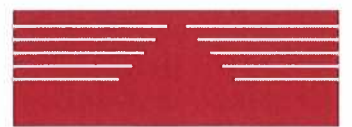


**GEMEINDE IBACH**

**Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften  
„1. Änderung Weid IIA“  
Ortsteil Unteribach**

**Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB**

**Satzungsexemplar**



**STADTBAU LÖRRACH**

# Gemeinde Ibach

## Landkreis Waldshut

### Satzungen

#### über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „1. Änderung Weid IIA“ im Ortsteil Unteribach

#### im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ibach den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

#### "1. Änderung Weid IIA"

am 24.08.2020 als jeweils eigenständige Satzungen beschlossen:

### § 1

#### Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

### § 2

#### Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergibt sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

### § 3 Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1 : 500 vom 24.08.2020,
2. den Textlichen Festsetzungen vom 24.08.2020

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- den Vorschriften im gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1 : 500 vom 24.08.2020,
- den Örtlichen Bauvorschriften vom 24.08.2020 in Textform.

Beigefügt sind:

1. eine Begründung vom 24.08.2020, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht,
2. ein Umweltbeitrag von Dipl.-Ing. Anne Pohla vom 11.05.2020
3. ein Übersichtslageplan vom 20.04.2020

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ibach, den 25.08.2020

  
Helmut Kaiser  
Bürgermeister





Gemeinde Ibach  
Landkreis Waldshut

## **Bebauungsplan** **„1. Änderung Weid IIA“**

### **Teil II: Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung zur Planzeichnung im zeichnerischen Teil M 1 : 500 setzt der Bebauungsplan „1. Änderung Weid IIA“ folgendes fest:

#### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung / zulässige Nutzungen**

Gemäß Planzeichnung wird ein Teil der Bauflächen festgesetzt als:

###### **1.1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO**

Gemäß Planzeichnung wird ein Teil der Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt.

###### **1.1.1 Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung,

###### **1.1.2 Nicht zulässig sind:**

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2, diese sind auch nicht ausnahmsweise zulässig,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig, in welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o. ä.) sie betrieben werden.

### **1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

Betriebsleiterwohnungen i.S. des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO

Es ist maximal eine Betriebswohnung pro Betrieb zulässig für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

### **1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) gemäß § 8 BauNVO**

Gemäß Planzeichnung wird ein Teil der Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

#### **1.2.1 Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit diese das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Lagerplätze und Stellplätze, sofern diese dem Hauptbaukörper untergeordnet sind und
- Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung.

#### **1.2.1 Nicht zulässig sind:**

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2, diese sind auch nicht ausnahmsweise zulässig,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig, in welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o. ä.) sie betrieben werden und
- Logistikbetriebe.

### **1.2.3 Ausnahmsweise zugelassen werden können:**

Betriebsleiterwohnungen i.S. des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO

Es ist maximal eine Betriebswohnung pro Betrieb zulässig für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

## **2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und
- der Gebäudehöhe.

### **2.1 Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbegebiet auf 0,8 und im eingeschränkten Gewerbegebiet auf 0,6 festgesetzt.

Die Grundfläche der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit ihren Zufahrten ist gem. § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die Grundfläche für Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50% überschreiten, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

### **2.2 Geschossflächenzahl**

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Gewerbegebiet auf 1,6 und im eingeschränkten Gewerbegebiet auf 1,2 festgesetzt.

### **2.3 Maximale Anzahl der Vollgeschosse**

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.

### **2.4 Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 978,50 m ü NN festgesetzt.

Eine Überschreitung ist nur für untergeordnete technische Aufbauten um maximal 1,00 Meter zulässig.

## **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO**

### **3.1 Bauweise**

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einer Länge von maximal 60 m zulässig, ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

### **3.2 Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen ist bei Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 5 (6) LBO zulässig. Geringfügig ist eine

Überschreitung von bis zu 2,50 m Tiefe bei untergeordneten Bauteilen wie Erkern, Balkonen oder Bauteilen, die für die Ver- und Entsorgung, Rampen oder Aufzüge bestimmt sind.

#### **4. Stellung der Baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die Stellung der geplanten baulichen Anlagen ist durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan mit einer Toleranz von +/- 10 Grad festgesetzt.

#### **5. Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO**

##### **5.1 Zulässigkeit**

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ab einem Brutto-Rauminhalt von jeweils mehr als 40 cbm nur innerhalb der überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Nebenanlagen) zulässig.

##### **5.2 Ausnahmen**

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser. Diese Nebenanlagen sind auch mit mehr als 40 cbm Brutto-Rauminhalt außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **6. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO**

##### **6.1 Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den hierfür ausgewiesenen Zonen mit Kennzeichnung „Gar“ gemäß Planzeichnung zulässig. Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

##### **6.2 Kfz-Stellplätze**

Stellplätze für Kfz sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Bauflächen zulässig.

##### **6.3 Fahrradstellplätze**

Offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **7. Ein- bzw. Ausfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB**

Grundstücksein- und ausfahrten sind nur in den im Plan festgesetzten Bereichen zulässig. Auf ausreichenden Stauraum ist zu achten.



## **8. Flächen für Leitungsrechte (LR) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Im Plan sind Flächen für Leitungsrechte (LR) für vorhandene und geplante Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgelegt.

Der Eigentümer des Grundstücks darf keine Vorrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Die Schächte sind freizuhalten.

## **9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB, § 202 BauGB**

### **9.1 Oberflächenbefestigung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Pkw- Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).

Flächen, die einer erhöhten Gefahr der Verschmutzung durch wassergefährdende Stoffe ausgesetzt sind, sind mit einer wasserundurchlässigen Decke zu befestigen. Der Anteil an befestigten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

### **9.2 Behandlung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zunächst zu versickern bzw. durch Retentionsräume zurückzuhalten, erst als zweite Möglichkeit gedrosselt in den bestehenden Oberflächenkanal einzuleiten. Die Versickerung muss über 30 cm des belebten und begrünten Oberbodens oder über geeignete Filtereinrichtung (z.B. Spezialsubstrat) erfolgen. Oberflächenwasser, das dem Bach zugeführt werden soll, muss bei Bedarf gereinigt werden.

Versickerungen oder dezentrale Ableitungen von Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Grundstücken sind in der Regel wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Ob eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist, ergibt sich aus der baulichen Nutzung und wird jeweils im Rahmen des Bauantrags durch das Landratsamt Waldshut, Amt für Umweltschutz, beurteilt.

Die Anlagen zur Sammlung, Versickerung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers sind gemäß dem aktuellen Stand der Technik herzustellen, zu bemessen und zu betreiben.

### **9.3 Materialien von Außenbauteilen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

#### **9.4 Rodungsarbeiten gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Rodungsarbeiten sowie die Beseitigung von Vegetationsdecken sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Zulässig sind solche Arbeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar. Sofern dies aus bauzeitlichen Gründen nicht möglich ist, darf eine Rodung erst nach erneuter Kontrolle auf Brutaktivitäten der Vogelarten und Freigabe der Rodung durch eine spezialisierte Fachkraft erfolgen. Der Schlagabraum ist zu häckseln oder abzufahren, um eine weitere Brut zu vermeiden.

#### **9.5 Beleuchtung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Bei Neubauten sind grundsätzlich insektenfreundliche Lichtquellen bzw. eine fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen (Anbringung der Beleuchtung nur dort, wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss). Ein flächiges Anstrahlen von Fassaden o.ä. ist zu vermeiden. Ebenso ist ein flächiges Ausleuchten der Gebäudeumgebung zu vermeiden.

#### **9.6 Dachbegrünung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0-10°) sind mindestens extensiv zu begrünen und ordnungsgemäß zu unterhalten. Das Substrat der Dachbegrünung muss hierbei eine Mindeststärke von 12 cm aufweisen. Es ist geeignetes Saatgut (Sedum-Kräuter-Gräser-Mischung) in Verbindung mit Sedum-Sprossensaat für extensive Dachbegrünungen zu verwenden. Auf die regionale Herkunft ist zu achten.

#### **9.7. Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Im Bebauungsplan ist die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Es sind nur Laubgehölze aus der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu verwenden. Abgängige Einzelbäume sind durch heimischen Laubgehölze gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

#### **9.8 Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Im Plan sind Flächen für Pflanzbindungen zur Erhaltung des bestehenden Baum- und Gehölzbestandes festgesetzt. Der vorhandene Steinriegel einschließlich der bestehenden Gehölze südlich der Halle ist zu erhalten.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht durch Nebenanlagen, Wege und Abstellflächen etc. in Anspruch genommen werden.

Entlang der Straße ist ein Grünstreifen mit mind. 1,50 m Breite anzulegen. Die Ein- und Ausfahrten sind ausgenommen.

Abgängige Sträucher sind durch heimischen Pflanzen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

### **9.9 Schutz der Gehölze § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**

In der Nähe der Baugrube sind die Gehölze einschließlich ihres Wurzelbereiches während der Bauphase mittels eines Bauzaunes vor Schäden zu schützen.

### **9.10 Mutterboden gem. § 202 BauGB**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Der Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und fachgerechte Lagerung.

## **B. Hinweise**

### **1. Bodendenkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen und Bodenverfärbungen sowie Fundgegenstände (z.B. Scherben) entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten (§ 20 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale – Denkmalschutzgesetz).

### **2. Starkregen**

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerechnet werden muss. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge für den Schutz des künftigen Gebäudes treffen. Dies ist z.B. durch Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantungen an Lichtschächten und Kellereingängen oder Barriersysteme möglich. Detaillierte Informationen und ein Leitfaden „Wie schütze ich mein Haus vor Starkregenfolgen?“ sind erhältlich über folgende Internetseite: [www.wbw-fortbildung.net](http://www.wbw-fortbildung.net).

### **3. Altlastenerkundung**

Beim Landratsamt liegt für die Grundstücke Flst.-Nrn. 1630 und 1709 eine Akte zum Einbau eines Benzinabscheiders von Anfang der 90er Jahre vor. Auch wenn zurzeit keine Hinweise auf eine Boden- oder Grundwasserverunreinigung vorliegen, wird vom

Landratsamt empfohlen, eine entsprechende Erkundung, wie z.B. Einsicht in die Bauakten, Besichtigung des Areals, Befragung von Ortskundigen und/oder ehemaligen Mitarbeitern, die Kenntnisse zur Lagerung und zum Einsatz wassergefährdender Stoffe haben, vorzunehmen.

#### 4. Geotechnische Hinweise

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß der einschlägigen DIN-Vorschriften durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 5. Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen

Durch Baumpflanzungen sollen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straße und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 ist zu beachten.

#### 6. Bestand von Leitungen

Die im Bebauungsplan eingetragenen ober- und unterirdischen Leitungen sind nach bestehenden Unterlagen graphisch übernommen worden. Die tatsächliche Lage kann davon abweichen.

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Ibach, den 25.08.20



i.A. Birgit Auzinger, Stadtplanerin



Helmut Kaiser, Bürgermeister

## Anhang

### Pflanzenliste 1 (Laubbäume)

- *Acer platanoides* Spitz- Ahorn
- *Acer pseudoplatanus* Berg- Ahorn
- *Fagus sylvatica* Buche
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Sorbus aria* Echte Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Ulmus glabra* Berg-Ulme

### Pflanzenliste 2 (Hecken und Sträucher)

- *Cornus sanguinea* Gewöhnlicher Hartriegel
- *Corylus avellana* Gemeine Hasel
- *Crataegus laevigata* Zweigriffeliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhut
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Rhamnus frangula* Faulbaum
- *Lonicera nigra* Schwarze Heckenkirsche
- *Salix caprea* Sal- Weide
- *Sambucus racemosa* Roter Holunder

Gemeinde Ibach  
Ortsteil Oberibach  
Landkreis Waldshut

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

### **„1. Änderung Weid IIA“**

#### **C. Örtliche Bauvorschriften**

##### **gem. § 9 (4) BauGB und § 74 (1) LBO**

##### **1. Dachgestaltung gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO**

###### **1.1 Dachform im Gewerbegebiet**

Im Gewerbegebiet sind Flach- und Satteldächer mit einer Neigung von 0 – 25 Grad zulässig. Flachdächer (Dachneigung 0° – 10°) sind zumindest extensiv mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

###### **1.2 Dachform im eingeschränkten Gewerbegebiet**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 12 – 25 Grad zulässig. Flachdächer sind nur für Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Neigung von 0 – 10 Grad ausnahmsweise zulässig, wenn sie zumindest extensiv mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht begrünt werden.

###### **1.3 Dachaufbauten**

Dachgaupen sind bis zu einer Breite von 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,5 m betragen.

###### **1.4 Dachmaterialien**

Für alle geneigten Dächer ist Bedachungsmaterial in den Farben Rot bis Rotbraun zu verwenden. Für die Dacheindeckung dürfen keine blendenden oder reflektierenden Materialien verwendet werden, zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung.

Unbeschichtete Kupferblech-, Zinkblech- und Titanzinkblechdächer sind nur in Verbindung mit einer geeigneten Behandlungsanlage (Metalldachfilter) zulässig und erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Waldshut.

##### **2. Gestaltung der Gebäude gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO**

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

### **3. Werbeanlagen gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4.1 Größe der Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in angemessener Größe, mit maximal 5% der jeweiligen Fassadenfläche anzubringen, jedoch nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> pro Seite. Die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 1 Meter betragen. Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

#### **4.2 Beleuchtung der Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszustatten und haben zielgerichtet zu erfolgen (Minimierung der Lichtverschmutzung – sh. auch Nr. 9.5 der Textlichen Festsetzungen).

