

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.3	Bauweise.....	7
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	7
2.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	7
2.6	Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen.....	8
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzgebote und Pflanzbindungen	8
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
3.1	Dächer.....	9
3.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	9
3.3	Einfriedungen und Mauern.....	9
3.4	Außenantennen	10
3.5	Freileitungen.....	10
3.6	Stellplatzverpflichtung.....	10
3.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	10
4	UMWELTBETRAG	10
4.1	Grundlage.....	10
4.2	Bestandsanalyse / Planung	10
4.3	Standortalternativen.....	11
4.4	Bewertung der einzelnen Schutzgüter	11
4.5	Abwägung	14
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	14
6	BODENORDNUNG	14
7	KOSTEN.....	14
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	14

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Elzach möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Gumm II“ der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere durch die eigene Bevölkerung, Rechnung tragen. Im Rahmen der Anfrage eines privaten Grundstückseigentümers soll ein bestehender konkreter Bedarf gedeckt werden. Das Plangebiet weist eine Größe von 1.952 m² auf und liegt im Osten der Stadt Elzach, schon auf der Gemarkung Yach. Das Plangebiet liegt inmitten eines bereits realisierten Wohn- und Dorfgebiets, das in den 80er Jahren durch die Stadt entwickelt und planungsrechtlich gesichert wurde. Das nun zu überplanende Grundstück wurde damals als Dorfgebiet festgesetzt, um der bestehenden umgebenden Bebauungsstruktur Rechnung zu tragen. Es ist eines der wenigen noch unbebauten Grundstücke. Der Grundstückseigentümer ist an die Verwaltung der Stadt herantreten mit dem Wunsch, auf dem Grundstück eine Wohnbebauung zu verwirklichen. Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan als Dorfgebiet ist eine reine Wohnbebauung jedoch nicht zulässig, da die Gebietscharakteristik nicht den Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen würde.

Dementsprechend ist eine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben notwendig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Gumm II“ soll das Planungsrecht angepasst werden. Eine Anpassung der Festsetzungen im Rahmen einer einfachen Bebauungsplanänderung wurde erwogen, aufgrund der Komplexität der notwendigen Änderungen (v.a. aufgrund der seither vielfach geänderten Rechtsgrundlagen) wird jedoch die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans bevorzugt. Die Stadt Elzach steht der Entwicklung des Plangebiets als Wohngebiet positiv gegenüber, zumal die umgebende Bebauung großteils bereits als solches realisiert wurde. Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans wurde jedoch so gewählt, dass das gesamte bisherige Dorfgebiet in die Planungen mit einbezogen wird, da auf den bereits bebauten Grundstücken ebenfalls reine Wohnbebauungen entstanden sind.

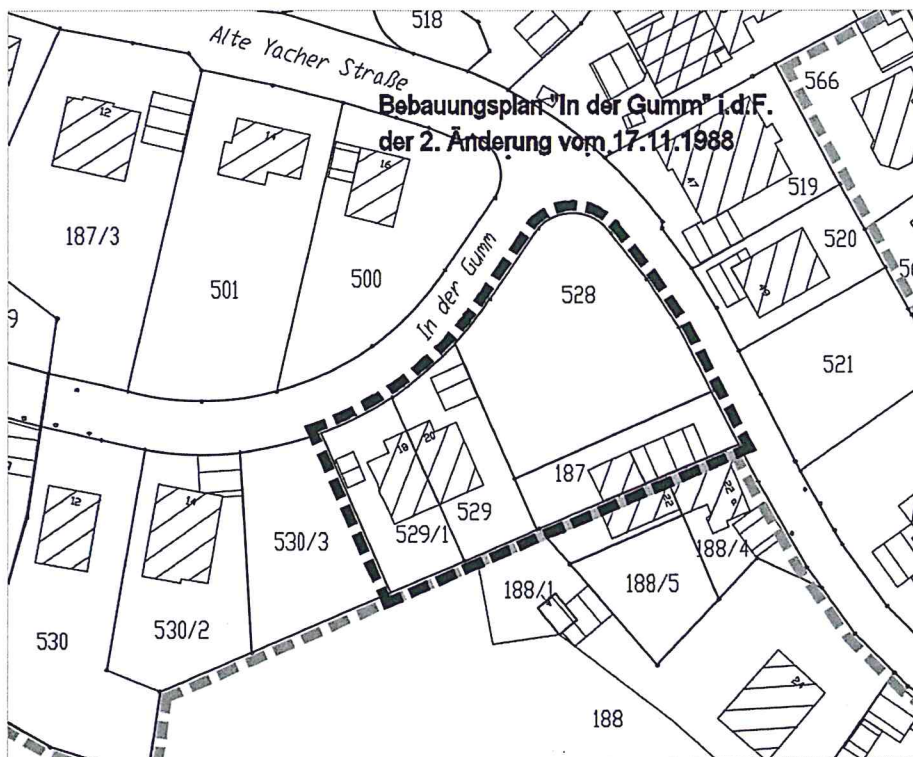
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „In der Gumm II“ werden im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen folgende konkrete Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- Festsetzung gestalterischer Leitlinien für die ortsbildgerechte Bebauung und eine qualitätsvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur
- Eindämmung des Flächenverbrauchs in der Landschaft durch angemessene Nutzung der Innenentwicklungspotenziale, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz wertvoller Strukturen (Bäume, Böschungen)

