
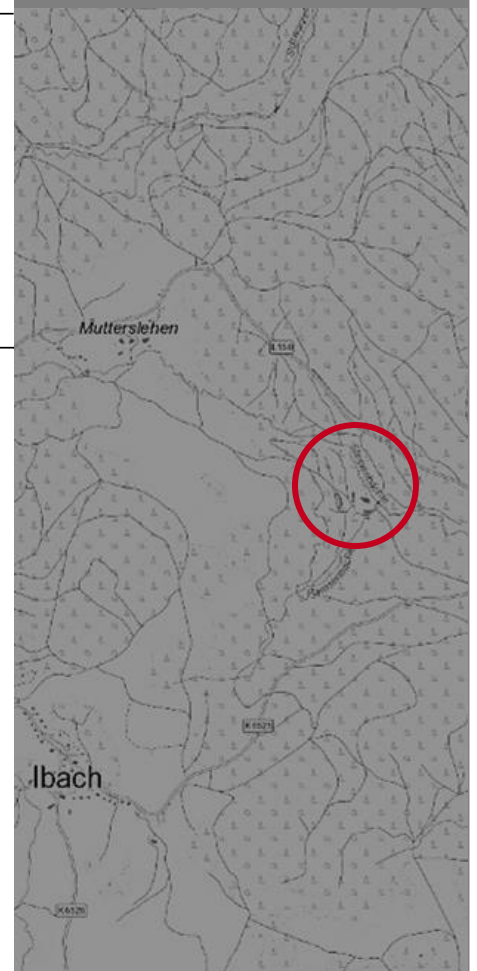


 GEMEINDE IBACH

 Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Ibacher Säge – 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren  
gemäß § 13 BauGB



Im Auftrag der  
Gemeinde Ibach und der Firma Lignotrend

---

Stand: Offenlage  
21.02.2022

---

Lörracher Stadtbau-GmbH  
Schillerstraße 4, 79540 Lörrach  
Telefon: 07621/1519-80  
mail@stadtbau-loerrach.de  
www.stadtbau-loerrach.de



**STADTBAU LÖRRACH**

# Gemeinde Ibach

Landkreis Waldshut

## Satzungen

**Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften**

### **„Ibacher Säge – 1. Änderung“**

**Vereinfachtes Verfahren gemäß § 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 (GemO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ibach den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

#### **"Ibacher Säge – 1. Änderung"**

am \_\_\_\_\_ jeweils als Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Rechtsgrundlagen**

- 1. Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September (BGBl. I S. 4147).
- 2. Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

- 5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- 6. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz – Plan-SiG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353).

## § 2

### Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Ibacher Säge – 1. Änderung" und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergeben sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

## § 3

### Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:1.000 vom 12.11.2021
- den Textlichen Festsetzungen vom 21.02.2022

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:1.000 vom 21.02.2022
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform

Beigefügt sind:

1. eine Begründung, vom 21.02.2022
2. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung,  
des Büros Kunz GaLaPlan, Todtnauberg vom 21.02.2022
3. FFH-Vorprüfung für den Änderungsbereich  
des Büros Kunz GaLaPlan, Todtnauberg, vom 21.02.2022
4. Maßnahmenplan des Büros Kunz GaLaPlan, Todtnauberg vom 21.02.2022
5. Antrag auf Waldumwandlung für die neu ins Plangebiet  
einbezogene Fläche vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

6. Wassermanagementplan mit Anlagen  
des Büros Hunziker Betatech vom 30.06.2021
7. ein Übersichtslageplan vom 03.11.2021

#### **§ 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.

Gemeinde Ibach, den \_\_\_\_\_

---

Helmut Kaiser, Bürgermeister

# Tannholz-Manufaktur Ibacher Säge, 1. Änderung

## Abgrenzungslageplan



### Legende



Geltungsbereich des  
Bebauungsplans

Stand: 03.11.2021



**STADTBAU LÖRRACH**

25.897qm

Geltungsbereich, Stand 05.02.2021  
"Tannholz-Manufaktur Ibacher Säge"

29.541qm

Geltungsbereich, Stand: 03.11.2021  
"Tannholz-Manufaktur Ibacher Säge, 1. Änderung"

ca. 58 qm

ca. 452 qm

ca. 446 qm

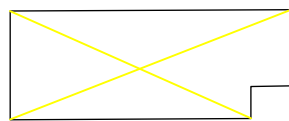
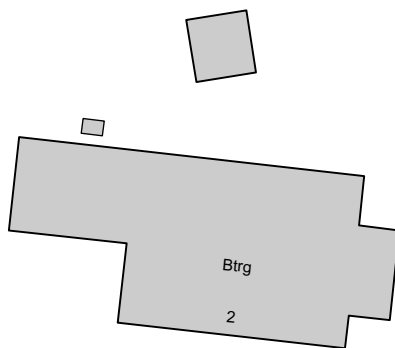
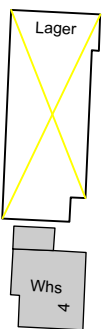
ca. 19 qm