#### **4.3. Ausnahmsweise können Werbeanlagen wie folgt zugelassen werden:**

- als ebenerdige Werbeanlage zwischen Gebäude und Erschließungsstraße auf dem Grundstück, wenn sie einen Abstand von mind. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhält.

Für die ausnahmsweise Zulässigkeit ebenerdiger Werbeanlagen gelten ergänzend folgende Regelungen:

- maximal eine Fahne pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche;
- maximal ein Schriftzug/Firmen- oder Produkthinweis, auch beleuchtet, im Zugangsbereich vor dem Eingang. Orientierungswert: bis zu 3,00 m Länge und 0,50 m Höhe des Transparentes, aufgeständert bis zu 1,20 m über bestehendem Gelände;
- als anderweitige Installation, z.B. als beleuchtete Stele oder Pylon, sofern die Höhe der Gebäude oder baulichen Anlagen auf dem Grundstück unterschritten wird,
- zusätzliche Hinweise bis zu 2 m<sup>2</sup> Größe sind nur zulässig, soweit sie primär der Verkehrslenkung im Gebiet und auf dem Gewerbegrundstück als Stätte der Leistung dienen.

#### **4.4. Nicht zulässig sind Werbeanlagen insbesondere:**

- mit Wechsellicht (Stroboskopeffekt), Video- bzw. LED Tafeln, Himmelsstrahler und periodisch mehrfach täglich veränderbare Werbetransparente. Eine Blendwirkung auf die am Gebiet vorbeiführende Gemeindeverbindungsstraße und die an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohngebäude darf nicht eintreten;
- mit akustischen Effekten sowie über Außenlautsprecher übertragene Innenraumgeräusche (Musik, Durchsagen o.ä.);



- als auf das Dach aufgesetzte Anlagen.

#### **4.5 Zeitlich befristete Ausnahmen**

Ausnahmen von diesen Regelungen können zugelassen werden, soweit Werbeanlagen nur zeitlich befristet bei besonderen Anlässen eingesetzt werden.

### **5. Grundstücksgestaltung gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO**

#### **5.1 Unbebaute Grundstücksflächen**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gem. Pflanzenliste gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Lose Steinschüttungen (Schottergärten) und der großflächige Einbau von Folien oder Vliesen sind unzulässig.

#### **5.2 Geländegestaltung**

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Zu den Verkehrsflächen ist ein bodengleicher Übergang herzustellen. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen an der Grundstücksgrenze maximal 0,5 m vom natürlichen Gelände abweichen. Ist ein größerer Höhenunterschied zu überwinden, sind Stützmauern anzulegen (sh. Punkt 6). Abgrabungen am Gebäude sind mit Ausnahme von Kellerabgängen sowie Lichtschächten unzulässig.

### **6. Stützmauern gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO**

Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Natursteinen, hierzu zählen auch Gabionen, herzustellen. Sie dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sollte es erforderlich sein, größere Höhen abzufangen, so ist das Gelände zu terrassieren. Die ebenen Flächen zwischen den Terrassen sollen dann eine Breite von mind. 1,0 m aufweisen.

### **7. Einfriedungen gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO**

Einfriedungen sind ausschließlich als standortheimische Laubhecken gem. Pflanzenliste vor Metall-, Drahtgitter- oder Holzzäunen zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,00 m, sofern sie einen Abstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu angrenzenden Grundstücken einhalten. Sockel sind unzulässig.

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Ibach, den 25.08.20



i.A. Birgit Auzinger, Stadtplanerin



Helmut Kaiser, Bürgermeister





Gemeinde Ibach

Ortsteil Unteribach

Landkreis Waldshut

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

### **„1. Änderung Weid IIA“**

Begründung

Stand: 24.08.2020

**INHALT**

<b>1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung .....</b>	<b>4</b>
1.1. Anlass und Ziel der Planung .....	4
1.2. Geltungsbereich und bestehende Nutzungen .....	4
1.3. Bestehende Bauleitpläne .....	5
1.4. Flächennutzungsplan .....	6
1.5. Verfahren nach Baugesetzbuch .....	7
1.6. Städtebauliche Zielsetzung, Erfordernis der Planung .....	8
<b>2. Planungskonzept, Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
2.1. Planerisches Konzept .....	8
2.2. Sonstige planungsrechtliche Grundlagen und Schutzgebiete .....	9
2.3. Erschließung und Infrastruktur .....	10
2.4. Hangwasser, Starkregen .....	11
<b>3. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
3.1. Art der baulichen Nutzung .....	11
3.2. Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Gebäudehöhe .....	13
3.4. Stellung baulicher Anlagen .....	14
3.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	14
3.6. Leitungsrecht und Zufahrten .....	14
3.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzmaßnahmen .....	15
<b>4. Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>16</b>
4.1. Dachgestaltung .....	16
4.2. Gestaltung der Gebäude .....	17
4.3. Werbeanlagen .....	17
4.4. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Stützmauern .....	18
4.5. Einfriedungen .....	19
<b>5. Umweltbelange .....</b>	<b>19</b>
5.1. Schutzgut Boden .....	19
5.2. Schutzgut Wasser .....	20
5.3. Schutzgut Klima und Luft .....	20
5.4. Schutzgut Flora, Fauna und Biotoptypen .....	20
5.5. Artenschutz (§ 44 BNatSchG) .....	21
5.6. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	21
5.7. Schutzgut Mensch .....	21
5.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	21

5.9. Betroffenheit geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft.....	22
5.10. Zusammenfassung der Umweltbelange .....	22
<b>6. Flächenbilanz .....</b>	<b>22</b>
<b>7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....</b>	<b>23</b>
7.1. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB .....	23
7.2. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB .....	24
<b>8. Verfahrensübersicht.....</b>	<b>24</b>

**Anlagen:**

Umweltbeitrag vom 11.05.2020 von Dipl.-Ing. Anne Pohla, Freiburg

## **1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

### **1.1. Anlass und Ziel der Planung**

Im Ortsteil Unteribach existiert seit etlichen Jahren ein Gewerbegebiet benachbart zur örtlichen Feuerwehr, einer Gemeindehalle und einem Mischgebiet. Die bislang betriebene gewerbliche Nutzung wurde jedoch aufgegeben. Nun möchte ein metallverarbeitender Betrieb die Bestandsgebäude nutzen und ein zusätzliches Gebäude errichten. Der gültige Bebauungsplan erlangte Rechtskraft im Jahr 2002 und lässt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen ein weiteres Gebäude nicht zu. Für die neue gewerbliche Nutzung und die Erweiterung der Bauflächen soll der Bebauungsplan „Weid IIA“ geändert werden, so dass die Standortanforderungen für die Neuansiedlung erfüllt werden.

Der ansiedelnde Gewerbebetrieb stellt für die Gemeinde Ibach eine immense Verbesserung der wirtschaftlichen Situation dar. Mit dem Zuzug der metallverarbeitenden Firma ist ein Zugewinn an etwa 17 Arbeitsplätzen verbunden.

Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Ortsentwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung umweltschützender und klimaschonender Aspekte der Gemeindeentwicklung.

### **1.2. Geltungsbereich und bestehende Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Unteribach. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,83 ha.

Das Plangebiet liegt westlich der Gemeindeverbindungsstraße Hochtal in Unteribach und beinhaltet die Grundstücke Flst. Nrn. 1709/4, 1709/3 und Teile der Flst.-Nrn. 1630 und 1709 der Gemarkung Ibach. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Betriebs- und Nebengebäude der Liegenschaft Am Rain 7 und Hochtal 20.

Nördlich angrenzend befinden sich die Feuerwehr, der Baubetriebshof und die Gemeindehalle. Südlich und südwestlich, aber außerhalb des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an, mit der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Dachsberg“. Weiter südlich befindet sich das Gasthaus „Adler“. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt sich ein nach Flächennutzungsplan geplantes Wohn- und Mischgebiet an. Zurzeit gehört dieser Bereich noch zur unbebauten Ortslage.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### 1.3. Bestehende Bauleitpläne

Der Bebauungsplan „Weid II A“ wurde am 13.02.2003 vom Gemeinderat der Gemeinde Ibach förmlich beschlossen. Aufgrund einer damals anstehenden Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde der Bebauungsplan jedoch nie in Kraft gesetzt. Gültigkeit hat nach geltendem Planungsrecht der Bebauungsplan „Weid II“ mit Rechtskraft vom 07.06.2002 (Deckblattänderung).

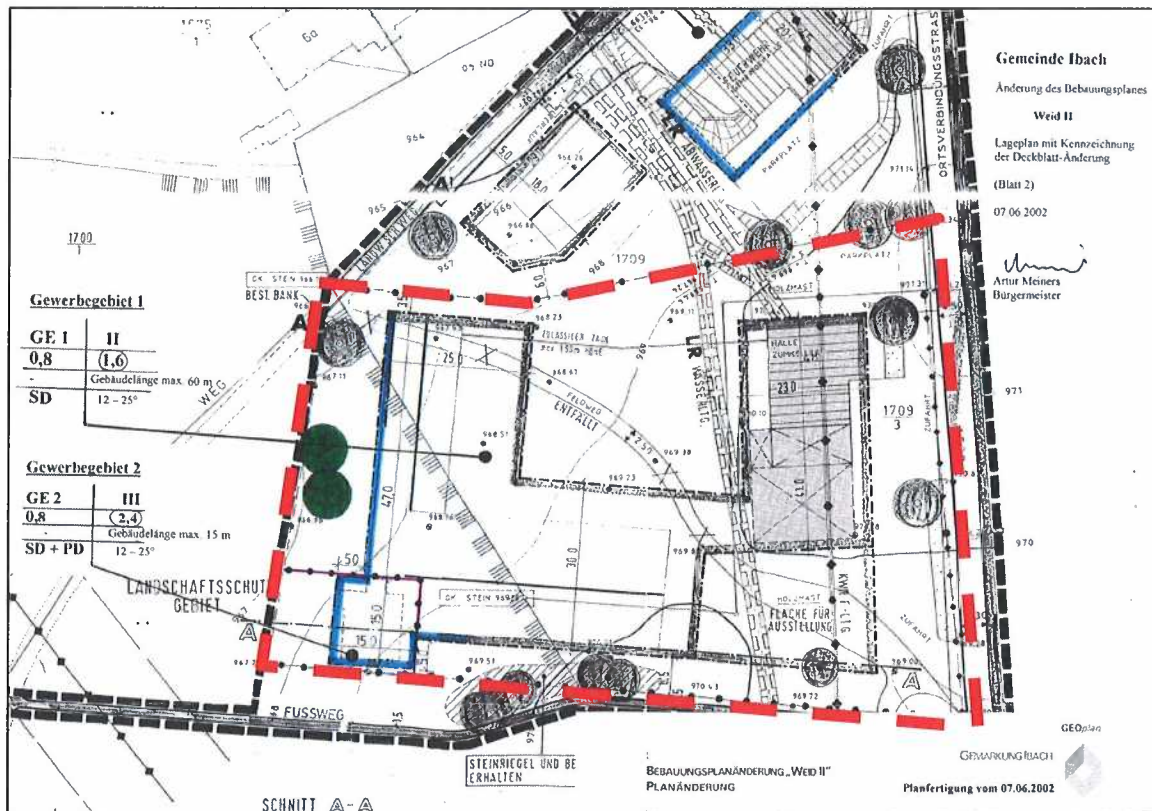


Abb. 1: Bebauungsplan „Weid II“ (rechtskräftig) mit rot markiertem Bereich „1. Änderung Weid IIA“, ohne Maßstab

Da in der Änderung „Weid IIA“ jedoch mehrere planungsrechtliche Details dem tatsächlichen Bestand angepasst und das Verfahren erfolgreich durchgeführt wurde, wird der Bebauungsplan „Weid IIA“ als Grundlage für die aktuelle Änderung herangezogen.

Die Gemeinde beabsichtigt, den bereits im Jahr 2003 beschlossenen Bebauungsplan „Weid IIA“ zeitnah bekannt zu machen, so dass der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, bevor die Offenlage der 1. Änderung durchgeführt wird.



Abb. 2: Bebauungsplan „Weid IIA“ (im April 2020 noch nicht rechtskräftig) mit rot markiertem Bereich „1. Änderung Weid IIA“, ohne Maßstab

#### 1.4. Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien ist seit dem 05.05.2006 wirksam. Der FNP stellt den Bereich des Plangebiets als Gewerbliche Baufläche dar. Die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes gilt demnach als aus dem FNP entwickelt.

Eine Anpassung des FNP ist nicht notwendig.