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Elzach jedoch schon auf der Gemarkung Yach. Es umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 528, 529, 529/1 vollständig sowie einen Teil des südlich angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 187 in zweckdienlicher Abgrenzung.

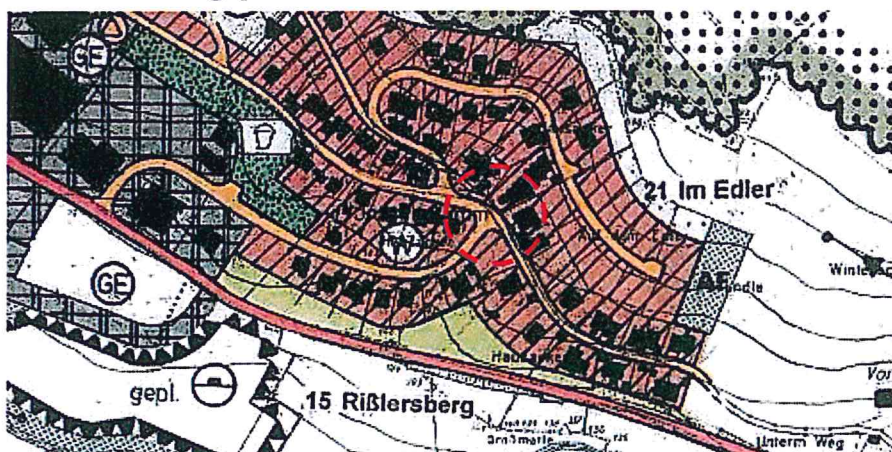
Diese zweckdienliche Abgrenzung im Bereich des Flurstücks Nr. 187 basiert auf der Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Gumm“. Dementsprechend wurde die gesamte Fläche des dargestellten Dorfgebiets (MD) in den nun vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.



Kataster mit der Darstellung des Plangebiets und des rechtskräftigen Bebauungsplans (o.M., eigene Darstellung)

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von knapp 1.952 m². Im Nordwesten und Nordosten grenzen Straßenverkehrsflächen an, im Südwesten und Südosten grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet ist heute im Westen bereits bebaut, im Osten hingegen ist es ungenutzt, hier stehen verschiedene Sträucher auf der Fläche, darüber hinaus ist die Böschung zu den Verkehrsflächen prägend. Die ursprünglich auf dem Grundstück vorhandenen Bäume wurden in der jüngeren Vergangenheit gefällt. Der Teil des südlichen, teilweise mit einbezogenen Grundstücks (Nr. 187) ist bereits durch eine Wohnbebauung in Anspruch genommen.

