GEMEINDE IFFEZHEIM

Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 28.08.2018

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

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

Satzung

über den Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften

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

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 28.08.2018 maßgebend.

§ 2
Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 28.08.2018
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 28.08.2018
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 28.08.2018

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 28.08.2018
E	Begründung	in der Fassung vom 28.08.2018
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom ….

Weitere gesonderte Anlagen

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

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

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

Iffezheim,

.....
Christian Schmid, Bürgermeister

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

Iffezheim,

.....
Christian Schmid, Bürgermeister

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der letzten Änderung
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) in der Fassung der letzten Änderung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO, unterteilt in die Teilbereiche 1 und 2

1.1 Allgemein zulässige Nutzungen im Teilbereich 1:

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

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Teilbereich 1:

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

1.3 Unzulässige Nutzungen im Teilbereich 1:

- Einzelhandelsbetriebe sofern sie nicht gem. Ziffer 1.2. ausnahmsweise zulässig sind
- Betriebsbezogene Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
- Boardinghäuser oder Gästezimmer
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Betriebe des Sexgewerbes wie Sexshops, Sexkinos, Sexshows im Sinne von Lokalen bzw. Bars mit Animierbetrieb und Bordelle

1.4 Allgemein zulässige Nutzungen im Teilbereich 2:

- Außer Lagergebäude ohne Aufenthaltsräume und Lagerplätze sind alle anderen gem. § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

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

- **Der Bezugspunkt** zur Ermittlung der Gebäudehöhe GH ist die Oberkante Achse der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei mehreren Grundstückszufahrten ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.
- **Die Gebäudehöhe GH** ist das Maß zwischen Bezugspunkt und höchstgelegenem Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern bis 3° ist die Oberkante Attika maßgebend.
- **Mit untergeordneten Bauteilen** darf die Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 3.00m überschritten werden sofern die Grundflächen solcher Bauteile insgesamt nicht mehr als 10% der zugehörigen Gebäudefläche einnehmen.
- **Durch Aufbauten für regenerative Energienutzung** darf die Gebäudehöhe um maximal 1.50 m überschritten werden

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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

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

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

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

Auf Privatgrundstücken sind folgende Maßnahmen zulässig:

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

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

Schall

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

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

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

Teilfläche	Größe[m²]	$L_{(EK)}$, T	$L_{(EK)}$, N
GE Fläche ganz Ost	11.876,5	60	54
GE Fläche Mitte	13.292,9	60	45
GE Fläche Ost 1	12.395,2	60	50
GE Fläche West + Süd	29.374,2	60	45

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_R der Betriebsgeräusche der Vorhaben das oder die dem Betriebsgrundstücken zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} entsprechend Anlage 4.2-d/n an den jeweiligen Immissionsorten nach Gleichung 6 und 7 der DIN 45691 nicht überschreitet. Der Beurteilungspegel L_R am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes gilt entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm, vom 26.08.1998, unter der Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Emissionskontingent L_{EK} ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summierung der einzelnen Immissionskontingente L_{IK} der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

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

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

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

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

7.1 Schutz des Oberbodens

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

7.2 Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED ...) zu verwenden.

7.3 Entwässerung

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

7.4 Artenschutz

7.4.1 Planinterne CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen und Dorngrasmücke

Am Rande des Rückhaltebeckens sind zwei 5 - 10 m lange und ca. 2 m breite Wurzelstubbenlager und Reisighaufen in Ost-West-Richtung anzulegen. Diese sollen in eine Tiefe von ca. 0,8 m reichen (Überwinterung) und ca. 0,5 m über die GOK ragen (Sonnenplätze). Nach Norden

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

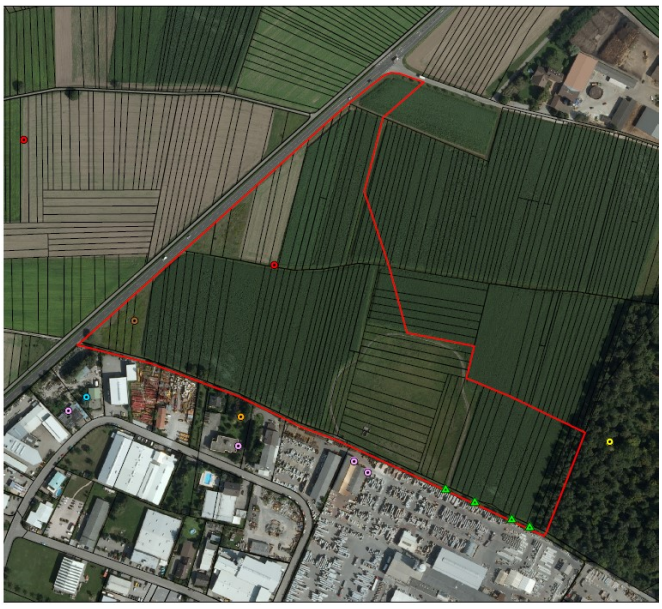
7.4.2 Bauzeiten und ökologische Baubegleitung