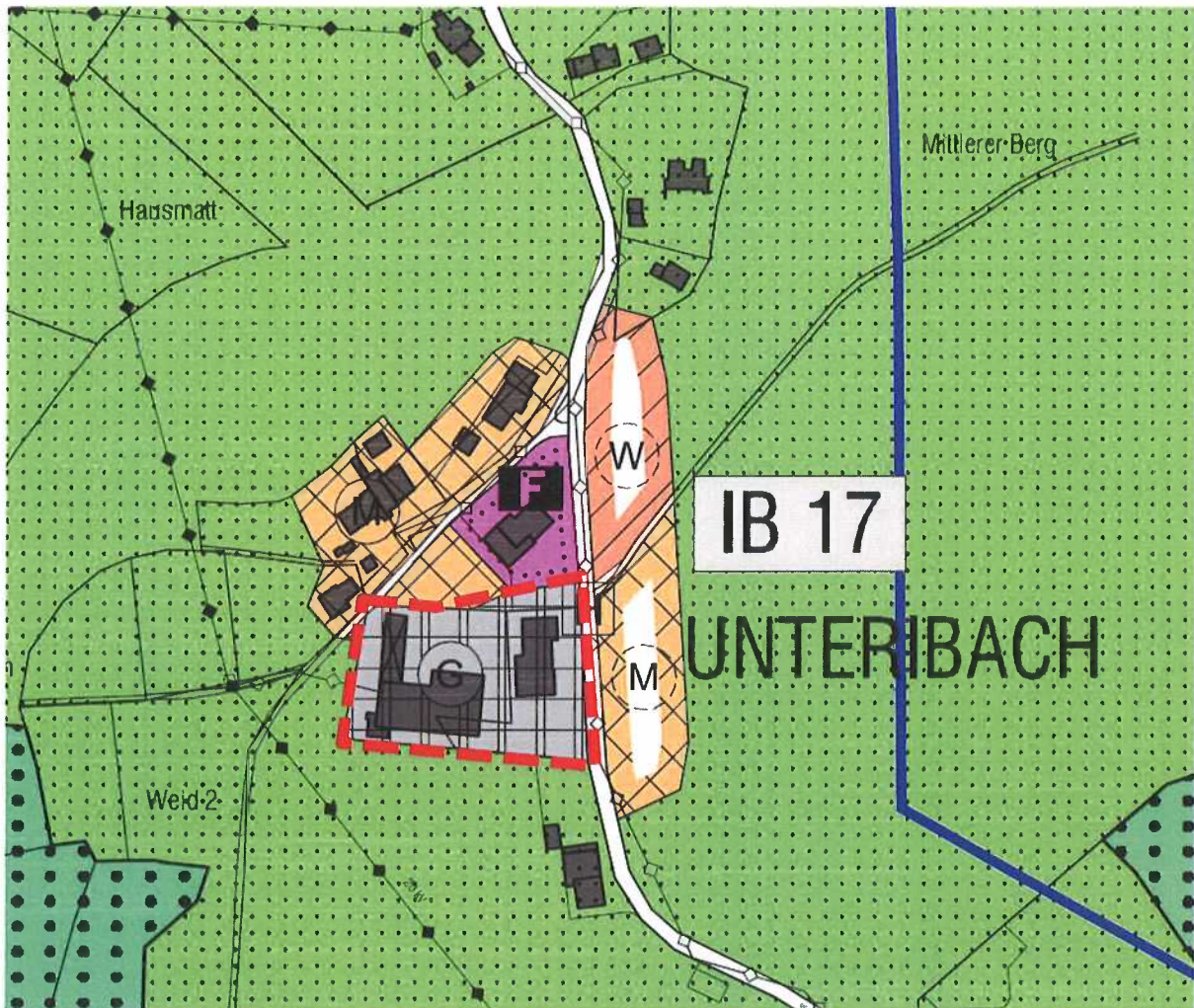


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit rot markiertem Bereich „1. Änderung Weid IIA“, ohne Maßstab

### 1.5. Verfahren nach Baugesetzbuch

Bei der aktuellen Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Das Plangebiet liegt im Innenbereich, innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Die Bauflächen werden nachverdichtet, indem die Baugrenzen aufgeweitet und die GRZ hochgesetzt werden. Gemäß § 13a BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung lediglich ein Umweltbeitrag eingearbeitet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG)

keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

### **1.6. Städtebauliche Zielsetzung, Erfordernis der Planung**

Die Gemeinde Ibach sieht mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Chance, den Belangen der Ortsentwicklung und der Sicherung von Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen. Die Ansiedlung eines Betriebes in dem bestehenden Gewerbegebiet bedeutet für die Gemeinde eine wirtschaftliche Absicherung durch zusätzliche Gewerbe- und Einkommensteuereinnahmen und eine sinnvolle Nutzung von bestehender Bausubstanz.

Der Bebauungsplan wird geändert, um den Ansiedlungswünschen der Firma Maytec gerecht zu werden. Für ein neues Gebäude werden die Baugrenzen angepasst. Um keine Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung zu erhalten und um die Schaffung eines neuen Wohn- oder Dorfgebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite weiterhin realisieren zu können, wird ein Teil des Gewerbegebietes eingeschränkt.

Eine Planungsvariante bestünde in der Fortführung des Status Quo. Das Plangebiet würde weiterhin als ungenutzte Brache bestehen bleiben. Im Sinne einer nachhaltigen Nutzung wäre dies jedoch keine Option. Die Bestandsgebäude sollen auch zukünftig einer gewerblichen Nutzung unterzogen werden.

## **2. PLANUNGSKONZEPT, RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1. Planerisches Konzept**

Festgesetzt werden ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Im direkten Umfeld zum Geltungsbereich befinden sich Wohnnutzungen, bzw. sind Wohnnutzungen geplant. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird daher ein Teil des Gewerbegebietes zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet abgestuft. Die gewerbliche Nutzung soll in der Form stattfinden, dass die benachbarte Wohnnutzung störungsfrei ausgeübt werden kann. Daher wird im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören. Die Einschränkung soll analog der Zulässigkeit in einem Mischgebiet erfolgen, in dem Rücksicht auf eine gemischte Nutzung genommen wird.

Gegenüber dem Bebauungsplan „Weid IIA“ werden drei Änderungen vorgenommen: Die Baugrenzen werden ausgeweitet, so dass ein weiteres Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes ermöglicht wird und die GRZ wird auf ein Maß von 0,8 hochgesetzt. Die bauplanungsrechtlichen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung werden dabei eingehalten. Die dritte Änderung besteht in der Einschränkung eines Teils des Gewerbegebietes, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.



Die Festsetzungen werden so gewählt, dass sich die neuen Baukörper harmonisch in die Ortslage bzw. die Landschaft einfügen. Eine Veränderung der städtebaulichen Struktur im Siedlungsbereich ist mit dieser moderaten Ergänzung der Bauflächen nicht zu befürchten.



Abb. 4: Ansicht des Plangebietes von Süden, Fläche für zusätzliches Gebäude (Foto vom 07.02.2020)

## 2.2. Sonstige planungsrechtliche Grundlagen und Schutzgebiete

Bezüglich der Ausweisung von Schutzgebieten ist festzuhalten, dass das Plangebiet nicht von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten betroffen ist. Gemäß Information des Geoportals der LUBW befinden sich weder Biotope noch sonstige geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Planbereiches. Im Süden reichen die Flächen eines Biotops und eines FFH-Gebietes bis zu 50 m Entfernung an das Plangebiet heran. Das Landschaftsschutzgebiet „Dachsberg“ grenzt im Süden und Westen unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärengebietes „Schwarzwald“. Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Naturpark Südschwarzwald. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, mit Natur und Landschaft sorgsam umzugehen. Eine detaillierte Bewertung ist dem Umweltbeitrag zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzonen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Die beigefügte Karte zeigt die Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet und Biotope) außerhalb des Geltungsbereiches.

## Schutzgebiete

LUBW



Abb. 5 Biotope, FFH-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

### 2.3. Erschließung und Infrastruktur

#### Verkehrliche Infrastruktur

Die im Plangebiet vorgesehene gewerbliche Nutzung verursacht zusätzlichen Verkehr durch die An- und Abfahrten der angestellten Mitarbeiter und durch den Warentransport. Die hierdurch anfallende Fahrten von 17 Mitarbeitern und den nach Firmenangaben maximal zwei Anlieferungen pro Tag durch Schwerlastverkehr ist durch die angrenzende Gemeindeverbindungsstraße gut zu bewältigen. Ein Straßenausbau ist aufgrund der Planung nicht erforderlich.

#### Soziale Infrastruktur

Die erforderliche soziale Infrastruktur wird in Ibach sowie in den umliegenden Orten wie St. Blasien und Todtmoos, bzw. in der Kreisstadt Waldshut-Tiengen vorgehalten.

### Technische Infrastruktur

Für die Trink- und Löschwasserversorgung wird das Plangebiet entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik an die bestehende öffentliche Wasserversorgung (Ortsnetz) angeschlossen. In der näheren Umgebung befinden sich zwei Löschteiche. Der nächstgelegene Löschteich liegt an der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Süden in einer Entfernung von ca. 250 m. Der zweite vorhandene Löschteich befindet sich neben dem Parkplatz der Kirche am Ibach in einer Luftlinien-Entfernung von ca. 480 m.

Der Bereich Brandschutz des Landratsamtes Waldshut weist auf folgendes hin: Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von  $192 \text{ m}^3/\text{h}$  bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar über mindestens zwei Stunden im Umkreis (Löschbezirk) von 300 m um das jeweilige Objekt erforderlich.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Kanalisation in der Gemeindeverbindungsstraße. Es besteht eine Trennkanalisation. Für die Niederschlagsentwässerung besteht eine öffentliche Einleitung in einen Entwässerungsgraben, der dem Ibach zugeführt wird. Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, werden innerhalb des Plangebietes geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorgesehen (weitere Ausführungen sh. Kap. 3.7). Im Plangebiet wird die Entwässerungsleitung durch ein Leitungsrecht geschützt.

## **2.4. Hangwasser, Starkregen**

Bei Starkregenereignissen können vom östlich gelegenen Hang große Wassermengen in das geplante Baugebiet fließen. Da für das Plangebiet noch keine Starkregengefahrenkarten vorliegen, sind weder die Fließwege im Gelände noch Wassermengen im Detail bekannt.

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerechnet werden muss. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge für den Schutz des künftigen Gebäudes treffen. Dies ist z.B. durch Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantungen an Lichtschächten und Kellereingängen oder Barriersysteme möglich. Detaillierte Informationen und ein Leitfaden „Wie schütze ich mein Haus vor Starkregenfolgen?“ sind erhältlich über folgende Internetseite: [www.wbw-fortbildung.net](http://www.wbw-fortbildung.net).

## **3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der beabsichtigten gewerblichen Hauptnutzung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung.

Um sicherzustellen, dass die Bebauung vor allem der gewerblichen Nutzung vorbehalten wird, werden bestimmte Nutzungen nicht aufgenommen. Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie auch Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Gewerbliche Bauflächen in Ibach, die auf einer ebenen Flächen liegen, sind rar und sollten ausschließlich für reine gewerbliche Zwecke frei gehalten werden. Ebenso werden Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig, in welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o. ä.) sie betrieben werden, ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, Erotikshops, Swingerclubs und dergleichen bergen das Risiko eines Trading-Down-Effektes. Durch die bislang ruhige Lage, die touristische Ausprägung des Ortes und die angrenzende Wohnbebauung würde eine solche Nutzung erhebliches Potential für städtebauliche Spannungen mit sich bringen und sollte vermieden werden.

Betriebsleiterwohnungen werden ausnahmsweise zugelassen, jedoch nur eine pro Betrieb. Dies entspricht auch bereits der Bestandsnutzung. Bei der letzten Änderung des Bebauungsplanes wurde die Zulässigkeit einer Betriebsleiterwohnung geregelt. Die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes übernimmt diese Festsetzungen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die geplante Nutzung als G<sub>Ee</sub> fügt sich aufgrund der Einschränkung in die angrenzende Bebauung ein und berücksichtigt die Bestandsgebäude. Für das durch den Flächennutzungsplan geplante Wohn- und Mischgebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite kann ebenfalls das Risiko von Emissionskonflikten minimiert werden.

Gemäß § 1 (4) BauNVO ist die Gliederung des Gewerbegebietes zulässig. Über die Festsetzung wird sichergestellt, dass im Umfeld des Plangebiets keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden und für Gewerbebetriebe dennoch Entwicklungsmöglichkeiten<sup>\*</sup> ohne Restriktionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen.

Der Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit von gewerblichen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Der bisherige Bebauungsplan „Weid IIA“ setzt für das Gewerbegebiet eine lockere Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächen-



zahl (GFZ) von 0,8 sowie zwei Vollgeschossen (II) fest. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer sinnvollen Ausnutzung von wertvollen Bauflächen werden in der vorliegenden Änderung eine GRZ von 0,8 für das Gewerbegebiet und 0,6 für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzt. Die GFZ wird von 0,8 im Bestand auf 1,6 im Gewerbegebiet und auf 1,2 im eingeschränkten Gewerbegebiet erhöht. Die Anzahl der Vollgeschosse mit zwei (II) bleibt bestehen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenze, mit der eine angemessene Bebauung im Sinne der sparsamen Ausnutzung von Boden umgesetzt werden kann; gleichzeitig ist eine Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen möglich. Die Geschossflächenzahl von 0,6 für das eingeschränkte Gewerbegebiet entspricht der Ausnutzungskennziffer eines Mischgebietes. Die Anzahl von zwei Vollgeschossen wird für den ländlichen Bereich von Ibach als städtebaulich angemessen angesehen, da sie ein gutes Einfügen in das Landschaftsbild zulässt.

Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m bei der bei der zweigeschossigen Bauweise über der bestehenden Straße können bei den festgesetzten Dächern städtebaulich gut proportionierte und dem Ortsbild entsprechende Gebäude entstehen.