1.3 Flächennutzungsplan

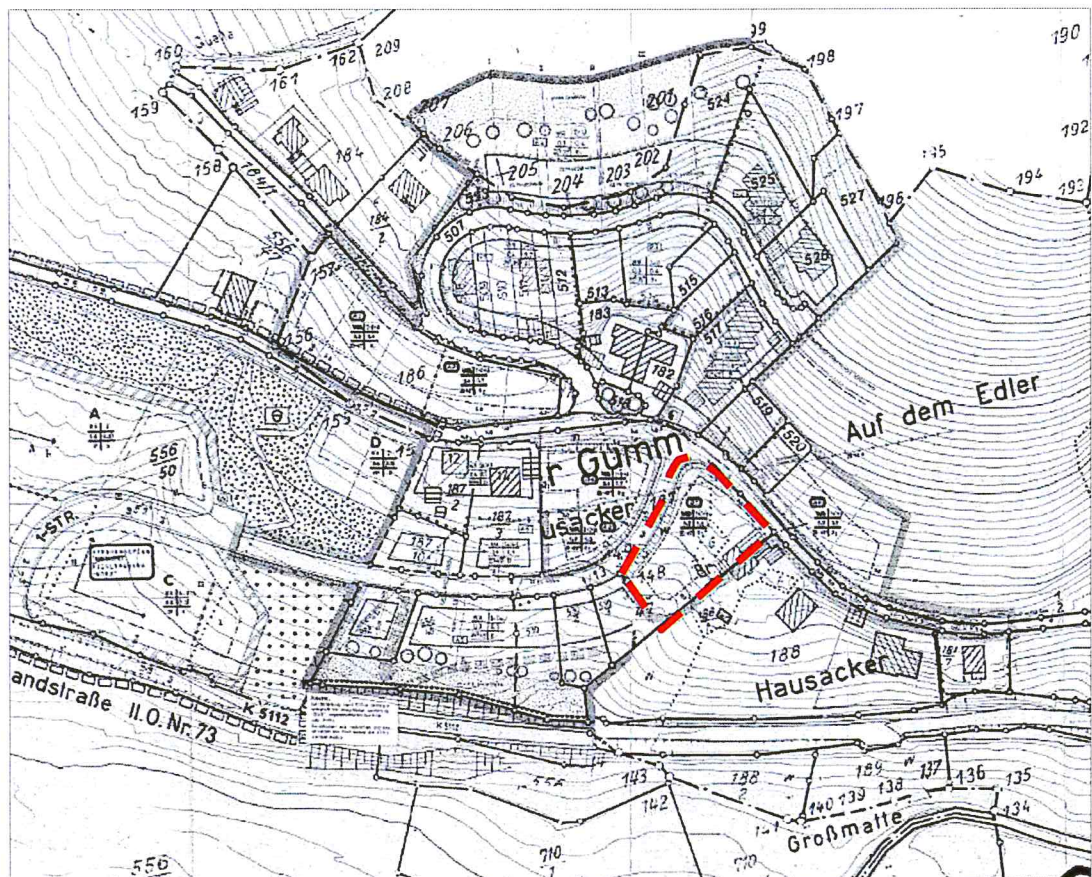


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Elzach (ohne Maßstab) mit Darstellung des Plangebiets (rot umrandet)

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach vom 21.01.2004 liegt derzeit in der Fassung der 11. Änderung (Feststellungsbeschluss vom 08.05.2018) vor. Er stellt die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Gumm II“ betroffene Fläche als Wohngebiet dar. Die vorliegende Bebauungsplanung sieht vor, das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, so dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Gumm“ vom 26.05.1988. Dieser wurde bereits zweimal geändert, zuletzt mit Rechtskraft vom 17.11.1988.

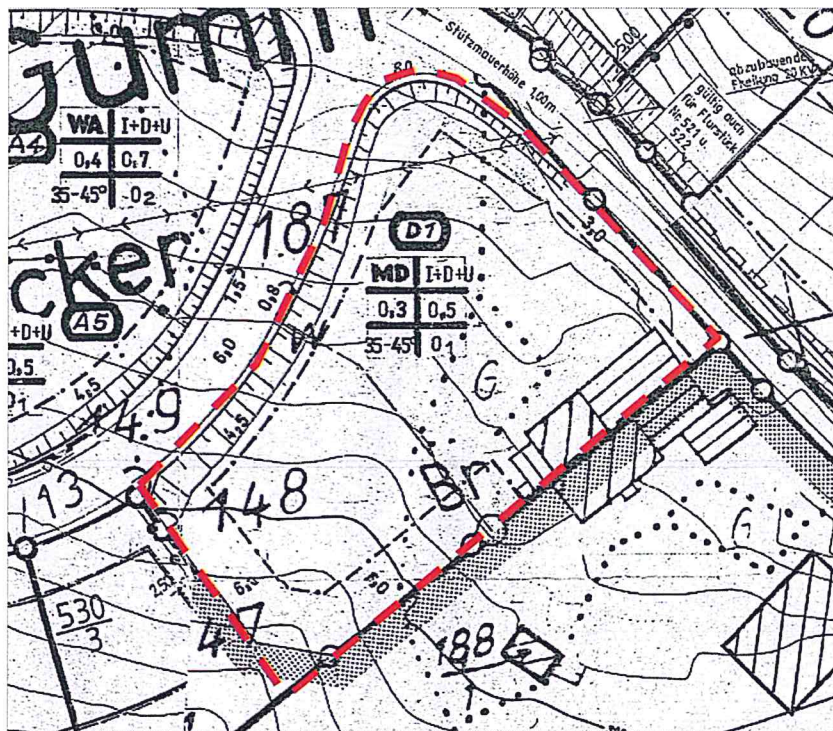


Rechtskräftiger Bebauungsplan „In der Gumm“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des nun vorliegenden Bebauungsplans (rot umrandet) (ohne Maßstab)

Durch die nun vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans „In der Gumm II“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Teilbereich überlagert. Die verbleibenden Darstellungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unberührt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den nun überplanten Bereich ein Dorfgebiet (MD) fest. Die überbaubare Fläche wird durch eine großzügige Baugrenze dargestellt, die lediglich im Bereich der bestehenden Böschung zur Verkehrsfläche hin einen größeren Abstand lässt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 definiert.

niert. Darüber hinaus ist ein Vollgeschoss zulässig mit einem Dach-, sowie einem zusätzlichen Untergeschoss (I+D+U).



