

GEMEINDE IBACH

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM SCHALTENBUCK“

Satzungsbeschluss

vom 07.10.2025

VERFAHRENSVERMERKE zur

Bebauungsplanänderung „2. Änderung-Am Schaltenbuck“

Aufstellungsbeschluss	28.07.2025
Beschlussfassung zur Offenlage und Durchführung der Behördenbeteiligung	28.07.2025
Bekanntmachung Offenlage	08.08.2025
Durchführung Offenlage vom bis	11.08.2025 19.09.2025
Benachrichtigung Behördenbeteiligung mit Fristsetzung bis	08.08.2025 19.09.2025
Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Gemeinderates	07.10.2025
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und Inkrafttreten dieser am	17.10.2025
Anzeige an das Landratsamt Waldshut	17.10.2025
Das Bürgermeisteramt Ibach, den 17.10.2025	

Gemeinde Ibach

Landkreis Waldshut



Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes

„Am Schaltenbuck“ im Ortsteil Oberibach

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 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 die Änderung des Bebauungsplanes und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

"2. Änderung Am Schaltenbuck"

am 07.10.2025 als eigenständige Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394).
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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: vom 28. März 2025 (GBl. Nr. 15).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1:500, neu, vom 23.09.2025 (Entwurfssfassung)
2. den Textlichen Festsetzungen vom i.d.F. 07.10.2025 (Entwurfssfassung)

Beigefügt sind:

3. eine Begründung vom i.d.F. 07.10.2025 (Entwurfssfassung)
4. Lageplan – Vergleich Alt & Neue Baugrenze 23.09.2025 (Entwurfssfassung)

§ 3 Inhalt der Satzung

Zeichnerische Änderungen:

Der zeichnerische Inhalt der Satzung ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan und Legende.

Textliche Änderungen:

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Schaltenbuck“ werden wie folgt ergänzt:

8. Flächen für Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Bebauungsplan (Bl. 2) sind im Bereich der privaten Grundstücke für die geplanten und vorhandenen Leitungen Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

Neu eingefügt wird:

- 8.1 Die vorhandenen Leitungen auf Grundstück Flurst. Nr. 175/1 müssen in Absprache mit der Gemeinde Ibach und damit auch das Leitungsrecht auf Kosten des Bauherrn verlegt werden, wenn durch das Bauvorhaben die Betriebssicherheit der Anlagen gefährdet wird.

Bei einer Verlegung der Leitung sind Abstände für Arbeitsräume von baulichen Anlagen u.a. Lagerflächen freizuhalten, welche eine Unterhaltung des Gewässers ermöglichen. Die Abstände richten sich nach DIN 4124.

Sofern eine Verlegung nicht möglich sein sollte, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Regelung zur Unterhaltung des verdolten Gewässerabschnittes mit der Gemeinde zu treffen. Der Verursacher hat hierbei für alle damit verbundenen Kosten eine Haftungsübernahmeerklärung zu erteilen.

§ 4 Außerkraftsetzung

Aktuell gültig sind nach wie vor die Festsetzungen der Bebauungspläne:

- „Am Schaltenbuck“, Rechtskraft vom 18.09.1997
- 1. Änderung, Rechtskraft vom 22.01.1998

Mit der 2. Änderung werden die betroffenen bisherigen Festsetzungen zu den o.g. B-Plänen geändert und ergänzt und damit im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den getroffenen Festsetzungen von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO des geänderten Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 6 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ibach, den 08. Oktober 2025

Der Bürgermeister



Dr. Stephan Bücheler



Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung

Vorgenannte Satzung wurde gemäß der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachungen der Gemeinde Ibach öffentlich bekannt gemacht, und zwar wie folgt:

Bereitstellung im Internet am	17. Oktober 2025
Veröffentlichung im Amtsblatt vom	17. Oktober 2025
Inkrafttreten der Satzung	17. Oktober 2025
Die Anzeige an das Landratsamt Waldshut erfolgte am	17. Oktober 2025