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

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

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

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



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

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

7.5.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

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

7.5.2 Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken

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

7.5.3 Private Grundstücksflächen mit Pflanzgebot

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

7.5.4 Private Waldfläche

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

7.5.5 Verkehrsgrünflächen

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

7.5.6 Öffentliche Grünflächen

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

7.5.7 Artenliste und Pflanzqualitäten

Bäume

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

Sträucher

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

Einzelbäume, Baumgruppen

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

Hecken, Strauchgruppen

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

7.5.8 Wiesenansaat

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

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

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

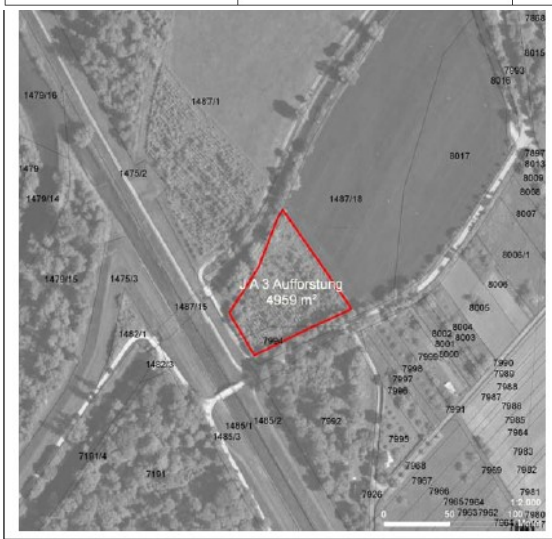
7.7 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (i.V.m. § 9(1a) BauGB) und externer CEF – Maßnahmen

7.7.1 Schutzgutübergreifende Kompensation

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

Maßnahme 1: Ökokonto-Maßnahme J3: Acker -> Laubbaumbestand auf 4.959 m²
29.952 Ökopunkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca. 1 haWE, Verringerung Nähr- und Schadstoffeinträge in Grundwasser)

Distrikt / Abteilung	Distrikt V Abt. 4	H2
Flurstück Nr.	7994 – 1487/18	
Maßnahmenart / Zeitpunkt	Aufforstung	Februar / März 1998
Aufwertung	Bestand: Acker 37.10	Nach Maßnahme: Laubbaumbestand
Wertgkeit	Bestand: 4 Punkte	Nach Maßnahme: 14 Punkte
Flächengröße m²	4959	
Besonderheiten		
Erläuterungen	Buntlaubholz mit Pappeln im Überbau, Wildobst, Eiche, Kirsche, Ahorn, Erle	
Literatur / Planverzeichnisse	LP VWG Rastatt	
Prüfer	A. Kühn	



Maßnahme 2: Ökokonto-Maßnahme J4: Grünlandeinsaat -> Laubbaumbestand auf 19.517 m² 94.306 Ökopunkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca. 4 haWE, Verringerung Nähr- und Schadstoffeinträge in Grundwasser ca. 1haWE)

Distrikt / Abteilung	Distrikt V Abt. 4 Distrikt VI Abt. 0	Abt. 4 H 1, Abt. 0 H2
Flurstück Nr.	1487/1 und 1487/7	
Maßnahmenart / Zeitpunkt	Aufforstung	Distrikt 6 Februar / März 1998 Distrikt 5 Dezember 1999
Aufwertung	Bestand: Grünlandeinsaat	Nach Maßnahme: Laubbaumbestand
Wertgkeit	Bestand: 6 Punkte	Nach Maßnahme: 14 Punkte
Flächengröße m²	19517	
Besonderheiten		
Erläuterungen	Auf Stilllegungsfläche mit Grünlandeinsaat - Strauchreicher Laubwald hauptsächlich aus Esche, Eiche, Hainbuche, Feldahorn, Ulme, Bergahorn, Kirsche, Wildobst	
Literatur / Planverzeichnisse	FFH-Gebiet 7214-341	
Prüfer	A. Kühn	