Rechtskräftiger
Bebauungsplan „In
der Gumm“ mit
Darstellung des
Geltungsbereichs
des nun vorliegen-
den Bebauungs-
plans (rot umran-
det) (ohne Maß-
stab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, ein Innenentwicklungspotenzial zu nutzen und eine schonende Nachverdichtung des Bestandes im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich zu ermöglichen.

Die Größe des Plangebiets liegt bei 1.952 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die zulässige Grundfläche für das neu geplante Baufenster. Diese wird auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ (Nr. 7914341), sowie das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“ (Nr. 7915441) sind etwa 1,5 km entfernt und durch die Bebauung, umfangreiche landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald- und Wiesenflächen vom Plangebiet getrennt.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB 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. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Auch findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. In Kapitel 4 werden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt, sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen.

Verfahrensablauf

07.07.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „In der Gumm II“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
07.07.2020	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „In der Gumm II“ und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
24.07.2020 bis 04.09.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 15.07.2020 mit Frist bis 04.09.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
10.11.2020	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „In der Gumm II“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß der bereits realisierten Bebauung sowie der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Um die Wohnruhe der Umgebung jedoch nicht zu beeinträchtigen, werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. All diese Nutzungen würden erheblichen Verkehr in das Plangebiet lenken, der basierend auf der vorhandenen Erschließung sowie der Größe des Grundstücks nicht abgewickelt werden kann. Darüber hinaus würden nachbarschaftliche Konflikte generiert werden, beispielsweise durch Emissionen oder durch den Parksuchverkehr, die vermieden werden sollen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wurden im Bebauungsplan die Werte der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die zulässige überbaubare Grundfläche (GRZ) wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass ein Wert von 0,3 festgesetzt wird. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) hin-

gegen wird angehoben, von 0,5 auf 0,8. Diese Erhöhung ermöglicht eine bessere Ausnutzbarkeit des Plangebiets bei einer gleichbleibenden zulässigen Grundfläche, so dass eine Bebauung in der Höhe besser umgesetzt werden kann. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist diese Erhöhung sinnvoll. Auch bezüglich der umgebenden Strukturen ist die Erhöhung angemessen, die zukünftige Bebauung wird sich weiterhin harmonisch in die Umgebung einpassen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls geändert. Bisher war ein Vollgeschoss zulässig, ergänzt durch ein Dach- sowie ein Untergeschoss. Diese Differenzierung in Dach- und Untergeschosse ist heute rein formal so nicht mehr zulässig, so dass die Festsetzung auf 3 Vollgeschosse angepasst wird. So ändert sich inhaltlich nichts und die neue Bebauung passt sich weiterhin in die Umgebung ein.

Neben der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl wird die Höhe der baulichen Anlagen definiert, zum einen durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zum anderen über Angaben zur zulässigen Traufhöhe. Ziel ist es, eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen zu ermöglichen. Durch diese Ausnutzbarkeit des Grundstücks kann, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der sinnvollen Nachverdichtung in bereits gut erschlossenen Innenbereichen, eine angemessene Bebauung erreicht werden.

Die Werte für die zulässige Traufhöhe wurden gemäß der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan gewählt. Aufgrund der geänderten Anforderungen an Dachdämmungen wurde die zulässige Höhe um 0,5 m erhöht, so dass gemäß den heutigen baulichen und energetischen Anforderungen gebaut werden kann. Zur Präzisierung der Festsetzung wurde darüber hinaus die Definition des oberen Bezugspunktes ergänzt. Auch wurde präzisiert, dass durch Traufen von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern die zulässige Traufe um bis zu 3,0 m überschritten werden darf. Insgesamt kann somit sichergestellt werden, dass eine Bebauung analog der bestehenden Umgebungsbebauung zulässig ist, die sich harmonisch in die Bestandssituation einfügt.