ca. 80 qm

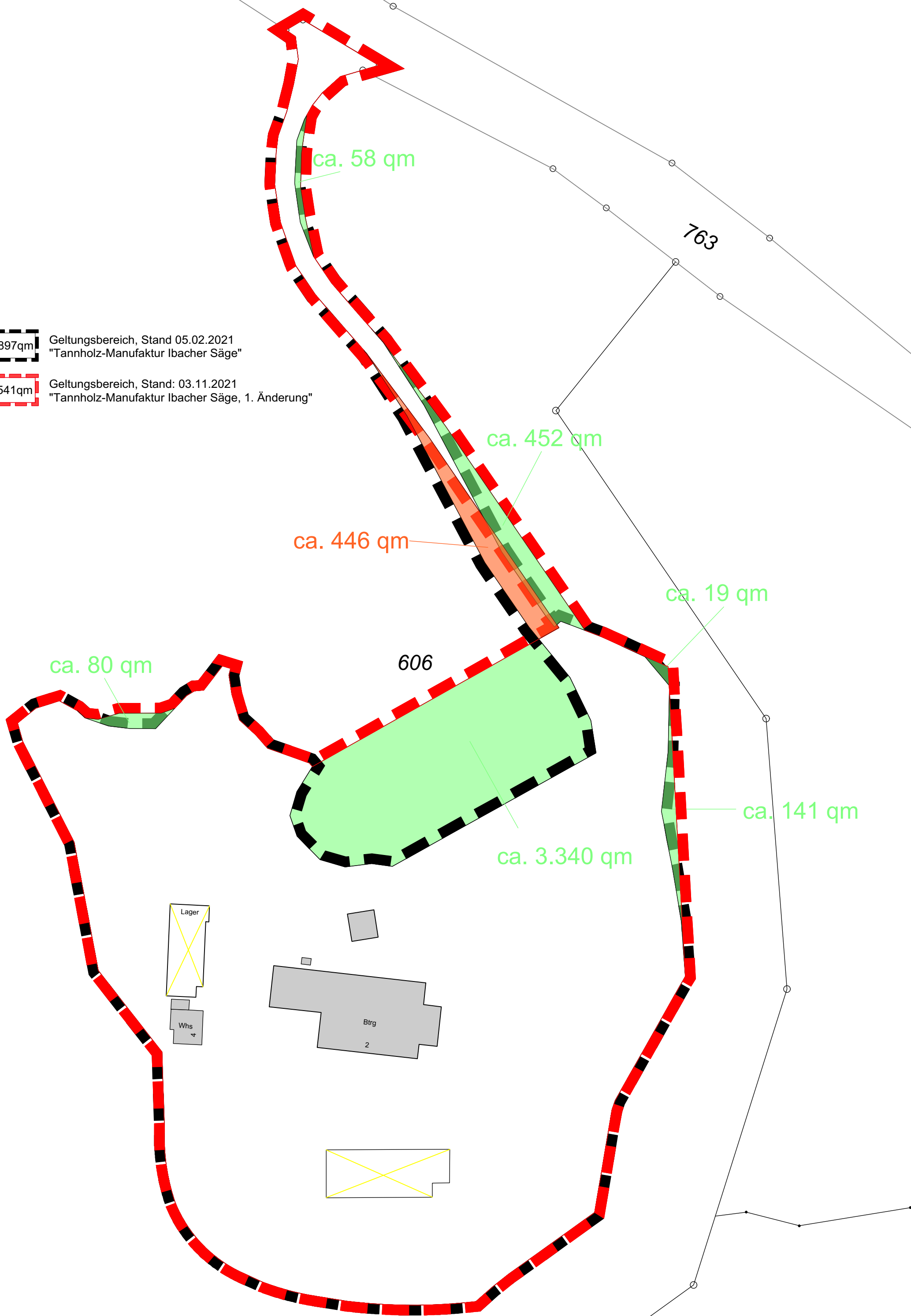
606

ca. 3.340 qm

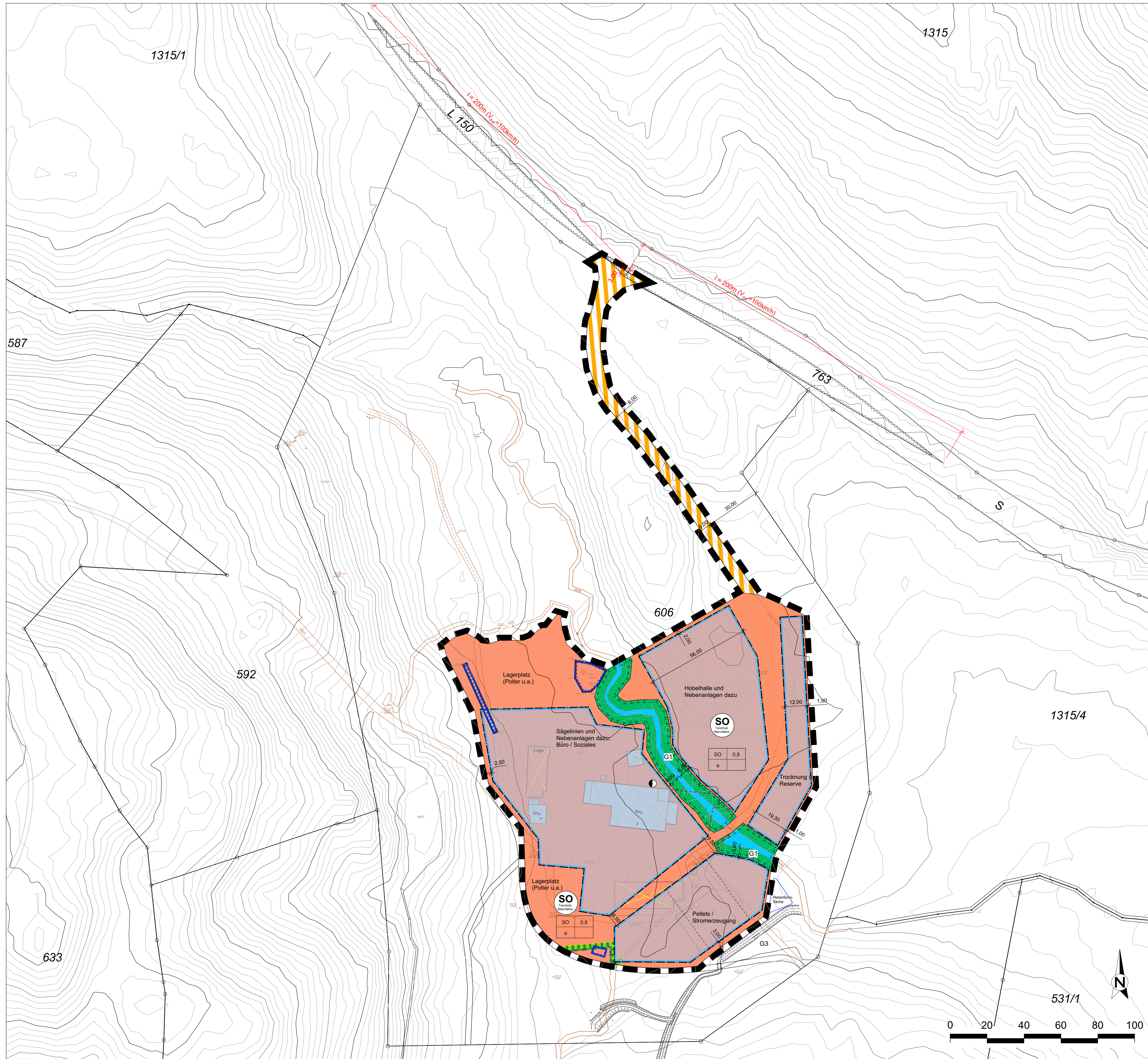
ca. 141 qm



763







**ZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl

**BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN**  
 (§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (a) Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Privatstraße / Erschließungsstraße

**VERSORGUNGSANLAGEN**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Kleinwasserkraftwerk

**GRÜNFLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen  
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses  
 Zweckbestimmung: Retentionsfläche / Sammelbecken

**SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

G1 Maßnahmen gemäß textliche Festsetzungen

Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze FFH-Gebiet Schutzgebiets-Nr. 8214343, Oberer Hotzenwald Grenze Vogelschutzgebiet Schutzgebiets-Nr. 8114441, Südschwarzwald

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
 Zweckbestimmung: Sichtdreiecke - Anfahrtsicht

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

**BEBAUUNG BESTAND**

Gebäude Bestand - Abbruch Gebäude Bestand Gebäude Planung Vermessung vom 28.09.2021, nachrichtlich übernommen Vermessungsbüro Schulz, Laufenburg

**NUTZUNGSSCHABLONE**

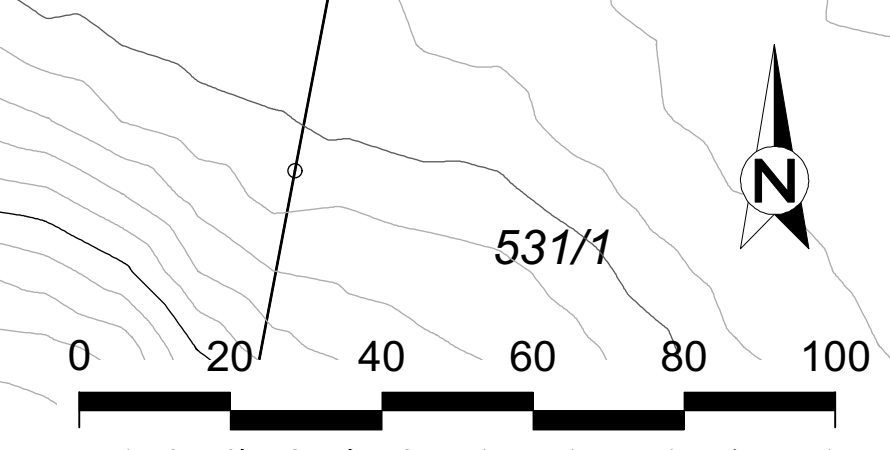
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)

**Gemeinde Ibach**  
**Bebauungsplan**  
**"Tannholz-Manufaktur Ibacher Säge,**  
**1. Änderung"**

**Verfahrensübersicht**

Aufstellungsbeschluss	am	___	2021
Bekanntmachung	am	___	2021
Offenlagebeschluss	am	___	2021
Bekanntmachung	am	___	2021
formelle Beteiligung	vom	___	___
	bis	___	___
Satzungsbeschluss	am	___	2022
Bekanntmachung	am	___	___
In-Kraft-Treten	am	___	___

Helmut Kaiser, Bürgermeister





# Gemeinde Ibach

## Landkreis Waldshut

### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

#### „Ibacher Säge – 1. Änderung“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Sondergebiet **SO** (§11 (2) BauNVO)

**Zulässig** im Sondergebiet "Tannholz-Manufaktur Ibacher Säge" sind:

- Anlagen, die gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB allgemein einem forstwirtschaftlichen Betrieb dienen;
- Sägewerk mit zugehörigen Anlagen und Nutzflächen für die sägegerechte Vor- und Nachbearbeitung der Rundhölzer (Entrindung, Vorschnitt, Kantenschnitt etc.);
- Lagerflächen / Nasslager für bis zu 12.000 Festmeter Rundholz;
- Trocknungsanlage mit zugeordnetem Heizungsmodul; die Kapazität dieser Anlage wird beschränkt auf den Einschnitt der Ibacher Säge bzw. den Eigenbedarf der Firma Lignotrend;
- Gebäude und bauliche Anlagen, die überwiegend der Lagerung von Rundholz, dem Sägebetrieb, der Holz Trocknung sowie der Weiterverarbeitung und der Veredelung anfallender Sägewerkshaupt-, Neben- und Abfallprodukten dienen;
- Büro-, Besprechungs-, Sozial- und Sanitäräume in einem für die Größe des Betriebs angemessenen Umfang von ca. 300 m<sup>2</sup>;
- Eine Ausstellungsfläche mit Seminarraum, soweit der bestimmungsgemäße Gebrauch auf die Wissensvermittlung und Förderung einer nachhaltigen Forstwirtschaft, insbesondere in Zusammenhang mit der Schwarzwälder