Ibach, den 17. Oktober 2025



Dr. Stephan Bücheler
Bürgermeister

Begründung

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das im Gewerbegebiet auf Grundstück Flurst. Nr. 175/1 schon angesiedelte Fuhr- und Baggerunternehmen plant den Anbau einer Waschhalle/Wachplatzes an die bestehende Gewerbehalle. Das vorhandene Baufenster lässt maximal einen Anbau mit einer Breite von ca. 4,60 m zu. Im Jahre 2024 wurde bereits eine entsprechende Baugenehmigung unter dem Geschäftszeichen des Baurechtsamtes 31/20230553, zum Bau einer Waschhalle erteilt, jedoch konnte die Planung nicht umgesetzt werden, da die Abmessungen für die betrieblichen Erfordernisse nicht ausreichend sind. Um dem Platzbedarf des Unternehmens gerecht zu werden soll nun das Baufenster und somit der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Schaltenbuck“ geändert werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ibach unterstützt das Bauvorhaben und hat deshalb am 28.07.2025 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schaltenbuck“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der aktuell gültige B-Plan erlangte am 18.09.1997 Rechtskraft. Die Festsetzungen zum Grundstück Flurst. Nr. 175/1 sind, was die baurechtliche Nutzung der relevanten Grundstücksflächen betrifft nicht mehr zeitgemäß. Heute zählen zu einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung, im Besonderen auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes, grundsätzlich das Flächensparen und die Innenentwicklung. Die wirtschaftliche Auslastung vorhandener, kompakter Siedlungsstrukturen oder Flächen sowie eine durchdachte und optimierten Erweiterung sind dabei von entscheidender Bedeutung. Zu den primären gemeinsamen Zielen zählen in ganz erheblichem Maße Konzepte zur Nachverdichtung.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schaltenbuck“ kann die betroffene Fläche einer verdichteten Nutzung und einer bedarfsgerechten Entwicklung zugeführt werden. Diese Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf das ursprüngliche städtebauliche Konzept.

3. 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.

4. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordwestlich des Ortsteiles Oberibach in einer Kehle des oberhalb liegenden Hügels Schaltenbuck. Das Gelände ist annähernd eben. Im Norden, Osten und Süden ist das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Weiden begrenzt. Im Westen schließen sich jenseits der vorbeiführenden Kreisstraße 6525 das Naturschutzgebiet „Kohlhütte-Lampenschweine“ an.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke Flurst. Nr. 175/1 und 175/2. Die Größe des gesamten bestehenden Bebauungsplangebietes „Am Schaltenbuck“ beträgt ca. 0,6 ha. Zur Verwirklichung des o.g. Bauvorhabens soll das Baufenster auf Grundstück Flurst. Nr. 175/1 erweitert werden.

Die zeichnerischen und textlichen Änderungen beziehen sich auf das Grundstück Flurst. Nr. 175/1. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und dient dem ortsansässigen Fuhr- und Baggerunternehmen.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende Kreisstraße gesichert. Die vorhandenen Leitungen zur Infrastruktur Entwässerung (Schmutz-/ Oberflächenwasser) werden genutzt, erforderlich sind im Zuge der neuen Bebauung neue Hausanschlussleitungen.

6. Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schaltenbuck“, Rechtskraft vom 18.09.1997, zuletzt geändert am 22.01.1998, sind nach wie vor verbindlich und gültig. Die 2. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und umfasst dazu folgende neue oder ergänzende Festsetzungen:

B-Planänderungen

Die überbaubaren Flächen auf Grundstück Flurst. Nr. 175/1 werden durch abgestimmte Baugrenzen neu definiert. Das vorhandene Baufenster wird hierzu „innerhalb des bestehenden Plangebietes“ geringfügig, gemäss Planeintrag um ca. 3 x 18 m, erweitert.

B-Planergänzungen

Die textlichen Festsetzungen bezüglich der „Flächen für Leitungsrechte“ wurden ergänzt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte dienen der Sicherung der Wasserversorgungs- und der Niederschlagsentwässerungsleitung. Das Leitungsrecht wurde bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt. Da bereits absehbar ist, dass mit der Erweiterung des Baufensters der Bereich der Leitungstrasse überbaut werden kann, wurde bereits eine ergänzende Festsetzung in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Danach müssen die Leitungen und damit auch das Leitungsrecht in Absprache mit der Gemeinde Ibach verlegt werden, sofern der Bestand und die Betriebssicherheit dieser durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Die Verlegung hat auf Kosten des Bauherrn/Grundstückseigentümers zu erfolgen.