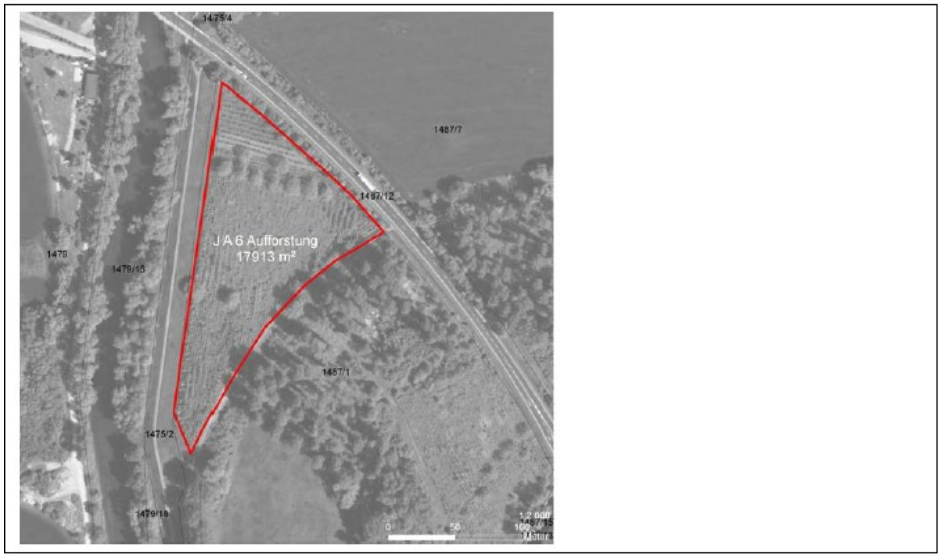
Maßnahme 3: Ökokonto-Maßnahme J5: Acker -> Laubbaumbestand auf 28.950 m² 121.590 Ökopunkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca. 6 ha WE, Verringerung Nähr- und Schadstoffeinträge in Grundwasser)

Distrikt / Abteilung	Distrikt V Abt. 4	H1
Flurstück Nr.	1487/16	
Maßnahmenart / Zeitpunkt	Aufforstung	November 1998
Aufwertung	Bestand: Acker 37.10	Nach Maßnahme: Laubbaumbestand
Wertgkeit	Bestand: 4 Punkte	Nach Maßnahme: 14 Punkte
Flächengröße m²	28950	
Besonderheiten		
Erläuterungen	Artenreicher Laubbaumbestand hauptsächlich aus Esche, Erle, Hainbuchen, Kirsche, Eiche – Stilllegungsfläche von 2 ehemaligen Bewirtschaftern	
Literatur / Planverzeichnisse		
Prüfer	A. Kühn	



Maßnahme 4: Ökokonto-Maßnahme J6: Grünlandeinsaat -> Laubbaumbestand auf 17.913 m², 60.188 Ökopunkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca.3 ha WE, Verringerung Nähr- und Schadstoffeinträge in Grundwasser ca. 0,75 haWE)

Distrikt / Abteilung	Distrikt V Abt. 4	H1
Flurstück Nr.	1487/1	
Maßnahmenart / Zeitpunkt	Aufforstung	Dezember 1999
Aufwertung	Bestand: Grünlandeinsaat	Nach Maßnahme: Laubbaumbestand
Wertigkeit	Bestand: 6 Punkte	Nach Maßnahme: 14 Punkte
Flächengröße m²	17913	
Besonderheiten		
Erläuterungen	Grünlandeinsaat auf ehemaliger Ackerfläche, Laubbaumbestand aus Linde, Erle, Feldahorn, Kirsche, Hainbuche, Eiche, Nuß, Esche, Wildobst – Nussbäume einer ehemaligen Allee stehen noch im Bestand	
Literatur / Planverzeichnisse	LP VWG Rastatt, FFH-Gebiet 7214-343	
Prüfer	A. Kühn	



Maßnahme 5: **Rückbau / Entsiegelung Waldweg (Flst. 1487/1 und 1487/7)**
Entsiegelung der Fahrstraße, Reduzierung der Asphaltdecke von im Mittel 6,25 m auf 3,5 m auf ca. 1.700m². Schotterausbau auf 20 cm Tiefe, Auffüllen mit Oberboden, Anlage nitrophitischer und mesophiler Säume sowie Dominanzbestände. Ausgleichswert ca. 27.200 Punkte für Boden, ca. 20.400 Punkte für Biotoptypen (Aufwertung des Schutzgutes Klima ca. 0,5 haWE).