Weißtanne ausgerichtet ist; die Fläche dieser Einrichtung wird auf max. 300 m<sup>2</sup> beschränkt;

- 2 Wohneinheiten mit insgesamt max. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Betriebsangehörige, Bereitschafts- oder Aufsichtspersonal zur dauerhaften Nutzung;
- Anlagen zur Energiegewinnung (Wasserkleinkraftwerk);
- Anlagen zur Erzeugung und Verstromung von Holzpellets aus Sägewerksabfällen;
- Unter- und oberirdische Anlagen zur Wasserhaltung nach Maßgabe eines Wassermanagementplans für folgende Zwecke:
  - Nassholzkonservierung,
  - Regenwasserbehandlung,
  - Löschwasserbevorratung,
  - Trink- und Brauchwasserversorgung,
  - Abwasserbeseitigung;
- Nebengebäude und Unterstände für betriebsnotwendige Fahrzeuge und Geräte;
- Nebenanlagen für den automatisierten, werksinternen Transport von Sägewerkshaupt-, Neben- und Abfallprodukten;
- Überdachungen zum Wetterschutz außerhalb bzw. zwischen den Hauptgebäuden.

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Sonstige, aus einer innerbetrieblichen Notwendigkeit erforderlichen Hauptgebäude und Nebenanlagen, deren Nichtzulassung zu einer nicht beabsichtigten Härte für den Betrieb führen würde.

**Nicht zulässig sind:**

- Verkaufsflächen aller Art und Größe;
- Ferienwohnungen. Darunter ist auch eine sonstige temporäre Nutzung zu verstehen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die überbaubare Fläche, definiert durch Baugrenzen, die GRZ sowie die Höhe baulicher Anlagen.

### **2.1. Überbaubare Fläche**

Die überbaubare Fläche umfasst rund 17.500 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf vier in der Planzeichnung dargestellte Baufenster.

### **2.2. Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird bestimmt durch § 17 BauNVO und liegt bei 0,8. Diese Obergrenze kann im Einzelfall für Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 (4) Satz 4 Ziffer 2 BauNVO) – höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,9.

### **2.3. Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO betriebsbedingt auf eine Länge von max. 20,0 m um bis zu 3,0 m überschritten werden.

### **2.4. Höhe baulicher Anlagen (HbA)**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

- Hauptgebäude max. 20,00 Meter,
- Silos zur Lagerung von Sägewerks Neben- und Abfallprodukten (Späne, Sägmehl, Hackschnitzel), Silos zur Lagerung von Holzpellets u.ä. max. 30,00 m,
- Untergeordnete Bauteile und Aufbauten (z.B. Kegeldach der Silos, Geländer, Verbindungselemente, Revisionsstege und ähnliches) max. 37,00 m.
- Die Höhe werksinterner Transportsysteme (z.B. Stapelautomat) richtet sich nach betrieblichen Erfordernissen und der Lage innerhalb des terrassierten Werksgeländes, Mindestabstand zu Gewässern etc. Deshalb wird für solche baulichen Anlagen keine Höhe festgesetzt.

Die Höhe wird gemessen vom tiefsten Punkt des anstehenden Geländes bis zur Oberkante Dach bei Haupt- und Nebengebäude), bis zur zylindrischen Höhe bei Silos und bis zur Oberkante bei Dachaufbauten am höchsten in Erscheinung tretenden Punkt.



**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB

**3.1. Bauweise** (§ 22 (4) BauNVO)

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise.

**3.2. Überbaubare Grundstücksfläche** (§23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen. Ein Überschreitung nach §23 (3) Satz 2 BauNVO ist in folgendem Umfang zulässig: Länge max. 20,00 m, Tiefe max. 3,00 m.

**4. Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Erschließungsstraße). Innerhalb des Sondergebiets kann die Erschließung an betriebliche Erfordernisse angepasst werden.

**5. Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gewässerrandstreifen beidseits des Steinebächles.

**6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft** § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Dazu gehören

oberirdisch

– ein ca. 100m langer Abschnitt des Steinebächle

unter- und oberirdisch

– Sammelbecken, Zisternen, Retentionsbecken und Leitungen nach Maßgabe des dem Bebauungsplan beigefügten Wassermanagementplans.

**7. Von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche** § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Privatstraße in die L 150.

Das zeichnerisch festgesetzte Sichtdreieck dient der Verkehrssicherheit. Der Bereich ist von jeglichen Sichtbeeinträchtigungen längs der Straße in der Höhe zwischen 0,8 bis 2,5 m über der Straßenoberkante freizuhalten.

## 8. Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Die Aussagen des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Ibacher Säge“, in Kraft getreten am 12.03.2021, und die darin beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gelten unverändert weiter. Zu ihrer Absicherung werden folgende Festsetzungen ebenfalls unverändert in den Bebauungsplan „Ibacher Säge – 1. Änderung“ übernommen:

9.1. Wegeflächen, Stellplätze, Lager- und Hofflächen sind mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden, sofern die Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung gegeben sind.

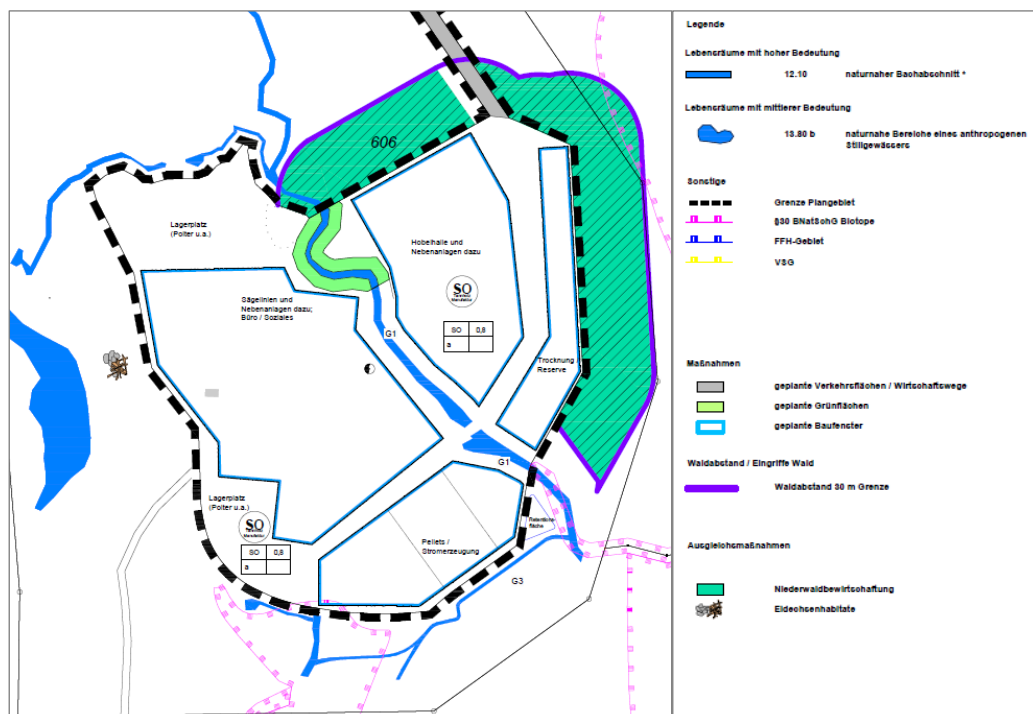


Abb. 1: Maßnahmenplan zur Naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Änderungsbereich des Büros Kunz GaLaPlan, Todtnauberg (unmaßstäbliche Verkleinerung)

- 9.2. Ein Anteil von mindestens 8,5 % (bei GRZ 0,8) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten.
- 9.3. Gemäß zeichnerischer Darstellung wird im Plangebiet die uferbegleitende Gehölzgalerie (G1) durch die Pflanzung von autochthonen Gehölzen (Erle, Weide, Esche) auf einer Grundfläche von ca. 0,1 ha ausgewiesen.
- 9.4. Gemäß zeichnerischer Darstellung wird im Plangebiet die naturbelassene Gewässerfläche (Steinenbächle) auf einer Grundfläche von insgesamt ca. 0,04 ha ausgewiesen.
- 9.5. Gemäß zeichnerischer Darstellung im Maßnahmenplan zur Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung wird in den Waldabstandsflächen außerhalb des Plangebiets eine Grundfläche von ca. 25 m<sup>2</sup> zur Errichtung von geeigneten Reptilienhabitaten (trockene Lesestein- und Totholzhaufen) ausgewiesen.

