

## INHALT

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass und Zweck zur Planaufstellung .....	2
1.2	Planungsziele.....	2
1.3	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	3
1.5	Verfahren.....	4
2	PLANUNG .....	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl.....	6
2.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	6
2.3	Bauweise.....	6
2.4	Garagen und Carports .....	6
2.5	Überschreitung von Baugrenzen .....	7
2.6	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
2.7	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	7
4	RETENTIONSRAUM FÜR HOCHWASSER.....	9
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	12
5.1	Dächer von Hauptgebäuden .....	12
5.2	Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke .....	12
5.3	Außenantennen.....	13
5.4	Niederspannungsfreileitungen .....	13
6	ERSCHLIESSUNG/ ORTSUMGEHUNGSSTRASSE ELZACH .....	13
7	IMMISSIONEN .....	14
8	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	14
9	KOSTEN.....	14

## Teil A

### 1 ALLGEMEINES

#### 1.1 Anlass und Zweck zur Planaufstellung

Das in Elzach seit langem ansässige Unternehmen Fahrzeugbau Dufner benötigt aufgrund der guten Unternehmensentwicklung und zur langfristigen Sicherung der Arbeitsplätze dringend Flächen für eine Betriebserweiterung. Die Betriebserweiterung kann auf dem eigenen Grundstück erfolgen, jedoch muss für das Vorhaben erst das notwendige planungsrecht geschaffen werden. Die Stadt Elzach steht dem Erweiterungswunsch positiv gegenüber und möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Krummholz“ mit entsprechenden örtlichen Bauvorschriften einen Beitrag zur Neuschaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie zum Erhalt der mittelständisch geprägten Wirtschaftsstruktur in Elzach leisten.

Der Betrieb wurde im Jahr 1947 als Wagnererei von Wagnermeister Albert Dufner gegründet. Durch den technischen Fortschritt und der damals zunehmenden Motorisierung erfolgte die Umfirmierung zum Fahrzeugbau im Jahr 1960. Der Betrieb wurde und wird weiterhin als Familienbetrieb geführt und wurde 1977 an die zweite Generation unter der Leitung von Karosserie- und Fahrzeugbaumeister Josef Dufner übergeben. Inzwischen ist mit den beiden Söhnen von Herrn Josef Dufner bereits die dritte Generation in der Firma aktiv und dadurch ein Bestand des Betriebes auch langfristig gesichert. Die beiden Söhne erzielten Auszeichnungen beim praktischen Leistungswettbewerb der Handwerksjugend im Karosserie- und Fahrzeugbauerhandwerk. (1998 -1. Bundessieger / 2002 -1. Landessieger Baden-Württemberg)

Die Produktpalette im Karosserie- und Fahrzeugbau umfasst die Neuanfertigung nach Maß und Kundenspezifikation für den Bereich von PKW-Anhängern und Fahrzeugaufbauten. Ferner gehören auch Reparaturen, Umbauten und Ersatzteilservice ebenso wie die wöchentlichen TÜV-Abnahmen aller Fabrikate zum Leistungsangebot der Firma Dufner.

Mit der Planaufstellung soll die erforderliche bauliche Entwicklung des bestehenden Betriebsgeländes gewährleistet werden und dem Betrieb Dufner Fahrzeugbau dadurch Planungssicherheit und langfristige Zukunftsperspektiven eröffnet werden.

#### 1.2 Planungsziele

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans sind im Sinne der Vorschriften des BauGB 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.

Dabei gilt es folgende Planungsziele abzusichern:

- Langfristige planungsrechtliche Sicherung des Firmenstandortes und deren Wirtschaftlichkeit
- Wahrung des Ortsbilds durch eine ortsbildgerechte Neubebauung unter Berücksichtigung der Ortsrandlage
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Plangebiet

