

Gemeinde Iffezheim

Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB, Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie Unterrichtung der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB

Sachstand

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB, die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) 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 14.05.2012	<p>I. Baurecht</p> <p>Art und Umfang des Bebauungsplans werden aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Da es sich derzeit um die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange handelt und die Festsetzungen noch nicht abschließend vorliegen, behalten wir uns ergänzende Stellungnahmen zum Offenlageentwurf vor.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung weisen wir darauf hin, dass nach dem vorliegenden Plan die Erschließung der östlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens geplanten Baugrundstücke nicht gesichert erscheint.</p> <p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass unter Ziffer I der planungsrechtlichen Festsetzungen beabsichtigt wird, Bordelle auszuschließen. Nach der neusten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg handelt es sich bei Bordellen nicht um Vergnügungsstätten im Sinne des</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Fläche östlich des vorhandenen Rückhaltebeckens ist als Erweiterungsfläche des südlich anschließenden Betonsteinwerks vorgesehen und kann über das Bestandsgrundstück erreicht werden.</p> <p>Die geplanten Nutzungsausschlüsse von Bordellen werden explizit begründet. Bordelle, etc. werden nicht im Rahmen der Vergnügungsstätten, sondern als gewerbliche Nutzung ausgeschlossen. Betriebe des Sexgewerbes wie Sexshops, Sexkinos, Sexshows im Sinne von Lokalen bzw. Bars mit Animierbetrieb</p>

	<p>Städtebaurechts sondern um in einem Gewerbegebiet allgemein zulässige Gewerbebetriebe. Um einzelne Arten von Gewerbebetrieben (z. B. Bordelle) auszuschließen, bedarf es einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung, welche in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen ist (vgl. § 1 Abs. 9 BauNVO).</p> <p>II. Naturschutz In Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>1. Umweltbericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tabelle 2: Schutzgut Pflanzen und Tiere – geschützte Arten: Hier sollten auch die geschützten Vogelarten (z.B. die Feldlerche) erwähnt und behandelt werden. Die Umweltauswirkungen können mäßig bis mittel sein. • Tabelle 3: Schutzgut Pflanzen und Tiere: Hier können bei planexternen Kompensationsmaßnahmen auch „Lerchenfenster“ erwähnt werden. Weiterhin wäre ggf. die Regeneration eines gestuften Waldrandes am Rande des bewaldeten FFH-Gebiets im Osten zu betrachten. <p>2. FFH-Verträglichkeit / spezieller Artenschutz: Im Bereich der Planung treten nach derzeitigem Kenntnisstand großflächig Ackerflächen, im südwestlichen Bereich auch naturschutzfachlich relevante Wiesen, auf. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind die planungsrelevanten Arten zu berücksichtigen. Unter den Vogelarten sollte hierbei die Feldlerche besondere Berücksichtigung finden. Das Planungsgebiet grenzt auf einer Länge von ca. 120 Metern direkt an das FFH-Gebiet „Magerrasen und Wälder zwischen Sandweier und Stollhofen“ an. Zur Sicherstellung der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets ist eine Natura 2000-Vorprüfung erforderlich. Relevant können hierbei bau-, anlagen- und betriebsbedingte Aspekte sein. Es ist unter anderem zu prüfen, ob durch grünordnerische Festsetzungen auf privaten Grundstücken mögliche Beeinträchtigungen durch die</p>	<p>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).</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Prüfung hatte die Notwendigkeit zum Ergebnis, Lerchenfenster herzustellen. Wald und Waldrand sowie die erforderlichen Abstände sind in den zeichnerischen Teil eingeflossen und werden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Faunistische Untersuchungen für eine artenschutzrechtliche Prüfung wurden durchgeführt. Es wurde eine Betroffenheit der Arten Zauneidechse, Dorngrasmücke und Feldlerche festgestellt. Maßnahmen für die Zauneidechse und die Dorngrasmücke können im Gebiet erfolgen (Randbereiche Rückhaltebecken). Für die Feldlerche werden Maßnahmen außerhalb des Gebietes erforderlich (Lerchenfenster):</p> <p>Eine-FFH-Vorprüfung wurde durchgeführt. Der 20 m breite im Planungsgebiet befindliche Kiefernwaldstreifen vor dem Waldbiotop im Osten soll erhalten bleiben bzw. zu einem Waldrand mit Gehölzsaum umgestaltet werden. Die festgesetzten Pflanzgebote sehen heimische Arten vor. Somit wird einer Ausbreitung von Neophyten entgegengewirkt, wenngleich die Verwendung von anderen Zierpflanzen aus Gründen der Durchsetzbarkeit auf den Privatgrundstücken nicht ausgeschlossen wird.</p>
--	---	--