In Ergänzung der Textlichen Festsetzungen werden folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen neu festgesetzt:

- 9.6. 1 geeignete Waldkauzsthöhle ist von einer Fachkraft der UBB an einem geeigneten Baum nördlich der Eingriffsfläche aufzuhängen. Der Kasten ist jährlich zu reinigen bzw. zu pflegen.
- 9.7. 3 geeignete Fledermaushöhlen und 3 geeignete Fledermausfachkästen sind durch eine Fachkraft der UBB im näheren Umfeld der Eingriffsfläche an geeigneten Bäumen anzubringen. Die Kästen sind zudem jährlich zu reinigen bzw. zu pflegen.

### **Zuordnung der forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen**

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ibacher Säge“ wurde die externe, gemeindeeigene Kompensationsfläche „Auf dem Farnberg“, Gemarkung Ibach mit einer Größe von 14,8 ha zugeordnet, die dauerhaft für die Entwicklung von Auerwildhabitaten zur Verfügung gestellt wird. Für die Kompensation des Eingriffs aus dem Bebauungsplan „Ibacher Säge“ werden Maßnahmen auf einer Fläche von zunächst 6,75 m<sup>2</sup> umgesetzt.



Zwischen dem Vorhabenträger, der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Forstbehörde beim Landkreis Waldshut wurde darüber ein Öffentlich-Rechtlicher Vertrag geschlossen.

Mit dem Bebauungsplan „Ibacher Säge – 1. Änderung“ ist eine Ausweitung der Plangebiets um rund 3.500 m<sup>2</sup> verbunden. Für die Kompensation des Eingriffs im Rahmen des Bebauungsplans „Ibacher Säge – 1. Änderung“ werden Maßnahmen auf einer Fläche von 3,25 ha umgesetzt. Siehe dazu § 5 des Öffentlich-Rechtlichen-Vertrags vom 31.05. / 11.06. / 21.06. 2021. Der Vertrag ist entsprechend zu ergänzen.

Gemeinde Ibach, den

Stadtbau Lörrach

---

Kaiser, Bürgermeister

---

i.V. Stephan Färber,  
Stadtplaner

## **II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Biotope und Schutzgebiete**

Folgende Grenzen wurden nachrichtlich übernommen:

- FFH-Gebiet: Schutzgebiets-Nr. 8214343, Oberer Hotzenwald
- Vogelschutzgebiet: Schutzgebiets-Nr. 8114441, Südschwarzwald

Die der Schutzgebietsausweisung zugrunde liegende naturräumliche Besonderheit gibt es inzwischen nicht mehr. Die Fläche wurde für die Verlegung eines Wirtschafts- und Wanderwegs in Anspruch genommen. Für die Baumaßnahme war ein Bauantrag gestellt und unter Auflagen genehmigt worden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für die Inanspruchnahme der rund 160 m<sup>2</sup> großen Schutzgebietsfläche liegt vor. Auf dieser Grundlage wurden Ausgleichmaßnahmen festgesetzt.

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Nr. 3.37.012 "Dachsberg". Die Ziele der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

## **III HINWEISE**

### **Archäologische Denkmalpflege**

Landesamt für Denkmalpflege

Im Plangebiet ist das Vorkommen von Köhlerplätzen möglich. Köhlerplätze sind unersetzlich wertvolle Informationsquellen zur Vegetations-, Umwelt- und Wirtschaftsgeschichte und stellen Landschaftsarchive dar, die auch naturschutzfachlich hoch bedeutsam sind.

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; referat26@rpf.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## **Brandschutz**

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über mindestens zwei Stunden im Umkreis (Löschbezirk) von 300m um das jeweilige Objekt erforderlich.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der VwV-Feuerwehrlächen einzuhalten und nach DIN 14090 auszuführen sind.



# Gemeinde Ibach

## Landkreis Waldshut

### Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

#### „Ibacher Säge – 1. Änderung“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften:

#### 1. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

##### 1.1. Werbeanlagen sind nur zulässig

- an der Stätte der Leistung;
- in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 5% der jeweiligen Fassadenfläche, jedoch nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> pro Seite); die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 1,0 m betragen;
- als konstante Firmen- und Produkthinweise, Logos etc.

##### 1.2. Ausnahmsweise können Werbeanlagen wie folgt zugelassen werden:

- In Form eines Hinweisschilds (Betrieb / Firma) an der Privatstraße im Sichtbereich der Landesstraße 150, wenn mit dem Hinweisschild ein Abstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

##### 1.3. Nicht zulässig sind Werbeanlagen insbesondere

- Werbeanlagen in Verbindung mit Licht (beleuchtete oder selbst leuchtende Werbeanlagen aller Art) und / oder akustischen Effekten.

##### 1.4. Ausnahmen

Ausnahmen von diesen Regelungen werden aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes nicht zugelassen.

## 2. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- Einfriedungen sind in der Anbauverbotszone zur Landesstraße 150 nicht zulässig.
- Zäune aus Stacheldraht sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

## 3. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Die Vorgaben des Wassermanagementplans des Büros Hunziker Betatech vom 30.06.2021 sind umzusetzen und dauerhaft zu beachten.

Gemeinde Ibach, den \_\_\_\_\_

Stadtbau Lörrach

\_\_\_\_\_  
Kaiser, Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
i.V. Stephan Färber,  
Stadtplaner

**GEMEINDE IBACH**

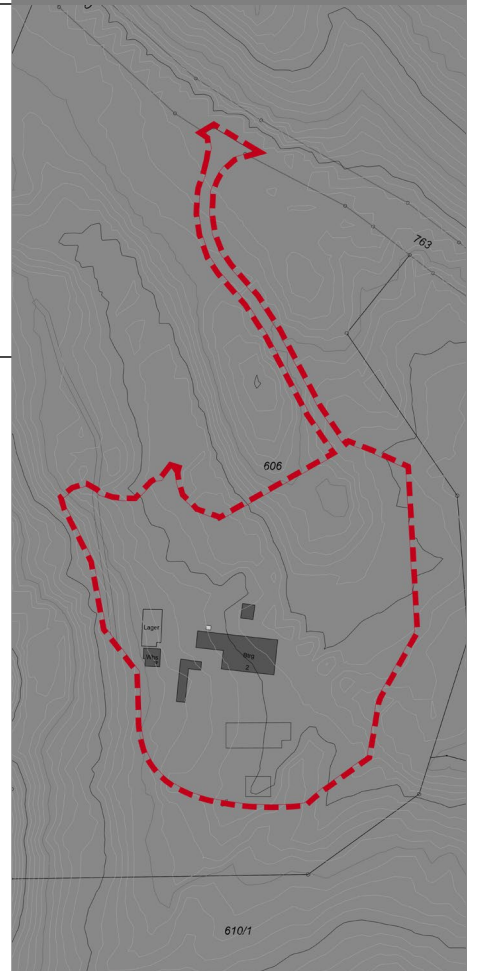
---

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Ibacher Säge – 1. Änderung“**

---

**Begründung**

---





## **INHALT**

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
3. Örtliche Bauvorschriften .....	15
4. Umweltbelange.....	15
5. Erschliessung / Technische Infrastruktur .....	19
6. Verfahrensübersicht .....	19
7. Flächenbilanz .....	20

# 1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

## 1.1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Firma Lignotrend, Bannholz, hat 2017 das historische Sägewerksareal „Ibacher Säge“ erworben, die Liegenschaft auf eine Größe von rund 11ha arrondiert, die Betriebseinrichtungen ertüchtigt und die Erschließung an die innerbetrieblichen Erfordernisse angepasst.