### **3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Gebäudehöhe**

Im Zusammenspiel der Festsetzungen zur Bauweise und der Verortung der Gebäude über die überbaubaren Grundstücksflächen wird die gewünschte städtebauliche Struktur erreicht, insbesondere der Lage am Hang Rechnung getragen und insgesamt ein ruhiges und harmonisches Erscheinungsbild gefördert.

Es gilt eine abweichende Bauweise, die eine Länge der Gebäude von bis zu 60,00 m zulässt. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Durch die Teilung der Baufenster wird sichergestellt, dass zwischen den geplanten Gebäuden ausreichend Abstände entstehen, die der beabsichtigten aufgelockerten städtebaulichen Struktur entsprechen. Dennoch können durch die abweichende Bauweise die Baufenster im Sinne einer nachhaltigen Nutzung komplett ausgenutzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Darstellung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt. Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden und um den Bauherren gewisse Gestaltungsspielräume zu ermöglichen, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile bis zu 2,50 m zulässig. Geringfügig ist eine Überschreitung von bis zu 2,50 m Tiefe bei untergeordneten Bauteilen wie Erkern, Balkonen oder Bauteilen, die für die Ver- und Entsorgung, Rampen oder Aufzüge bestimmt sind.

Die Festsetzung zur Gebäudehöhe wird analog aus dem bisherigen Bebauungsplan entwickelt. Dort war noch eine Traufhöhe von 7,00 m gemessen von OK bestehendes Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand / Dachhaut - talseits über dem Gelände festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird nun auf eine NN-Höhe festgelegt, da dies eine rechtssichere Festsetzungsmöglichkeit darstellt, die keinen Interpretationsspielraum lässt. Da auch Flachdächer zulässig sind, wird keine Traufhöhe sondern eine Gesamthöhe für die Gebäude ausgewiesen. Die Festsetzung von 978,50 m ü NN lässt eine Gebäudehöhe von ca. 9,00 m über dem gewachsenen Gelände zu. Das entspricht in etwa der bisher festgesetzten Traufhöhe von 7,00 m bei einer Dachneigung von 12° bis 25° Grad.

### **3.4. Stellung baulicher Anlagen**

Die Stellung der geplanten baulichen Anlagen ist durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan mit einer Toleranz von +/- 10 Grad festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

### **3.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür eigens ausgewiesenen Flächen zulässig. Fahrrad- und Kfz-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Bauflächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ab einem Brutto-Rauminhalt von jeweils mehr als 40 cbm nur innerhalb der überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Nebenanlagen) zulässig. Damit soll vermieden werden, dass zu große Nebenanlagen die wenigen Freiflächen dominieren. Aufgrund der großzügig ausgewiesenen Bauflächen ist dies problemlos möglich. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind ohne Einschränkung zulässig.

### **3.6. Leitungsrecht und Zufahrten**

Die im Plan festgesetzten Leitungsrechte dienen der Sicherung der Wasserversorgung und der Niederschlagsentwässerungsleitung. Das Leitungsrecht wurde bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt. Der Bauherr hat signalisiert, dass er eine Verlegung der Wasserleitung plant. Die Leitung kann in Absprache mit der Gemeinde Ibach verlegt werden und damit auch das Leitungsrecht, wenn der Bauherr die Verlegung auf eigene Kosten übernimmt. Da noch nicht absehbar ist, wann und an welche Stelle eine Verlegung vorgesehen ist, wird dies nicht als Festsetzung in die vorliegende Bebauungsplan-Änderung übernommen.

Im bisherigen Bebauungsplan sind zwei Zufahrten zum Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Bestand existiert jedoch noch eine dritte Zufahrt zu den Stellplätzen

vor dem Werkstattgebäude. Um dieser Zufahrt eine planungsrechtliche Legitimation zu geben, wird eine weitere Zufahrt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

### **3.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzmaßnahmen**

Zur Berücksichtigung von klimaschützenden Maßnahmen und der Belange von Umwelt- und Naturschutz werden im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen. Hierfür wurden z.B. wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen für Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten, der Umgang mit Niederschlagswasser und die Verwendung von beschichteten Metallen und insektenfreundliche Beleuchtungen festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Erhaltung der vorhandenen Bäume und Gehölzbestände sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets und damit auch dem Landschaftsbild, dem Erhalt der Bodenfunktionen und dem Schutz von ökologischen Strukturen für Pflanzen und Tiere.

Eine konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Plangebietes befindet sich ein Steinriegel, der als Lebensraum für die potentiell vorhandenen Zauneidechsen durch die entsprechende Festsetzung geschützt wird.

Im Plangebiet existiert eine Niederschlagsentwässerungsleitung mit einer Zuführung zum Ibach. Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Daher wird zunächst eine Versickerung und Retention festgesetzt, erst als zweite Alternative ein gedrosselter Abfluss über die bestehenden Entwässerungsleitung. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Entwässerungsgesuch im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, sind Wege- und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers bzw. der Grundwasserneubildungsrate.

## 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, werden die bisherigen Festsetzungen übernommen und nur marginal ergänzt. Lediglich bei den Werbeanlagen werden umfangreiche Vorschriften hinzugefügt, um die Außenwirkungen des Baugebietes zu beschränken und dennoch störungsfreie Werbeanlagen zuzulassen. Zusätzlich zu den Werbeanlagen gibt es Regelungen zur Dachgestaltung, Gebäudehöhe, Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung, Stützmauern und zu Einfriedungen.

Die Festsetzungen richten sich hauptsächlich nach dem vorhandenen Bestand und dienen der Ortsbildpflege. Die neue Bebauung soll sich möglichst störungsfrei in die Ortslage einfügen.

### 4.1. Dachgestaltung

Im Gewerbegebiet sind Flach- und Satteldächer mit einer Neigung von 0 – 25 Grad zulässig. Flachdächer (0 – 10 Grad) sind zumindest extensiv mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 12 – 25 Grad zulässig. Flachdächer sind nur für Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Neigung von 0 – 10 Grad ausnahmsweise zulässig, wenn sie zumindest extensiv mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht begrünt werden.

Die Dachformen und Begrünungen werden festgesetzt, um ein Einfügen der Bauweise in die ländlichen Strukturen von Ibach und dem bestehenden landwirtschaftlich geprägten Ortsbild zu gewährleisten.

Als Anpassung an den Bestand und um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden rote bis rotbraune Dacheindeckungsmaterialien zugelassen.

Blendende oder reflektierende Materialien sollen als ortsuntypisch ausgeschlossen werden. Ausgenommen sind Anlagen zur Energiegewinnung, um die Nutzung von Sonnenenergie offen zu halten. Diese Anlagen dienen dem Klimaschutz und der Förderung regenerativer Energien, die Ortsbildpflege wird dafür zurückgestellt.

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.



## 4.2. Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzung zur Gestaltung der Gebäude wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht zulässig.

## 4.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen verursachen einen großen Effekt auf das Erscheinungsbild einer Siedlung. Eine einheitliche Gestaltung trägt sehr zu einem harmonischen Ortsbild bei. Diese Anlagen wirken sich bis in die Belange des Naturschutzes und Landschaftsbilds aus, da Werbeanlagen je nach Größe und Lage weithin sichtbar sein können. Da das Plangebiet an einer Gemeindeverbindungsstraße liegt, bedeutet dies eine attraktive Lage für Fremdwerbung. Aus diesem Grund wird Fremdwerbung generell ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Fremdwerbung liegt in der besonderen Lage des Baugebietes, unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Dachsberg“, begründet. Die Gemeinde Ibach lebt vom Fremdenverkehr. Eine Ausstattung des Gewerbegebietes mit Fremdwerbung würde zu einem für den Tourismus abträglichen Erscheinungsbild beitragen. Damit könnte das attraktive Landschaftsbild, das die wesentliche Grundlage für Tourismus und Erholung bietet, auf Dauer gestört werden. Die Gemeinde sieht in dem Ausschluss von Fremdenkehr ein probates Mittel, um die Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde zu stärken und das Ortsbild und das direkt angrenzende Landschaftsschutzgebiet von visuellen Beeinträchtigungen frei zu halten.

Die in dieser Bebauungsplan-Änderung getroffenen Regelungen zu den Werbeanlagen sorgen für eine gute Auffindbarkeit der Betriebe und genügen den Ansprüchen der betrieblichen Außenwirkung. Nach außen ist der Umfang an Werbeanlagen begrenzt, damit das Plangebiet keine übermäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen sind in angemessener Größe, mit maximal 5% der jeweiligen Fassadenfläche anzubringen, jedoch nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> pro Seite. Die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 1 Meter betragen. Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Steckschilder) dürfen maximal 0,50 Meter auskragen.

Werbeanlagen sind mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszustatten und haben zielgerichtet zu erfolgen.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen wie folgt zugelassen werden:

- als ebenerdige Werbeanlage zwischen Gebäude und Erschließungsstraße auf dem Grundstück, wenn Sie einen Abstand von mind. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhält.

Für die ausnahmsweise Zulässigkeit ebenerdiger Werbeanlagen gelten ergänzend folgende Regelungen:

- maximal eine Fahne pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche;
- maximal ein Schriftzug/Firmen- oder Produkthinweis, auch beleuchtet, im Zugangsbereich vor dem Eingang. Orientierungswert: bis zu 3,00 m Länge und 0,50 m Höhe des Transparentes, aufgeständert bis zu 1,20 m über bestehendem Gelände;
- als anderweitige Installation, z.B. als beleuchtete Stele oder Pylon, sofern die Höhe der Gebäude oder baulichen Anlagen auf dem Grundstück unterschritten wird,
- zusätzliche Hinweise bis zu 2 m<sup>2</sup> Größe sind nur zulässig, soweit sie primär der Verkehrslenkung im Gebiet und auf dem Gewerbegrundstück als Stätte der Leistung dienen.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen insbesondere:

- mit Wechsellicht (Stroboskopeffekt), Video- bzw. LED Tafeln, Himmelsstrahler und periodisch mehrfach täglich veränderbare Werbetransparente. Eine Blendwirkung auf die am Gebiet vorbeiführende Gemeindeverbindungsstraße und die an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohngebäude darf nicht eintreten;
- mit akustischen Effekten sowie über Außenlautsprecher übertragene Innenraumgeräusche (Musik, Durchsagen o.ä.);
- als auf das Dach aufgesetzte Anlagen.

Ausnahmen von diesen Regelungen können zugelassen werden, soweit Werbeanlagen nur zeitlich befristet bei besonderen Anlässen eingesetzt werden.

#### **4.4. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Stützmauern**

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds. Um die derzeit in Mode gekommenen sog. Schottergärten zu verhindern, die weder einem typischen Ortsbild entsprechen noch einen ökologischen oder klimatischen Beitrag leisten, wurde zusätzlich präzisiert, dass lose Steinschüttungen unzulässig sind.

Aufgrund des Eingriffs in den Boden soll sichergestellt werden, dass notwendige Stützmauern nicht zu hoch in Erscheinung treten. Aus gestalterischen Gründen und um sanfte Übergänge zwischen unterschiedlichen Höhen zu erzielen, wer-

den Festsetzungen zu den zulässigen Höhen, zu den Abständen zwischen den Stützmauern und zu den zulässigen Materialien getroffen.

#### **4.5. Einfriedungen**

Zur Gewährleistung der Sicherheit und der Grundstückstrennung werden Material und Höhe der Einfriedung der gewerblichen Grundstücke festgesetzt.

In dem bisher gültigen Bebauungsplan wurden Einfriedungen vollständig ausgeschlossen, um größtmögliche Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild zu ermöglichen. Diese Festsetzung wird in der aktuellen Bebauungsplan-Änderung verändert. Der anzusiedelnde Gewerbebetrieb hat ein Schutzbedürfnis gegenüber unerwünschten Besuchern und dem Risiko von Diebstahl. Es soll eine Einfahrtsschranke errichtet und ein Schutz vor Einblicken gewährleistet werden. Um dennoch den Ansprüchen an ein offenes Erscheinungsbild zu genügen, wird daher die Einfriedung 2,00 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Damit wird ein Kompromiss erreicht zwischen dem Schutzbedürfnis des Gewerbetreibenden und der Herstellung von Sichtbeziehungen und offener Landschaft.

Einfriedungen sind ausschließlich als standortheimische Laubhecken gem. Pflanzenliste vor Metall-, Drahtgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig, sofern sie einen Abstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu angrenzenden Grundstücken einhalten. Sockel sind unzulässig.

Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen, wonach gegenüber weiteren Flächen bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

### **5. UMWELTBELANGE**

#### **5.1. Schutzgut Boden**

Der Eingriff in die Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation“ war erheblich, ist aber bereits erfolgt. Die Festsetzung eines größeren Baufensters von zusätzlich rd. 900 m<sup>2</sup> und die Erhöhung der GRZ und GFZ beansprucht bereits veränderte und befestigte Flächen. Daher ist der Eingriff in die Bodenfunktionen mit maximal mittlerer Erheblichkeit zu bewerten, vgl. Ausführungen im Umweltbeitrag.

Die Rückhaltefähigkeit des Bodens für Regenwasser, die Filter- und Puffereigenschaften für Schadstoffe sowie die Qualität als Standort für Kulturpflanzen sind gering. Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser und, bei Bedarf, technische Einrichtungen zur Wasserreinigung vor Einleitung in einen

Vorfluter vermeiden bzw. vermindern einen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Boden.