	<p>Ausbreitung von Neophyten vermieden werden können.</p> <p>III. Umwelt: 1. Immissionsschutz</p> <p>1.1 Die geplante Erweiterung soll als Gewerbegebiet (siehe Nr. 1 Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen) festgesetzt werden. Dieses geplante Gewerbegebiet rückt näher an die zwei bestehenden Kompostanlagen (Fa. SKV und Fa. Kompostierbetrieb Jakob) heran. Die Anlage der Fa. Kompostierbetrieb Jakob ist als offene Anlage ausgeführt und die Anlage der Fa. SKV als geschlossene. Daran ändert auch das derzeit laufende immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigungsverfahren zur Anlage der Fa. SKV nichts. Unter Nr. 5.4.8.5 (bzw. Nr. 5.4.8.6) der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sind Mindestabstände zu bestehender oder geplanter Wohnbebauung festgelegt (offene Anlage: 500 m / geschlossene Anlage: 300 m), die nicht unterschritten werden sollen. Bei Berücksichtigung der in der Vergangenheit vorgetragenen Beschwerden über Geruchsbelästigungen ausgehend von den Kompostanlagen und dass durch die geplante Änderung der Anlage der Fa. SKV keine nennenswerte Reduzierung der gesamten Geruchsemissionen zu erwarten ist, empfehlen wir dringend, auch wenn im geplanten Gewerbegebiet Wohnnutzung ausgeschlossen wird, den Mindestabstand nach TA Luft für offene Anlagen (500 m) beim geplanten Gewerbegebiet nicht zu unterschreiten.</p> <p>Bei der Erschließung von zukünftigen Wohnbaugebieten empfehlen wir ebenfalls dringend den Mindestabstand nach TA Luft für offene Anlagen (500m) einzuhalten. Hierauf wurde in der Vergangenheit durch die Gewerbeaufsicht in Gesprächen, zuletzt am 18.12.2008, und Schreiben hingewiesen.</p> <p>1.2 Auf Grund der oben geschilderten immissionsschutzrechtlichen Problematik ist nach Auffassung der Gewerbeaufsicht die Einhaltung der in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) festgelegten Immissionsrichtwerte und der in der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) festgelegten Immissionswerte (IW) jeweils mittels Prognosegutachten zum Lärm bzw. zum Geruch nachweisen zu lassen. Für Rückfra-</p>	<p>Kenntnisnahme: Die TA Luft definiert unter Nr. 5.4.8.5 und 5.4.8.6 Mindestabstände zur „nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung“. Bei dem zu betrachtenden Bebauungsplan handelt es sich um ausschließlich gewerbliche Nutzung, bei der zudem betriebliche Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Eine Notwendigkeit zur Einhaltung der Mindestabstände der TA Luft ist daher nicht gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme: Zum künftigen Wohnbaugebiet „Nördlich der Hauptstraße“ wird ein Abstand von ca. 750m eingehalten.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Sofern sich Betriebe mit maßgeblichen Lärm-/ Geruchsemissionen ansiedeln ist ein entsprechendes Prognosegutachten zu erstellen.</p>
--	---	--

	<p>gen stehen Herr Beiser (Durchwahl: -4261) und Herr Münch (Durchwahl: -4267) selbstverständlich zur Verfügung.</p> <p>2. Boden Im Umweltbericht (Scoping / Vorentwurf), Wald + Corbe, 11.04.2012 werden Angaben zur Prüfmethode zur Bewertung des Schutzguts Boden gemacht. Die genannten Daten- u. Bewertungsgrundlagen werden von uns gutgeheißen. Zur Beurteilung der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch das Vorhaben, können wir erst nach Vorlage der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Stellung nehmen. Dabei sind folgende Punkte besonders zu berücksichtigen:</p> <p>2.1 Erfassung des Bodeninventars der betroffenen Böden. Auswertung vorhandener geologischer und bodenkundlicher Karten (BK 25 oder BK 50).</p> <p>2.2 Bewertung der von Flächeninanspruchnahmen betroffenen Böden nach Leitfaden: „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, Leitfaden (23) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010)</p> <p>2.3 Erarbeitung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs nach Arbeitshilfe: „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“; Arbeitshilfe (24) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (2006)</p> <p>3. Wasserwirtschaft 3.1 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. Der Umweltbericht, Seite 4, Wasserschutzgebiete, ist entsprechend zu berichtigen.</p> <p>3.2 Abwasserbeseitigung Zu dem geplanten Bebauungsplanvorhaben "Erweiterung Industriegebiet" können wir keine fachtechnische Stellungnahme abgeben, da uns der Generalentwässerungsplan Iffezheim noch nicht vorgelegt wurde. Den Generalentwässerungsplan bitten wir rechtzeitig vor der Offenlage des Bebauungsplans</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Bodeninventar der betroffenen Böden wurde erfasst.</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme betroffener Böden wurde bewertet.</p> <p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach Arbeitshilfe: „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ wurde berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wurde berichtet. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Das Gebiet ist als modifiziertes Mischsystem zu entwässern: Die anfallenden Dachwässer sind dezentral auf den Privatgrundstücken zu versickern. Die Bodenuntersuchung hat ergeben, dass die anstehenden Bodenschichten eine Versickerung ermöglichen. Die anfallenden Niederschlagswässer von Fahr-</p>
--	---	---

	<p>vorzulegen, damit wir eine abschließende Stellungnahme abgeben können.</p> <p>IV. Landwirtschaft: Die Erweiterung des Industriegebietes erfolgt in Richtung des landwirtschaftlichen Betriebes Jakob (Forlenhof), der ca. 190 ha landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet, eine Biogasanlage betreibt sowie Rinder und Mastschweine hält. Neben dem landwirtschaftlichen Betrieb existiert eine Bioabfallbehandlungsanlage, die demnächst um eine Trockenfermentationsanlage erweitert werden soll. Bei einer an einen landwirtschaftlichen Betrieb heranrückenden Bebauung ist zu prüfen, ob die immissionsschutzrechtlichen Mindestabstände eingehalten werden. Im vorliegenden Fall sind dabei neben dem landwirtschaftlichen Betrieb auch die anderen immissionsschutzrechtlich relevanten Anlagen zu berücksichtigen (z.B. Bioabfallbehandlungsanlage, Grüngutkompostierung). Das im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens für die geplante Trockenfermentationsanlage vorgelegte Immissionsgutachten der Firma Barth und Bitter ist dabei aus unserer Sicht nicht ausreichend, da es den Umfang der baurechtlich genehmigten Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes Jakob nicht ausreichend berücksichtigt. In dem Gutachten wird unter Punkt 2.3.4 nur die Zahl der derzeit gehaltenen Tiere angegeben (u. a. 30 Mastschweine). Familie Jakob verfügt allerdings über 480 genehmigte Mastschweineplätze und</p>	<p>und Hofflächen auf den Privatgrundstücken, sowie das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sind in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Bei der Entwässerung der privaten Grundstücke in den öffentlichen Mischwasserkanal ist die DIN 1986-100: 2008-05 bzw. die DIN EN 12056-1 zu berücksichtigen. Bei der Versickerung der anfallenden Dachwässer sind die Anforderungen nach der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten und die Lage im Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen. Das bestehende in der Erweiterungsfläche liegende RRB wird weiterhin genutzt. Der derzeit vorhandene Entwässerungsstandard im Industriegebiet wird dadurch erhalten und es ist mit keiner hydraulischen Überlastung durch das Anhängen der geplanten Erweiterungsfläche im bestehenden Industriegebiet zu rechnen. Das Regenwasserbehandlungskonzept berücksichtigt die Erweiterungsfläche des Industriegebiets „IG östlich der B36“. Die Konformität mit der ATV-A 128 wird gewahrt. Der GEP wurde gem. Bescheid vom 28.05.2015 genehmigt.</p> <p>Kenntnisnahme: In dem Geruchsmissionsgutachten des Ing.-Büro Lohmeyer vom Mai 2012 wurde für alle Bereiche des landwirtschaftlichen Betriebs Forlenhof der genehmigte Nutzungsumfang berücksichtigt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Geruchsmissionsbelastung (Gesamtbelastung) in dem geplanten Gewerbegebiet in großen Teilen unter dem in der GIRL (LAI, 2008) geforderten Immissionswert von 15 % der Jahresstunden für Gewerbe- und Industriegebiete liegt. Lediglich in dem östlich des Rückhaltebeckens gelegenen Teil des Bebauungsplanes wird in Teilen eine Überschreitung des Immissionswertes prognostiziert. In diesen Bereichen wird eine Nutzung festgelegt, die den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausschließt (Lagernutzung).</p>
--	---	---