Die vorhandene Blockbandsäge ist geeignet, starkes Tannenholz (Stammdurchmesser größer 0,50 Meter) zu verarbeiten. Die Firma Lignotrend ist dabei ausschließlich auf die Verarbeitung von Schwarzwälder Weißtanne fokussiert. Diese kann auf Grund ihrer besonderen Holzeigenschaften nur sortenrein optimal gesägt und getrocknet werden.

Mit dem Ausbau und der Weiterentwicklung des Standorts verfolgt der Vorhabenträger, die Firma Lignotrend, folgende Ziele:

- Durch den Aufbau eines hauseigenen Sägewerks möchte sich die Firma Lignotrend bei Weißtannen-Sägewerksprodukten<sup>1</sup> von Schwankungen am Holzmarkt und Engpässen bei fremden Zulieferfirmen unabhängig machen.
- Durch den Aufbau einer „Weißtannen-Manufaktur“ möchte die Firma Lignotrend durch verlässliche Nachfrage und bessere Preise einen Anreiz zur Kultivierung dieser für den Schwarzwald einst typischen Baumart schaffen.

Da die Weißtanne in Zeiten des Klimawandels als Hoffnungsträger gilt, hat die Forstbehörden das Vorhaben „Ibacher Säge“ von Anfang an unterstützt.

Um das Vorhaben der Firma Lignotrend planungsrechtlich zu ermöglichen, wurden der Flächennutzungsplan des GVV St. Blasien – Teilplan Ibach - geändert und der Bebauungsplan „Ibacher-Säge“ aufgestellt.

Parallel dazu wurden erste Vorhaben genehmigt und die Vision „Weißtannen-Manufaktur“ zu einem ganzheitlichen Projekt weiterentwickelt, in dem Sägewerkshaupt-, Neben- und Abfallprodukte an Ort und Stelle in einem Wertstoffkreislauf verarbeitet werden sollen. Zugleich legen die gegenwärtigen Verwerfungen am Holzmarkt nahe, zügig eine zweite Sägelinie aufzubauen.

---

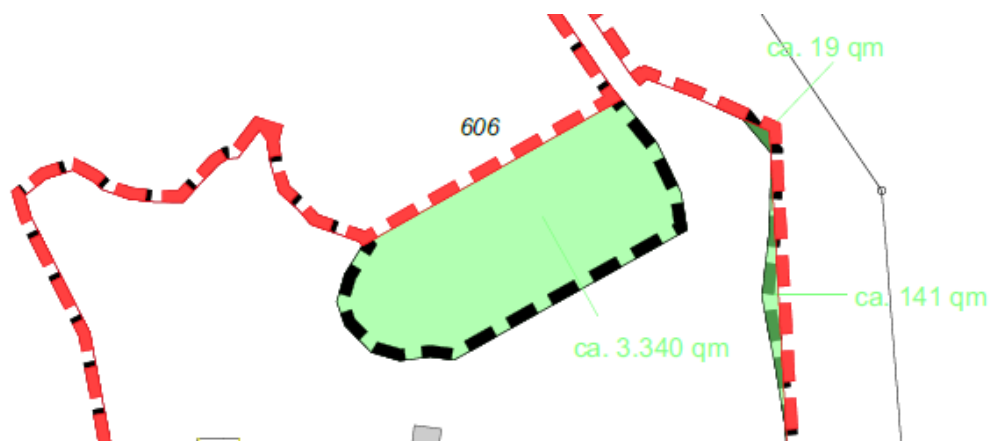
<sup>1</sup> Rund 90% der Lignotrend-Produkte werden mit astfreien Weißtannen-Oberflächen ausgeliefert.

Im Rahmen der Projektentwicklung zeigte sich, dass die im Bebauungsplan nach damaligem Kenntnisstand zugeschnittenen Baufenster an zahlreichen Stellen nicht mehr passen, um die Arbeitsabläufe zweckmäßig organisieren zu können. Neben zahlreichen eher geringfügigen Korrekturen fallen vor allem zwei Veränderungen der bisherigen Plangebietsgrenze ins Gewicht:

- Für die technisch sinnvolle Anordnung der Trockenkammern muss die Plangebietsgrenze im Osten begradigt werden. Diese Korrektur tangiert das angrenzende Landschafts- und Vogelschutzgebiet. Für die Inanspruchnahme dieser insgesamt ca. 160 m<sup>2</sup> großen Flächen ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich. Da die betreffende Fläche außerdem als Wald ausgewiesen ist, wurde zusätzlich eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt.
- Der Platz für die Hobelhalle im nordöstlichen Baufenster ist deutlich zu klein bemessen. Das technische Kernstück der Anlage ist allein schon über 50 Meter lang ist. Damit rationelles Arbeiten möglich ist, müssen der Geltungsbereich des Bebauungsplans und das bisherige Baufenster erweitert werden.

## 1.2. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die Änderungen der Plangebietsgrenze gegenüber dem am 12. März 2021 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Ibacher Säge“ sind in der nachfolgenden Zeichnung dargestellt:



**Abb. 1: Aufgrund innerbetrieblicher Erfordernisse muss der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ibacher Säge“ vergrößert und das Baufenster angepasst werden.** Zeichnung: Stadtbau Lörrach

Der Bebauungsplan „Ibacher Säge – 1. Änderung“ umfasst mit den vorgenannten Änderungen der Plangebietsgrenze rund 29.500 m<sup>2</sup>.

### 1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

Der Entwicklung der Ibacher Säge liegt ein Gesamtkonzept zugrunde, das in mindestens zwei Bauabschnitten realisiert werden soll. Um Planungssicherheit für den Vorhabenträger zu schaffen, wurde der Flächennutzungsplan für den gesamten Projektbereich geändert. Die Änderung erfolgte im Parallelverfahren. Das Landratsamt Waldshut hat die Änderung mit Schreiben von 09.11.2020 genehmigt.

Für die von der Planänderung betroffene 3,4 ha große Waldfläche war außerdem eine forstrechtliche Genehmigung zu beantragen. Die Waldumwandlungserklärung wurde ebenfalls am 09.11.2020 erteilt.



**Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV St. Blasien – Teilbereich Ibach, genehmigt am 09.11.2020 (links) und dem Bebauungsplan „Ibacher Säge“, in Kraft getreten am 12.03.2021 (rechts).**

Zeichnungen: Stadtbau Lörrach

Der Bebauungsplan „Ibacher Säge“ ist am 12.03.2021 in Kraft getreten, nachdem eine Lösung für den naturschutzrechtlichen Ausgleich gefunden worden war. Damit waren die Voraussetzungen für den Aufbau eines modernen Sägewerks mit einem ganzheitlichen, nachhaltigen Ansatz geschaffen.

### 1.4. Wahl des Verfahrens

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt und die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind, kann die Bebauungsplanänderung im einstufigen Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

## 1.5. Konzept Weißtannenmanufaktur Ibacher Säge

Nach Übernahme der Ibacher Säge wurden folgende Maßnahmen realisiert:

- 1) Übernahme der historischen Blockbandsäge, Ertüchtigung des Bestands (Brandschutz, Arbeitsschutz), Ergänzung der technischen Einrichtungen um zeitgemäße Komponenten (Entrindungsanlage, Wurzelreduzierer).
- 2) Verlegung eines Wirtschafts- und Wanderwegs, um Gefährdungen für Passanten auszuschließen.
- 3) Damit in Verbindung Verlegung des Ramsenbächle.
- 4) Errichtung des Nasslagers nach Maßgabe eines Wassermanagementplans.

Nach einer intensiven Projektentwicklung stehen nun die nächsten Ausbauschritte an:

- 5) Aufbau einer zweiten Sägelinie.
- 6) Automatische Stapelanlage zum umweltfreundlichen Transport des Schnittholzes über das Steinenbächle hinweg in den Bereich Trocknung / Hobelanlage / Versand.
- 7) Technische Trocknung des Schnittholzes zur Reduzierung des Transportgewichts um 50 Prozent.
- 8) Neubau einer Halle in der
  - die getrockneten Holzpakete entstapelt und zu kompakten, transport geeigneten Gebinden neu zusammengestellt werden;
  - Seitenware vor Ort gehobelt und zu Leisten verarbeitet wird.
- 9) Aufbau einer Pelletieranlage, in der Sägerestholz sowie trockene Säge- und Hobelspäne aus der Ibacher Säge sowie den Lignotrend-Standorten Bannholz und Niedingen zu Pellets verarbeitet werden.
- 10) Aufbau eines Blockheizkraftwerks für die Verstromung der Holzpellets. Soweit der Strom nicht für den Eigenbedarf gebraucht wird, soll er ins öffentliche Netz eingespeist werden. Mit der Abwärme wird das Schnittholz getrocknet (siehe Ziffer 7) und die Wärme für die gesamte Prozesskette erzeugt.