- Sicherung des Retentionsraums der Elz

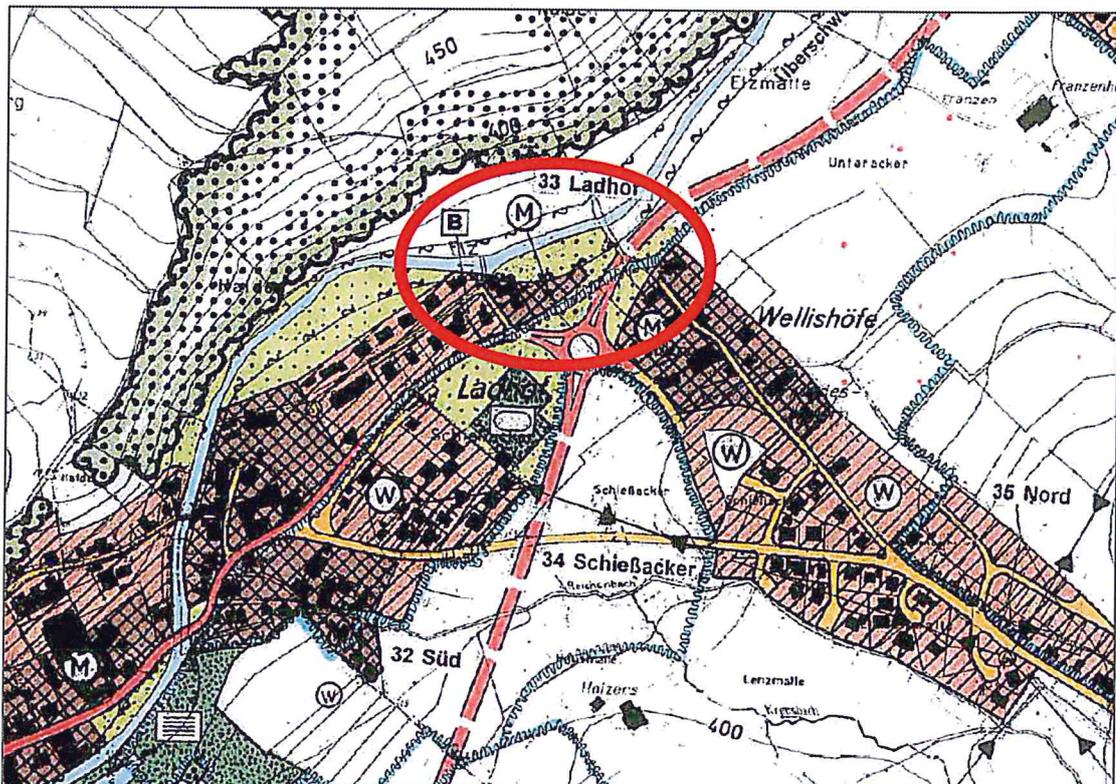
### 1.3 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an der Ortsausfahrt von Elzach Richtung Prechtal und wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden sowie Südosten durch die B294 und die inzwischen geschaffene Umgehungsstraße
- Im Westen durch die bestehende Bebauung
- Im Nordwesten durch die Elz
- Im Nordosten durch die freie Landschaft

Die Abgrenzung erfolgte anhand der vorhandenen Flurstücksgrenzen. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus dem Betriebsgrundstücken Dufner Flst.Nrn. 1571, 1571/1 und 1571/5. Einbezogen wurde außerdem ein Teil der Elzstraße, sowie die Flächen zwischen dem Betriebsgelände der Firma Dufner und dem neu errichteten Kreisverkehrsplatz im Zusammenhang mit der Ortsumgehung Elzach. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.4 Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach-Winden-Biederbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krummholz“ als Mischbaufläche, Grünfläche und Verkehrsfläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans als Mischgebiet, Grünflächen und Verkehrsflächen entsprechen grundsätzlich dieser Darstellung. Allerdings geht das im Bebauungsplan

festgesetzte Mischgebiet um ca. 1.500 m<sup>2</sup> über die im FNP dargestellte Mischbaufläche hinaus, kann aber nach Auffassung der Gemeinde noch gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der Bebauungsplan wird aber ohnehin im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, so dass er nicht zwingend aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln gewesen wäre, sondern nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung hätte angepasst werden können.

## 1.5 Verfahren

Der Bebauungsplan „Krummholz“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der vorliegende „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erfüllt die Voraussetzungen hierzu, da es sich noch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Zwar befindet sich das Betriebsgrundstück am nördlichen Ortsrand von Elzach am Übergang zur freien Landschaft, die Fläche des Bebauungsplans ist aber durch die direkt angrenzende Bebauung an der Elzstraße, die südlich gelegene Tennisplatzanlage und den Weiler Wellishöfe im Osten in den Siedlungszusammenhang eingebunden. Darüber hinaus setzen auch die Elz im Norden, der landwirtschaftliche Weg im Osten und vor allem die neu geschaffene Ortsumgehung Elzach natürliche und künstlich geschaffene Grenzen, die für die Einbindung in den Siedlungszusammenhang sprechen.