	<p>möchte diese nach eigener Aussage in Zukunft auch wieder voll belegen. Um sicherzustellen, dass die immissionsschutzrechtlichen Mindestabstände gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet auch bei Vollbelegung der Ställe eingehalten werden, sollte aus unserer Sicht eine entsprechende immissionsschutzrechtliche Prüfung unter Berücksichtigung der genehmigten Stallplätze erfolgen. Solange nicht zweifelsfrei nachgewiesen wird, dass die immissionsschutzrechtlichen Mindestabstände zwischen dem Forlenhof und dem geplanten Gewerbegebiet ausreichend sind, kann der Erweiterung des Gewerbegebietes aus agrarstruktureller Sicht nicht zugestimmt werden.</p> <p>Aus agrarstruktureller Sicht ungünstig ist außerdem der geplante Verlauf der Baugebietsgrenze im Nordosten des Industriegebietes, da die Flurstücke 6159 - 6162 sowie 6097 - 6104 ungünstig angeschnitten werden und somit die landwirtschaftliche Nutzung der Reststücke erschwert wird. Aus landwirtschaftlicher Sicht sinnvoller wäre eine Baugebietsgrenze, die sich an vorhandenen Flurstücksgrenzen orientiert. Daher bitten wir zu prüfen, ob die Baugebietsgrenze entsprechend angepasst werden kann.</p> <p>V. Straßenbau / Kreisstraße: Kreisstraßen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet wird über die B 36 erschlossen. Deshalb ist das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 45 (Straßenbetrieb und Verkehrstechnik) als Straßenbaulastträger der Bundesstraße am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>VI. Vermessung: Die Abgrenzung des Bebauungsplans geht nicht klar aus den Unterlagen hervor, da sowohl im textlichen wie auch im zeichnerischen Teil die Angabe von Flurstücknummern fehlt. Für die Bodenordnung bietet sich eine Baulandumlegung an. Hierfür steht das Amt für Vermessung und Flurneueordnung gerne zur Verfügung.</p> <p>VII. Flurneueordnung: Die Erschließung der östlich des Erweiterungsgebietes liegenden landwirtschaftlichen Flurstücke ist zu gewährleisten.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die Erschließung der angeschnittenen Parzellen gesichert ist. Hierfür wurde ein Wirtschaftsweg geplant und der Geltungsbereich entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen: Das Regierungspräsidium wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Flurstücknummern sind ergänzt worden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Siehe o.a. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Abt. IV -</p>
--	--	--