Im Weiteren sind diverse Nachrüstungen an der bestehenden Säge und dem Sägewerksareal geplant. Zu den geplanten Maßnahmen gehören unter anderem der Neubau einer Kläranlage und die Ertüchtigung der Zufahrt im Bereich des Steinenbächles.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Um den historisch gewachsenen Sägewerksstandort bei Mutterslehen, Gemeinde Ibach, entsteht eine „Weißtannen-Manufaktur“, die sich ausschließlich der sortenreinen Verarbeitung der für den Schwarzwald typischen Baumart widmet. Der Betrieb verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, bei dem möglichst viele Arbeitsschritte in ökologisch sinnvollem Zusammenhang am Standort ausgeführt werden.

Es wird ein Sondergebiet "Tannholz-Manufaktur Ibacher Säge" gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen, die überwiegend und im weitesten Sinn der Verarbeitung und Veredelung von starkem Tannholz, insbesondere der (Schwarzwälder) Weißtanne, dienen. Ein Sondergebiet ist geeignet, die Zweckbestimmung entsprechend den Vorgaben der Raumordnung einzugrenzen (§ 11 Abs. 2 BauNVO), dauerhaft zu sichern und nicht erwünschte spätere Fehlentwicklungen zu unterbinden.

Eine weitergehende, allgemeine gewerbliche Nutzung ist ausdrücklich nicht erwünscht und wäre mit den Zielen der Raumordnung auch nicht vereinbar. Deshalb kommt eine Ausweisung als Gewerbegebiet nicht in Frage.

Innerhalb des Sondergebiets „Tannholz-Manufaktur“ sind ausschließlich Nutzungen zugelassen, die für die Waldbewirtschaftung sowie für den nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb eines Sägewerks erforderlich sind. Das schließt auch die Weiterverarbeitung und Veredelung von Sägewerkshaupt-, Neben- und Abfallprodukten ein. Deren Umfang ist im Wesentlichen auf die Kapazität der Ibacher Säge sowie der Lignotrend Standorte Werk Bannholz und Werk Niedingen beschränkt.

#### **Folgende Nutzungen sind regelmäßig zulässig:**

- Da außerhalb des Sondergebiets noch mehrere Hektar Wald zur Liegenschaft gehören, können Anlagen, die gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB allgemein einem forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, auch im Sondergebiet errichtet werden.
- Sägewerk mit zugehörigen Anlagen und Nutzflächen für die sägegerechte Vorbereitung der Rundhölzer (Entrindung, Vorschnitt).



- Lagerflächen, auch in Form von Nasslagern für bis zu 12.000 Festmeter Rundholz. Damit soll auch ein Puffer für kurzfristige Bedarfe der Forstwirtschaft geschaffen werden.
- Trocknungsanlage mit zugeordneten Heizungsmodulen;
- Gebäude und bauliche Anlagen, die überwiegend der Lagerung von Rundholz, dem Sägebetrieb, der Holz Trocknung sowie der Weiterverarbeitung und Veredelung von Sägewerkshaupt-, Neben- und Abfallprodukten dienen. Die Kapazität der Gebäude und Anlagen für die Veredelung und Weiterverarbeitung von Sägewerksprodukten ist im Westlichen auf die vor Ort sowie die in den weiteren Lignotrendstandorten (Werk Bannholz und Werk Niedingen) anfallenden Mengen beschränkt.
- Büro-, Besprechungs-, Sozial- und Sanitärräume; der Betrieb wird im ersten Bauabschnitt zehn bis 15 Arbeitsplätze bieten; darüber hinaus ist mit Kunden und interessierten Besuchern des Modellprojekts zu rechnen; für den Sozialbereich wird deshalb eine Fläche von 300 m<sup>2</sup> für angemessen gehalten.
- Ein wichtiges Anliegen der Tannholz-Manufaktur ist der Wissenstransfer in Sachen Weißtanne. Deshalb soll die Einrichtung einer bedarfsgerechten Ausstellungsfläche mit Seminarraum möglich sein. Die Fläche dieser Einrichtung wird auf max. 300 m<sup>2</sup> beschränkt.
- Der Standort des Sondergebiets ist abgelegen. Um eine minimale Kontrolle auch außerhalb der Betriebszeiten zu gewährleisten, werden 2 Wohneinheiten mit insgesamt max. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Betriebsangehörige, Bereitschafts- und Aufsichtspersonal zur dauerhaften Nutzung zugelassen.
- Die bestehende Anlage zur Energiegewinnung (Wasserkleinkraftwerk) kann nach Maßgabe der Betriebserlaubnis und des Wassermanagementplans weiter betrieben werden.
- Die Wasserversorgung für die Nassholzkonservierung, die Regenwasserbehandlung, die Löschwasserbevorratung und das Trink- und Brauchwasser kann am Standort nur über vorhandene Ressourcen sichergestellt werden. Dazu ist der Bau von Zisternen und Retentionsbecken notwendig. Für diese Anlagen ist neben einer baurechtlichen auch eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
- Auch die Abwasserbeseitigung kann nur über eine vorhandene Kleinkläranlage im Plangebiet gewährleistet werden. Eine Nachrüstung ist erforderlich.

- Art und Umfang dieser Anlagen werden im Rahmen des Wassermanagementplans des Büros Hunziker Betatech vorgegeben.
- Die Weiterverarbeitung bzw. Verstromung von Sägewerks- und sonstigen Holzabfällen an Ort und Stelle ist nachhaltig; der Aufbau einer Pelletieranlage mit Heizmodul und einer Anlage zur Verstromung ist fester Bestandteil des ganzheitlichen Ansatzes der „Tannholz-Manufaktur“.
- Der Bau von Nebengebäuden und Unterständen für betriebsnotwendige Fahrzeuge und Geräte ist als Wetterschutz in der gegebenen Höhenlage des Schwarzwalds geboten.
- Der Platz innerhalb des Betriebsareals ist in Anbetracht der raumgreifenden Maschinen und Aggregate sehr beengt. Das Steinenbächle stellt eine zusätzliche Zäsur dar. Deshalb sollen automatisierte Fördersysteme den Transport der Sägewerksprodukte zwischen den verschiedenen Betriebseinrichtungen erleichtern.
- Da Weißtanne auf Feuchtigkeit sehr empfindlich reagiert, sind ferner seitlich offene Überdachungen zwischen Werksgebäuden notwendig.

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

Die aktuellen Veränderungen im Wald und die daraus resultierenden Anpassungen in der Forstwirtschaft machen auch vor Holzverarbeitenden Betrieben nicht halt. Hinzu kommen sich rasch verändernde Produktionsabläufe sowie technische Neuerungen.

- Um darauf kurzfristig reagieren zu können, sind ausnahmsweise weitere, im Katalog der regelmäßig zulässigen Nutzungen nicht genannte Anlagen zulässig, deren Bedarf zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung noch nicht absehbar gewesen ist.

Dadurch sollen nicht beabsichtigten Härte für den Betrieb vermieden werden.

**Nicht zulässig sind:**

- Verkaufsflächen aller Art und Größe.
- Ferienwohnungen. Darunter ist ausdrücklich auch die Vermietung an Saisonarbeitskräfte zu verstehen.

Der Standort ist aufgrund der typischen Begleiterscheinungen (Verkehrsaufkommen, Nutzungskonflikte durch Betriebslärm) für die genannten Nutzungen nicht geeignet.

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die überbaubare Fläche, definiert durch Baugrenzen, die GRZ sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen. Benötigt werden großflächige, teilweise zusammenhängende Produktions- und Lagerhallen; deren Abmessungen, insbesondere auch deren Höhe, werden bestimmt durch die Fertigungsprozesse und die dafür eingesetzte Technologie.

Um die zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht unbeabsichtigt zu erschweren, wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze im genannten Umfang ausdrücklich zugelassen, um flexibel und kurzfristig auf betriebliche Erfordernisse reagieren zu können.