Der Flächennutzungsplan sieht für die überplante Fläche gemischte Baufläche und Grünfläche vor. Wir stimmen der Überschreitung der Mischgebietsfläche um ca. 700 qm zu und, die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die zulässige Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben geschaffen, ebenso sind auch keine Anhaltspunkte bekannt, die darauf hinweisen, dass Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sein könnten. Damit sind alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB,
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung.
- Verzicht auf eine naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig gelten und daher nicht ausgeglichen werden müssen. Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.
- In Verfahren gem. §13a BauGB räumt der Gesetzgeber dem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen im Innenbereich einen gewissen Vorrang ein.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

- 11.06.2013 Der Gemeinderat der Stadt Elzach beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Krummholz“.
- Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Bebauungsplanentwurf und beschließt, die Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- 27.06.2013 - Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB  
02.08.2013
- 17.06.2013 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.  
02.08.2013
- 19.11.2013 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Krummholz“ gem. § 10 BauGB als Satzung.

## 2 PLANUNG

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und der geplanten Gebietscharakteristik wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Sowohl entlang der Elzstraße wie auch an der Straße „Am Tennisplatz“ und im Bereich Wellishöfe ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Auf dem Betriebsgelände selbst besteht bereits ein Wohnhaus. Gewerbliche Bebauung die den Bereich mitprägen würde ist nicht vorhanden. Der Betrieb besteht seit langem an diesem Standort und es sind keine Immissionsprobleme mit der direkt gegenüberliegenden Wohnbebauung aufgetreten. Die zukünftige Entwicklung ist in nordöstlicher Richtung möglich, wird sich also von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernen. Die Gemeinde will daher hier keinen neuen gewerblichen Ansatz schaffen und sieht daher von der Ausweisung eines Gewerbegebiets ab. Aus städtebaulicher Sicht entspricht ein Mischgebiet am ehesten dem vorhandenen und dem geplanten Gebietscharakter.

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 BauNVO gewerbliche Nutzungen zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben in den textlichen Festsetzungen dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen. Tankstellen werden wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen ausgeschlossen, die mit der vorhandenen Wohnnutzung nicht verträglich wären. Gerade mit der Errichtung der neuen Umgehungsstraße und der guten Einsehbarkeit des Standorts von der Bundesstraße aus, wäre es zumindest nicht auszuschließen, dass sich eine derartige Nutzung ansiedeln könnte.

Aus naheliegenden Gründen, nämlich der Unverträglichkeit mit der überwiegenden in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung ebenso wie zur Vermeidung städtebaulicher Negativwirkungen z.B. Gebietsveränderung (sog. Trading-Down-Effekt) werden Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen und zwar sowohl solche gem. § 6 (2) Nr. 8 BauGB wie auch nach § 6 (3) BauGB.

Zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Elzach wird darüber hinaus Einzelhandel an diesem Standort ausgeschlossen. Lediglich der Einzelhandel

mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör und insbesondere Kraftfahrzeug-Anhängern soll im Mischgebiet zulässig sein, damit der vorhandene Betrieb auch weiterhin bestehen kann und die Vor-Ort hergestellten oder umgebauten Anhänger auch weiter vertrieben werden können. Der Ausschluss des sonstigen Einzelhandels ist auch deshalb gerechtfertigt, da es innerhalb der Stadt Elzach besser geeignete und zentraler gelegene Flächen für solche Nutzungen gibt.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Als Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die nach der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für diesen Standort als angemessen angesehen. Entsprechend dem Ziel einer langfristigen Sicherung des Betriebs und da noch keine konkreten hochbaulichen Pläne vorliegen, wird für das Plangebiet ein großes Baufenster ausgewiesen. Damit wird dem Betrieb eine größtmögliche Flexibilität für die Zukunft gesichert.

Insgesamt berücksichtigen die festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschossflächenzahlen im Plangebiet einerseits die Forderung des BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden, und ermöglichen eine angemessene Nutzung der Grundstücke sowie die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

### **2.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen werden auf das jeweilige Straßenniveau bezogen. Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen von 9,0 für die Traufhöhe und 12,0 m für die Gebäudehöhe leiten sich aus den bestehenden Gebäuden ab. Die Höhenfestsetzungen tragen dazu bei, dass sich die Gebäude gut in die Nachbarschaft einfügen und das Ortsbild durch einen moderaten Ortsrand abrunden.

## **2.3 Bauweise**

Die abweichende Bauweise, bei der zwar die notwendigen Grenzabstände einzuhalten sind, aber auch Gebäudelängen von mehr als 50 m möglich sind, berücksichtigt die spezifischen Gegebenheiten des Betriebs, der an die bestehenden Firmengebäude in nordöstlicher Richtung anbauen will.

## **2.4 Garagen und Carports**

Um den Straßenraum durch hochbauliche Anlagen nicht zu verengen und da ohnehin ein großzügiges Baufenster ausgewiesen wurde, sollen Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden dürfen.

Ferner wurde festgesetzt, dass zwischen Garagentor und Erschließungsstraße ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Stauraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird, und nicht durch wartende Fahrzeuge der Verkehrsfluss behindert wird.

## **2.5 Überschreitung von Baugrenzen**

Um Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen einheitlich zu regeln, wurde festgesetzt, dass Vorbauten wie Balkone und Erker die Baugrenzen bis zu 1,50 m und Dachvorsprünge bis zu 1,0 m überschreiten dürfen, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Mit dieser Regelung sollen Überschreitungsmöglichkeiten abschließend geregelt und die Notwendigkeit von Befreiungen möglichst vermieden werden.

## **2.6 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen und zudem an angrenzende Grünflächen anzuschließen. Da es sich um einen Gewerbebetrieb handelt, bei dem auch Anlieferungen durch LKW oder Rangierfahrten mit Gabelstaplern stattfinden, wurde die Pflicht zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge dahingehend eingeschränkt, dass dies nicht für Flächen gilt, die aus betrieblichen Gründen eine andere Art der Befestigung benötigen.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer durch sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z. B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden. Ferner wurde zur Einbindung in das Landschaftsbild, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Mikroklimas geregelt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° extensiv zu begrünen sind und eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen müssen.

## **2.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Eingrünung des Plangebiets und der Einbindung in das Landschaftsbild werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, so dass auf den privaten Baugrundstücken pro angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ein heimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) oder Obstbaum (altbewährte Sorten) und fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen sind.

Damit die Begrünung dauerhaft gewährleistet ist, wurde darüber hinaus bestimmt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen ist.

Zur Beachtung der Regelungen die laut § 68 b Wassergesetz Baden-Württemberg bezüglich Gewässerrandstreifen gelten, insbesondere auch auf die Pflicht zu Erhaltung der Uferbegleitvegetation, wurde ein entsprechender Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.

## **3 UMWELTBELANGE**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5

BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.



Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsausgang von Elzach. Im Plangebiet befinden sich derzeit die Betriebsgebäude der Firma Dufner Fahrzeugbau sowie ein Wohnhaus mit Privatgarten. Nordöstlich der Gebäude befindet sich eine befestigte Fläche auf der Fahrzeuganhänger abgestellt und präsentiert werden. Der daran anschließende Bereich wird derzeit als Rasenfläche verwendet. Diese Rasenfläche wurde teilweise während des Baus der Umgehungsstraße als Arbeits- und Lagerfläche von den Straßenbauunternehmen verwendet. Nördlich des Grundstücks befindet sich die Elz mit ihrer Ufervegetation.

#### **Schutzgut Boden**

Durch den Bebauungsplan entsteht gegenüber der bisher planungsrechtlichen Möglichkeit teilweise eine zusätzliche Versiegelung. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist jedoch aufgrund der geringen Flächegröße als gering zu bewerten.

#### **Schutzgut Wasser**

Die Elz selbst befindet sich nicht im Plangebiet grenzt aber direkt an. In das Gewässer wird daher nicht eingegriffen. Allerdings liegen Teilbereiche des Plangebiets in potenziellen Überschwemmungsflächen und innerhalb des sog. HQ<sub>100</sub>-Bereiches. Insofern musste der Eingriff in die Retentionsflächen ermittelt, bewertet

und ausgeglichen werden. Die Vorgehensweise hierzu wird in Kapitel 4 näher erläutert.

#### **Schutzgut Pflanzen/Tiere**

Zum Schutz der im Plangebiet befindlichen Uferbegleitvegetation wird ein 5m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt, so dass die vorhandene Ufervegetation unberührt bleibt. Das für die Neubebauung überplante Gelände weist aufgrund der bestehenden Struktur als Rasenfläche und aufgrund der noch vor kurzem vorhandenen Nutzung als Lager- und Arbeitsfläche nur eine geringe ökologische Bedeutung auf. Anhaltspunkte für das Vorhandensein streng geschützter Arten konnten nicht festgestellt werden. Insofern ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ebenfalls als gering einzustufen.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Eine Erhöhung der thermischen Belastung im Bereich der neuen Betriebsgebäude ist durch die geplante Versiegelung insbesondere in den Sommermonaten gegeben. Durch geplante Durchgrünungsmaßnahmen und den Erhalt privater Grünflächenanteile kann die Belastung jedoch reduziert werden.

#### **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Für das Landschaftsbild und die Erholung hat das Plangebiet bisher keine bzw. nur geringe Bedeutung, vor allem auch, weil es sich vollständig um ein privates, nicht zugängliches Grundstück handelt. Durch den Bau der Umgehungsstraße und den Kreisverkehrsplatz hat sich die Eignung der Umgebung für diese Schutzgut bereits verschlechtert.

#### **Schutzgut Mensch**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind im Plangebiet einerseits Immissionen durch Verkehr auf der Umgehungsstraße und in üblichen Umfang auch Immissionen durch Betriebsgeräusche zu erwarten. Die von der bestehenden und geplanten Nutzung zeitweise ausgehenden Geräusche dürfen aufgrund der Gebietsfestlegung das Wohnen nicht wesentlich stören und sind im üblichen Rahmen hinzunehmen. Positiv auf das Schutzgut Mensch wirkt sich die langfristige Sicherung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und einem ortsansässigen Betrieb aus.

#### **Sach- und Kulturgüter**

An Sachgütern befinden im Plangebiet die bestehenden Wohn- und Betriebsgebäude. Hinweise auf andere Sach- und Kulturgüter im Plangebiet wie z.B. Bodendenkmale bestehen nicht.

## **4 RETENTIONSRAUM FÜR HOCHWASSER**

Eine der schwierigsten Fragen, die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu lösen war, war die Frage des Hochwasserschutzes und der Einschränkung des Retentionsraums für die Elz, da sich das Plangebiet zum Teil im fachtechnisch abgegrenzten Überschwemmungsgebiet der Elz befindet. Die vorliegende Planung wurde daher im Vorfeld eng mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Emmendingen abgestimmt.

Die Abgrenzung der Mischbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Elzach-Winden-Biederbach erfolgte aufgrund der sog. HQ<sub>50</sub>-Linie, d.h. anhand einer Linie, die den Überschwemmungsbereich bei einem 50jährigen Hochwasserereignis darstellt. Die Überprüfung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans hat jedoch ergeben, dass diese Abgrenzung nicht mehr der Realität entspricht. Darüber hinaus

wurden seit der letzten Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die diesbezüglichen Vorschriften dahingehend verschärft, dass in potenziellen Überschwemmungsflächen eine Ausweisung von neuen Baugebieten in Flächen die nicht bereits im FNP als Bauflächen dargestellt sind, verboten bzw. können gem. § 78 (2) WHG nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

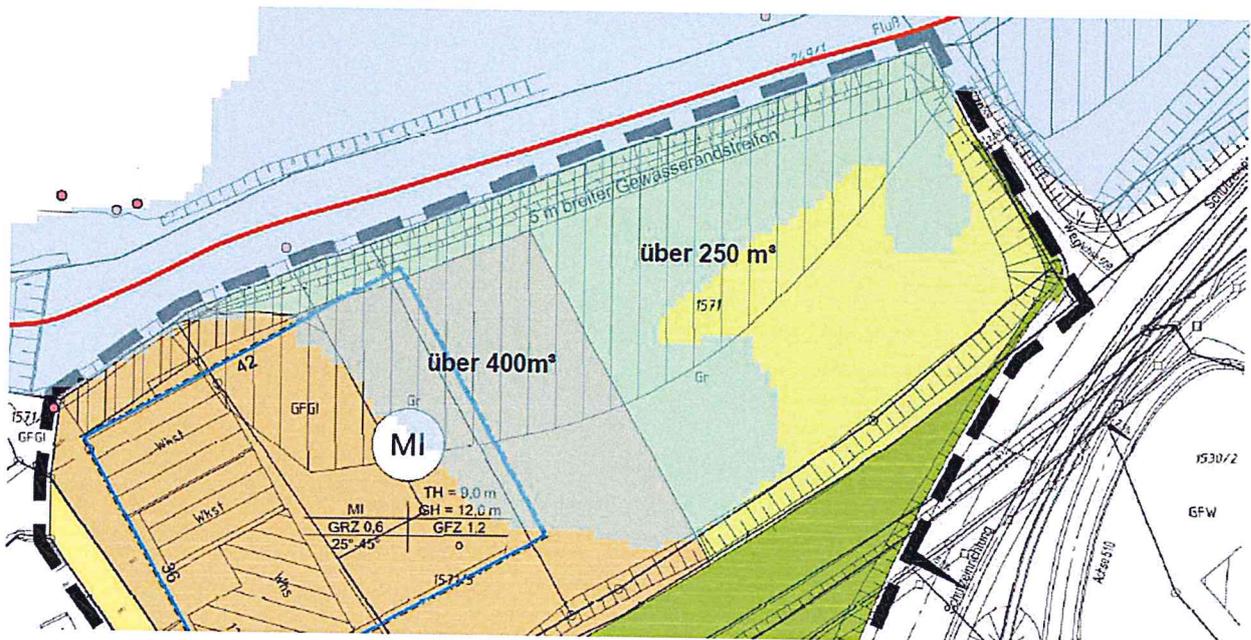
- Für den Betrieb Dufner bestehen keine anderen Möglichkeiten der Entwicklung. Das bestehende Betriebsgelände ist durch die bisherige Ortsdurchgangsstraße, den neuen Kreisverkehrsplatz und die Umgehungsstraße (B 294) im Süden und Südosten, die Elzstraße im Westen und die Elz im Norden begrenzt. Die Flächen zwischen dem Betriebsgrundstück und der B294 wurden bereits im Rahmen der Planfeststellung für die Umgehungsstraße mit Nutzungen wie Ausgleichsflächen und unterirdischen Regenrückhalteeinrichtungen belegt und stehen daher nicht zur Verfügung. Daraus ergibt sich, dass eine Erweiterung des Betriebs nur in Richtung Nordosten möglich ist, oder aber der Betrieb komplett verlagert werden müsste.
- Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet, nämlich den vorhandenen Betrieb Dufner an.
- Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind durch die Planung nicht zu erwarten.
- Anzeichen für eine negative Beeinflussung des Hochwasserabflusses und die Höhe des Wasserstandes bestehen nach Durchführung der Planung nicht.
- Die Überflutungsfläche und das Retentionsvolumen für das überplante Gebiet wurden vom Büro Hydrotec in Aachen, das derzeit auch die Hochwassergefahrenkarten für das Land Baden-Württemberg erarbeitet, ermittelt. Bei einer vollständigen Bebauung des Mischgebiets im vorliegenden Plan wurde die Größe des im bisherigen HQ<sub>100</sub>-Bereich verlorengelassenen Retentionsraums mit 420 m<sup>3</sup> berechnet. Gleichzeitig wurde die notwendige Größe der privaten Grünfläche ermittelt, die benötigt wird, um den Ersatz-Retentionsraum auf dem eigenen Grundstück unterbringen zu können. Die vorgeschlagene Lösung wurde in die Planzeichnung übernommen und durch textliche Festsetzung ergänzend gesichert, dass in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Retention“ für den durch das Mischgebiet verloren gehenden Rückhalteraum ein umfangs-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich zu erbringen ist. Darüber hinaus soll diese Maßnahme auch vertraglich gesichert werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen ist davon auszugehen, dass die Hochwasserrückhaltung und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberliege und Unterlieger zu erwarten sind.

Damit sind alle Voraussetzungen für die Ausweisung des Baugebiets gemäß § 78 (2) WHG erfüllt.

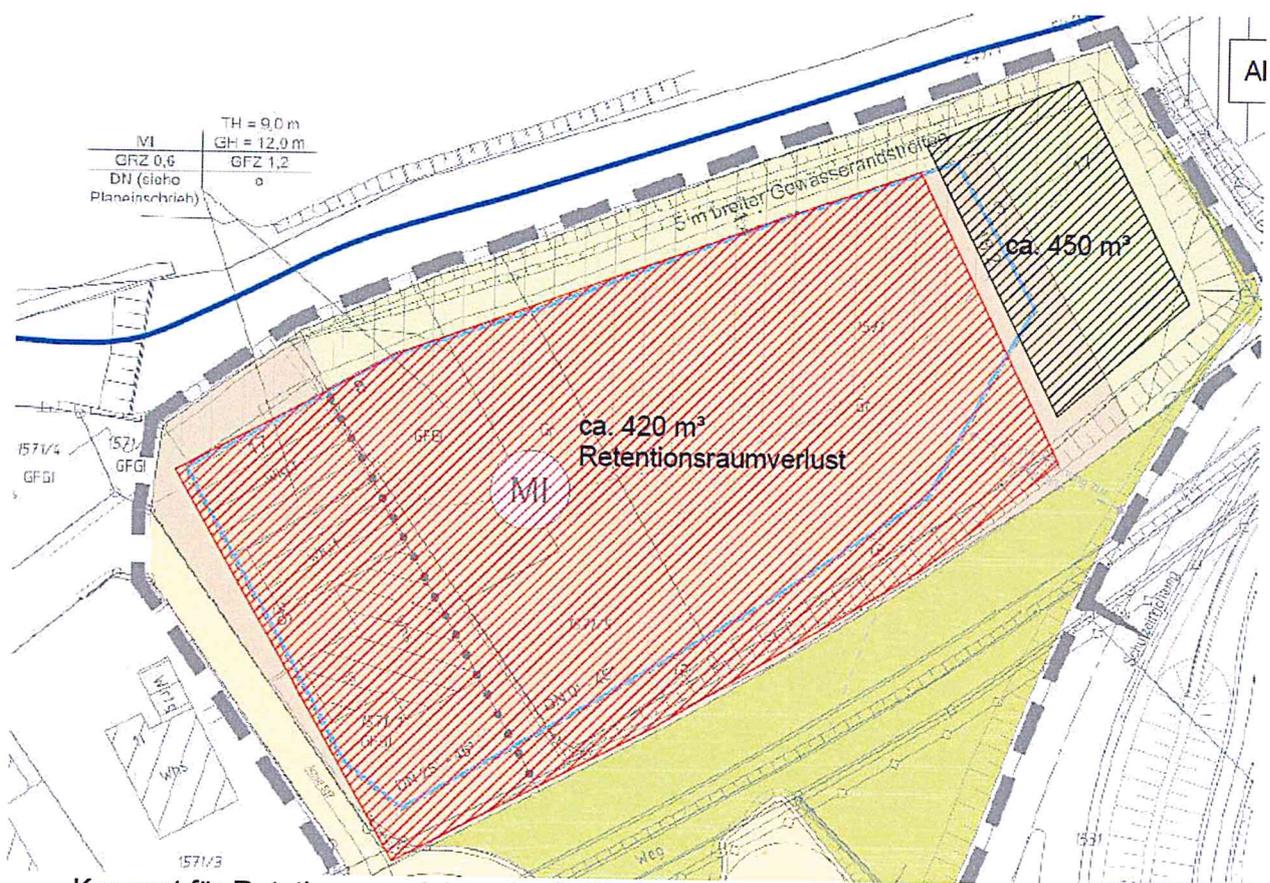
Zur rechtlichen Sicherung des Ausgleichs an Retentionsvolumen ist über die notwendigen Maßnahmen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Elzach und dem Landratsamt Emmendingen - Untere Wasserbehörde – abzuschließen.

Grundlage des Vertrags sollte ein Lageplan und ein Geländelängs- und Querschnitt sein, in dem die erforderlichen Höhenmaße eingetragen sind. Die erforderliche Höhenlage der

Muldensohle wurde bereits durch das Ing.-Büro Hydrotec ermittelt. Die Planunterlagen sind durch die Stadt Elzach, in Abstimmung mit der UWB, zu erstellen und vorzulegen



Darstellung der vorläufigen Überschwemmungsflächen HQ-100 (hellblau), Quelle Hydrotec Aachen 12.06.2012



Konzept für Retentionsausgleich, Quelle Hydrotec Aachen 17.12.2012

## 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen zur Anwendung kommen und sich das neue Baugebiet harmonisch in die umgebende Bestandsbebauung einfügt und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleibt. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsrandgestaltung.

### 5.1 Dächer von Hauptgebäuden

Um eine Anpassung der neuen Baukörper an die bestehende Bebauung und ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden entlang der Elzstraße im Bereich der bereits bestehenden Gebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° festgesetzt. Von diesem Bereich durch eine sog. „Knödelinie“ abgegrenzt befindet sich die Fläche die für die Erweiterung des Betriebs vorgesehen ist. Hier wurde lediglich geregelt, dass die Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° errichtet werden sollen. Der Verzicht auf eine spezielle Dachform und die relativ große Bandbreite an Dachneigungen sollen dem Betrieb die notwendige Flexibilität bei zukünftigen Erweiterungen einräumen. Alle Dachformen sind mit einem allseitigen Dachüberstand von mindestens 0,2 m auszuführen, weil dies als ortstypisch anzusehen ist.

Des Weiteren wird geregelt, dass alle Dacheindeckungen ab einer Dachneigung von 25° mit Ziegel aus Ton oder Beton in grauer bis anthrazitfarbener oder roter bis brauner Tönung auszuführen sind. Dadurch soll, bei einer Vielzahl von zulässigen Fassadenfarben, wenigstens die Dachlandschaft das Baugebiet optisch ruhig und als Einheit erscheinen lassen. Da im östlichen Bereich des Plangebietes auch Flachdächer zugelassen werden, wurde geregelt, dass Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° extensiv zu begrünen sind und eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen müssen.

Ortsuntypische Dachdeckungsmaterialien wie Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien wurden im gesamten Gebiet ausgeschlossen um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Zur Klarstellung wurde dabei erwähnt, dass dies nicht für Anlagen gilt, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), da die Verwendung regenerativer Energien ausdrücklich erwünscht ist.

Für Dachaufbauten und Wiederkehren wurden darüber hinaus Regelungen aufgenommen, die ein harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleisten sollen. So werden Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung ab 30° zugelassen, da sie bei Dächern mit geringeren Dachneigungen eher störend und unpassend wirken. Um durchgehende Gaubenbänder oder Einschnitte zu vermeiden und ein angemessenes Verhältnis von Dachaufbauten und Gebäudelänge zu erreichen wurde festgesetzt, dass Dachaufbauten bzw. -einschnitte nur bis zu zwei Drittel der Länge der zugehörigen Traufe zulässig sind.

### 5.2 Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Um eine optische Einengung des Straßenraumes auszuschließen, werden Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in ihrer Höhe auf max. 0,80 m beschränkt. Damit die Einfriedigungen nicht zu massiv in Erscheinung treten, werden Sockel und Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über angrenzendem Gelände

zugelassen. Aus gleichen Gründen sind Einfriedigungen nur als lebende Hecken, Holz- oder Drahtzäune, und letztere nur mit Heckenhinterpflanzungen, zugelassen.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Um ein positives Erscheinungsbild zu gewährleisten wurde geregelt, dass Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen sind.

### **5.3 Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes gerade hier am Ortsrand durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig. Darüber hinaus müssen aus gleichen Gründen Satellitenantennen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäude- bzw. Dachfläche aufweisen.

### **5.4 Werbeanlagen**

Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen die Entstehung eines übermäßigen Werbewildwuchses verhindern. Diese Festsetzungen sollen langfristig zu einem qualitativ besseren Erscheinungsbild des Mischgebietes in dieser Ortseingangslage beitragen.

Damit sich die Werbeanlagen tatsächlich räumlich und funktional unterordnen wurde bestimmt, dass Werbeanlagen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfen.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und Laserwerbung ausgeschlossen.

### **5.5 Niederspannungsfreileitungen**

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde Elzach als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebausträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, dass Freileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

## **6 ERSCHLIESSUNG/ ORTSUMGEHUNGSSTRASSE ELZACH**

Das Plangebiet ist bereits über die Elzstraße erschlossen. Durch den im Rahmen der Ortsumgehung neu erstellten Kreisverkehr direkt südlich des Plangebiets hat sich die verkehrliche Situation des Betriebs Dufner dahingehend verbessert, dass nun der betrieblich verursachte An- und Abfahrtsverkehr direkt über die Ortsumgehung abgewickelt werden kann ohne die Altstadt von Elzach zu belasten.

Zwischen dem Betriebsgrundstück und dem Kreisverkehrsplatz befinden sich Flächen die als Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt wurden. Eine Anfrage

beim Regierungspräsidium hat ergeben, dass diese Flächen bereits im Rahmen der Planfeststellung für die Umgehungsstraße als Ausgleichsflächen und zur Errichtung einer unterirdischen Regenrückhalteanlage benötigt werden und daher für eine Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Dufner nicht zur Verfügung stehen. Die Darstellung als Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche erfolgte daher im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme der Planfeststellung.

Die Ver- und Entsorgungsanschlüssen bestehen bereits und können auch für den Erweiterungsbereich genutzt werden.

## 7 IMMISSIONEN

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich der erst kürzlich fertig gestellten Ortsumfahrung Elzach. Daher konnte auf die für die Ortsumgehung im Rahmen der Planfeststellung erstellten schalltechnischen Untersuchungen zurückgegriffen werden und die entsprechenden Emissionspegel ermittelt werden. Den schalltechnischen Untersuchungen lag bereits die prognostizierte Verkehrsmengensteigerungen für das Jahr 2020 zugrunde. Da an dem im Plangebiet liegenden Aufpunkt sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als auch die Grenzwerte der (jetzt allerdings nicht maßgeblichen) 16. BImSchV überschritten werden sind passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet notwendig. Dementsprechend werden aus dem Immissionspegeln der schalltechnischen Untersuchung für das Mischgebiet Lärmpegelbereiche abgeleitet und durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 7.489 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet	ca. 3.968 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 888 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 1.308 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.325 m <sup>2</sup>

## 9 KOSTEN

Die Kosten der Planung und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden vom privaten Investor getragen, so dass auf die Stadt Elzach keine Kosten zukommen.

Elzach, den 20. 11. 2013



Roland Tibi, Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

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

Der Planverfasser