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

Anlage einer Teich-Vertiefung von ca. 8*13 m in der vorhandenen Schlut, seitlicher Materialeinbau. Ausgleichswert: Nach Herstellungskostenansatz (ca. 2.500€) geschätzt ca. 10.000 Punkte (Aufwertung der Schutzgüter Landschaftsbild und Wasser).



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

Anlage einer Teich-Vertiefung von ca. 10*10 m in der vorhandenen Schlut, ausbaggern vorhandener Sedimente, seitlicher Materialeinbau. Ausgleichswert: Nach Herstellungskostenansatz (ca. 2.500€) geschätzt ca. 10.000 Punkte (Aufwertung des Schutzgutes Landschaftsbild).



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

Pflanzung und dauerhafte Pflege von 30 Obstbäumen (Wildkirsche, Wildapfel, Wildbirne) auf Wiesen / Ruderalflur / Dominanzbestand auf ehemaliger Eisen-

bahntrasse. Flächengröße ca. 3.500 m² (nördlicher Teil muss ausgespart bleiben, da er schon für andere Baumaßnahmen reserviert ist (5 Obstbäume). Ausgleichswert: ca. 14.000 Punkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca. 0,7 haWE).



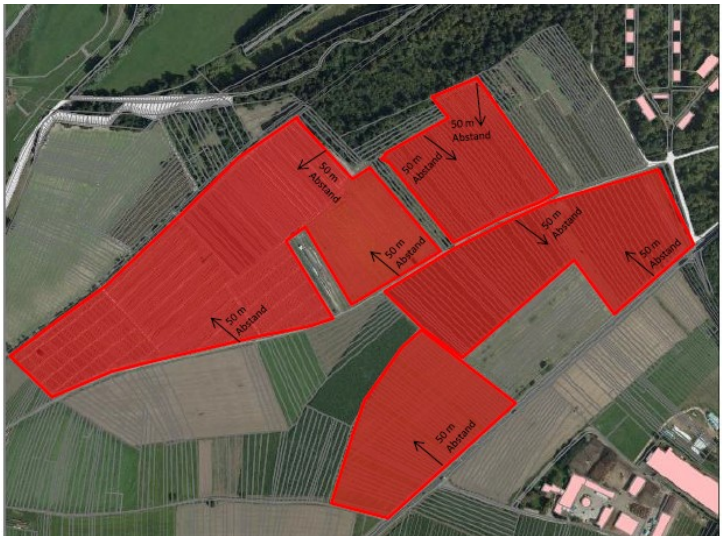
7.7.2 Externe CEF-Maßnahme

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

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

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

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



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



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

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Gestaltung unbebauter Flächen

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

2 Einfriedungen

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

3 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

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

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
Weitere Informationen und Terminabsprachen über das Landesamt für Denkmalpflege, Martin Strotz (Tel. 0721/926-4847)

2 Belange des Klimaschutzes

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

3 Wasserschutzgebiet

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

4 Geotechnik

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

5 Wald

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

6 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen auf der Niederterrasse, aufgrund zunehmender Trockenperioden durch den Klimawandel die 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.

7 Vorbeugender Brandschutz

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.

8 Mindestabstände von spannungsführenden Leiterseilen

Zwischen spannungsführenden Leiterseilen von Freileitungen und den zu errichtenden Gebäuden ist 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. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muss mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände 6,00 m betragen.

9 Umweltüberwachung

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

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Iffezheim hat nachweisbaren Bedarf an weiteren Gewerbebauflächen und beabsichtigt deshalb eine nördliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbe- / Industriegebiets. Das Plangebiet umfasst ca. 10 ha inklusive eines bestehenden Regenrückhaltebeckens mit einer Fläche von ca. 0.6 ha. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist in der vorgesehenen Größenordnung zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Gewerbestrukturen und des damit verbundenen Arbeitsplatzangebots geboten.