Aus gleichem Grund wird auch die zulässige Gebäudehöhe differenziert. Die zulässige Höhe von Hauptgebäude wird einschließlich Dach auf 20 m festgesetzt. Silos haben je nach Nutzungszweck verschiedene, technisch notwendige Aufbauten (Kegeldach, Geländer, Verbindungselemente, Revisionsstege und ähnliches). Deshalb wird hier zwischen der zylindrischen Höhe des Speichers (30m) und der für Aufbauten (zusätzlich erforderlichen Höhe) unterschieden.

## **2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend dem ganzheitlichen Konzept für die „Tannholz-Manufaktur Ibacher Säge“ sollen die einzelnen Komponenten (Sägelinien, Trocknung, Pelletieranlage, Fertigungsbereich usw. ) sukzessive auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Dem Bebauungsplan „Ibacher Säge – 1. Änderung“ liegt das Betriebskonzept vom August 2021 (Stand Behördenbesprechung vom 25. August 2021) zugrunde.

Die Gebäude und bauliche Anlagen sollen Zug um Zug bedarfsgerecht errichtet werden. Anpassungen des Betriebskonzepts an neue Technik oder an Erfordernisse des Marktes sind nicht auszuschließen. Die Nutzungszuweisungen im Bebauungsplan sind deshalb nur als Hinweis zur Orientierung gedacht. Einzelnen Gebäuden und Anlagen können bei Bedarf auch andere Standorte innerhalb des Areals zugewiesen werden.

Dem entsprechend können zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine präzisen Aussagen zur Lage und Abmessung der Gebäude und betrieblichen Einrichtungen gemacht werden: Einzelbaukörper sind häufig länger als 50 m; Fertigungshallen können aus mehreren kleineren Baukörpern bestehen, die untereinander

verbunden sind; automatische Transportanlagen und Überdachungen zwischen Betriebseinrichtungen bieten Wetterschutz oder überbrücken Hindernisse und Höhenunterschiede. Aus den genannten Gründen kommt weder die offene noch die geschlossene Bauweise zum Tragen; es wird deshalb die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge eines einzelnen Baukörpers orientiert sich an den betrieblichen Erfordernissen.

## **2.4. Verkehrsflächen**

### **Straßen**

Das Werksgelände ist über die historische Straße "Zur Ibacher Säge" an die L150 angebunden. Dieser Weg wird planungsrechtlich gesichert und als Privatstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ausgewiesen. Innerhalb des Sondergebiets soll der Verlauf des Fahrwegs an betriebliche Erfordernisse angepasst werden können. Deshalb wird auf eine Darstellung im Plan verzichtet.

An der Einmündung in die L 150 sind Veränderungen weder erforderlich noch geplant. Das bisher sehr geringe Verkehrsaufkommen wird auch künftig betriebsbedingt nur marginal zunehmen. Die Sichtdreiecke werden im Planteil dennoch dargestellt. Da die Fahrbahn im Kataster nicht berücksichtigt ist und zweckdienliche Pläne nicht vorliegen, wurde hilfsweise ein Luftbild herangezogen, um die gegebene, seit langem bestehende und von keiner Änderung betroffene Situation zu dokumentieren (siehe umseitig). Auf eine Bestandsvermessung des 400 m langen Straßenabschnitts wurde, da im vorliegenden Fall nicht verhältnismäßig, verzichtet.



**Abb. 3: Darstellung des Einmündungsbereichs von der Privatstraße in die L 150. Die seit dem Ausbau der Straße bestehende Situation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert, das ohnehin sehr geringe Verkehrsaufkommen nur marginal erhöht.**

Zeichnung: Rapp Regioplan

### **Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen nachgewiesen werden.

## **2.5. Versorgungsflächen**

Innerhalb des Plangebiets wird ein Wasserkleinkraftwerk betrieben. Der Standort wird im Bebauungsplan gesichert.

## **2.6. Wasserflächen**

Das Plangebiet wird vom Steinenbächle durchflossen, das auch die Turbinen des Wasserkleinkraftwerks antreibt. Die 5,0 m breite Abstandsfläche entlang des Gewässers wird als Grünfläche und zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

## **2.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für die neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Flächen wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und die daraus resultierenden Maßnahmen ermittelt. Nachstehend sind die Maßnahmen, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden sollen, gesamthaft zusammengefasst:

### **Innerhalb des Bebauungsplangebiets**

wird der Bereich des Gewässers und des uferbegleitenden Gewässerrandstreifens – G1 - als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und darin umzusetzende Maßnahmen beschrieben.

### **Außerhalb des Bebauungsplangebiets**

In der zeichnerischen Darstellung des Maßnahmenplans zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und im Textteil wird die Anlage von Trockenhabitaten gefordert. Sie sollen vorzugsweise in der Waldabstandsfläche und in sonstigen geeigneten Randbereichen angelegt werden. Die Flächen und Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind ebenfalls verbindlich. Zur konkreten Umsetzung wird zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Waldshut und dem für den Eingriff verantwortlichen Bauherrn ein Vertrag geschlossen. Da der Grundstückseigentümer der betroffenen Flächen zugleich Vorhabenträger ist, ist das problemlos möglich.

Ferner wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die im Umfeld des erweiterten Plangebiets vor Beginn der Rodungs- und Bauarbeiten auszuführen sind.



## **Zuordnung der forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen**

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ibacher Säge“ wurde außerdem die externe, gemeindeeigene Kompensationsfläche auf dem „Farnberg“, Gemarkung Ibach mit einer Größe von 14,8 ha zugeordnet, die dauerhaft für die Entwicklung von Auerwildhabitaten zur Verfügung gestellt wird. Zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Forstbehörde beim Landratsamt Waldshut sowie dem Vorhabenträger wurde dafür eine vertragliche Regelung abgeschlossen.<sup>2</sup>

Für die Kompensation des Eingriffs aus dem Bebauungsplan „Ibacher Säge“ werden zunächst Maßnahmen auf einer Fläche von 6,75 m<sup>2</sup> umgesetzt. Für die Kompensation des Eingriffs aus dem Bebauungsplan „Ibacher Säge – 1. Änderung“ werden entsprechend dem Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Maßnahmen auf einer Fläche von 3,25 ha umgesetzt. Der Vertrag wird dem entsprechend angepasst.

## **2.8. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung**

Sichtdreieck

Auf Wunsch der Straßenbaubehörde wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ein Sichtdreieck nach den Vorgaben der RASt 06 eingetragen. Die freizuhaltenden Flächen liegen vollständig innerhalb der Fahrbahn.

## **2.9. Nebenanlagen**

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sollen insbesondere automatische Transportanlagen sowie Wetterschutz über Transport- und Verladewegen sowie sonstigen Flächen ermöglicht werden, um die Zäsur des Werksgeländes durch das Steinenbächle zu kompensieren und das unbehandelte Holz vor Nässe zu schützen.

---

<sup>2</sup> Öffentlich-Rechtlicher Vertrag in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ibacher Säge“, Gemeinde Ibach, vom 31.05., 11.06., 21.06.2021

### **3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Das Baugebiet liegt innerhalb geschützter und empfindlicher Landschaftsteile. Zum Schutz des Landschaftsbilds – insbesondere im Sichtbereich der Landesstraße – werden deshalb örtliche Bauvorschriften erlassen, die die Größe, den Standort und das Erscheinungsbild von Werbeanlagen regeln.

### **4. UMWELTBELANGE**

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ibacher Säge“ detailliert

- im Umweltbericht
- der artenschutzrechtlichen Prüfung
- und einer Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung

des Büros Kunz GaLaPlan abgearbeitet und beschrieben. Die Unterlagen sind dem Bebauungsplan beigelegt. Die wesentlichen Informationen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich besprochen.

Nachstehend werden deshalb nur die umweltrelevanten Auswirkungen betrachtet, die sich durch die Erweiterung des Plangebiets ergeben. Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wird von einer erneuten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

#### **4.1. Eingriffe**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden rund 0,35 ha neu ins Plangebiet einbezogen. Daraus ergeben sich keine Konflikte, die über die im Bebauungsplan „Ibacher Säge“ dargelegten Sachverhalte hinausgehen.

Nachstehend wird die Relevanz der Plangebietserweiterung bezüglich der einzelnen Schutzgüter erläutert.