Die geänderten oder ergänzten Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption, die im ursprünglichen B-Plan definierten Planungsziele bleiben grundhaft erhalten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schaltenbuck“, folgt dem Ziel einer verdichteten Bebauung und einer bedarfsgerechten und zukunftsgerichteten Erweiterung des ansässigen Fuhr- und Baggerunternehmens. Das Plangebiet an sich bleibt in seinen ursprünglichen Abgrenzungen unverändert.

7. Naturhaushalt und Landschaft

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Schaltenbuck“. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr in einem Teilbereich geändert. Daher wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt sind. Die Festsetzung eines größeren Baufensters von zusätzlich ca. 55 m² beansprucht bereits veränderte und befestigte Flächen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden von der Änderung nicht berührt. Das Plangebiet wird nicht erweitert, der Eingriff in die Bodenfunktionen ist daher nur gering.

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 Biotop noch sonstige geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Planbereiches. Im Süden grenzen die Flächen eines Biotops und einer FFH-Mähwiese sowie das Landschaftsschutzgebiet „Dachsberg“ unmittelbar an den Geltungsbereich an. Im nördlichen Bereich des Plangebietes grenzen ein FFH- und Vogelschutzgebiet an. In diese Gebiete wird jedoch nicht eingegriffen.

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. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Zum B-Plan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. 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.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

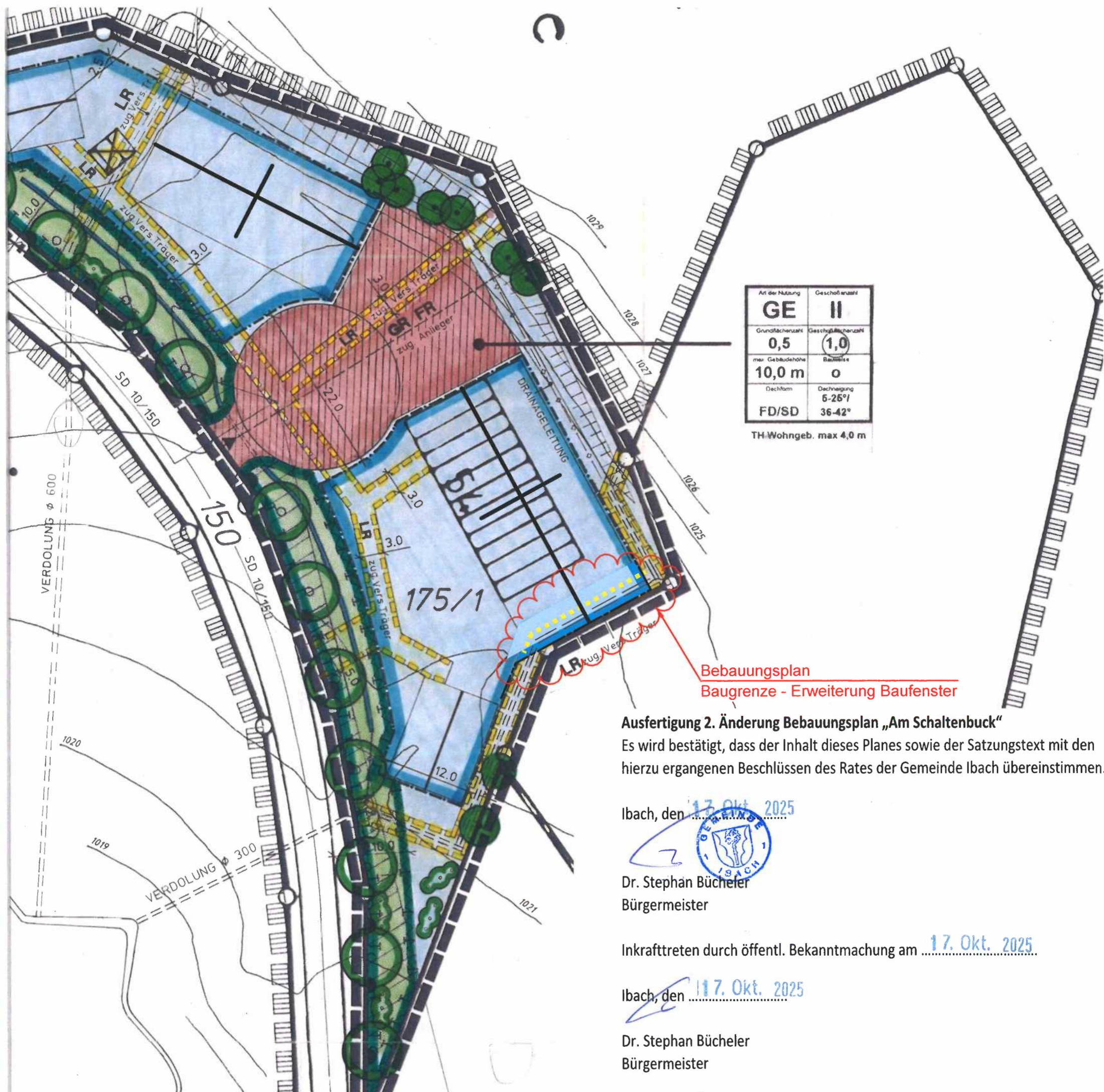
Die geplante Bebauung soll unmittelbar nach Rechtskraft der B-Planänderung realisiert werden, eine möglichst zeitnahe Änderung des Bebauungsplanes „Am Schaltenbuck“, ist deshalb gewünscht.