1.2 Aufstellungsbeschluss

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

1.3 Weitere Baugebietsplanungen der Gemeinde Iffezheim in der Nähe des Plangebiets

Westlich der B 36 hat die Gemeinde Iffezheim das Wohnbaugebiet „Nördlich der Hauptstraße“ erschlossen.

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

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

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

3 Abgrenzung des Plangebiets

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

4 Umweltbericht / Grünordnungsplan / Artenschutz

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

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

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

mit dem Vorhaben umzusetzen sind, kann jedoch die Auslösung von Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden.
Durch die Versiegelung großer Flächen sind nachteilige Auswirkungen bei allen Schutzgütern der Natur und Landschaft zu erwarten.
Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch Versiegelung können durch Gehölzpflanzungen auf Freiflächen und Baumpflanzgebote planintern ausgeglichen werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung durch die gewerbliche Nutzung können durch eine Eingrünung des Gebiets in Form von Randpflanzungen sowie durch eine Durchgrünung des Gebiets in Form von Baum- und Strauchpflanzungen verringert werden. Nachteilige Auswirkungen beim Schutzgut Klima/Luft können durch Strauch- und Baumpflanzgebote verringert werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch eine teilweise Versickerung von Niederschlagwasser verringert werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können durch die Retention von Niederschlagswasser verringert werden.
Bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholung, Klima/Luft, Wasser und insbesondere Boden verbleiben jedoch Defizite, die planextern zu kompensieren sind.
Aufgrund fehlender Maßnahmen zur Kompensation von Defiziten beim Schutzgut Boden wurden v.a. verfügbare und abgestimmte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Iffezheim gewählt. Es handelt sich um Aufforstungsmaßnahmen in der Rheinniederung, die Defizite bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholung sowie Klima schutzgutbezogen und Defzite bei den Schutzgütern Boden und Wasser schutzgutübergreifend kompensieren können. Sie werden ergänzt durch geplante noch nicht umgesetzte Maßnahmen. Es handelt sich dabei um eine Entsiegelungsmaßnahme, deren Bedeutung aufgrund Kompensationsdefizites beim Schutzgut Boden hervorzuheben ist, die Herstellung von 2 Amphibiengewässern sowie die Anlage eines Streuobstbestandes.
Abschließend ist davon auszugehen, dass bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang und unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

5 Verkehrserschließung

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

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

6 Ver- und Entsorgung

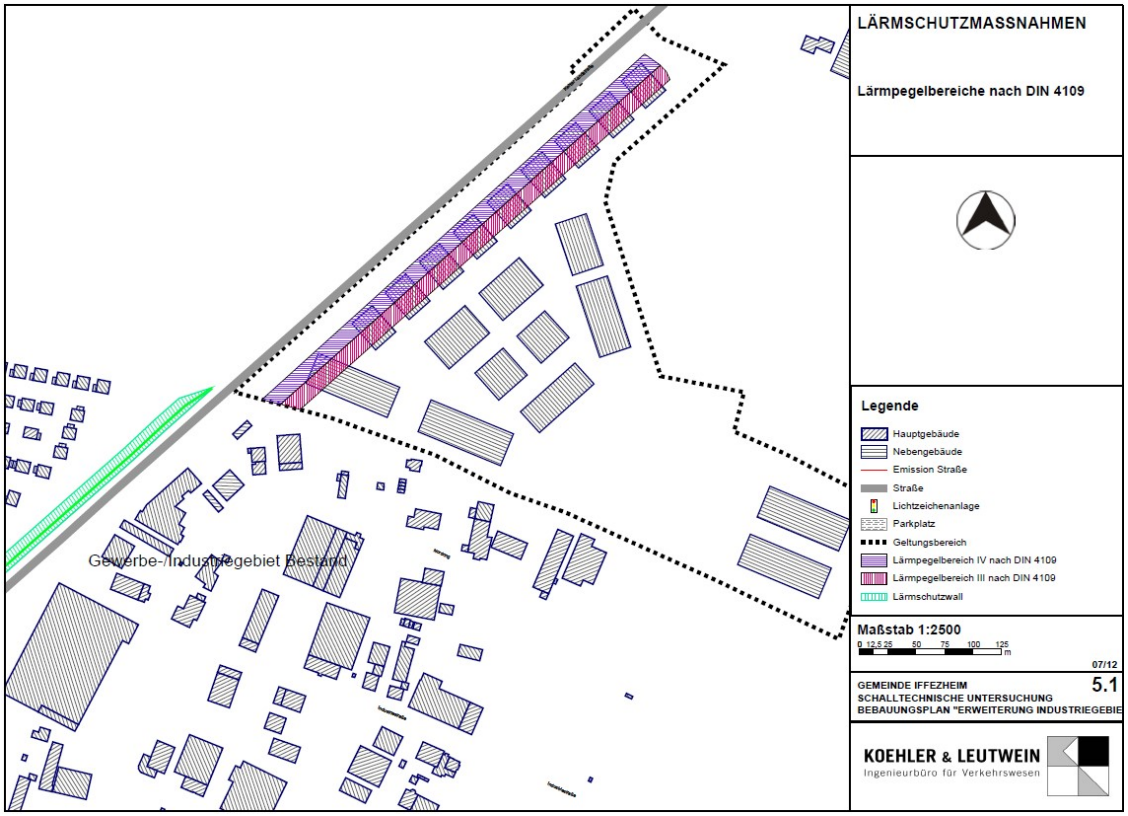
Die geplante Erweiterungsfläche soll als modifiziertes Mischsystem entwässert werden: Bis auf die Dachflächen, welche auf dem eigenem Grundstück versickert werden sollen, werden alle versiegelten Flächen an den in der Erweiterungsfläche geplanten MW-Kanal angeschlossen. Der geplante MW-Kanal selbst wird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