## **5.2. Schutzgut Wasser**

Die überbaubare Fläche nimmt zu und das zusätzlich abzuleitende Regenwasser steht nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Stattdessen werden Hochwasserspitzen bei Starkregen oder lang anhaltendem Regen verstärkt und die Überflutungsgefahr an den Bächen und Flüssen steigt an.

Die Fa. Maytec beabsichtigt, Regenwasser zur Reinigung ihrer Produkte zu verwenden, das anschließend in das Abwassersystem eingeleitet werden muss. Der Trinkwasserverbrauch ließe sich damit reduzieren und das Schutzgut Grundwasser schonen.

Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser und weitere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen werden festgesetzt.

## **5.3. Schutzgut Klima und Luft**

Mit einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 5,5 bis 6,5°C und einem mittleren Jahresniederschlag bei 1400 – 1800 mm entspricht das Klima des Hotzenwaldes einem subkontinental-kühlen und humiden Charakter. Daten zum Lokalklima und zur Luftbelastung liegen nicht vor.

Da die Besiedlungsdichte mit 17 Einwohnern pro ha Fläche sehr gering ist, gibt es auch vergleichsweise wenige Emissionsquellen und die Luftbelastung ist allgemein geringer als in den tieferliegenden Verdichtungsräumen. Die Ausnahme bildet die Ozonbelastung, die mit steigender Sonneneinstrahlung in der Höhe zunimmt.

Da bisher eine gewerbliche Nutzung auf der Fläche zulässig war, ist nicht mit einer erheblichen Zunahme an luftbelastenden und bioklimatischen Einflüssen zu rechnen. Der Nachweis über die Einhaltung der geltenden Immissionsgrenzwerte muss im Bauantrag des Einzelvorhabens erfolgen.

## **5.4. Schutzgut Flora, Fauna und Biotoptypen**

Die zusätzlich zulässige bauliche Nutzung beschränkt sich überwiegend auf bereits befestigte Flächen. Es werden maximal mittelwertige Lebensraumtypen zu einem geringen Flächenanteil beansprucht.

Die mittelwertigen Gehölze am Rand des Geltungsbereiches einschließlich des Steinriegels im Süden bleiben erhalten.

Maßnahmen zum Schutz der Gehölze in der Nähe des Baufensters während der Bauphase werden festgesetzt.

### **5.5. Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

Die einzigen potenziell als Nahrungs- und Bruthabitate für ubiquitäre Vögel sind die Gehölzbestände am Rand. Der Steinriegel ist eine potenzielle Lebensstätte für Zauneidechse oder Schlingnatter. Sowohl die Gehölzbestände am Rand als auch der Steinriegel bleiben erhalten und auch die direkte Umgebung wird nicht verändert. Bei unvermeidlichem Eingriff in das Gehölz in der Nähe des erweiterten Baufensters sind die gesetzlichen Rodungszeiten einzuhalten. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahme treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ein.

### **5.6. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Die Erweiterung der vorhandenen Bebauung um eine Halle in dem erweiterten Baufenster, das von den vorhandenen Gebäuden umgeben ist und selbst wenig nach außen in Erscheinung tritt, stellt nicht die Schutzziele des LSG in Frage. Da auch die vorhandenen Gehölze an den Rändern des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt werden, wird sich das äußere Erscheinungsbild kaum verändern. Einzig von den umgebenden Höhen aus kann die bauliche Erweiterung und Verdichtung wahrgenommen werden. Da sich der Betrachter aber dann in einer größeren Entfernung aufhält, treten die Einzelheiten der Bebauung nicht mehr deutlich in Erscheinung. Werden Gebäude mit Flachdächern errichtet, sind sie extensiv zu begrünen.

Es entsteht keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes.

### **5.7. Schutzgut Mensch**

Als Störung für die Bewohner in der Umgebung und für Erholungssuchende kann der Lärm aus dem Gewerbebetrieb wahrgenommen werden. Da bisher aber bereits eine gewerbliche Nutzung zulässig war und die geltenden Normen bezüglich des maximal zulässigen Lärms berücksichtigt werden müssen, ist nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Störung zu rechnen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Misch- und Wohngebiet östlich Gemeindeverbindungsstraße wird der östliche Teil des Gewerbegebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet mit reduzierten zulässigen Lärmemissionen festgesetzt.

### **5.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Kulturgüter betroffen. Die beanspruchte Fläche befindet sich im Eigentum des Investors.

### 5.9. Betroffenheit geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft

In der Umgebung befinden sich mehrere Schutzgebiete und Schutzflächen. Der Neubau einer zusätzlichen Halle in zentraler Lage innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes und umgeben von den vorhandenen Gebäuden lässt keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete und Schutzflächen erwarten. Weiteres ist dem Umweltbeitrag zu entnehmen.

### 5.10. Zusammenfassung der Umweltbelange

Mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen die im Folgenden genannten erheblichen Eingriffe (erheblich = ein Schutzgut mindestens mittlerer Wertigkeit ist betroffen):

- Eingriff in maximal mittelwertigen Boden, der bereits verändert wurde,
- Eingriff in Feuchtfächen und Fließgewässer (Ibach) nur bei Einleitung von potenziell leicht verschmutztem Oberflächenwasser,
- Kleinflächiger Eingriff in maximal mittelwertige Gehölze und potenzielle Lebensräume für gesetzlich geschützte Vogelarten (wenn sie während der Bauphase beeinträchtigt werden).

Bei Berücksichtigung der im Umweltbeitrag aufgelisteten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die in den Bebauungsplan und in die textlichen Festsetzungen übernommen wurden, entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weid IIA“ keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft und keine bestandsgefährdenden Wirkungen auf zu schützende Arten.

Hinweis:

Die Aussagen zu den Schutzgütern und die Eingriffsbewertung sowie die grünordnerischen Festsetzungen wurden von Dipl.-Ing. Anne Pohla, Freiburg erarbeitet.

## 6. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von 8.331 qm (0,83 ha)

Gewerbegebiet (GE)	5.248 qm
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	3.006 qm
Verkehrsfläche	77 qm
<hr/>	
Gesamtfläche	8.331 qm

## **7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN**

### **7.1. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB**

Aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB wird auf eine Frühzeitige Beteiligung verzichtet. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage fand in der Zeit vom 08.06. bis einschließlich 10.07.2020 statt.

Insgesamt sind von vier Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen. Keine der Anregungen und Bedenken führt zu einer grundlegenden Änderung des Bebauungsplanes. Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist in seiner Stellungnahme auf die Belange der Geotechnik hin:

Im Rahmen der Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange kann keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgen. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das LGRB empfiehlt die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß den einschlägigen DIN-Vorschriften durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die Angaben des LGRB zur Geotechnik werden in die Hinweise der Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das Polizeipräsidium Freiburg weist darauf hin, dass bei der geplanten Zufahrt auf einen ausreichenden Stauraum zu achten ist. Eine abschließende Beurteilung könne erst nach Vorlage aussagefähiger Planunterlagen zum Bauantrag erfolgen. Die Vorgabe zum ausreichenden Stauraum wird in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Gewerbeaufsicht des Landkreises Waldshut macht darauf aufmerksam, dass es aufgrund einer fehlenden Festsetzung zu Werbeanlagen zu einer nächtlichen

Aufhellung der angrenzenden Wohnbereiche kommen könnte. Daher solle in Richtung Süden und Osten die Ausrichtung und Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt werden. Die Planänderung wird für ein konkretes Bauvorhaben durchgeführt. In diesem Bauvorhaben sind keine Werbeanlagen geplant. Daher wird die Anregung für die nächste bereits beabsichtigte Bebauungsplan-Änderung vorgemerkt.

Die Deutsche Telekom bittet um rechtzeitige Information durch den Bauherrn vor Baubeginn und überlässt einen Lageplan des Leitungsbestands. Der Bauherr wird entsprechend informiert.

## 7.2. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Die Offenlage des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 08.06. bis einschließlich 10.07.2020 statt. Anregungen oder Bedenken von Bürgern sind nicht eingegangen.

## 8. VERFAHRENSÜBERSICHT

11.05.2020	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB,
11.05.2020	Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
29.05.2020	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
08.06 – 10.07.2020	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
08.06 – 10.07.2020	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
24.08.2020	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 (1) BauGB

STADTBAU LÖRRACH

Ibach, den 25.08.20

  
i.A. Birgit Auzinger, Stadtplanerin

  
Helmut Kaiser, Bürgermeister



**Gemeinde Ibach**

**Umweltbeitrag zum Bebauungsplan  
„1. Änderung Weid IIA“**

**unter Berücksichtigung des  
Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG**

11. 5. 2020

**Anne Pohla**

Freie Landschaftsarchitektin

Moltkestraße 18

79098 Freiburg

Tel.: 0761 4589 3451

E-Mail: [post@pohla.de](mailto:post@pohla.de)

Website: [www.pohla.de](http://www.pohla.de)

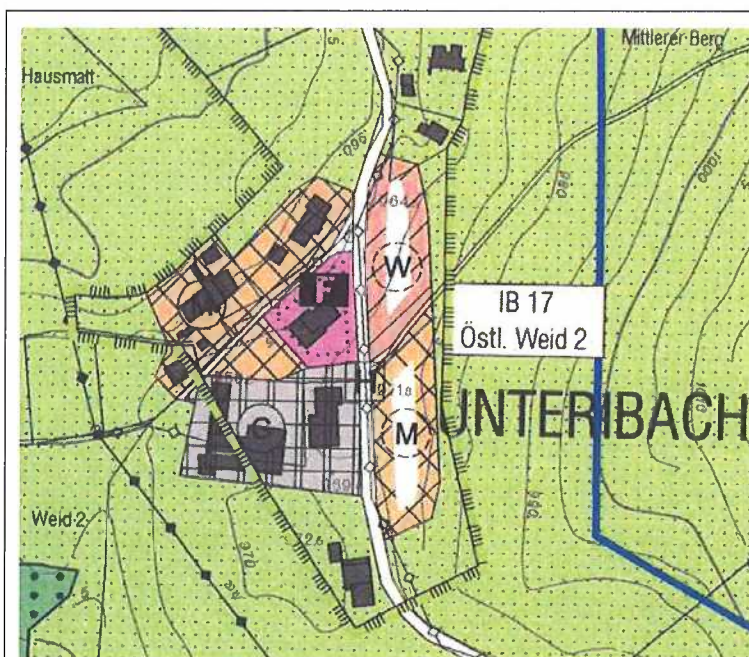
# INHALT

1.	Beschreibung des Vorhabens .....	2
2.	Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes.....	3
3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung .....	5
3.1	Schutzgut Boden.....	5
3.2	Schutzgut Wasser.....	7
3.3	Schutzgut Klima und Luft .....	8
3.4	Schutzgut Arten und Biotop .....	9
3.5	Artenschutz gem. § 44 BNatSchG .....	11
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	13
3.7	Schutzgut Mensch .....	14
3.8	Kultur- und Sachgüter .....	14
3.9	Zusammenfassung: Bewertung des Eingriffs .....	14
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen ...	14

## 1. Beschreibung des Vorhabens

### Angaben zu Lage, Standort und bisher zulässiger Bebauung

Das Planungsgebiet liegt in Unteribach, im Südosten der Gemeinde Ibach, auf rd. 1000 m ü. NN und ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans „Weid IIA“ umfasst insges. rd. 8300 m<sup>2</sup> Fläche und beinhaltet die Flurstücke 1709/3 und 1709/4, einen kleinen Anteil des Flurstücks 1709 im Norden sowie im Westen einen Abschnitt des angrenzenden Weges, der Teil des Flurstücks 1630 ist. Im Westen und Süden schließt die freie Landschaft mit Wiesen und einzelnen Gehölzbeständen an.



**Abb. 1: Darstellungen im Flächennutzungsplan FNP:**

Der geplante Standort für die Fa. Maytec ist im FNP als Gewerbefläche dargestellt (grau in der Abb.), nördlich davon grenzen eine Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr, Gemeindehalle) und ein Mischgebiet (ocker) an. Östlich der Gemeindeverbindungsstraße ist eine weitere Fläche für Mischnutzung und nördlich davon für Wohnnutzung vorgesehen.

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Dachsberg“ durchquert hier noch die Gewerbefläche, sie wurde inzwischen angepasst, vgl. Abb. 3.



**Abb. 2: Ausschnitt aus dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan:**

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Weid II“ vom 7.6.2002 (erste Fassung „Weid“ im Jahr 1976, geändert 1989) setzt für den von der Fa. Maytec vorgesehenen Bereich ein Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Bebauung, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest.

Die blaue Umgrenzungen zeigen die bisherigen Baufenster.