#### **4.2. FFH-Gebiet, Natur- und Landschaftsschutz, Biotop**

##### **FFH Vorprüfung**

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ibacher Säge“ und die damit verbundene Erweiterung des Plangebiets den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebiets „Oberer Hotzenwald“ (Nr. 8214-

343) und des VSG „Südschwarzwald“ (Nr. 8214-343) aufgrund vorgesehener schadensbegrenzender Maßnahmen nicht entgegensteht.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ibacher Säge“ und die damit verbundene Erweiterung des Plangebiets den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Dachsberg“ aufgrund der vorgesehenen Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen nicht entgegensteht.

Dauerhafte und anhaltende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Schutzgebietes bzw. seiner wesentlichen landschaftsbildprägenden Bestandteile sind auch die Erweiterung des Plangebiets nicht zu erwarten.

### **§ 30 Biotop**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ibacher Säge“ und die damit verbundene Erweiterung des Plangebiets Innerhalb des Planbereichs sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop betroffen.

Auch indirekte Beeinträchtigungen des Biotops „Steinenbächle O Ibacher Säge“ können ausgeschlossen werden, da für das Steinenbächle auch im erweiterten Planbereich ein Gewässerrandstreifen mit Maßnahmenkonzept vorgesehen wurde. Eingriffe in Gewässer finden durch das Vorhaben nicht statt.

## **4.3. Artenschutz**

Im Jahr 2018 und 2019 erfolgten umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchungen (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung zum BP „Ibacher Säge“, Stand: 22.02.2021 durch das Büro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg. Das damals im Jahr 2018 abgegrenzte Untersuchungsgebiet umfasste auch die anlagenbedingt neu ins Bebauungsplangebiet einbezogenen Flächen. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen konnten für die Ableitung der hier gegenständlichen artenschutzrechtlichen Einschätzung (vgl. Kapitel 3.3 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) herangezogen werden.

Die in der artenschutzrechtlichen Einschätzung aufgestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich wurden in den Bebauungsplan „Ibacher Säge – 1. Änderung“ übernommen. Außerdem werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 werden bei Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

## **4.4. Schutzgut Wasser**

### **Oberflächengewässer**

Innerhalb des Plangebietes findet sich das Steinenbächle (Gewässer-ID: 4790, Vorfluter), welches offen und naturnah durch das Plangebiet verläuft. Im südlichen Plangebiet wird das Steinenbächle von einer Brücke überspannt und ist durch Teile einer Wasserkraftanlage in der Durchgängigkeit unterbrochen. Die Brücke über das Steinenbächle muss für den zu erwartenden Werksverkehr ertüchtigt werden. Ferner soll das Gewässer mit einer automatischen Stapelanlage zwischen den Sägelinien und der Hobelhalle überspannt werden. Dadurch können Transportfahrten zwischen den Betriebseinrichtungen über das Gewässer hinweg vermieden werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist beantragt und wurde in Aussicht gestellt.

Ausgewiesene Überschwemmungsflächen oder Flächen der Hochwassergefahrenkarte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächengewässer weitestgehend vermieden werden, so dass keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

### **Grundwasser**

Aufgrund der Lage außerhalb von Wasserschutzzonen, der untergeordneten Bedeutung des Grundwasserleiters, der hohen Grundwasserneubildungsrate wird dem Gebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser zugeordnet.

Durch die auch für den neu ins Plangebiet einbezogenen Bereich geltenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser weitestgehend minimiert. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## **4.5. Schutzgut Klima / Luft**

Die Empfindlichkeit des Kleinklimas gegenüber der Inanspruchnahme von Waldbeständen als klima- und lufthygienisch bedeutsame Flächen ist als hoch einzustufen. Die klimatisch wirksamen Strukturen der Gewässer bleiben jedoch erhalten.

Da sich in unmittelbarer Umgebung weitere ungleich größere Ausgleichsflächen in Form von Wäldern finden, sind auch durch die Erweiterung des Plangebiets allenfalls geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

#### **4.6. Schutzgut Erholung / Landschaftsbild**

Insgesamt hat das Plangebiet mit dem Sägewerksbetrieb eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Fläche ist durch die Flächenversiegelungen und Überbauungen bereits vorbelastet. Durch die geplante Erweiterung des Werksgeländes entsteht aufgrund der Vorbelastung nur eine geringfügige Beeinträchtigung hinsichtlich des Schutzguts Landschaftsbild.

#### **4.7. Schutzgut Menschliche Gesundheit**

Auch durch die Erweiterung des Plangebiets ergeben sich keine relevanten Beeinträchtigungen.

#### **4.8. Schutzgut Fläche**

Das bisherige Plangebiet umfasst im Wesentlichen noch das historische Werksgelände mit kleineren Arrondierungen im Randbereich. Die Erweiterung des Plangebiets ist für den rationellen und nachhaltigen Betrieb des Sägewerks unerlässlich. Die Planung berücksichtigt bereits den gebotenen sparsamen Umgang mit der Fläche.

#### **4.9. Biologische Vielfalt**

Aufgrund der angrenzenden Lage zu hochwertigen nach Natura 2000-Richtlinien geschützten Wäldern ist dem Plangebiet insgesamt trotz der bekannten Vorbelastung durch das bestehende Sägewerksareal eine mittlere bis hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt zuzuordnen.

Die insgesamt geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzguts "Biologische Vielfalt" wurden durch erhaltende und aufwertende Maßnahmen ausgeglichen. Durch die Erweiterung des Plangebiets ergeben sich gegenüber der bisherigen Situation keine neuen Gesichtspunkte.

## 5. ERSCHLIESSUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die Erschließung ist wie folgt gesichert:

- Das Plangebiet ist über einen bestehenden Wald- und Wirtschaftsweg seit altersher an die L 150 angebunden. Trotz des Ausbaus der Ibacher Säge erhöht sich die Zahl der Fahrzeugbewegungen / Tag nicht nennenswert. Anpassungen im Einmündungsbereich sind weder erforderlich noch geplant.
- Eigenwasserversorgung; es finden regelmäßige Kontrollen der Brunnen zur Überprüfung der Wasserqualität statt.
- Neben der Versorgung mit Trinkwasser werden größere Wassermengen für die Naßholzkonservierung und als Löschwasser benötigt. Grundlage dafür ist der Wassermanagementplan der Firma Hunziker Betatech<sup>3</sup>.
- Abwasser: Ein Anschluss an die nächstgelegene Kläranlage (St. Blasien, ca. 4,0 km) ist wirtschaftlich nicht zumutbar. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung ist von fünf bis maximal 15 Arbeitskräften auf dem Areal auszugehen. Abwasser aus Produktionsprozessen entsteht nicht. Die geordnete Abwasserbeseitigung kann – wie an vielen vergleichbaren Stellen der Raumschaft – durch eine Kleinkläranlage sichergestellt werden.
- Elektrizität: Das Areal ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Der durch das Wasserkleinkraftwerk erzeugte Strom wird ins Netz eingespeist; mit der Verstromung von Holzpellets soll dagegen der Eigenbedarf abdeckt werden; Überschuss soll ebenfalls ins allgemeine Netz eingespeist werden.

## 6. VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss	am	21.02.2022
Offenlagebeschluss	am	21.02.2022
Bekanntmachung	am	__.__.2022
Formelle Beteiligung	vom	__.__.2022
	bis	__.__.2022
Satzungsbeschluss	am	__.__.2022
Bekanntmachung	am	__.__.2022
In-Kraft-treten	am	__.__.2022

---

<sup>3</sup> Wassermanagementplan vom 30.06.2021, Teilgenehmigungen für die Sammel- und Versickerungsbecken liegen vor (17.05.2021 und 01.07.2021),



## 7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	29.541,00 m <sup>2</sup>	100,0%
davon		
Überbaubare Fläche	17.551,00 m <sup>2</sup>	59,4%
Sondergebietsfläche außerhalb der Bauflächen	8.390,00 m <sup>2</sup>	28,4%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)	1.500,00 m <sup>2</sup>	5,1%
Gewässer und Abstandsfläche dazu	2.100,00 m <sup>2</sup>	7,1%

Gemeinde Ibach, den \_\_\_\_\_

Stadtbau Lörrach

\_\_\_\_\_  
Kaiser, Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
i.V. Stephan Färber,  
Stadtplaner