord(ä)netze-bw.de	zugsweise in öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Leitungsträger abgestimmt.- **Kenntnisnahme**
Stadt Baden-Baden 12.10.2017	**Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
Stadt Rastatt 08.11.2017	<u>Kundenbereich Baurecht:</u> „Ich bezieh mich direkt an die Unterpunkte im Textteil zum Bplan:“ **Teil B** Pkt. 2 Untergeordnete Bauteile: 3 m Höhe für die Überschreitung erscheint ziemlich hoch. Bitte auch eine max. Tiefe für untergeordnete Bauteile angeben. Pkt. 4 Empfehlenswert: eine Aussage zu Stellplätze für Senkrechtparker entlang der Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße bzw. Zufahrtseinschränkung für die Stellplätze direkt von der Erschließungsstraße. Pkt. 7.3 Wie wird die dezentrale Versickerung auf dem Privatgrundstück fachtechnisch geregelt? Bitte um Beachtung der Problematik im Bplan „Nördliche Hauptstraße“ der Gemeinde Iffezheim.	**Kenntnisnahme** **Der Anregung wird nicht entsprochen:** Im Sinne dieses Bebauungsplans sind mit untergeordneten Bauteilen Erschließungskerne, Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln, etc. gemeint. Im Gewerbegebiet sind 3 m über Gebäudehöhe angemessen. Solche Bauteile sind auf 10% der Gebäudegrundfläche begrenzt. Eine max. Tiefe ist nicht erforderlich. **Kenntnisnahme:** Da die Grundstücke im Zuge der Umlegung nach Bedarf zugeschnitten werden sollen, können solche Zufahrtsbeschränkungen für Stellplätze entlang der Erschließungsstraße nicht verortet werden. Da es sich bei dem Gebiet um eine Gewerbefläche handelt, ist die Versickerung auf den privaten Grundstücken genehmigungspflichtig. Für die Versickerung ist jeweils von den Betreibern der privaten Entwässerungsanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen. Die Entwässerungsplanung sieht auf den privaten Grundstücken die Versickerung der Dachflächen vor. Gering frequentierten Flächen können nach Zustimmung des LRA ggf. auch versickert werden. Alle anderen Flächen sind an geplanten Mischwasserkanal

		anzuschließen.
	Neu Pkt. 7.6.1. Die grünordnerische Festsetzung aus 7.5. sind im Baugenehmigungsverfahren in einem Außenanlageplan darzustellen. Die Herstellung der Außenanlage ist bei bis 12 Monate nach Inbetriebnahme des Gewerbes nachzuweisen.	**Der Anregung wird nicht entsprochen:** Eine Rechtsgrundlage für Festsetzungen, die die zur Baueingabe einzureichenden Unterlagen modifizieren, wird nicht gesehen. Dies regelt in BW die LBOVVO.
	Teil C Pkt. 1 Bedeutet gärtnerisch anlegen auch Zulassung von populären Steingärten?	Gärtnerisch bedeutet nicht, dass Stein- oder Schotterwüsten zulässig sind, sondern dass Vegetationsflächen auch von Wegen, Freisitzen und nicht geschlossen begrünten aber bepflanzten und wasserdurchlässigen Flächen (z.B. Steingärten) unterbrochen werden dürfen. Das wird redaktionell in der Begründung klargestellt.
	Pkt. 2 Einfriedungen Sind Drahtgeflechte zeitgemäß und als einzige Materialfestsetzung nicht zu restriktiv? Sollte diese Festsetzung nicht um weitere Zaungestaltungen ergänzt werden?	Aufgrund der zulässigen Höhe bis 2,50 und zugunsten des öffentlichen Raumes im Gebiet sollen Einfriedungen entweder Durchblicke ermöglichen oder begrünt sein.
	Pkt. 3 Werbeanlage Empfehlung: Werbeanlage nur in Verbindung an der Stätte der Leistung (des ansässigen Gewerbebetriebs). Max. Größe vorgeben, z.B. prozentual zur Wandfläche Sind freistehende Werbeanlagen erwünscht? Was sind grelle Farben?	Die Bauvorschrift wird präzisiert, so dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Freistehende Werbeanlagen sind im Gewerbegebiet nicht ausgeschlossen. Auch Größenverhältnisse zu Fassadenfläche sind nicht erforderlich. Grelle Farben sind das Gegenteil von gedeckten Farben.
	Empfehlung Pkt. 4 neu Extensive Dachbegrünung bei Flachdachkonstruktionen.	Der Bebauungsplan steht einer Dachbegrünung nicht entgegen.
	Empfehlung Pkt. 5 neu Festsetzungen zur Fassadengestaltung zu L 75, da repräsentative Seite des Gewerbegebiets und der Gemeinde Iffezheim.“	Das Festsetzen noch detaillierterer Gestaltungsvorschriften für Fassaden ist im Gewerbegebiet nicht erforderlich.