9. Kosten

Im Zuge der 2. Änderung zum Bebauungsplan „Am Schaltenbuck“ entstehenden Kosten für die Erschließung des Grundstückes und die Änderung des Bebauungsplanes gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Ibach, den 08. Oktober 2025

Dr. Stephan Bücheler
Bürgermeister



Art der Nutzung	Geschossanzahl
GE	II
Grundflächenzahl	Geschäftsflächenzahl
0,5	1,0
max. Gebäudehöhe	Baumasse
10,0 m	0
Dachform	Dachneigung
FD/SD	6-26°/ 36-42°

TH-Wohngeb. max 4,0 m



Zeichnerischer Teil
zur 2. Änderung
Bebauungsplan "Am Schaltenbuck"

Gemeinde Ibach
OT Ibach
Flurstück Nr. 175/1
Hofrain 20

"Baugrenze - Erweiterung Baufenster
auf Flst. Nr. 175/1"
M. 1:500

Der Entwurfsverfasser.....
Häusern, 23.09.2025

Bebauungsplan
Baugrenze - Erweiterung Baufenster

Ausfertigung 2. Änderung Bebauungsplan „Am Schaltenbuck“
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie der Satzungstext mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde Ibach übereinstimmen.

Ibach, den **17. Okt. 2025**



Dr. Stephan Bücheler
Bürgermeister

Inkrafttreten durch öffentl. Bekanntmachung am **17. Okt. 2025**

Ibach, den **17. Okt. 2025**

Dr. Stephan Bücheler
Bürgermeister



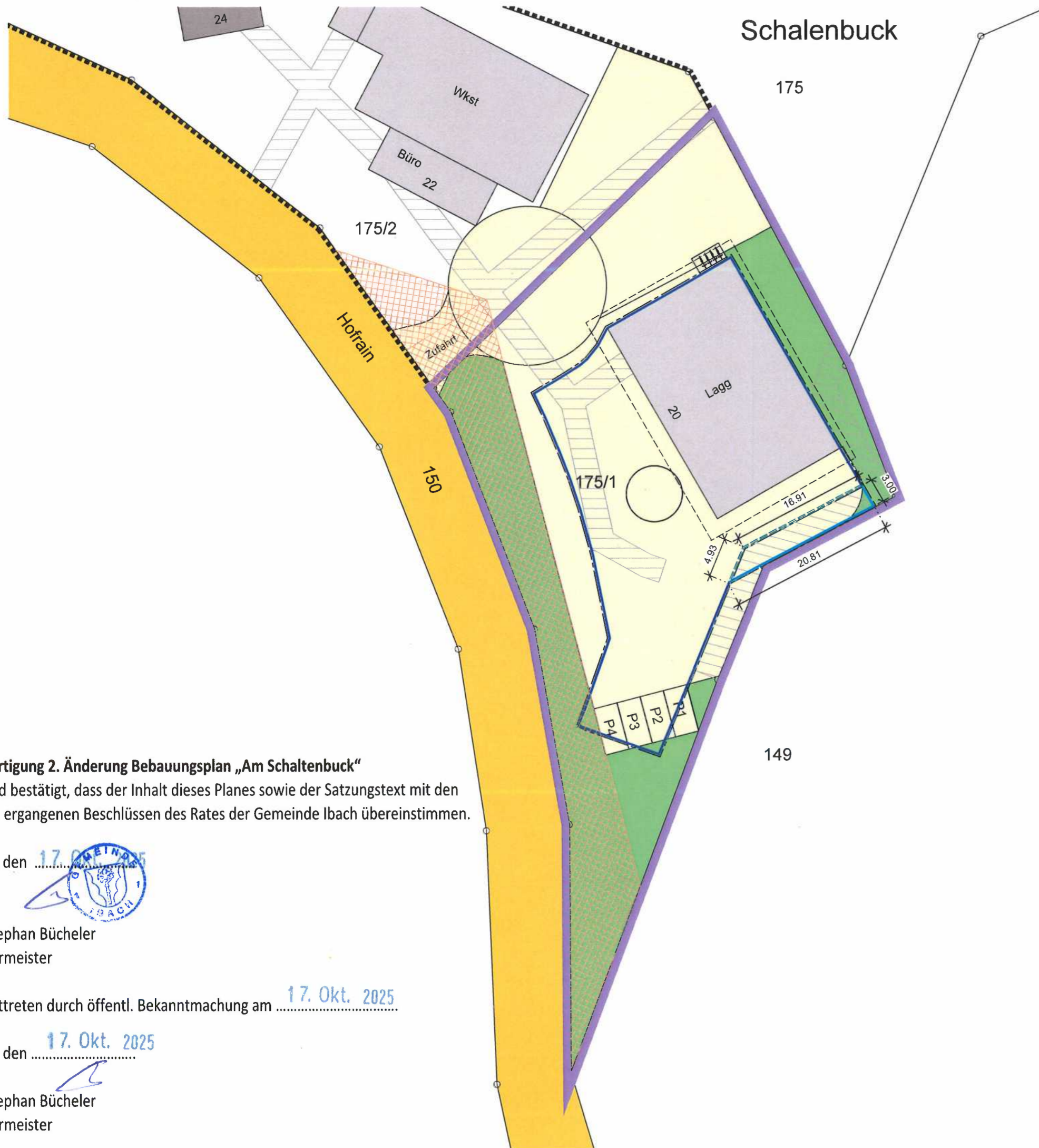
RHEINER & VILLINGER

BAUINGENIEURE