2.3 Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war die offene Bauweise bereits festgesetzt. Zulässig waren Einzel-, Doppel-, Reihen- und Terrassenhäuser. Aufgrund der umgebenden städtebaulichen Struktur sowie der Größe des Plangebiets wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass nun Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert. Die Baufenster wurden analog des rechtskräftigen Bebauungsplans gewählt und geringfügig angepasst. Dementsprechend werden zwei größere Baufenster ausgewiesen, die die Böschungsbereiche im Norden des Plangebiets weitgehend aussparen, jedoch ansonsten eine flexible Anordnung der neu geplanten Bebauung auf den Grundstücken zulässt. Überschreitungen der Baugrenzen sind nur durch untergeordnete Bauteile in einem definierten Rahmen zulässig, so dass beispielsweise Eingangsüberdachungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den Bereichen zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Nebenanlagen, die größer sind als 25 m³ sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, so dass sich die baulichen Anlagen in der Mitte der Grundstücke konzentrieren und v.a. die straßenabgewandten Grundstücksflächen von

einer Bebauung freigehalten werden können. Kleinere Nebenanlagen wie Müllbehältereinhausungen können frei auf dem Grundstück angeordnet werden, da diese nicht so massiv in Erscheinung treten und das Ortsbild daher nicht beeinträchtigen. Auch offene Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze können auf dem gesamten Grundstück frei angeordnet werden, da zum einen Kfz-Stellplätze nicht hochbaulich in Erscheinung treten, Fahrrad-Stellplätze zum anderen im Sinne der Mobilitätswende gefördert werden sollen. Um umständliches Ein- und Ausräumen der Räder aus Kellergeschossen zu vermeiden, dürfen entsprechende überdachte Fahrradstellplätze auf dem ganzen Grundstück angeordnet werden.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird definiert, dass diese alle eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten dürfen, so dass diese Anlagen auch in der Höhe beschränkt werden, so dass das Ortsbild nicht durch zu massiv in Erscheinung tretende Nebenanlagen beeinträchtigt wird.

2.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Verkehrsfläche der Straße In der Gumm, im Nordosten grenzt die Alte Yacher Straße an. In beiden Fällen soll zur Erhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt werden, dass auf dem Privatgrundstück notwendige bauliche Anlagen für die Verkehrsflächen errichtet werden können. So wird die Festsetzung aufgenommen, dass bestimmte bauliche Anlagen auf dem Privatgrundstück zulässig und dementsprechend auch zu dulden sind. Beispiele hierfür sind der Hinterbeton der Verkehrsflächen, die notwendigen Böschungen sowie die Anlagen zur Straßenbeleuchtung.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung vermindert den Versiegelungsgrad im Plangebiet.

Ebenfalls um die Versiegelung und die daraus entstehenden Beeinträchtigungen für die Natur und Landschaft zu minimieren, wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° zu begrünen sind. Dies gilt für Nebengebäude, so dass bei einer Bebauung entsprechend die Veränderungen minimiert werden können. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung ist dabei explizit zulässig.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

Zum Schutz der bestehenden ökologischen Strukturen wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgeführt, dass Bäume und Sträucher nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden dürfen. Darüber hinaus sind verschiedene Vogel- und Fledermausnistkästen anzubringen, so dass geeignete Lebensräume für diese Tiere geschaffen werden können.

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Elzach. Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung zu sichern, wird in die Bauvorschriften aufgenommen, dass je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen sind. Zusammen mit der örtlichen Bauvorschrift, dass ungenutzte Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind, kann eine angemessene Begrü-

nung des Plangebiets gesichert werden. Dies hat positive Auswirkungen auf das Mikroklima sowie das Ortsbild. Darüber hinaus werden die bestehenden Sträucher und die zu pflanzenden Bäume langfristig geschützt, indem die Festsetzung aufgenommen wird, dass alle Bäume und Sträucher die entfallen, durch einen vergleichbaren Baum oder Strauch ersetzt werden müssen.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dächer

Dachformen, Dachneigungen und die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich in den Standort gut einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden. Dementsprechend sind unterschiedliche Festsetzungen getroffen, so dürfen die Dächer von Hauptgebäuden nur als Satteldächer mit einer Neigung von 35°- 45° errichtet werden, während die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports auch als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° errichtet werden dürfen, sie müssen dann jedoch begrünt werden.

Auch bezüglich der Dachaufbauten wurden sehr präzise Vorschriften erlassen, um die stadtbildprägende Dachlandschaft entsprechend zu ergänzen und eine ortsbildtypische Qualität der neuen Dächer zu gewährleisten. So wurde die Zulässigkeit und Anordnung von Dachaufbauten und Dachgauben ebenso definiert, wie die einzuhaltenen Abstände zu den Außenkanten des Daches. Auch die Zulässigkeit von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern wurde definiert. Insgesamt soll durch diese Festsetzungen ein harmonisches Erscheinungsbild der Neubebauung gesichert werden. Um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern wurde festgesetzt, dass Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, bei allen Dachneigungen zulässig sind. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind diese jedoch aus blendfreiem Material herzustellen und so anzuordnen, dass sie bei Dachneigungen von mehr als 10° nicht aufgeständert sind, so dass sie nicht zu massiv in Erscheinung treten und damit das Ortsbild beeinträchtigen.