### Art und Ziele des Vorhabens, Planungsverfahren

Die geplante Änderung des bestehenden Bebauungsplans soll die Planungsgrundlage für die Errichtung einer weiteren Halle schaffen. Die Erweiterung des Baufensters umfasst rd. 900 m<sup>2</sup>. Die zulässige Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

**Übersicht über die geplanten Flächennutzungen:**

Gesamtfläche:	8.331 m <sup>2</sup>
Anteil Gewerbegebiet GE: GRZ 0,8; GFZ 1,6; 2 Vollgeschosse, Satteldach (SD), Flachdach	5.248 m <sup>2</sup>
Anteil eingeschränktes Gewerbegebiet GEe <sup>1</sup> : GRZ 0,6; GFZ 1,2; 2 Vollgeschosse, SD	3.006 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	77 m <sup>2</sup>

Das Planungsverfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Damit wird der Eingriff in Natur und Landschaft als zulässig betrachtet, eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht notwendig. Ein evtl. durch die Ergänzung des Bebauungsplans verursachter zusätzlicher erheblicher Eingriff aber muss für eine ordnungsgemäße Abwägung aller Belange dargestellt werden, mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zu ergreifen. Der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist zu berücksichtigen.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung war in den ersten Fassungen des Bebauungsplans in den Jahren 1976 und 1989 nicht erforderlich. Die Änderung im Jahr 2002 war lt. Begründung zum Bebauungsplan eine Bestandsüberplanung mit Änderung des Baufensters bei gleicher Größe, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde daher nicht durchgeführt, die Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung wurden aus den früheren Fassungen in den BP „Weid II“ übernommen und sind rechtskräftig.

## 2. Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes

### 2.1 Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen

#### Baugesetzbuch (BauGB):

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Hierzu zählen u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, aber auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a BauGB sind ebenfalls zu berücksichtigen.

#### EU-Recht

Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes und des Vogelschutzgebietes (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie und EG-Vogelschutzrichtlinie) sind zu vermeiden.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009, zuletzt geändert und in Kraft getreten am 13.3.2020), und Landesnaturschutzgesetz (NatSchG):

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern (§ 1 BNatSchG).

<sup>1</sup> Die Einschränkung erfolgt aufgrund der gegenüber der Gemeindeverbindungsstraße im FNP dargestellten Misch- und Wohnbauflächen.

In § 15 sind die Pflichten des Verursachers eines Eingriffs bezüglich Eingriffsvermeidung (und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im vorliegenden Fall nicht erforderlich sind) festgelegt.

Aussagen zur Erhaltung des Biotopverbunds enthält § 21 BNatSchG.

Die §§ 44 ff treffen weitergehende Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, deren Vorkommen zu überprüfen ist und evtl. Beeinträchtigungen der örtlichen Population zu vermeiden oder auszugleichen sind (s. Kap. 3.5 Artenschutz).

Gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützte Biotope sind zu erhalten.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG und Schutzverordnung LSG Dachsberg) sind zu vermeiden.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG):

Die Bodenfunktionen sind zu erhalten, der Boden vor Belastungen zu schützen und eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Hervorzuheben ist die in § 4 aufgeführte Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen, insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden.

## **2.2 Ziele aus den einschlägigen Fachplänen, nachrichtliche Darstellungen von Schutzflächen und Schutzgebieten**

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche als Gewerbefläche dargestellt. Daher ist keine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig.

Schutzflächen und Schutzgebiete

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG „Dachsberg“ verläuft heute, abweichend von der Darstellung im FNP (s. Abb. 1), südlich und westlich entlang der Grenze des Bebauungsplanes. Eine Änderung ist nicht mehr notwendig.

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG, § 33 NatSchG). Auf den Gehölzbestand im Westen (Entfernung ca. 80 m) und auf den Magerrasen im Südosten (Entfernung ca. 50 m) sind keine Auswirkungen durch die Änderungen des Bebauungsplans zu erwarten. Evtl. Auswirkungen auf die geschützten Feuchtbereiche im Nordwesten durch Ableitung von Regenwasser werden im Kap. 3.4 behandelt.

Das FFH-Gebiet „Oberer Hotzenwald“ und das Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“ beginnen in einer Entfernung von 50 m. Das erweiterte Baufenster ist von vorhandenen Gebäuden umgeben. Eine Betroffenheit des FFH-Gebietes und VSG ist nicht anzunehmen.

Die Lage in einer allgemein sehr hochwertigen Landschaft gab Anlass, die potenzielle Betroffenheit gesetzlich geschützter Arten (gem. § 44 BNatSchG), auch in den vorhandenen offenen Gebäuden, zu prüfen (s. Kap. 3.5 Artenschutz).

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwarzwald“, das mit den gemeinschaftlich genutzten Weidfeldern (Allmendweiden) ein naturräumliches Alleinstellungsmerkmal besitzt. Das gesamte Gebiet befindet sich außerdem im Naturpark Südschwarzwald. Daraus ergibt sich, über die vorhandenen Schutzgebiete hinaus, die Verpflichtung, mit Natur und Landschaft besonders sorgsam umzugehen.



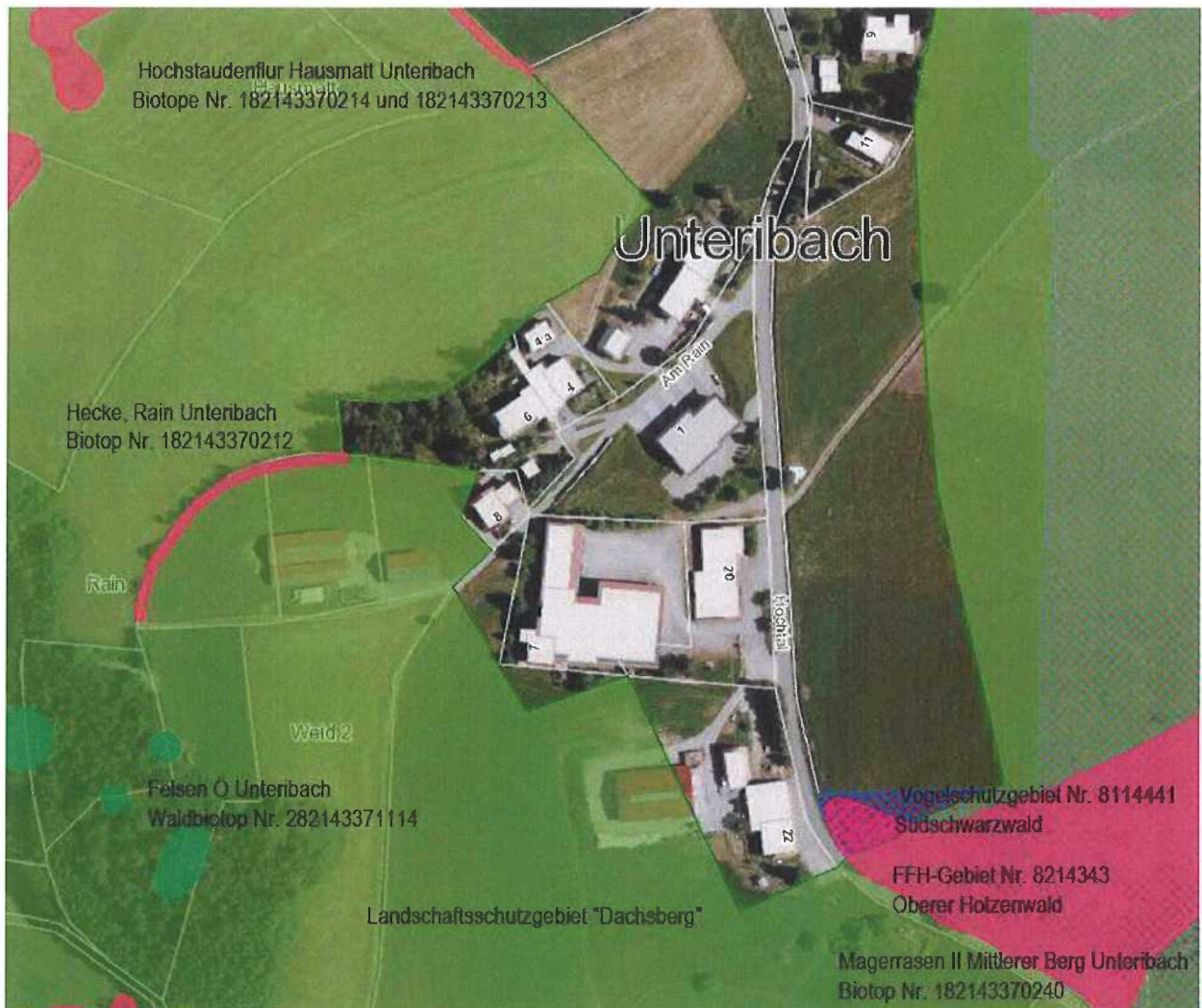


Abb. 3: Schutzflächen und Schutzgebiete in der Umgebung (außer Biosphärengebiet u. Naturpark), LUBW 4/20:

rot: Offenlandbiotop

blauviolette Schraffur: FFH-Gebiet „Oberer Hotzenwald“

dunkelgrün: Waldbiotop

rote Schraffur: Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“

große grüne Fläche: Landschaftsschutzgebiet „Dachsberg“

### 3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung

#### 3.1 Schutzgut Boden

##### Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Granit-Grundgebirge des Hochschwarzwaldes, das z.T. mit Glazialablagerungen unterschiedlicher Körnigkeit gefüllt ist. Die Böden bestehen aus lehmigem Sand bis sandigen Lehm.

##### Bewertung der Bodenfunktionen

Böden erfüllen vielfältige Funktionen im Naturhaushalt: sie dienen als Lebensraum für Bodenorganismen, als Standort für natürliche Vegetation und für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe und als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Für die Flurstücke im Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt keine Bewertung der Bodenfunktionen vor. Für die landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücke und auch für das später erst bebaute Flurstück im Norden (Feuerwehr) aber ist sie vorhanden und kann als Anhaltspunkt für die Beschreibung der ursprünglichen Bodeneigenschaften dienen.

Die sehr hohe Bewertung der Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation“ bestimmt die Gesamtbewertung. Bei einer Bewertung der Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation“ kleiner als 4 wird aus den Werten der übrigen Bodenfunktionen der Mittelwert als Gesamtwert gebildet (Bewertung gem. LGRB und Ökokonto-Verordnung ÖKVO).

**Abb. 4: Bewertung der Bodenfunktionen auf den Nachbarflurstücken gem. LGRB <sup>2</sup>**

	<b>Bodenfunktion</b>	<b>Bewertung 4-stufig</b>
	AKIWAS = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit NATVEG = Standort für naturnahe Vegetation	gering = 1 gering = 1 gering = 1 hoch = 3 sehr hoch = 4
Für den bebauten Bereich innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (= gestrichelte Umgrenzung) liegt keine Bewertung vor. Der Boden wurde dort im Zuge der vorhandenen Bebauung bereits verändert.		

Die Bewertung der Bodenfunktionen auf den benachbarten Flurstücken gibt Anlass zu der Annahme, dass auch innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplans der Standort für naturnahe Vegetation vor der Bebauung mindestens hoch, evtl. oder teilweise auch sehr hoch war. Das bedeutet, dass sie entweder zu einer Gesamtwertung „sehr hoch“ oder – bei nur hoch bewerteter Bodenfunktion „Standort für naturnahe Vegetation“ eine Gesamtwertung 1 = gering als Mittelwert aus den übrigen Bodenfunktionen erhalten hätten.

Die vorhandene Bebauung und die Bodenumlagerung verursachten einen erheblichen Eingriff in die Bodenfunktionen. Anthropogen veränderte Böden erreichen maximal den Wert 2 = mittel<sup>3</sup>. Aus der ursprünglichen Bewertung, die entweder bei 4 oder bei 1 auf nicht weiter bestimmbar Flächenanteilen liegt, und der anthropogenen Veränderung, die den Wert 2 nahelegt, erscheint eine Bewertung mit 2 = mittel vertretbar.

Im aktuellen Zustand sind die Baufenster zum großen Teil ausgeschöpft und die übrige Fläche dient als Verkehrs- und Lagerfläche und ist zwischen der Gemeindeverbindungsstraße nach Dachsberg und dem Verwaltungsgebäude asphaltiert und im hinteren, von den Gebäuden umgebenen Bereich mit einem tragfähigen Schotterbelag versehen. Das bedeutet, dass der Boden fast auf der gesamten Fläche bis auf die Randbereiche entlang der Grundstücksgrenzen über-

<sup>2</sup> Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB, erhalten im Febr. 2017

<sup>3</sup> LUBW: Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Heft Bodenschutz 23

baut ist oder umgelagert wurde, um die nutzbaren Flächen herzustellen. Die ursprünglichen Bodeneigenschaften wurden dadurch, auch bei Wiedereinbau, nachteilig verändert.

Für die Rückhaltung von Regenwasser, als Filter und Puffer für Schadstoffe und als landwirtschaftlicher Ertragsstandort war und ist die Fläche unbedeutend.

### **Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs**

Der Eingriff in die Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation“ war erheblich, ist aber bereits erfolgt. Die Festsetzung eines größeren Baufensters von zusätzlich rd. 900 m<sup>2</sup> im Bereich der vorhandenen Schotterfläche zur Errichtung einer weiteren Gewerbehalle und die Bebaubarkeit der Fläche bis zu 60% im Osten (für das GEE) und bis zu 80 % im Westen ist daher mit einem Eingriff in die Bodenfunktionen von maximal mittlerer Erheblichkeit verbunden, vgl. Ausführungen zur Bewertung oben. Bei Anwendung von § 13a BauGB besteht keine Ausgleichspflicht.

Die Rückhaltefähigkeit des Bodens für Regenwasser und die Filter- und Puffereigenschaften für Schadstoffe sind gering. Trotzdem bzw. deshalb werden Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser und technische Einrichtungen zur Wasserreinigung empfohlen, vgl. Schutzgut Wasser.

## **3.2 Schutzgut Wasser**

### **Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Es sind keine Wasserschutzgebiete und keine Oberflächengewässer direkt betroffen.