7 Immissionsschutz

7.1 Schall

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

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



Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten

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

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

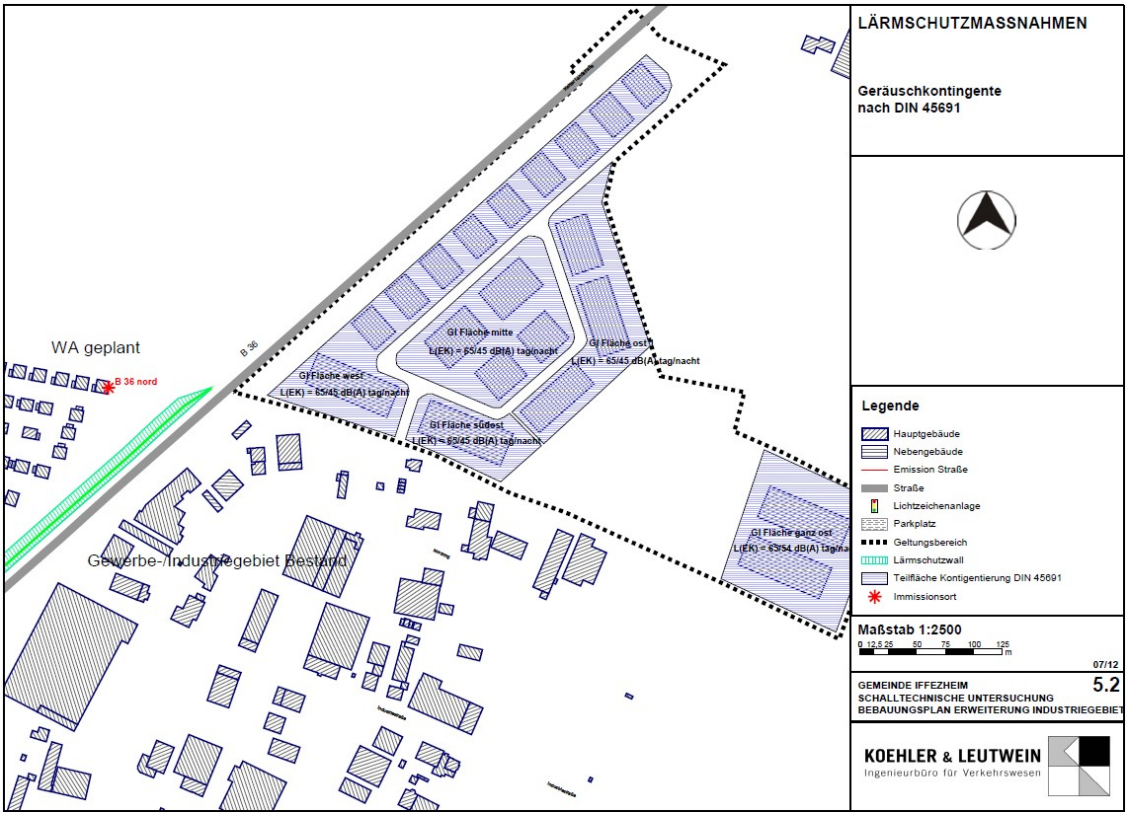
Alle übrigen Gebäudefronten liegen im Lärmpegelbereich II bzw. darunter und sind aus Gründen des Wärmeschutzes mit Fenstern der Klasse 2 auszustatten.

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

Teilfläche	Größe[m²]	L (EK), T	L (EK), N
GE Fläche ganz Ost	11.876,5	60	54
GE Fläche Mitte	13.292,9	60	45
GE Fläche Ost 1	12.395,2	60	50
GE Fläche West + Süd	29.374,2	60	45

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

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



Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten

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

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

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

7.2 Geruch

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

8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

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

8.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen im Teilbereich 1:

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

8.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Teilbereich 1:

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

8.1.3 Unzulässige Nutzungen im Teilbereich 1:

Einzelhandelsbetriebe

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

Betriebsbezogene Wohnungen, Boardinghäuser und Gästezimmer

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

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

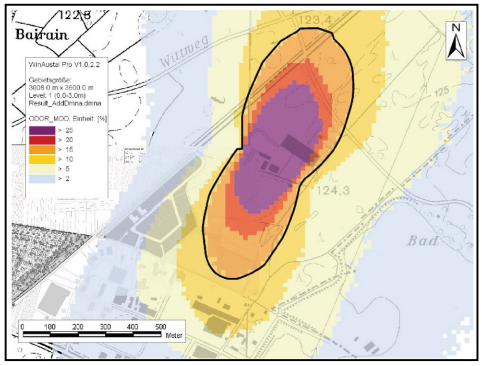
Anlagen für sportliche Zwecke
Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, weil die benötigten Gewerbeflächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen.

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

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

8.1.4 Allgemein zulässige Nutzungen im Teilbereich 2:

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



Auszug aus dem geruchstechnischen Gutachten

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe GH, die Baumassenzahl BMZ sowie die Grundflächenzahlen GRZ gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die festgesetzte GRZ von 0.8 entspricht dem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete vorgesehenen Maximalwert (bei einer GRZ von 0.8 sind 80% der Grundstücksflächen überbaubar). Die GRZ ist ein Höchstwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die maximal zulässige Baumasse sichern eine in Bezug auf die Umgebung angemessene Höhen-/Baumassenentwicklung und lassen genug Spielraum bei der Gestaltung der Betriebsgebäude. Die Gebäudehöhe darf mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Aufzugtürme, Silos, Kamine, Abluftanlagen) ausnahmsweise um bis zu 3.00 m überschritten werden sofern die Grundflächen solcher Bauteile insgesamt nicht mehr als 10% der zugehörigen Gebäudefläche einnehmen. Auch durch Aufbauten für regenerative Energienutzung darf die Gebäudehöhe überschritten, wobei für solche Anlagen eine Höhe von max. 1.50 m als ausreichend erachtet wird.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