Auch für die Dacheindeckung wurden entsprechende Bauvorschriften erlassen. Diese sollen ebenfalls ein harmonisches Ortsbild gewährleisten. So sind nur ortstypische Dacheindeckungen zulässig. Spezielle Materialien, wie Dachpappe, Wellfaserzement oder glänzende Materialien wurden darüber hinaus als ortsuntypische Materialien explizit ausgeschlossen.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege sich störend auf das Ortsbild auswirken. Zum Schutz des Ortsbildes und zur Vermeidung von Konflikten mit der Nachbarschaft sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen, gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und zu begrünen.

3.3 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtsicht auf die Straße zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen. Aus gestalterischen Gründen ist Stacheldraht nicht zulässig; Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

3.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Gemeinschaftsantennen zulässig, wobei die Antennen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

3.5 Freileitungen

Unattraktive und nicht mehr zeitgemäße oberirdische Leitungsführungen sollen verhindert werden. Diese sollen wie ortsüblich unterirdisch verlegt werden.

3.6 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Bei einer ungeraden Anzahl muss aufgerundet werden. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll damit vermieden werden.

3.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit der bestehenden Ortskanalisation und des Vorfluters ist eine Rückhaltung mit Drosselung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Soll alternativ eine Versickerung auf dem Grundstück erfolgen, muss das unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht versickert werden. Die Bodenbeschaffenheit ist durch eine gutachterliche Stellungnahme im Bauantrag nachzuweisen.

Bei versiegelten Flächen ist sicherzustellen, dass die Entwässerung durch das Gefälle der Flächen oder durch Rinnen gesteuert wird. Somit sollen Beeinträchtigungen der öffentlichen Flächen oder der benachbarten Grundstücke vermieden werden.

4 UMWELTBETRAG

4.1 Grundlage

Da es sich um die Überplanung eines bereits planungsrechtlich in Anspruch genommenen Gebiets handelt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dementsprechend ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

4.2 Bestandsanalyse / Planung

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb der Stadt Elzach und umfasst eine Fläche von etwa 1.952 m². Die Fläche ist heute etwa zur Hälfte bereits bebaut und durch die begleitenden Hausgärten in Anspruch genommen. Das einzige unbebaute Grundstück liegt ungenutzt brach. Zwei große Bäume und die bestehende Böschung dominierten diesen Teil des Plangebiets, die beiden Bäume wurden jedoch in den vergangenen Wintermonaten gefällt. Umgeben ist das Plangebiet im Nordosten und Nordwesten von Verkehrsflächen, im Süden grenzt die relativ lockere

Wohnbebauung der Umgebung an. Südlich an die bereits realisierte Bebauung im Plangebiet grenzt eine Grünfläche an, die als Wiesenfläche genutzt wird.

Das Plangebiet wird durch einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 planungsrechtlich überplant. Dieser definiert für den gesamten Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans ein Dorfgebiet mit einer maximalen Überbaubarkeit (definiert durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,3) von etwa 586 m². Grünordnerische Festsetzungen wurden damals nicht in die Bauvorschriften aufgenommen, so dass weder Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern noch andere Maßnahmen festgesetzt sind. Im Zuge der nun vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen Maßnahmen gemäß dem heutigen Stand aufgenommen und in die Planungen integriert werden. Die Überbaubarkeit des Grundstücks bleibt jedoch unverändert, da weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt wird. Somit kommt es rein planungsrechtlich nicht zu einer Veränderung bei der Inanspruchnahme von Boden. Trotzdem werden die Belange von Natur und Umwelt kurz dargestellt.

4.3 Standortalternativen

Eine Standortalternative zu den nun vorliegenden Planungen gibt es nicht, da das Planungsziel die Nutzung einer innerstädtischen Frei- bzw. Brachfläche ist. Hier sollen in einer angemessen verdichteten Bauweise Wohnraum entstehen, so dass eine planungsrechtlich bereits in Anspruch genommene Fläche einer angemessenen Nutzung zugeführt wird.