	<p>VIII. Abfallwirtschaft: Die Firma Südbadische Kompostierungs- und Verwertungsgesellschaft mbH (SKV) betreibt im "Sondergebiet Forlenhof" eine Bioabfallkompostierungsanlage, für die bereits im Jahr 1997 eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung rechtmäßig erteilt wurde. In dieser Anlage werden die im Landkreis Rastatt jährlich rund 16.000 t getrennt gesammelten Bioabfälle zu einem hochwertigen Kompost verarbeitet. Die Kompostierungsanlage sowie deren geplante Nachrüstung um eine Vergärungsstufe dienen der kommunalen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung des Landkreises Rastatt auf dem Gebiet der Abfallwirtschaft und ist ein wichtiger Baustein für eine nachhaltige Energie- und Klimapolitik. Auch im Hinblick auf den beim Landratsamt Rastatt anhängigen Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung der Erweiterung der Anlage ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angemessen auf Bestand und Entwicklung des Betriebes Rücksicht zu nehmen. Insbesondere muss bei den Festsetzungen im Bebauungsplan der notwendige Abstand zur Kompostierungsanlage im Hinblick auf die Geruchs- und Lärmwerte und deren wegemäßigen Erschließung gewahrt bleiben. Das von der Gemeinde eingeholte Geruchsgutachten liegt dem Landratsamt derzeit noch nicht vor. Eine abschließende Stellungnahme bleibt deshalb bis zum Zeitpunkt des Eingangs des Gutachtens vorbehalten.</p> <p>Im Interesse einer möglichst grundstücksnahen Leerung der Abfallsammelbehälter in die bei der Behälterleerung durch das vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Unternehmen eingesetzten 3-achsigen, 10,3 m langen, 2,5 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammelfahrzeuge (ASF) macht der Abfall Wirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt auf einige Mindestanforderungen an die von den ASF zu befahrende Ringstraße aufmerksam (s. Anlagen Kopien von Skizzen von „Kurvenfahrten 3-achsiger Müllsammelfahrzeuge“ und Kopien aus den „BGI 5104“). Die Mindestanforderungen betreffen vor allem die Breite und Gestaltung dieser Straße. Im gesamten Straßenverlauf sind auch die vorgeschriebenen seitlichen Sicherheitsabstände einzuhalten. In Kurven- und Einmündungsbereichen müssen die Schleppkur-</p>	<p>Landwirtschaft</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: In dem Geruchsimmissionsgutachten des Ing.-Büro Lohmeyer vom Mai 2012 wurde für alle Bereiche des landwirtschaftlichen Betriebs Forlenhof der genehmigte Nutzungsumfang berücksichtigt. Des Weiteren wurden der Betrieb der SKV im Planzustand und das Asphaltmischwerk der Südwest Asphalt GmbH & Co. KG berücksichtigt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Geruchsimmissionsbelastung (Gesamtbelastung) in dem geplanten Gewerbegebiet in großen Teilen unter dem in der GIRL (LAI, 2008) geforderten Immissionswert von 15 % der Jahresstunden für Gewerbe- und Industriegebiete liegt. Lediglich in dem östlich des RRB gelegenen Teil des Bebauungsplanes wird in Teilen eine Überschreitung des Immissionswertes mit Werten von bis zu 18 % der Jahresstunden prognostiziert. In diesen Bereichen wird eine Nutzung festgelegt, die den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausschließt (Lagernutzung).</p> <p>Die Dimensionierung des Oberbaus sowie die geplanten Kurvenradien entsprechen den Standards für ein Gewerbegebiet. Damit sind die Belange der Abfallbeseitigung berücksichtigt. Stichstraßen sind im fortgeschriebenen Planentwurf nicht mehr vorhanden.</p>
--	---	---

	<p>ven- und Abbiegeradien der 3-achsigen ASF einschließlich der seitlichen Sicherheitsabstände eingeplant werden. Die Tragfähigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßenbereiche muss für das Gewicht beladener ASF von bis zu 26 t ausgelegt sein. Das Lichtraumprofil ist bis in eine Höhe von 4,5 m dauerhaft freizuhalten. Diese Anforderung bezieht sich auf Hindernisse oberhalb der Fahrbahn (z.B. Bäume). Der Vollständigkeit halber wird erwähnt, dass die kurze Stichstraße im Süden des Plangebietes von den ASF zur Behälterleerung nicht angefahren werden darf. Grund ist das Rückwärtsfahrverbot für ASF im Einsatz durch die zuständige „BG Verkehr“ (S. 14). Die Abfallbehälter dieser beiden Grundstücke können am Rand der durchgängig vorwärts befahrbaren ringförmigen Erschließungsstraße zur Leerung bereitgestellt werden.</p>	
<p>RP KA Abt. 4 Straßen 04.05.2012</p>	<p>Zu dem Vorgang hatten wir bereits mit Schreiben vom 26.01.2010 gegenüber der Planungsgruppe Lutz & Irmscher, Neuhausen, Stellung genommen. Die nun mittels eines Bebauungsplanes konkret dargestellte Erweiterung des Industriegebietes (Iffezheim) hat wegen ihrer geplanten verkehrlichen Erschließung über die benachbarte Bundesstraße B 36 unmittelbaren Einfluss auf die dortige Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, für die wiederum unsere Abteilung als zuständiger Straßenbaulastträger verantwortlich ist. Insofern stimmen wir dem Bebauungsplan nur zu, wenn:</p> <p>1. die Erweiterung des Industriegebietes mit dem richtlinienkonformen Ausbau des Einmündungsbereiches „B36/ Erschließungsstraße“ (heute zum „Forlenhof“) einhergeht. Diesbezüglich wurde bereits durch Ing.-B. Wald und Corbe am 06.02.2012 ff. (Hr. Ruschmann) mit uns Kontakt aufgenommen. Inhalt der seinerzeitigen Gespräche war, dass die heute vorhandene Linksabbiegespur auf der B 36 im Falle einer Gebietserweiterung offensichtlich nicht mehr leistungsfähig genug ist und erweitert werden müsste. Darunter fallen ggf. auch die Herstellung weiterer Straßeneinbauten wie z.B. Fahrbahnteiler, Dreiecksinseln u.ä. Vor Realisierung der Gebietserweiterung ist uns (Ref. 45) eine umfassende Fachplanung zur Knotenpunktumgestaltung vorzulegen, die von uns fachtechnisch geprüft wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die weitere Planung erfolgte unter Abstimmung mit dem Ref. 45 des RP Karlsruhe und wurde entsprechend in die Planung übernommen. Erforderlich wird die Anlage einer Linksabbiegespur mit entsprechender Ausstattung des Knotens mit Fahrbahnteiler und Dreiecksinsel. Dies wurde entsprechend in der Planung berücksichtigt.</p> <p>In den weiteren Abstimmungen (Oktober 2015) wurde seitens RP eine Verschiebung des Wirtschaftsweganschlusses direkt gegenüber der Anbindung des Gewerbegebietes gewünscht und eine zumindest halbseitige Erneuerung der Deckschicht zur Vermeidung von Phantommarkierungen vorzusehen. Dies wurde ebenso in die Planung übernommen. Die Planung liegt dem RP Karlsruhe zur Genehmigung vor.</p>