8.4 Carports, Garagen und Nebenanlagen

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

8.5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

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

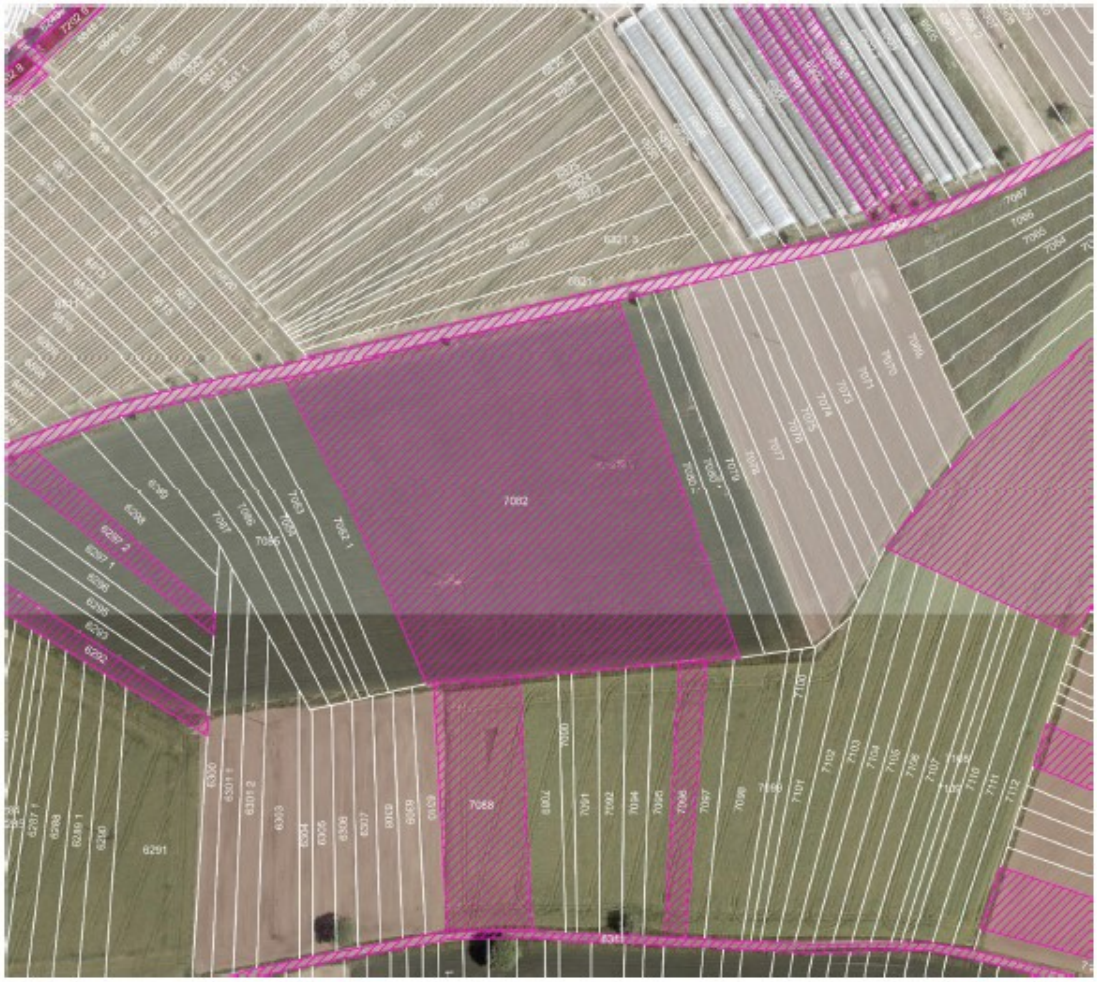
8.6 Immissionsschutz

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

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

Die Festsetzungen zur Grünordnung, zum Artenschutz und zur ökologischen Kompensation sichern die in Umweltbericht und Grünordnungsplan begründeten Konzepte zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen. Mit ca. 387.600 Punkten und ca. 33 Hektarwerteinheiten weisen die Kompensationsmaßnahmen einen Umfang auf, der geeignet ist, die Defizite bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholung, Klima/Luft und Boden

zu kompensieren. Die Schutzgüter Boden und Wasser müssen mangels verfügbarer Maßnahmen überwiegend schutzgutübergreifend kompensiert werden.
Für die Umsetzung der Feldlerchenfenster auf Flächen der Gemarkung Iffezheim werden mit den Landwirten entsprechende Vereinbarungen getroffen. Da die Maßnahmen auf den Grundstücken der Landwirte oder auf von diesen gepachteten Flächen erfolgen, sind sie nur schwerlich dauerhaft zu sichern. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über das gemeindeeigene Pfandgrundstück 7082, welches eine geeignete Fläche von > 1,5 ha aufweist. Auf dieser Fläche kann das Feldlerchenhabitat zur Not angelegt werden.



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

Sollte die Anlage der Lerchenfenster nicht mehr möglich sein, steht das ca. 1,6 ha große gemeindeeigene Pfandgrundstück 7082 zur Ausbildung als Feldlerchenhabitat zur Verfügung. Es ist rechtzeitig zu kündigen, so dass das funktionsfähige Habitat im Jahr der wegfallenden Lerchenfenster zur Verfügung steht. Die erforderlichen Maßnahmen auf der Fläche werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

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

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

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

9.2 Einfriedungen

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

9.3 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

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

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

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

1 Planerfordernis

Ergänzung nach Satzungsbeschluss

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Ergänzung nach Satzungsbeschluss

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

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

…

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Ergänzung nach Satzungsbeschluss

3.2 Behördenbeteiligung

Ergänzung nach Satzungsbeschluss

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

Ergänzung nach Satzungsbeschluss