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (GWV Höchenschwand, fachtechnisch abgegrenzt) beginnt in einer Entfernung von ca. 440 m nach Osten. Das Gelände im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung fällt leicht nach Nordwesten ab und entwässert auch in diese Richtung, somit ist eine potenzielle Beeinträchtigung des WSG ausgeschlossen. Nennenswerte Grundwasservorkommen sind unter dem Grundgebirge nicht zu erwarten, trotzdem bewegt sich das versickernde Wasser im Untergrund und tritt stellenweise als Sicker- oder Hangquelle oder als Fließgewässer zutage.

Vom östlich gelegenen Hang können bei Starkregen erhebliche Mengen Oberflächenwasser in das Plangebiet fließen. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält Hinweise zur Vorsorge gegen potenziell eintretende Schäden.

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird aktuell in die bestehende Oberflächenwasserkanalisation und weiter in den Ibach abgeleitet. Anfang der 1990er Jahre wurde ein Benzinscheider im Norden des Geländes installiert, um die Schmutzfracht des Oberflächenwassers zu minimieren.

Die Rückhaltefähigkeit des Bodens ist gering (vgl. Kap. 3.1 Boden), der Boden ist daher vermutlich ausreichend versickerungsfähig, weshalb es grundsätzlich möglich sein sollte, das Niederschlagswasser vor Ort auf unbefestigten Flächen, evtl. verzögert über Mulden oder Gräben, zu versickern. Die Grundwasserneubildung aber ist infolge der hohen Durchlässigkeit des Bodens und der hohen Niederschläge im Schwarzwald hoch bis sehr hoch, ebenso die Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers durch Schadstoffe, die vom Boden nicht gefiltert werden (vgl. Schutzgut Boden).



### **Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs**

Die überbaubare Fläche nimmt zu. Bisher war eine Überbauung von bis zu 40 % der Fläche zulässig, zukünftig sind im östlichen Teil (GEE) eine Überbauung von bis zu 60 % und im westlichen Teil bis zu 80 % des Grundstücks möglich.

Das abgeleitete Regenwasser steht auch heute nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Stattdessen werden die Hochwasserspitzen bei Starkregen oder lang anhaltendem Regen verstärkt und die Überflutungsgefahr an den Bächen und Flüssen steigt.

Die Fa. Maytec beabsichtigt, Regenwasser zur Reinigung ihrer Produkte zu verwenden, das anschließend in das Abwassersystem eingeleitet werden muss. Der Trinkwasserverbrauch ließe sich damit reduzieren und das Schutzgut Grundwasser schonen. Die Hochwasserspitzen in den Vorflutern reduzieren sich um die Menge des bei Starkregen aufgefangenen Brauchwassers. Die Kläranlage muss das verwendete Brauchwasser zusätzlich aufnehmen.

Überschüssiges Regenwasser sollte möglichst vor Ort versickert werden. Dachregenwasser kann direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden, potenziell verschmutztes Oberflächenwasser von den befestigten Flächen ist vorher zu reinigen.

Der Anteil der bebauten und versiegelten Fläche, von der das Regenwasser abgeleitet bzw. versickert werden muss, sollte so gering wie möglich gehalten werden. Zur Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen enthält der Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen.

### **3.3 Schutzgut Klima und Luft**

#### **Bestandsbeschreibung und –bewertung, Auswirkungen**

Mit einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 5,5 bis 6,5°C und einem mittleren Jahresniederschlag liegt bei 1400 – 1800 mm entspricht das Klima des Hotzenwaldes einem subkontinental-kühlen und humiden Charakter.

Daten zum Lokalklima und zur Luftbelastung liegen nicht vor.

Da die Besiedelungsdichte mit 17 Einwohnern pro km<sup>2</sup> Fläche sehr gering ist (zum Vergleich: 310 EW/ha als Gesamtwert in Baden-Württemberg), gibt es auch vergleichsweise wenige Emissionsquellen und die Luftbelastung ist allgemein geringer als in den tieferliegenden Verdichtungsräumen<sup>4</sup>, obwohl die täglich im KFZ zurückgelegten Kilometer pro Person vermutlich höher sind als in einem Verdichtungsraum mit gutem ÖPNV. Die Ausnahme bildet die Ozonbelastung, die mit steigender Sonneneinstrahlung in der Höhe zunimmt.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine zusätzliche Montagehalle und damit eine höhere bauliche Verdichtung auf der vorhandenen Gewerbefläche. Zum Schutz der Bewohner im angrenzenden Misch- und Wohngebiet müssen die geltenden Immissionswerte eingehalten werden. Daher wurde im Osten des Änderungsbereiches vorsorglich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Da bisher eine gewerbliche Nutzung auf der Fläche zulässig war, ist nicht mit einer erheblichen Zunahme an luftbelastenden und bioklimatischen Einflüssen zu rechnen. Der Nachweis über

---

<sup>4</sup> Vgl. Daten zur Luftbelastung auf der website der LUBW

die Einhaltung der geltenden Immissionsgrenzwerte muss im Bauantrag des Einzelvorhabens erfolgen.

### 3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Beschreibung und Bewertung vorhandener und betroffener Lebensräume

##### Schutzgebiete, Schutzflächen und Biotopverbund

Wie in Kap. 2.2 beschrieben, sind die Schutzgebiete und Schutzflächen in der Umgebung nicht (direkt) betroffen. Ihre Lage ist in Abb. 3 in Kap. 2.2 dargestellt.

Ausgehend von den hochwertigen Schutzgebieten und Schutzflächen, die häufig die Kernflächen im Biotopverbund bilden, ist die Funktion des Bearbeitungsgebietes innerhalb der Biotopverbundstrukturen zu betrachten.

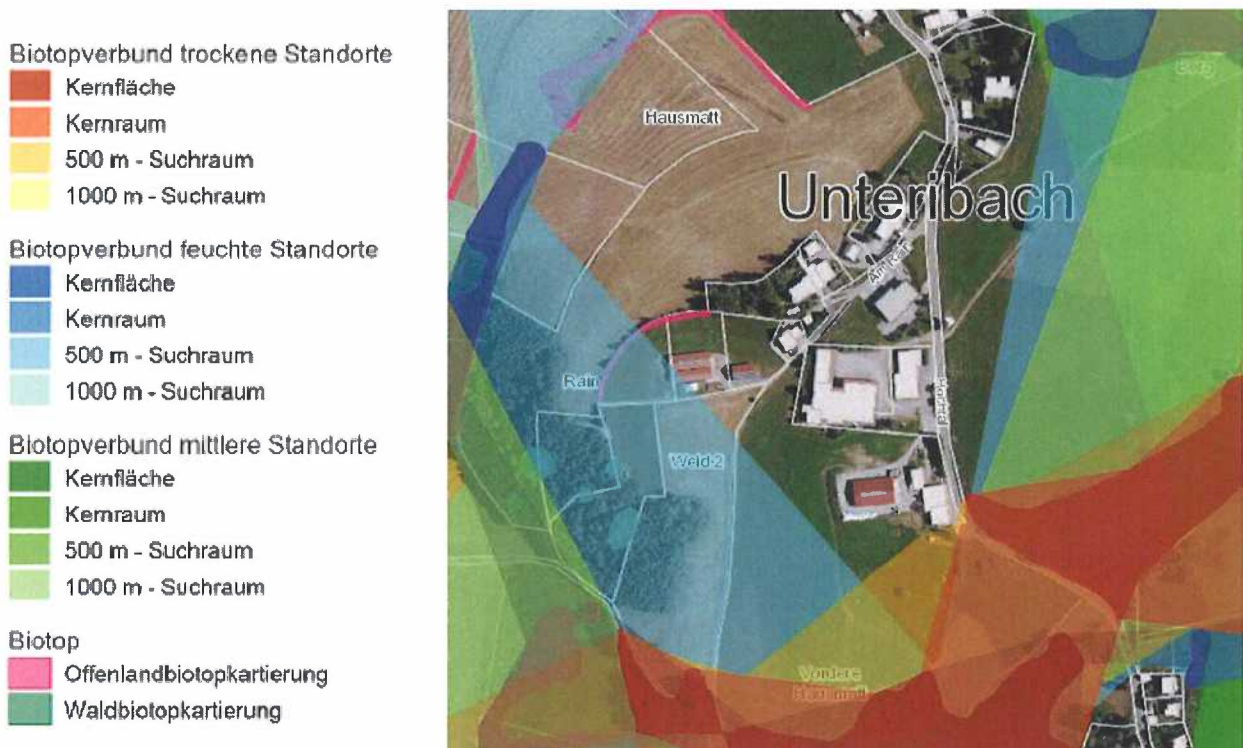


Abb. 5: Biotopverbund gem. Darstellung der LUBW, April 2020

In Abb. 5 oben wird deutlich, dass sich die wichtigen Biotopverbundstrukturen und die Suchräume außerhalb des Siedlungskerns befinden und von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen sind.

##### Sonstige vorhandene Lebensräume

Im Zentrum der vorhandenen Gebäude, in dem das Baufenster für die Montagehalle erweitert werden soll, ist eine tragfähige Schotterfläche mit geringem Biotopwert vorhanden. Im Süden der vorhandenen Halle befindet sich ein Steinriegel mit Gehölzbewuchs, der lt. rechtskräftigem Bebauungsplan bereits mit einem Erhaltungsgebot versehen ist. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen wurden die Bepflanzungen realisiert, die in den früheren Fassungen des Bebauungsplans festgesetzt wurden. Es handelt sich um überwiegend heimische Bäume und Sträucher. Wegen ihres noch jungen Alters (bis ca. 20 Jahre) sind sie von max. mittlerer Wertigkeit.

Ergänzend gibt es entlang der Straße und im Norden schmale Grünflächen mit gärtnerischem Charakter, die einen geringen Wert als natürlicher Lebensraum haben. Die Parkplätze und die Zufahrt im Osten sind asphaltiert. Die Bewertung der verschiedenen Lebensräume erfolgt in der Tabelle auf S. 11.



**Abb. 6: Betroffenheit vorhandener Lebensraumtypen durch Erweiterung des Baufensters, Maßnahmen**

Dicke blau-schwarze Doppellinien: Baufenster neu

dünne blaue Linien: bisherige Baufenster

Gelbe Kreis- und Gehölzsymbole: Pflanzgebote aus bisher rechtskräftigem Bebauungsplan

Grüne Linien um die gelben Symbole: Erhaltung der vorhandenen Gehölze bzw. Ersatz (Biototypen 41.20 u. 45.10)

Orangefarbene Umgrenzung mit Punktlinie innen: Erhaltung des vorh. Steinriegels (Biototyp 23.20) mit Gehölzen

Auf Basis dieser Darstellung werden die potenziell betroffenen Biototypen bewertet <sup>5</sup> und bei Bedarf Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung eines erheblichen Eingriffs vorgeschlagen, s. Tab. unten.

### Auswirkungen auf den Lebensraum und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Wie in Kap. 2.2 erläutert sind keine gesetzlich geschützten Biotope von der Änderung des Bebauungsplans direkt betroffen.

Die geringwertige Schotterfläche wird beansprucht.

<sup>5</sup> Die Bewertung erfolgt gemäß der Ökokonto-Verordnung ÖKVO und der Biotypenbewertung BW.



Die mittelwertigen Gehölze am Rand des Geltungsbereiches einschließlich des Steinriegels im Süden sind zu erhalten.

In der Nähe der Baugrube sind die Gehölze einschließlich ihres Wurzelbereiches während der Bauphase mittels eines Bauzaunes vor Schäden zu schützen. Sollten Eingriffe in den Gehölzbestand unvermeidlich sein, ist er während der gesetzlichen Rodungszeiten (Anfang Oktober bis Ende März) zu roden und nach Abschluss der Baumaßnahme durch heimische Laubgehölze zu ersetzen. Geeignete Arten s. Pflanzenliste im Anhang zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Durch die Einleitung von Regenwasser in den Ibach könnten die gesetzlich geschützten Feuchtbiotope in der Aue und am Bach durch die mitgeführte Schmutzfracht beeinträchtigt werden. Um dies zu vermeiden, darf nur Dachregenwasser direkt eingeleitet werden. Niederschlagswasser von den übrigen Flächen darf nur in die Oberflächengewässer gelangen, wenn sie nicht schädlich verunreinigt sind oder vorher gereinigt werden.

### Übersicht über die Bewertung vorhandener Lebensräume, Betroffenheit, Maßnahmen

Biotoptyp Nr. lt. ÖKVO u. Bezeichnung	Betroffenheit	Eingriff	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs
60.23: Schotterfläche mit tragfähigem Unterbau, 60.10: von Gebäuden bestandene Fläche 60.20: Asphaltfläche Bewertung: gering	Beseitigung der Schotterfläche durch Bebauung (ggf. Beseitigung weiterer befestigter Flächen)	gering	keine
41.20: Gehölzbestand nördlich des neuen Baufensters (Festsetzung aus rechtskräftigem Bebauungsplan), Bewertung mittel	evtl. Schäden während der Bauphase	gering – mittel, je nach Betroffenheit	Schutzmaßnahmen während der Bauphase, bei unvermeidbaren Schäden: Ersatzpflanzung heimischer Gehölze
41.20: sonstiger Gehölzbestand und 45.10: Einzelbäume (Festsetzungen aus rechtskräftigem Bebauungsplan und weitere) Bewertung: mittel	bleiben erhalten	kein Eingriff	Erhaltung; bei natürlichem Abgang Ersatz durch heimische Gehölz- und Laubbaumarten
23.20 Steinriegel an Südgrenze mit 41.20 Gehölzen Bewertung: hoch	bleibt erhalten	kein Eingriff	keine
60.50: Sonstige Grünflächen, Rasen, Bewertung: gering	bleiben überwiegend erhalten	ggf. geringer Eingriff	keine
Potenzielle Belastung der Gräben, hochwertiger Feuchtbereiche und des Ibach	bei Einleitung von Oberflächenwasser	je nach Schmutzfracht	vorherige Reinigung

### 3.5 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Nach § 44, Absatz 1 BNatSchG ist es zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten verboten

*1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu*

*stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,*

*3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

## **Überprüfung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote**

### Flora

Geschützte Gefäßpflanzen konnten zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Februar 2020 bei Schnee nicht überprüft werden. Es ist nicht anzunehmen, dass sich in den Randbereichen mit Gehölzbewuchs geschützte Pflanzenarten befinden. Da die Gehölzstreifen erhalten bleiben, gibt es keinen Anlass zur Überprüfung.