	<p>Um die notwendigen planerischen Änderungen lückenlos zu erfassen, ist der gesamte Knotenpunktsbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>2. seitens der Gemeinde Iffezheim vor Baubeginn mit unserem Referat eine Vereinbarung abgeschlossen wird, die die einzuhaltenden straßenbaulichen Standards ebenso beinhaltet wie ggf. die Ablösung von Mehrkosten, die zukünftig zu Lasten des Straßenbaulastträgers bei der Er- und Unterhaltung des neuen Knotenpunktes anfallen.</p> <p>3. Alle bei der Knotenpunktumgestaltung anfallenden Kosten, also die Kosten für Planung, Bau, Ablösung sowie für ggf. notwendige Änderungen im Grundbuch und der Straßeninformationsbank gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.</p> <p>4. Wie bereits im B-Plan-Entwurf dargestellt, muss zwischen dem Fahrbahnrand der Bundesstraße und der zukünftigen Baugrenze für die Gewerbebebauung ein anbaufreier Streifen von 20m verbleiben. In diesem Bereich sind auch keine Werbeanlagen zu gestatten. Bis 40m Abstand dürfen evt. Werbeanlagen keine ablenkende Wirkung entfalten, sodass hier ggf. nur Anlagen mit unauffälliger und in Sekundenbruchteilen zu erfassender Botschaft (i.d.R. nur „Firmenlogos“) zu gestatten sind.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Der gesamte Knotenpunkt inklusiv aller Straßenflächen, die aufgrund der Erschließungsplanung zu verändern sind, wurden in den Geltungsbereich einbezogen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Vereinbarung ist vor Baubeginn abzuschließen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind entsprechend ergänzt worden.</p>
<p>Polizeidirektion Rastatt / Baden-Baden 24.04.2012</p>	<p>In den Planunterlagen finden wir leider keine Aussage zu den Verkehrsarten und –mengen die künftig über die B36 angebunden werden sollen. Die bestehende Anbindung wurde für den Fahrzeugverkehr „Forlenhof“ konzipiert und gebaut. Die geplante Erweiterung bedarf der Überprüfung und Zustimmung durch die Straßenbauverwaltung. Die geänderte Erschließung und Verkehrsführung zum „Forlenhof“ ist ebenfalls von den künftigen Verkehrsarten und –mengen abhängig. Grundsätzlich halten wir die vorgestellte Planung für nicht geeignet.</p> <p>Wird eine Verbindung zu dem Bestandsgebiet hergestellt, erwarten wir einen nicht unerheblichen Durchgangsverkehr, der die Lichtsignalanlage an der Kreuzung B36_K3760 umfährt.</p>	<p>Kenntnisnahme: Das verkehrliche Gutachten vom August 2012 bezieht die prognostizierten Verkehrsmengen und die notwendigen Maße von Aufstelllängen der geplanten Anbindung. Die hierauf aufbauende Planung ist mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt. Der Knoten wird in Abstimmung mit dem RP verkehrsgerecht und Leistungsfähig ausgebaut. Eine Linksabbiegespur wird dazu erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme: Eine Verbindung mit dem Altgebiet ist aktuell nicht vorgesehen, da die erforderlichen Grundstücke nicht verfügbar sind.</p>

	<p>Die Planung zeigt im Zug der Erschließungsstraße weder Gehwege noch ausgewiesene Parkflächen: Letztere halten wir im Besonderen für den Schwerverkehr für zwingend geboten.</p> <p>Die Beschränkung und Einschränkung von Werbeanlagen findet ausdrücklich unsere Zustimmung. In wie weit hier noch weitergehende Beschränkungen, zum Beispiel durch das Bundesfernstraßengesetz zu beachten sind, steht außerhalb unserer Beurteilung.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Planung ist überarbeitet worden. Ein einseitig straßenbegleitender Gehweg und Parkierungsflächen werden festgesetzt.</p> <p>Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind entsprechend ergänzt worden.</p>
<p>IHK Karlsruhe 11.05.2012</p>	<p>Die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe begrüßt grundsätzlich den oben genannten Bebauungsplan. Er kann mit dazu dienen, den Wirtschaftsstandort Iffezheim weiter zu stärken. Um die Attraktivität des neuen Standortes für ansiedlungswillige Unternehmen zu erhöhen, empfehlen wir die Straßen so auszugestalten, dass diese in Zukunft auch von längeren Lastkraftwagen befahren werden können.</p> <p>Eine Anbindung an das südlich gelegene Bestandsgebiet halten wir ebenfalls für notwendig. Angesichts der Parkplatzsituation in diesem Industriegebiet sollten in der geplanten Erweiterung ausreichend öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr ausgewiesen werden.</p> <p>Der Planungsentwurf erlaubt nur Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 Quadratmeter, wenn sie in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben stehen. Hier sollte auch im Hinblick auf die Konkurrenzfähigkeit zu anderen Standorten in der Region eine großzügigere Regelung gefunden werden. Im Übrigen können wir die Regelungen für den Einzelhandel und die Vergnügungsstätten mittragen, wobei wir davon ausgehen, dass für solche Nutzungen an anderen Stellen der Gemarkung Flächen ausgewiesen sind.</p> <p>Nicht zustimmen können wir dem Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen. Wir sehen zwar auch die Konflikte, die entstehen können, halten es aber für möglich, dass sie durch</p>	<p>Kenntnisnahme Die Dimensionierung des Oberbaus sowie die Radianbemessung berücksichtigen das prognostizierte Verkehrsaufkommen und das Vorkommen großer Schwerverkehrsfahrzeuge. Ausführungsdetails sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Eine Verbindung mit dem Altgebiet ist aktuell nicht vorgesehen, da die erforderlichen Grundstücke nicht verfügbar sind. LKW – Stellplätze sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Regelung ist als sog. „Handwerkerprivileg“ durchaus üblich und praktikabel.</p> <p>Kenntnisnahme: Der Ausschluss der betrieblichen Wohnnutzung ist aufgrund der Immissions-Situation unumgänglich um Konflikte sowohl inner-</p>

	entsprechende Regelungen in den Festsetzungen (Einbindung der Wohnung in das Betriebsgebäude, Beschränkung der Wohnfläche, Wohnen erlaubt, nur solange das Gewerbe betrieben wird) gemildert werden können. Gerade für Existenzgründer und/oder für Inhaber kleinerer produzierender Betriebe sind solche Standorte attraktiv.	halb als auch außerhalb des Plangebiets zu vermeiden.
Deutsche Telekom Technik GmbH 07.05.2012	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich 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. Für eine eventuelle Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationslinien durch die Telekom bitten wir folgendes zu beachten. Der Planentwurf sieht bei den öffentlichen Verkehrswegen keinen Gehweg vor. Daher steht zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom nur die Fahrbahn zur Verfügung. Das führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser Telekommunikationslinien. Wir bitten, zumindest einen Gehweg oder einen ausreichend breiten, unbefestigten Randstreifen auf einer Straßenseite mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m vorzusehen. Spätere Aufgrabungen des hochwertigen Straßenoberbaus können dadurch vermieden werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Außerdem bitten wir sicherzustellen, dass der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.</p>	<p>Kenntnisnahme: Es ist ein einseitig straßenbegleitender Gehweg geplant unter dem Leitungen geführt werden können. Ggf. notwendige Änderungen an bestehenden Leitungen sind im weiteren Verfahren zu klären. Die Telekom wird im weiteren Verfahren, besonders hinsichtlich der Ausführungsplanung beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme: Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen nicht eingeschränkt, Flächen können nach derzeitigem Planungsstand hierfür noch nicht definiert werden. Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungs-</p>

		plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.
EnBW Regional AG 23.04.2012	<p>Stromversorgung Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung für diesen Planungsbereich müssen wir unsere Netze erweitern. Hierzu benötigen wir zwei Umspannstationen mit den Maßen vom ca. 2,90 m x 2,20m. Die von uns in den Bebauungsplan (rot) eingezeichneten Plätze bieten sich zentral für die Stromversorgung an und sollten eine Breite (Straßenfront) von 4,50 m und eine Tiefe von 4,00 m aufweisen. Zu ihnen muss ein direkter Zugang von einer öffentlichen Straße mit Schwerlastzufahrt möglich sein. Die Gebäude müssen so gestellt werden können, dass sich vor der Breitseite (Türseite) ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</p> <p>Zur Sicherung der Umspannstationen schlagen wir eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Energie Baden-Württemberg Aktiengesellschaft in Karlsruhe vor. Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, zurzeit aber weder in der Anzahl noch vom Einbauort festgelegt sind, dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Innerhalb und Außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Ein Abbau (bzw. eine Umlegung) der Leitungen im Zuge der Erschließung kann erst nach Verlegung und Inbetriebnahme der neuen Versorgungsleitungen erfolgen.</p> <p>Über das Plangebiet führt eine der Versorgung dienende 20-kV-Freileitung, die wir im beigefügten Plan mit Angabe des Schutzstreifens eingezeichnet haben. Wir bitten diese in den Originalplan zu übernehmen. 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 Durchgang 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</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Im Plangebiet werden 2 Trafostandorte festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Regelung von Dienstbarkeiten erfolgt ggfls. außerhalb des Bebauungsplan - Verfahrens.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die 20 kV – Freileitung wird nachrichtlich im B-Plan dargestellt. Vorab wurde eine Erdverkabelung mit der EnBW besprochen. Diese ist kostenfrei möglich. Die Freileitung kann aber erst nach erfolgter Erdverkabelung rückgebaut werden. Dies ist in der Bauausführung zu berücksichtigen. Die EnBW wird im weiteren Verfahren beteiligt, so dass besonders im Rahmen der Ausführungsplanung eine Abstimmung erfolgen wird. Da die Freileitung zurückgebaut werden soll, sind Festsetzungen zur Wahrung von Mindestabständen gemäß der VDE-Bestimmungen nicht erforderlich.</p>

	<p>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 solange 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 die 20-kV-Kabeltrasse in der Planungsphase festgelegt und im Grundbuch gesichert werden. Im Zusammenhang mit unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan weisen wir noch darauf hin, dass ein ordnungsgemäßer Ausbau des Versorgungsnetzes mit zumutbarem Aufwand nur möglich ist: Wenn die Straße einschließlich der Gehwege vermessen und vermarktet sind, die Wasser- und Abwasserrohrleitungen in Straßen und Gehwegen eingebracht sind, das Niveau von Straßen und Gehwegen festgelegt; die Straßen und die Gehwege in der vorgesehenen Höhe – ausgenommen Oberflächenschichten – aufgefüllt sind und Gehwege bis nach Einbringung der Versorgungskabel von Bauhilfsmitteln, wie Baukrane, Gerüste und dergleichen, freigehalten 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 EnBW Regional AG Netzentwicklung Baden-Franken angefordert werden: Für den Beginn unserer Bauarbeiten ist es erforderlich, den Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes und den Beginn Ihrer Erschließungsarbeiten frühzeitig zu erfahren. Wir bitten Sie um Zusendung von Projektplänen.</p>	
<p>RP Freiburg Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau 23.05.2012</p>	<p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme: Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.</p>

	Mineralische Rohstoffe: Aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die geplante Erweiterung der Kiesgrube Baden-Baden-Sandweier (LGRB-Gewinnungsstellen-Nr. RG 7115-4) der Fa. Kühl schließt nordöstlich an den bestehenden Nassabbau an.	Kenntnisnahme
RP Stuttgart – Referat 62 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Mathias Peterle 30.05.2012 RP Stuttgart – Referat 62 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Annette Marte 24.04.2012	Damit eine konkrete Aussage zur Belastung des betreffenden Grundstücks gemacht werden kann, empfehle ich Ihnen im Voraus eine Luftbildauswertung durchführen zu lassen. Zur am 01.01.2008 geltenden Entgeltspflicht für die Durchführung von Luftbildauswertungen darf ich auf die anbei übersandten Unterlagen verweisen und ggf. um Ergänzung Ihres vorgenannten Antrags/Auftrags bitten. Sollten Sie eine Luftbildauswertung benötigen, bitten wir um offizielle Auftragserteilung entsprechend beigefügter Anlage. Bitte verweisen dabei unbedingt auf das Aktenzeichen RA-1457. Sollten Sie die Beauftragung zurückziehen wollen, bitte um kurze Mitteilung.	Kenntnisnahme: Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Insoweit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
RV Mittlerer Oberrhein 14.05.2012	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan überwiegend als regionalplanerisch abgestimmte Fläche für Siedlungserweiterungen und zu einem kleinen Teil als „weiße“ Fläche festgelegt. Regionalplanerische Ziele stehen der Planung deshalb nicht entgegen.	Kenntnisnahme
Wehrbereichsverw. Süd 27.04.2012	Im Nahbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine militärische Pipeline. Weitergehende Interessen der militärischen Landesverteidigung werden derzeit jedoch nicht berührt.	Kenntnisnahme
RP K'he – Abtlg. 2 Raumordnung 17.04.2012	Bau und Kunstdenkmalfpflege: Belange der Bau und Kunstdenkmalfpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht betroffen. Archäologische Denkmalpflege: Westlich des Planungsgebietes sind frühmittelalterliche Gräber bekannt. Wir machen deshalb besonders auf die Meldepflicht in folgendem Hinweis aufmerksam: Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).	Kenntnisnahme Kenntnisnahme: Der Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.
Stadtwerke BAD Verkehrsbetriebe 17.04.2012	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

Technischer Bereich 27.04.2012	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Kabel BW 23.04.2012	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
KVV 19.04.2012	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
fbg mbH 25.04.2012	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
SWEG AG 30.04.2012	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
terraneis bw GmbH 31.05.2012	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Verwaltungsgem. Rastatt 25.04.2012	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Gde. Hügelsheim 25.04.2012	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Stadt Baden-Baden 30.04.2012	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
RP KA Ref.46 - Luftfahrt 24.04.2012	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
RP KA Abt. 5 - Umwelt 04.05.2012	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Handwerkskammer KA 04.05.2012	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Ministerium für Verkehr und Infrastruktur BW 27.04.2012	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Kronimus AG Betonsteinwerk Josef-Hermann-Str. 4-6 76473 Iffezheim 02.05.2012	Es ist wichtig, dass das Industriegebiet nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, insbesondere wegen der zulässigen Lärmobergrenze, gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz. Wir wollen vor allem eine Beeinträchtigung der jetzt ansässigen Industriebetriebe durch ein danebenliegendes Gewerbegebiet vermeiden und ein Bestandsschutz zu haben. Anderweitig haben wir keine Einwendungen gegen die geplanten Festset-	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Das bestehende Industriegebiet wird durch das geplante Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt, zumal im GE die betriebsbezogene Wohnnutzung unzulässig ist. Die Ausweisung eines GE neben einem GI ist zulässig und durchaus üblich.

betonen wir dazu ausdrücklich, dass die jeweiligen Emissionen im Rahmen des gesetzlich Zulässigen und im Rahmen der erteilten Genehmigungen und darin enthaltenen Auflagen liegen. Die SKV-Kompostieranlage – und im Übrigen auch die Grünschnitt Kompostieranlage der Jakob Kompostierbetriebs GmbH – sind Anlagen, die der Daseinsvorsorge im Bereich Abfallentsorgung dienen. Über das eigentumsrechtliche Bestandsschutzinteresse hinaus besteht deshalb bezüglich dieser Anlagen auch ein öffentliches Interesse an deren Erhalt und in besonderem Maße an der beantragten Erweiterung der SKV-Anlage. Im Ergebnis bedeutet dies, dass bezüglich der bestehenden immissionsrelevanten Anlagen auf dem Areal Forlenhof die erforderlichen Abstände nach der TA-Luft einzuhalten sind:

- Für geschlossene Kompostieranlagen – hier: die SKV-Anlage – ist nach Ziff. 5.4.8.5 lit. a) TA-Luft zur nächsten Wohnbebauung ein Radius von 300m einzuhalten.
- Für offene Kompostieranlagen (hier: der Jakob Kompostierbetriebs GmbH) ist nach Ziff. 5.4.8.5. lit. b) TA-Luft zur nächsten Wohnbebauung ein Radius von 500m einzuhalten.
- Die Schweinehaltung des landwirtschaftlichen Betriebs Jakob ist bei dem genehmigten und baulich vorhandenen Stallgebäude noch bis maximal 480 Schweine möglich. Dafür ist nach Ziff. 5.4.7.1 TA-Luft zur nächsten Wohnbebauung ein Abstandsradius von ca. 250m einzuhalten.

Wir haben der Gemeinde dazu bereits mit Schreiben vom 09.03.2012 die Kopie eines Übersichtsplans überlassen, in dem diese Radien ausgehend von den relevanten Immissionspunkten eingetragen sind. Diesen Plan fügen wir in der Anlage beigefügt nochmals bei. Das Original dieses Planes befindet sich bei der Immissionsschutzbehörde bei dem Landratsamt Rastatt. Daraus ist ersichtlich, dass der Abstandsradius für den Schweinestall des Landwirtschaftlichen Betriebes durch die geplante Industriegebietserweiterung am Rande betroffen ist. Vor allem ist jedoch der Abstandsradius zu der offenen Kompostieranlage der Jakob Kompostierbetriebs GmbH von 500 m durch die geplante Industriegebietserweiterung massiv betroffen. Die geplante Gebietserweiterung kollidiert mit den Bestandsschutz- und Abwehrinteressen der Be-

Kenntnisnahme

Zum künftigen Wohnbaugebiet „Nördlich der Hauptstraße“ wird ein Abstand von ca. 750m eingehalten. Im künftigen Gewerbegebiet (BP „Erweiterung Industriegebiet“) ist betriebliche Wohnnutzung unzulässig.

Die TA Luft definiert unter Nr. 5.4.8.5 und 5.4.8.6 Mindestabstände zur „nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung“. Bei dem zu betrachtenden Bebauungsplan handelt es sich ausschließlich um gewerbliche Nutzung, bei der zudem betriebliche Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Eine Notwendigkeit zur Einhaltung der Mindestabstände der TA Luft ist nicht gegeben. Die Beurteilung von Geruchsimmissionen wird in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL, LAI, 2008) geregelt. Hier werden als sensible Nutzungen u.a. Kindergärten, Schulen und Altenheime aufgeführt. Gewerbegebiete und die darin zulässigen Nutzungen werden nicht als besonders sensibel eingestuft, was sich auch in der Ableitung des Immissionswertes von 15 % der Jahresstunden widerspiegelt. Mit der erstellten Geruchsimmissionsprognose wurde eine

	<p>triebsinhaber der vorgenannten Betriebe und der Grundstückseigentümer im Areal Forlenhof. Die Grundstückseigentümer und Betriebe bzw. deren Betriebsinhaber müssen sich in solchen Fällen nach den geltenden Rechtsgrundsätzen gegen heranrückende sog. sensible Nutzungen bereits auf der Ebene der Bebauungsplanfestsetzungen zur Wehr setzen. Andernfalls wären sie später entsprechenden Abwehransprüchen aus dem neuen Baugebiet ausgesetzt. Nach der geltenden Rechtslage könnten sich die bestehenden emittierenden Betriebe dann später gegen solche Abwehransprüche von herangerückten sensiblen Nutzungen, die auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt wurden, dann nicht mehr mit Erfolg zur Wehr setzen. Es gilt deshalb das Gebot des Primärrechtsschutzes. Die Betriebe müssen sich somit jetzt gegen die Bebauungsplanerweiterung wehren, da anderenfalls später die Fortexistenz der Betriebe gefährdet wäre. Die gemeindliche Planung greift massiv in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer und der Betriebe ein. Dies muss bei der gemeindlichen Abwägung bei dem Erlass des Bebauungsplanes „Erweiterung Industriegebiet“ berücksichtigt werden, und zwar in der Weise, dass den berechtigten Eigentumsbelangen der Grundstückseigentümer und der Betriebe Rechnung getragen wird. Ein „Wegwägen“ der Eigentumsbelange ist nach der einschlägigen Rechtsprechung nicht zulässig. Deshalb muss die heranrückende schutzwürdige Nutzung entsprechend abgerückt bleiben oder es müssen ausreichend Schutzmechanismen in dem neuen Bebauungsplan vorgesehen werden, die den Bestand der vorhandenen Betriebe in dem benachbarten Areal „Forlenhof“ in ausreichender Weise sicherstellen.</p> <p>3. Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft beantragen wir deshalb die vorgesehene Erweiterung des Industriegebiets so vorzusehen, dass die oben aufgeführten Schutzabstände im Hinblick auf die bestehenden genehmigten Nutzungen im Areal Forlenhof eingehalten sind, bspw. durch die Festsetzung, dass in den kritischen Bereichen Lagerplätze, Abstellplätze etc. zulässig sind, und jedenfalls jegliche (Betriebsinhaber- etc.) Wohnnutzungen und Büro- und ähnliche sensible Nutzungen mit dauerhaften Aufenthaltsräumen für Beschäftigte innerhalb der aufgeführten Abstandsradien ausgeschlossen</p>	<p>im Vergleich zu den Mindestabständen höherwertige Einschätzung der durch das Gebiet Forlenhof mit allen dort vorhandenen Emittenten verursachten Geruchsimmissionen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Betrachtung gibt keine Hinweise darauf, dass die geplanten Nutzungen in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebieten nicht zulässig sein könnten. Die ermittelte Geruchsimmissionsbelastung (Gesamtbelastung) liegt in dem geplanten Gewerbegebiet in großen Teilen unter dem in der GIRL (LAI, 2008) geforderten Immissionswert von 15 % der Jahresstunden für Gewerbe- und Industriegebiete. Lediglich in dem östlich des Regenrückhaltebeckens gelegenen Teil des Bebauungsplanes wird in Teilen eine Überschreitung des Immissionswertes mit Werten von bis zu 18 % der Jahresstunden prognostiziert. In diesen Bereichen wird eine Nutzung festgelegt, die den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausschließt (Lagernutzung). Ein Ausschließen von dauerhaften Aufenthaltsräumen wie Büronutzung ist lediglich für den östlich des Rückhaltebeckens gelegenen Teil des Gewerbegebietes vorgesehen und sinnvoll.</p> <p>Weil mit der Immissionsprognose eine gegenüber dem Abstandskreis höherwertige Aussage vorliegt und in dem Gebiet keine Wohnbebauung vorgesehen ist, ist das Übernehmen des 500-m-Radius in die Planunterlagen nicht erforderlich. Im von Geruchsimmissionen betroffenen Teilbereich 2 sind Aufenthaltsräume ausgeschlossen.</p>
--	--	--

	<p>sind. Wir begrüßen deshalb ausdrücklich, dass die Gemeinde in dem ausgelegten Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzung in Ziff. 1 die Festsetzung vorsieht, dass betriebsbezogene Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig sind. Die hinsichtlich der Büro- und sonstigen Aufenthaltsräume im Plangebiet innerhalb der Abstandsradien bestehende Konfliktsituation muss noch gelöst werden. Generell muss die hier aufgeführte Konfliktsituation in der Bebauungsplanbegründung aufgeführt werden. In den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist der 500m - Abstandsradius ebenfalls noch mit aufzunehmen. Und in der Legende bzw. im Plan sind diese Abstandsradien zu erläutern. Hierzu ist auch eine ausdrückliche schriftliche Festsetzung erforderlich.</p>	
--	--	--

Karlsruhe, den 11.09.2017

GERHARDT.stadtplaner.architekten