4.4 Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich des Yacher Tals, welches von Osten kommend Richtung Elztal verläuft. Geologisch gehört das Plangebiet schon zu den Hangbereichen, so dass klein- bis mittelkörniger Gneis die Gesteinsgrundlage bildet. Typisch für diese Region sind die Gneise hier lagig bis schiefrig, oft im Wechsel von hellen und dunklen oder feiner- und gröberkörnigen Lagen. Aufgrund der Hanglage ist davon auszugehen, dass die Gneise als Hangschutt bzw. als Fließerden vorliegen. Aus diesen Gesteinen sind flach bis mittel tief entwickelte Braunerden entstanden. Diese Braunerden sind in der Regel gemäß der Bewertung der Bodenfunktionen (nach LUBW) gering- bis mittelwertige Böden, die lediglich im Bereich des Wasserkreislaufes eine mittlere bis hohe Bedeutung haben, da sie das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der Großporigkeit schnell in den Untergrund ableiten. Aufgrund der Hanglage wird dies jedoch schnell weiter abgeleitet. Die Filter- und Pufferfunktion ist aufgrund der Poren jedoch als gering bis mittel zu bewerten. Aufgrund des teilweise nur geringen organischen Anteils haben die Böden nur eine mittlere Bodenfruchtbarkeit und sind als Standorte für eine natürliche Vegetation nur von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich durch die nun vorliegende Planung nur in einem sehr untergeordneten Rahmen. Durch die Beibehaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung kommt es rein planungsrechtlich zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Dennoch wird tatsächlich durch die Bebauung der Fläche in den Boden eingegriffen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine Verbesserung der Situation erwarten lassen. So sind künftig Wege und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten, um die Versiegelung zu minimieren. Darüber hinaus wird die Verwendung von verschiedenen Materialien untersagt, so dass ein Schadstoffeintrag in den Boden vermieden wird. Auch sind die nicht bebauten Flächen nun dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, so dass auch hier ein positiver Einfluss auf das Schutzgut Boden zu erwarten ist, wird doch die Verdichtung reduziert, sowie die Erosion und die Überhitzung des Bodens verhindert.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist vor allem die Nutzung der bestehenden Grundwasservorkommen zur Trinkwasserversorgung entscheidend. Diesbezüglich sind somit insbesondere die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität ausschlaggebend.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ist klassifiziert als Bereich mit einer mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit mit geringer bis guter Porendurchlässigkeit, basierend auf dem vorhanden Gneis im Untergrund mit den darüber lagernden Hangschuttmassen. Im Plangebiet kann dementsprechend bei Niederschlagsereignissen das anfallende Wasser gut aufgenommen werden, wobei jedoch aufgrund der Hanglage davon ausgegangen werden muss, dass das Niederschlagswasser schnell unterirdisch oberflächennah abfließt. Somit ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet selbst eher als gering bis mittel zu bewerten.

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind nur minimale Veränderungen bezüglich des Grundwassers zu erwarten, hauptsächlich basierend auf der Festsetzung, dass wege- und Stellplatzflächen nun in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden müssen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Eingriff in das Schutzgut Wasser minimal ist. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen wird weiterhin in die vorhandene Kanalisation abgeleitet, da eine Versickerung auf den Grundstücken selber aufgrund der Hanglage zulässig, aber sehr schwierig ist. Als Ausgleich wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Flachdächer bei Garagen, Carports und Nebenanlagen zu begrünen sind, so dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser gebunden und zurückgehalten wird.

Neben dem Einfluss auf das Grundwasser sind auch die Änderung hinsichtlich von Oberflächengewässern zu bewerten. Durch die Planungen sind jedoch keine Oberflächengewässer tangiert, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Die vorliegenden Planungen verändern die zulässige Bebauung innerhalb des Plangebiets geringfügig. Planungsrechtlich ergibt sich durch die Aufnahme von verschiedenen Ausgleich- und Minimierungsmaßnahmen jedoch eine Verbesserung der Situation. So werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft in die Planungen aufgenommen, wie die Verwendung von insekten- und fledermausschonenden Außenbeleuchtungen, die Gestaltung der verbleibenden Freiflächen als Gartenflächen und die Verringerung der Versiegelung durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege- und Stellplatzflächen oder die Begrünung von Flachdächern. Darüber hinaus werden notwendige Anpflanzungen definiert, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimiert werden. Rein planungsrechtlich sind dementsprechend keine negativen Auswirkungen der Planungen zu erwarten. Praktisch hingegen standen auf dem bisher noch unbebauten Grundstück jedoch 2 Bäume, die in den vergangenen Wintermonaten gefällt wurden. Durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vorgenommen, die jedoch erst nach der Fällung der Bäume vorgenommen wurde, so dass die Ergebnisse auf der Basis einer Worst-Case-Betrachtung erarbeitet wurden. Diese Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass durch die Fällung der beiden Bäume außerhalb der Brutzeit der Vögel die Tötung von Vögeln und die Zerstörung von Gelegen bei der Fällung vermieden wurde, so dass das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden konnte. Ob jedoch Fortpflanzungsstätten für Vögel vorhanden waren, lässt sich im Nachhinein nicht mehr feststellen. Auch das Vorhandensein von Quartieren für Fledermäuse lässt sich nun nicht mehr nachvollziehen, so dass im Sinne eines wahrscheinlichen Vorhandenseins von solchen Höhlen und Spalten Maßnahmen

festgesetzt werden, die den Verlust dieser ausgleichen. So sollen entsprechend Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse errichtet werden.

Aktuell befinden sich noch kleinere Gehölze / Sträucher auf den Grundstücken, hier ist ein Vorkommen weitverbreiteter Vogelarten gegeben, so dass die Fällung dieser Strukturen ebenfalls nur außerhalb der Brutzeiten zulässig ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bauvorschriften aufgenommen. Ein Ausgleich für diese Sträucher wird dann jedoch nicht notwendig, da davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleiben kann. Darüber hinaus ist momentan nicht mit dem Vorkommen artenschutzrelevanter Arten zu rechnen.

Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete (Vogel-, Landschafts- oder FFH-Gebiete) sind aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten. Auch Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die nun vorliegende Änderung des Bauvorschriften kommt es zu keinen Veränderungen in der zulässigen Neuversiegelung der Fläche. Darüber hinaus ergeben sich auch keine weiteren negativen Veränderungen für das Mikroklima, da die zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie die Möglichkeit der Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück unverändert bleibt bzw. nur sehr geringfügig geändert wird. Des Weiteren werden in die Festsetzungen Minimierungsmaßnahmen aufgenommen, wie die Begrünung von Flachdächern, oder die Vermeidung der Vollversiegelung in den Bereichen der Wege und Stellplätze. Auch gegenüber der jetzigen tatsächlichen Situation wird es nur zu einer geringen Verschlechterung kommen. Diese basiert auf dem Verlust der großen Bäume, die bis zum Anfang des Jahres im Süden des Grundstücks standen und sowohl durch die Beschattung die Erwärmung der erdnahen Luftschichten verringerten als auch selbst aktiv zur Verbesserung der Luftqualität beigetragen haben. Durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen, wie der Ersatz von entfallenden Bäumen und die Neuanpflanzung weiterer Bäume und Sträucher wird diese Beeinträchtigung jedoch reduziert.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Auch das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Verglichen zu den bestehenden Festsetzungen werden die örtlichen Bauvorschriften neu gefasst. So werden nun die ortstypischen örtlichen Bauvorschriften definiert, die ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets gewährleisten sollen.

Schutzgut Mensch / Erholung

Das Plangebiet liegt zwar im Stadtgebiet von Elzach, es hat jedoch keinen Wert für die Naherholung der Menschen vor Ort. Die Grünflächen der bereits bebauten Grundstücke werden von den Bewohnern als private Gartenflächen genutzt, das unbebaute Grundstück hingegen ist ungenutzt. Durch die nun geplante Bebauung des letzten Grundstücks geht damit für die Anwohner keine Fläche für die Naherholung verloren.

Andere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind beispielsweise Emissionen. Hier ist rein planungsrechtlich eine Verbesserung der Situation zu erwarten, da das bisherige Dorfgebiet zu Gunsten eines allgemeinen Wohngebiets verändert wird, so dass nun weniger störende Nutzungen zulässig sind. Auch die von landwirtschaftlichen Betrieben oft ausgehenden Geruchsemissionen sind nun nicht mehr zulässig, so dass rein theoretisch eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch erreicht wird.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.

4.5 Abwägung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Gumm II“ wird die planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert, so dass zum einen die zulässige Art der Nutzung angepasst, zum anderen die Überbaubarkeit in einem sehr untergeordneten Rahmen verändert wird. Insgesamt kommt es jedoch zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Diesen Änderungen werden jedoch zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gegenübergestellt und verbindlich in die Bauvorschriften aufgenommen, so dass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter durch die Planungen ermöglicht werden. Dementsprechend wird die Planung insgesamt positiv bewertet, kann so eine innerstädtische Brachfläche sinnvoll genutzt werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Planungsprämisse des Vorrangs der Innenentwicklung wird der Planung gegenüber den geringen zusätzlich ermöglichten Veränderungen hinsichtlich der Natur und Umwelt Vorrang eingeräumt.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen bereits vollständig erschlossen, auch die Ver- und Entsorgung ist bereits angelegt, wurde das Plangebiet doch bereits im Zuge der Realisierung der umgebenden Bebauung als Baugebiet mit berücksichtigt.

6 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

7 KOSTEN

Die Planungskosten werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Elzach entstehen durch die Planung keine Kosten.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 1.952 m², die vollständig als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden soll.

Elzach, den 18.11.2020



Roland Tibi
Bürgermeister

fsp stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Elzach übereinstimmen.



Elzach, den 18.11.2020

Roland Tibi
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 19.11.2020.



Elzach, den 19.11.2020

Roland Tibi
Bürgermeister