Klemme 26 79837 Häusern Tel +49 (0)7672 / 584 92-0
Web www.rheiner-villinger.de Mail info@rheiner-villinger.de

TRAGWERKSPLANUNG BAUSTATIK PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

Schalenbuck



-  Grundstücksgrenze
-  Baugrenze Neu (geplant)
-  Baugrenze (vorhanden)
-  Baugrenze Alt (entfällt)
-  Bestehendes Leitungsrecht
-  Sichtdreieck

Zeichnerischer Teil
zur 2. Änderung
Bebauungsplan "Am Schaltenbuck"

Gemeinde Ibach
OT Ibach
Flurstück Nr. 175/1
Hofrain 20

LAGEPLAN
- ALTE & NEUE BAUGRENZE
M. 1:500

Der Entwurfsverfasser.....
Häusern, 23.09.2025



RHEINER & VILLINGER
BAUINGENIEURE

Klemme 26 79837 Häusern Tel +49 (0)7672 / 584 92-0
Web www.rheiner-villinger.de Mail info@rheiner-villinger.de

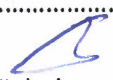
TRAGWERKSPLANUNG BAUSTATIK PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

Ausfertigung 2. Änderung Bebauungsplan „Am Schaltenbuck“
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie der Satzungstext mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde Ibach übereinstimmen.

Ibach, den 17. Okt. 2025


Dr. Stephan Bücheler
Bürgermeister

Inkrafttreten durch öffentl. Bekanntmachung am 17. Okt. 2025

Ibach, den 17. Okt. 2025


Dr. Stephan Bücheler
Bürgermeister