### Amphibien, Reptilien

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen im Süden der vorhandenen Halle im Bereich des Steinriegels kann ein Vorkommen von Reptilien nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Der relativ dichte Bewuchs aber mindert die Qualität des Lebensraumes. Da in diesem Bereich keine Änderungen vorgesehen sind und im rechtskräftigen Bebauungsplan die Fläche zur Erhaltung festgesetzt ist, gibt es keinen Anlass zur Überprüfung. Die Festsetzung wird übernommen.

### Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten



Zur Überprüfung des potenziellen Vorkommens artenschutzrechtlich bedeutsamer Tierarten wurde die offene Halle im Westen am 19.2.2020 im Hinblick auf potenzielle Fledermausquartiere oder Quartiere für gebäudebrütende Vogelarten begutachtet. Die sehr offene Bauweise bietet keine geeigneten Quartiere. Die übrigen Gebäude sind gem. Auskunft der Bauherrschaft gut abgeschlossen und bieten keine Lücken, Spalten und Unterschlüpfen, so dass keine Fledermäuse oder gebäudebrütenden Vogelarten an

oder in den Gebäuden beobachtet wurden und auch nicht zu erwarten sind.

Da es mit Sicherheit in der Umgebung Fledermäuse gibt, wird empfohlen, die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten. Weitere Information ist in Kap. 4 enthalten.

### Sonstige Vögel

Die Gehölze im Randbereich bieten ein potenzielles Nahrungshabitat und evtl. auch Bruthabitat für verschiedene Vogelarten. Durch die Siedlungsnähe sind allerdings keine störungsempfindlichen Vogelarten zu erwarten. Evtl. vorhandene Brutplätze im Gehölzbestand werden nicht beeinträchtigt, da er erhalten bleibt. Die einzige Ausnahme bilden die Gehölze an der Nordgrenze in unmittelbarer Nähe zum erweiterten Baufenster. Sollte dort die Beseitigung eines Teiles der

Gehölze unvermeidlich werden, um die Baugrube herzustellen, müssen sie innerhalb der gesetzlich festgelegten Frist für Gehölzrodungen, d.h. im Winter zwischen dem 1.10 und 28.2., gefällt werden.

### **Fazit für gem. § 44 BNatSchG geschützte Arten**

Die einzigen potenziell als Nahrungs- und Bruthabitate für ubiquitäre Vögel sind die Gehölzbestände am Rand. Der Steinriegel ist eine potenzielle Lebensstätte für Zauneidechse oder Schlingnatter. Sowohl die Gehölzbestände am Rand als auch der Steinriegel bleiben erhalten und auch die direkte Umgebung wird nicht verändert. Bei unvermeidlichem Eingriff in das Gehölz in der Nähe des erweiterten Baufensters sind die gesetzlichen Rodungszeiten einzuhalten. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahme treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ein.

## **3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholungslandschaft**

### **Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Die großflächige Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes LSG 3.37.012 „Dachsberg“, wobei nur die Ortslagen ausgespart blieben, drückt die sehr hohe Qualität und Schutzwürdigkeit der umgebenden Landschaft aus. Tages- und Feriengäste besuchen die attraktive Hochschwarzwaldgemeinde und ihre touristischen und gastronomischen Einrichtungen. Für die gesamte Region ist ihre Landschaft auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt unmittelbar am, aber nicht im LSG.

Typisch für die Dörfer im Hotzenwald und auch für Ibach ist eine lockere Bebauung, deren Kern häufig (ehemalige) landwirtschaftliche Höfe bilden, um die sich allmählich weitere und oft kleinere Baukörper angesammelt haben.

Das vorhandene Gewerbegebiet enthält der Nutzung entsprechend größere Baukörper als die Wohn- und Mischgebiete, die sich in ihrer Gebäudedimension besser in die Landschaft einfügen lassen. Eine angemessene Dimensionierung der Baukörper wurde aber gewahrt und sie wurden entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans eingegrünt.

### **Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs**

Die Erweiterung der vorhandenen Bebauung um eine Halle in dem erweiterten Baufenster, das von den vorhandenen Gebäuden umgeben ist und selbst wenig nach außen in Erscheinung tritt, stellt nicht die Schutzziele des LSG in Frage.

Da auch die vorhandenen Gehölze an den Rändern des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt werden, wird sich das äußere Erscheinungsbild kaum verändern. Einzig von den umgebenden Höhen aus kann die bauliche Erweiterung und Verdichtung wahrgenommen werden. Da sich der Betrachter aber dann in einer größeren Entfernung aufhält, treten die Einzelheiten der Bebauung nicht mehr deutlich in Erscheinung.

Die Gebäude mit Flachdach sollen eine extensive Begrünung der Dächer mit mind. 12 cm durchwurzelbarer Substratschicht erhalten. Wegen der hochwertigen Schutzgebiete und Schutzflächen in der Umgebung ist auf die Verwendung von Kräutern und Gräsern aus regionaler Herkunft zu achten, die mit Sedum-Sprossen gemischt werden sollten.

Es entsteht keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes.



### 3.7 Schutzgut Mensch

Für die Menschen, seien es die Bewohner der Nachbarhäuser, Spaziergänger oder Wanderer und Naturliebhaber, ist eine gesunde, störungsfreie Wohn- und Arbeitsumgebung bzw. Erholungslandschaft wichtig. Die Qualität der Landschaft und evtl. negative Auswirkungen durch die bauliche Ergänzung wurde in Kap. 3.6 und lufthygienische Aspekte in Kap. 3.3 behandelt.

Als Störung kann auch der Lärm aus dem Gewerbebetrieb wahrgenommen werden. Da bisher aber bereits eine gewerbliche Nutzung zulässig war und die geltenden Normen bez. des maximal zulässigen Lärms berücksichtigt werden müssen, ist nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Störung zu rechnen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Misch- und Wohngebiet östlich der Gemeindeverbindungsstraße wird der östliche Teil des Gewerbegebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet mit reduzierten zulässigen Lärmemissionen festgesetzt.

### 3.8 Kultur- und Sachgüter

Es werden nur Flächen innerhalb des Gewerbegebietes im Eigentum des Unternehmers beansprucht ohne Auswirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter.

### 3.9 Zusammenfassung: Bewertung des Eingriffs

Mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen die im Folgenden genannten erheblichen Eingriffe (erheblich = ein Schutzgut mindestens mittlerer Wertigkeit ist betroffen):

- Eingriff in maximal mittelwertigen Boden, der bereits verändert wurde,
- Eingriff in Feuchtflächen und Fließgewässer (Ibach) **nur** bei Einleitung von potenziell leicht verschmutztem Oberflächenwasser,
- Kleinflächiger Eingriff in maximal mittelwertige Gehölze und potenzielle Lebensräume für gesetzlich geschützte Vogelarten, wenn sie während der Bauphase beeinträchtigt werden.

Bei Berücksichtigung der im folgenden Kap. 4 aufgelisteten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die in der Bearbeitung der Schutzgüter in Kap. 3 jeweils unter „Auswirkungen ... und Maßnahmen“ genannt wurden, entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weid IIA“ keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft und keine bestandsgefährdenden Wirkungen auf zu schützende Arten.

## 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen

Um nachteilige Wirkungen auf Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren, sind hier die genannten Schutzmaßnahmen aus Kap. 3 zusammengefasst. Sie sind zu berücksichtigen und wurden i.W. in die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weid IIA“ bzw. in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden integriert.

- Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist auf dem Grundstück über eine belebte, mindestens 30 cm dicke Bodenschicht zu versickern.

- Oberflächenwasser, das über den Regenwasserkanal in den Ibach geleitet wird, muss bei Bedarf gereinigt werden. Einzelheiten sind im Bauantrag zu regeln.
- Der Anteil der befestigten Fläche ist so gering wie möglich zu halten.
- Die vorhandenen Bäume und Sträucher am Rand der Gewerbefläche sowie der Steinriegel im Süden sind zu erhalten.
- In der Nähe der Baugrube sind die Gehölze einschließlich ihres Wurzelbereiches während der Bauphase mittels eines Bauzaunes vor Schäden zu schützen.
- Sollten Eingriffe in den Gehölzbestand zur Herstellung der Baugrube unvermeidlich sein, ist er während der gesetzlichen Rodungszeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) zu roden und nach Abschluss der Baumaßnahme durch heimische Laubgehölze zu ersetzen. Geeignete Arten s. Pflanzenliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Bei Neubauten sind grundsätzlich insektenfreundliche Lichtquellen bzw. eine fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen (Anbringung der Beleuchtung nur dort, wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss). Ein flächiges Anstrahlen von Fassaden o.ä. sollte vermieden werden. Ebenso sollte ein flächiges Ausleuchten der Gebäudeumgebung vermieden werden.
- Flachdächer sind mit einer mind. 12 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mit geeignetem Saatgut (Sedum-Kräuter-Gräser-Mischung) in Verbindung mit Sedum-Sprossensaat für extensive Dachbegrünungen zu begrünen. Geeignetes Saatgut und Sedum-Sprossen bieten entsprechende Fachfirmen oder Saatgutanbieter an. Auf die Verwendung von Arten regionaler Herkunft ist zu achten.
- Ausfallende Einzelbäume oder Sträucher sind durch heimische Laubgehölze zu ersetzen. Geeignete Arten s. Pflanzenliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Freiburg, 11. Mai 2020

**Anne Pohla**

Freie Landschaftsarchitektin

Moltkestraße 18

79098 Freiburg

Tel.: 0761 4589 3451

E-Mail: [post@pohla.de](mailto:post@pohla.de)

Website: [www.pohla.de](http://www.pohla.de)



- hier: Elektroleitung
- Hauptleitung unterirdisch  
hier: Wasser- und Abwasserleitungen

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
hier: Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Firstrichtung

**Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

- SD** Dachform: Satteldach
- FD** Dachform: Flachdach

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Landschaftsschutzgebiet (außerhalb des Geltungsbereiches)

**Nutzungsschablone**

Art der Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
maximale Gebäudehöhe (GH)	Bauweise
Dachform und zulässige Dachneigung Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO	

**Katastergrundlage**

- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt
- 1709/4 Flurstücksnummer
- GFIG Gebäude- und Freiflächen  
Gewerbe und Industrie
- Whs Wohnhaus
- Gar Garage
- Lagg Laggergebäude
- Wkst Werkstatt



Gemeinde Ibach  
Ortsteil Unteribach  
Landkreis Waldshut

**Bebauungsplan**  
**"1. Änderung Weid II A"**

Planungsstand: 24.08.2020 Gezeichnet: TYo Maßstab: 1:500	 <b>STADTBAU LÖRRACH</b>
Ausfertigung Ibach, den 25.08.2020  Helmut Kaiser, Bürgermeister	

# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

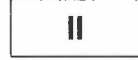
## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl

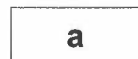


Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)



maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



abweichende Bauweise  
hier: Gebäudelänge bis 60 m



Baugrenze

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Landwirtschaftsweg



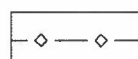
Einfahrtsbereich (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Hauptleitung oberirdisch  
hier: Elektroleitung



Hauptleitung unterirdisch  
hier: Wasser- und Abwasserleitungen

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen



Erhaltung von Bäumen



Anpflanzen von Sträuchern



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
hier: Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung



Firstrichtung

## Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)



# Verfahrensübersicht

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	vom 11.05.2020
Bekanntmachung	vom 29.05.2020
Offenlage	vom 08.06.2020
	bis 10.07.2020
Satzungsbeschluss	vom 24.08.2020
Rechtskraft	am 18.12.2020







GEE	II
GRZ 0,6	GFZ 1,2
GH 978,50 m ü.NN	a Gebäuelänge bis 60 m
SD 12°-25°	


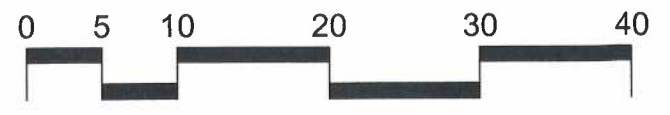




GE	II
GRZ 0,8	GFZ 1,6
GH 978,50 m ü.NN	a Gebäuelänge bis 60 m
FD, SD 0°-25°	

L

"DACHSBERG"

Stand des Liegenschaftskatasters: 01.03.2020  
 verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM