



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Biederbachwiesen - Sondergebiet Tankstelle“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften
Begründung mit Umweltbelangen
Verkehrsuntersuchungen
Schallimmissionsprognose

Stand: 20.07.2021

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

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

INHALT

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs	4
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Planungsverfahren	5
1.5	Verfahrensablauf	6
2	Städtebau, Verkehrsplanung und Architektur	7
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe	8
3.3	Bauweise	9
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.5	Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze	9
3.6	Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	9
3.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	10
3.8	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	10
3.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	10
3.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.11	Anpflanzungen	11
4	Örtliche Bauvorschriften	11
4.1	Dächer	11
4.2	Werbeanlagen	11
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen	12
4.4	Einfriedungen und Mauern	12
5	Lärmschutz	12
6	Hochwasserschutz	13
6.1	Bestandssituation	13
6.2	Fazit / Abwägung	15
7	Umweltbelange	15
7.1	Grundlage	15
7.2	Bestandsanalyse / Planung	15
7.3	Standortalternativen	16

7.4	Bewertung der einzelnen Schutzgüter.....	16
7.5	Abwägung.....	19
8	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	19
9	Kosten	19
10	Bodenordnung	19
11	Städtebauliche Kennziffern	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Biederbachwiesen“ wurde am 23.03.1993 rechtskräftig. Er definierte für den südlichen Ortseingang von Elzach die geplante Nutzung als Gewerbegebiet. In einer ersten Änderung im Jahr 2004 wurden die getroffenen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass Aussagen zu Werbeanlagen präzisiert wurden. Darüber hinaus wurden die plangraphischen Darstellungen in Teilen des Bebauungsplans durch Deckblätter geändert.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1993 war die Sanierung der Kernstadt von Elzach. Durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme, sollte die Kernstadt von Elzach aufgewertet werden, v.a. der kernstadtypische Einzelhandel sollte erhalten, andere große, nicht kernstadtypische Nutzungen sollten hingegen verlagert werden, um anderen Nutzungen und Entwicklungen den nötigen Raum zu geben und bestehende Konflikte zu minimieren. Um diesen größeren, nicht kernstadtypischen Nutzungen einen attraktiven Alternativstandort innerhalb der Stadt anbieten zu können, wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Biederbachwiesen“ aufgestellt. Er definierte für die südliche Stadteinfahrt die Bebauung nördlich der Bundesstraße B 294 bis hin zur Biederbacher Straße. Die damaligen Festsetzungen wurden entsprechend so gewählt, dass gerade die zu verlagernden Betriebe und Händler aus der Kernstadt hier angesiedelt werden konnten, jedoch unter Berücksichtigung der bestehenden Wohn- und Mischbebauung östlich der Biederbacher Straße. Weite Flächen des Gewerbegebietes sind heute bereits in Anspruch genommen, so haben sich vor allem flächenintensive Nutzungen wie z.B. Autohäuser oder eine große Metzgerei hier angesiedelt.

Da der Verkehrsablauf an der heutigen vorfahrtsgeregelten Einmündung der L101 in die B294 in den Spitzenzeiten schon seit einiger Zeit über die Kapazitätsgrenze hinausgeht, hat die Stadt Elzach gemeinsam mit der Gemeinde Biederbach eine Machbarkeitsstudie zur Prüfung einer Verbesserung durch eine Kreisverkehrsanlage an dem Knotenpunkt in Auftrag gegeben. Das Ergebnis wurde in der Planung des nun vorliegenden Bebauungsplans in Form einer Sicherung der benötigten Verkehrsfläche berücksichtigt, konkrete Maßnahmen zur Umsetzung sind jedoch noch nicht vorgenommen. Diese Verkehrsplanung hat jedoch einen erheblichen Einfluss auf die vorliegende Bebauungsplanung, da hier definiert wird, welche Flächen für einen möglichen Kreisverkehr vorgehalten werden sollen.

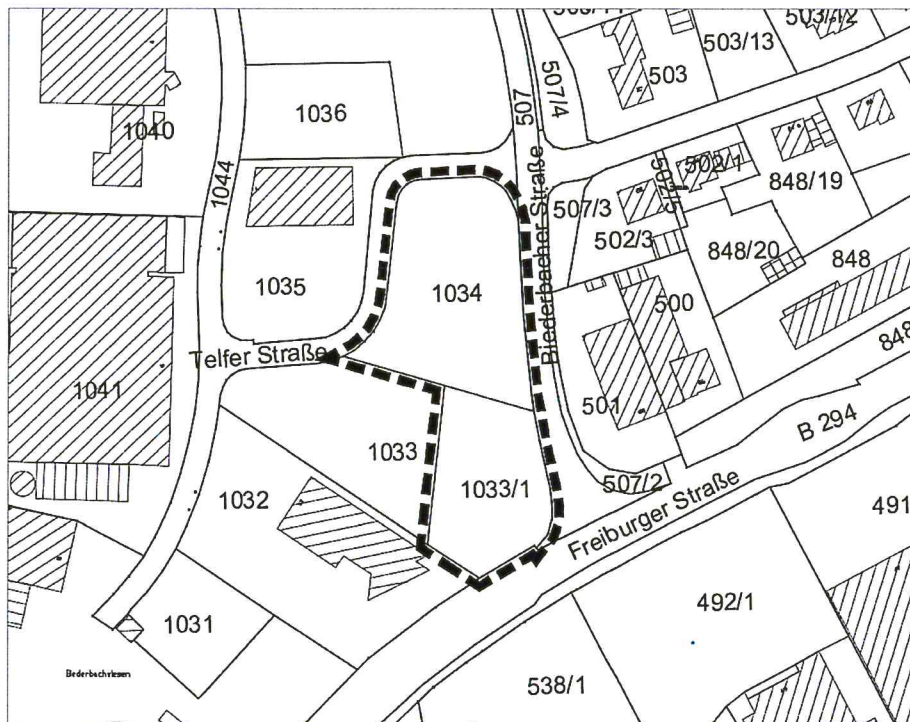
Darüber hinaus ist nun ein Investor an die Stadt herangetreten mit dem Ziel, an diesem Standort eine neue Tankstelle zu errichten. Die vorgelegten Planungen zeigen auf, wie auf dem durch den Kreisverkehr verkleinerten Grundstück eine entsprechende Nutzung möglich wäre. Die Stadt Elzach steht dieser Planung positiv gegenüber. Der rechtskräftige Bebauungsplan schließt jedoch eine entsprechende Nutzung durch eine Tankstelle aus, so dass eine Anpassung des bestehenden Baurechts notwendig wird. Sowohl die geplante Bebauung mit einer Tankstelle, als auch die Anpassung der Verkehrssituation sollen nun planungsrechtlich gesichert werden, wobei die Verkehrsflächen für den Kreisverkehr in die Planungen integriert werden, auch wenn noch nicht absehbar ist, wann der Kreisverkehr realisiert wird.

Im Sinne dieser nachhaltigen Sicherung der Flächen sowie der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Biederbachwiesen hat der Gemeinderat der Stadt Elzach beschlossen, die planungsrechtliche Situation im Eingangsbereich von Elzach neu zu ordnen. In einem eigenständigen Bebauungsplan soll dementsprechend die betroffene Fläche neu überplant werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet Biederbachwiesen – Sondergebiet Tankstelle“ soll für die Flurstücke Flst.Nrn. 1033/1 und 1034 ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Gleichzeitig sollen die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich neu aufgestellt und an zeitgemäße Anforderungen angepasst werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Erlass örtlicher Bauvorschriften soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen - Sondergebiet Tankstelle“ umfasst die Flurstücke 1033/1 und 1034 vollständig und hat eine Größe von 4.009 m². Er wird im Süden, Osten, Nordwesten und Norden von den bestehenden Verkehrsflächen begrenzt, im Südwesten grenzt die bestehende Bebauung eines Autohauses an. Das Plangebiet ist heute eine intensiv gepflegte Wiese am Orts- eingang, die an wenigen Tagen im Jahr durch temporäre Nutzungen belegt ist. Die Abgrenzung des Plangebiets wurde entsprechend dem Bedarf gewählt, so dass die neue

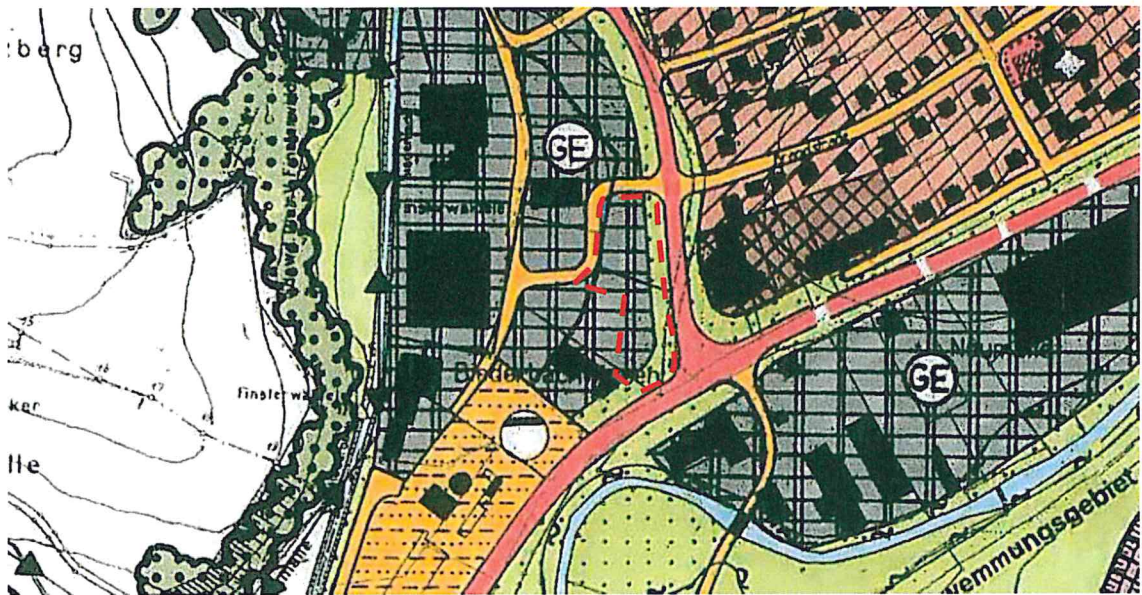


Bebauung ermöglicht wird, die bereits in Anspruch genommenen Flächen jedoch nicht berührt werden.

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

1.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus den wirksamen Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Für die Stadt Elzach gilt der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach vom 21.01.2004 (Genehmigung) in der Fassung der letzten Änderung. Im vorliegenden Fall wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll nun ein Sondergebiet „Tankstelle“ entstehen. Diese Darstellung kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet werden, ist eine Tankstelle doch generell in Gewerbegebieten zulässig. Darüber hinaus wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, so dass im Nachgang zum Verfahren, der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden kann.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach (o.M.) mit der Darstellung des Plangebiets (rot umrandet)

1.4 Planungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans und der Erlass örtlicher Bauvorschriften erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, ein Innenentwicklungspotenzial zu nutzen und eine bestehende Brachfläche innerhalb des bebauten Siedlungsgebiets von Elzach einer Nutzung zuzuführen. Das Gebiet ist bereits planungsrechtlich gesichert, es konnte jedoch bisher noch keiner Nutzung zugeführt werden. Um die Neuinanspruchnahme weiterer Flächen im bisherigen Außenbereich zu vermeiden, soll nun der rechtskräftige Bebauungsplan überlagert und das Planungsrecht entsprechend angepasst werden.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 4.009 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die zulässige Grundfläche. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist basierend auf einer festgesetzten GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 heute eine zulässige Grundfläche von 3.200 m² möglich. Durch die nun vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans wird diese zulässige Grundfläche geringfügig verändert auf eine zulässige GRZ von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeiten für Wege, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8. 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 und ebenfalls in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan „Brühl III“ wurde zwar ebenfalls in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt, dieser liegt jedoch im Ortskern von Elzach, so dass kein räumlicher Zusammenhang besteht. Auch soll dort ein urbanes Gebiet entwickelt werden, um die zentrale Lage südlich des Schwimmbades zu stärken, so dass auch ein sachlicher Zusammenhang nicht gegeben ist. Darüber hinaus wurde der Bebauungsplan bereits zur Satzung beschlossen, so dass auch ein zeitlicher Zusammenhang nicht mehr vorliegt.

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 2,6 km entfernt und durch die Bebauung sowie umfangreiche landwirtschaftlich genutzte Flächen vom Plangebiet getrennt.

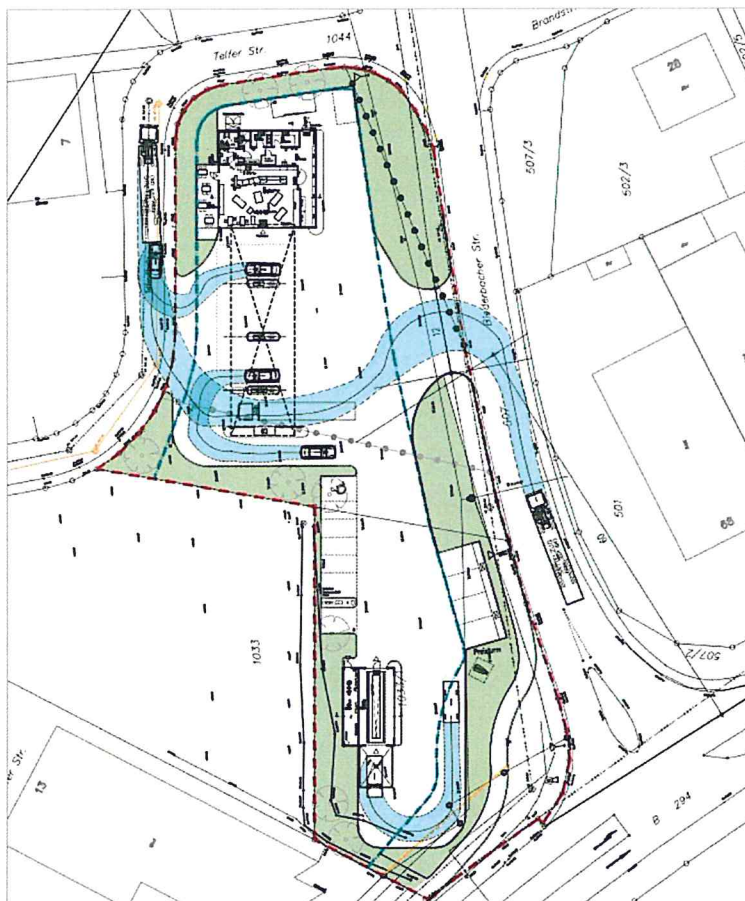
Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet zwar gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die Art der baulichen Nutzung wird jedoch nur dahingehend angepasst, dass nun auch Tankstellen zulässig sind, die keine Störfallbetriebe gemäß des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind. Von diesen Nutzungen ist dementsprechend kein Störfallrisiko bzw. kein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a 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. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Die verschiedenen Umweltbelange werden dementsprechend dargestellt und die Veränderungen hinsichtlich der Planänderung entsprechend bewertet (siehe Kapitel 7).

1.5 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat am 19.05.2020 beschlossen, für das Plangebiet eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans durchzuführen. In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf für diese 2. Änderung des Bebauungsplans beraten und beschlossen die Offenlage durchzuführen. Im Zuge der Offenlage wurden Bedenken und Anregungen dahingehend vorgetragen, dass Zweifel an der Rechtswirksamkeit des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen“ entstanden. Um Planungssicherheit zu gewährleisten und die Ziele der Stadt verbindlich zu sichern, wurde beschlossen, die Planung dahingehend zu ändern, dass nun ein eigenständiger Bebauungsplan für den zu überplanenden Teilbereich aufgestellt werden soll, der den bestehenden Bebauungsplan überlagert.

09.03.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Biederbachwiesen - Sondergebiet Tankstelle“ und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
09.03.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
26.03.2021 bis 30.04.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 23.03.2021 mit Frist bis 30.04.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
20.07.2021	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Biederbachwiesen - Sondergebiet Tankstelle“ und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 STÄDTEBAU, VERKEHRSPLANUNG UND ARCHITEKTUR



Lageplan der geplanten Tankstelle (KMP GmbH, Stand Nov. 2020)

Durch den Eigentümer und den Investor wurde eine Planung erarbeitet, die die Nutzung des Plangebiets darstellt und die Anordnung der einzelnen Elemente auf dem Grundstück verdeutlicht. Ziel ist es, die eigentliche Tankstelle mit dem begleitenden Verkaufsgebäude im Norden des Plangebiets anzusiedeln, während im Süden die Waschanlage sowie die Stellplätze mit Reinigungsinfrastruktur angesiedelt werden. An das Tankstellengebäude angegliedert und nach Westen orientiert, wird ein Außensitzbereich hergestellt, so dass

hier in untergeordnetem Rahmen, ein Aufenthaltsraum geschaffen wird. Die Zufahrt soll sowohl von der Biederbacher Straße im Osten, als auch von der Telfter Straße im Westen möglich sein, so dass der Verkehrsfluss optimiert und unnötige Wendemanöver im Tankstellenbereich vermieden werden. Die Zufahrtssituation von der Biederbacher Straße wurde dabei dahingehend optimiert, dass der Abstand zwischen dem Einfahrtsbereich zur Tankstelle und der Kreuzung, bzw. dem geplanten Kreisverkehr maximiert wurde, um mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrs und des Kreuzungsbereiches zu vermeiden.

Die eigentliche bauliche Anlage wird dementsprechend im Norden des Plangebiets angeordnet, sie soll eingeschossig errichtet werden, so dass sie sich harmonisch in die umgebende bauliche Struktur einfügt. Im Süden werden nur kleinere Nebenanlagen angeordnet, wie die Waschanlage oder die Anlagen zur inneren Reinigung der Fahrzeuge. Insgesamt kann somit das Flächenpotenzial optimal genutzt werden. Im Kreuzungsbereich zwischen der Bundesstraße und der Landesstraße kann darüber hinaus die Fläche für den geplanten Kreisverkehr freigehalten werden und durch die Anordnung der einzelnen baulichen Anlagen hier eine angemessene Sicht für den Verkehrsbereich gewährleistet werden. Um die Eingrünung des Plangebiets zu gewährleisten, wird in den Randbereichen eine entsprechende Grünfläche angelegt, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist.

Die dargestellte Fläche für den Kreisverkehr basiert auf einer Machbarkeitsstudie zu einem Kreisverkehr vom Büro Fichtner Water & Transportation. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde hierfür in einem ersten Schritt die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes bewertet und für die kommenden Jahre vorausberechnet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt heute noch stabil läuft, aber schon unter der regulären Zunahme des Verkehrs an seine Kapazitätsgrenze kommt. Dementsprechend wird der Umbau zu einem Kreisverkehr empfohlen, alternativ die Regelung des Verkehrs durch eine Lichtsignalanlage. Ergänzend zu diesem Verkehrsgutachten wurde eine Verkehrsuntersuchung bezüglich der geplanten Tankstelle ergänzt. Diese überprüft die Einfahrtssituation in der Biederbacher Straße und kommt zu dem Schluss, dass auch ohne eine Linksabbiegerspur für die Tankstelle die Leistungsfähigkeit in diesem Bereich gegeben ist. Auch im Falle der Realisierung des Kreisverkehrs wird es aufgrund des ausreichenden Abstandes zwischen dem Kreisverkehr und der Einfahrt zur Tankstelle zu keinen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit kommen. Das Verkehrsgutachten und die Stellungnahme zur Tankstelle liegen der Begründung bei.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde das Plangebiet als Gewerbegebiet, bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet im Norden dargestellt. Durch die nun vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans soll im Plangebiet ein Sondergebiet Tankstelle dargestellt werden, so dass die konkret vorliegende Planung entsprechend umgesetzt werden kann. Dabei wird im Sinne einer Positiv-Definition in den planungsrechtlichen Festsetzungen definiert, welche Nutzungen zulässig sind. So sind neben der eigentlichen Tankstelle mit den Zapfsäulen auch alle notwendigen Nebenanlagen zulässig, wie Wasch- oder Reinigungsanlagen, Stellplätze, sanitäre Anlagen, E-Ladestationen, Münzstaubsauger, Reifenluftdruckprüfer und ein Tankstellen-Shop mit Bistro und entsprechenden Lagerräumen. Diese Nutzung wird jedoch räumlich eingeschränkt, so dass die Verkaufsfläche für den Tankstellenshop auf max. 150 m² begrenzt wird und zusammen mit dem Bistro maximal 250 m² in Anspruch genommen werden dürfen. So wird am Standort eine angemessene Versorgung der Tankenden ermöglicht, ohne ein Einzelhandelsangebot an diesem Standort innerhalb der Stadt Elzach zu schaffen, das in Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Stadt tritt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Gebäudehöhe (GH), sowie den zulässigen Vollgeschossen (Z) der Bebauung.

Die Werte wurden so gewählt, dass die geplante Bebauung realisiert werden kann, dass zum andern jedoch auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Ausnutzbarkeit des Plangebiets gewährleistet wird. Die Grundflächenzahl wird dabei gegenüber der heute zulässigen Nutzung und Darstellung reduziert, auf eine GRZ von 0,4. So kann die geplante Bebauung mit der Tankstelle auf dem Flurstück realisiert werden. Diese festgesetzte GRZ darf jedoch durch Wege und Stellplätze überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Durch diese Überschreitungsmöglichkeit wird gewährleistet, dass die Tankstelle in der vorliegenden Planung umgesetzt werden kann. Auf der anderen Seite wird die Bebaubarkeit des Plangebiets definiert und begrenzt, so dass ein übermäßiges Inerscheintreten ausgeschlossen wird.

Die zulässige Gebäudehöhe wird so definiert, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einpasst und damit der Ortseingang von Elzach entsprechend gestaltet bleibt. Heute wäre eine Bebauung mit einer Höhe von bis zu 10 m zulässig,

aufgrund der Lage am Ortseingang, der bereits realisierten umgebenden Bebauung sowie der Übergangssituation zum nördlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiet soll die zulässige Gebäudehöhe auf die nun zulässigen 7,0 m reduziert werden.

3.3 Bauweise

Als zulässige Bauweise wird die offene Bauweise definiert. Dementsprechend sind Bebauungen mit seitlichem Grenzabstand zulässig mit einer Länge von bis zu 50 m. Somit kann das Tankstellengebäude mit dem überbauten Zapfsäulenbereich entstehen, eine zu lange und damit zu massiv in Erscheinung tretende Bebauung entlang der Biederbacher Straße wird jedoch vermieden. Der harmonische Übergang zwischen der gewerblichen Bebauung im Westen und der Wohn- und Mischgebietsbebauung im Osten wird entsprechend gewährleistet.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die Darstellung der Baugrenzen definiert. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt. Das Baufenster bleibt 10,0 m von der Biederbacher Straße (L101) und von der Freiburger Straße (B294) zurückversetzt, so dass die entsprechenden Anbaubeschränkungen zu diesen beiden Straßen eingehalten werden, sich die Baugrenzen im Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch nur im Bereich des Kreisverkehrs verändern und an die aktuellen Planungen anpassen. Auch im Bereich des geplanten Kreisverkehrs wird die Baugrenze mit einem entsprechenden Abstand zur zukünftigen Verkehrsfläche dargestellt, so dass die Verkehrssicherheit auf den Trassen, sowie entsprechende Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Außerhalb der dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche sind Wege und Stellplatzflächen zulässig, so dass die notwendigen befestigten Flächen gemäß der geplanten Nutzung angeordnet werden können.

3.5 Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m haben, so dass sie sich der Hauptbebauung unterordnen. Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Stellplätze, sowohl für Pkw als auch für Fahrräder, sowie E-Ladestationen und Serviceplätze (z.B. Münzstaubsauger, Reifenluftdruckprüfer, o.ä.) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da diese das Erscheinungsbild des Plangebiets nicht beeinträchtigen. Um die Sicherheit der umgebenden Verkehrsflächen jedoch nicht zu stören, müssen auch sie einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Ähnliches gilt für Nebenanlagen. Diese sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen dann aber auch Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten: 1,0 m bei hochbaulich nicht in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, 1,5 m die anderen. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, wie beispielsweise Verteilerstationen für die Stromversorgung.

3.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt außer im Südwesten an allen Seiten an öffentliche Verkehrsflächen an. Zur Erhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen soll sichergestellt werden, dass auf dem Privatgrundstück notwendige bauliche Anlagen für die Verkehrsflächen errichtet werden können. Daher 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.

3.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

In der Planzeichnung wird im Bereich der Einfahrt in das Gewerbegebiet Biederbachwiesen über die Telfter Straße von der Biederbacher Straße eine Zone dargestellt, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern innerhalb einer bestimmten Höhe freizuhalten ist. Hier soll gemäß des dargestellten Sichtdreiecks, die Anfahrtssicht freigehalten werden, um Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses sowie der Verkehrssicherheit zu vermeiden. So sind nur niedrige Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bäume, Lichtmasten und Verkehrsschilder sind zulässig, wenn sie in einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50 m die Sicht der wartenden Fahrzeuge nicht beeinträchtigen. Lediglich Grundstücksein- und -ausfahrten sind zulässig, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten und nicht dauerhaft zu einer Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse führen.

3.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um die angrenzende Landes- und Bundesstraße nicht zu beeinträchtigen wird ebenfalls in Abstimmung mit der Planung des zukünftigen Kreisverkehrs nur eine Zufahrt von der Biederbacher Straße ermöglicht. Diese ist weit genug sowohl von der heute bestehenden Kreuzung als auch dem geplanten Kreisverkehr entfernt, so dass eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses durch ein- und ausbiegende Fahrzeuge nicht zu erwarten ist. Eine entsprechende Berechnung wurde durch ein Fachingenieurbüro erarbeitet, diese Stellungnahme liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. In den verbleibenden Bereichen entlang dieser beiden Verkehrsstrassen wird ein Zufahrtsverbot in der Planzeichnung dargestellt, unterstützt von einer 2,5 m breiten privaten Grünfläche, auf der bauliche Anlagen nicht zulässig sind.

3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Biederbachwiesen“ war entlang der Freiburger Straße eine Fläche im Plangebiet mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers dargestellt. Dieses Recht wird in den nun neu aufgestellten Bebauungsplan übernommen, so dass sich bezüglich der vorhandenen Leitungen keine Änderungen ergeben.

3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe (z.B. Schmieröle) im Bereich der gewerblichen Wirtschaft müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Durch diese Festsetzung wird gesichert, dass im Bereich der Tankstelle der besonders notwendige Schutz des Bodens gewährleistet wird. So sind v.a. im Bereich, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird entsprechend zu gestalten.

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

3.11 Anpflanzungen

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung wird eine Ein- und Durchgrünung des Plan- gebiets gewährleistet. So müssen im Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet im Süden und Westen, sowie im Norden entlang der Telfter Straße verschiedene Bäume gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Um zu erreichen, dass die Bäume langfristig geschützt sind und sich gut entwickeln können, werden Mindestanforderungen an die Baumstandorte definiert. Lediglich in begründeten Fällen dürfen die darge- stellten Baumstandorte um bis zu 3,0 m verschoben werden, so dass die Anpflanzung prinzipiell gesichert ist, auf der anderen Seite jedoch auch auf die konkreten Planungen entsprechend flexibel reagiert werden kann. Neben den Bäumen wird eine Festsetzung aufgenommen, nach der auf der dargestellten privaten Grünfläche entlang der Stra- ßenverkehrsfläche eine Fettwiese oder ein standortgerechter Staudensaum zu entwik- keln ist, durch das Ausbringen von regionalem Saatgut. Hier sind Anpflanzungen von niedrigen Sträuchern zulässig, jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Sie dürfen je- doch eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten, um die Sichtverhältnisse in den an- grenzenden Straßenverkehrsräumen nicht zu behindern. Insgesamt sind auf dem Grundstück Sträucher zu pflanzen: Je angefangener 500 m² mindestens einer. Es wird dabei auf die genaue Verortung der Pflanzungen verzichtet, so dass der Bauherr ent- sprechend flexibel die Anpflanzungen gestalten kann. Lediglich ein notwendiger Min- destabstand zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird definiert, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Hinsichtlich der Dachgestaltung werden verschiedene örtliche Bauvorschriften erlas- sen. So sind im Plangebiet Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig, mit einer Dachnei- gung von bis zu 35° bei Sattel- und Pultdächern. Diese Dachformen passen sich zum einen in die bauliche Umgebung ein, zum anderen können so die Anforderung an eine Tankstelle entsprechend umgesetzt werden. Die zulässigen Dacheindeckungsmateria- lien werden ebenfalls beschränkt, so sind ab einer Dachneigung von mehr als 15° aus- schließlich rote, braune sowie graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zu- lässig, so dass sich in Erscheinung tretende Dächer in die Umgebungsbebauung ein- fügen. Flacher geneigte Dächer können auch in anderen Farben oder Materialien ein- gedeckt werden, da sie zum eine nicht in Erscheinung treten und vom Straßenraum oder der angrenzenden öffentlichen Flächen nicht wahrgenommen werden können, zum anderen aber auch, um Dachbegrünungen oder die Nutzung von regenerativen Energien zu ermöglichen. Lediglich die Verwendung von glänzenden oder reflektieren- den Materialien wird ausgeschlossen, so dass die Verkehrssicherheit der angrenzen- den Straßenräume nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus können so nachbarschaft- liche Konflikte vermieden werden.

Im Sinne einer klimafreundlichen Politik wird festgesetzt, dass Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zu begrünen sind. Mindestens 70% dieser Dachflächen sind entsprechend mit einer Substratschicht herzustellen und zu bepflanzen. Lediglich das aufgeständerte Dach der Tankstelle, das die Zapfsäulenanlage überdacht, muss nicht begrünt werden, um die Anforderungen an die Statik zu minimieren.

4.2 Werbeanlagen

Auch für die zulässigen Werbeanlagen wurden entsprechende örtliche Bauvorschriften aufgenommen, so dass diese zwar auf den Standort hinweisen können, ein übermäßi- ges Inerscheintreten jedoch vermieden werden soll. Gerade auf Grund der zentra-

len Lage am Ortseingang sowie der angrenzenden Wohn- und Mischgebietsbebauung sollen die zulässigen Werbeanlagen vor allem in ihrer Größe beschränkt werden. So sind Werbeanlagen an Gebäuden oder Dächern nur bis zur maximalen Größe von 10,5 m² zulässig und dürfen die realisierte Gebäudehöhe nur um bis zu 1,0 m überragen. So sollen auf das Dach hoch aufgeständerte Werbeanlagen vermieden werden, die das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigen können. Auch freistehende Werbeanlagen werden aus diesem Grund in der Größe reduziert. Insgesamt werden die Vorgaben zu möglichen Werbeanlagen so gewählt, dass die Tankstelle angemessen auf sich und seine Angebote aufmerksam machen kann, zum anderen jedoch auch so, dass das Ortsbild am Ortseingang der Stadt Elzach nicht beeinträchtigt wird. Dazu gehört auch, dass die zulässige Beleuchtung der Werbeanlagen definiert wird, so dass schrill beleuchtete oder bewegliche Werbung nicht zulässig ist. Auch wird festgesetzt, dass die Sicherheit der angrenzenden Verkehrsstrassen durch die Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden darf.

4.3 Gestaltung un bebauter Flächen

Um zu vermeiden, dass ungenutzte Flächen des Plangebiets das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen, wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass alle un bebauten Flächen entsprechend gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind. Aus diesem Grund wird auch die Anlage von so genannten Steingärten verboten, da diese darüber hinaus auch noch eine nur sehr geringe ökologische Wertigkeit besitzen und ortsuntypische Gestaltungen sind. Darüber hinaus wird aufgenommen, dass Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem öffentlichen Raum abzuschirmen sind und dass diese Abschirmung entweder direkt als Bepflanzung oder als eine begrünte Bebauung auszuführen ist. Da diese Nebenflächen bei fehlender Abschirmung das Ortsbild stören und darüber hinaus zu nachbarschaftlichen Konflikten führen, soll die Eingrünung verbindlich festgesetzt werden.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Auch das Thema der Einfriedungen wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. So ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand einzuhalten, so dass eine Beeinträchtigung des Verkehrs ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus werden Höhenbeschränkungen aufgenommen, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Auch bestimmte ortsuntypische Materialien, wie Stacheldraht werden ausgeschlossen, so dass hier eine ortstypische Gestaltung der Einfriedungen gewährleistet wird.

5 LÄRMSCHUTZ

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen - Sondergebiet Tankstelle“ wird ein Sondergebiet für eine Tankstelle planungsrechtlich gesichert. Um mögliche Konflikte mit der angrenzenden Bebauung zu minimieren, wurde eine „Prognose von Schallimmissionen, die durch die geplante Tankstelle mit Waschanlage in der Nachbarschaft verursacht werden“ erarbeitet. Diese liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Die Prognose kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch den geplanten Tankstellenbetrieb an den maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts nicht überschritten, sofern die in Kapitel 9 genannten Schallschutzmaßnahmen (Betriebszeitbeschränkung des Shops und der Kraftstofflieferung) umgesetzt werden. Auch die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden zur Tageszeit eingehalten, sodass die Vorbelastung durch die umliegenden Betriebe nicht näher betrachtet werden muss. Zur Nachtzeit kann das `Irrelevanz-*

Kriterium der TA Lärm nicht eingehalten werden. Aufgrund der Betriebszeiten der umliegenden Gewerbebetriebe ist zur Nachtzeit jedoch keine Vorbelastung zu erwarten.

- *Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten eingehalten. Auch gegen den Anlagenzielverkehr bestehen keine Bedenken.*
- *Tieffrequente Geräuschimmissionen sind nicht zu erwarten.*

Fazit:

- *Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die Maßnahmen entsprechend Kapitel 9 umgesetzt werden. Richtwertkonflikte sind nicht zu erwarten.*

Quelle: Prognose von Schallimmissionen vom 23.12.2020 S.3-4

Insgesamt weist die Schallprognose nach, dass bei der Einhaltung der definierten Maßnahmen die geltenden Richtwerte eingehalten werden können. Die definierten Maßnahmen sind:

- *Die Kraftstoffanlieferung ist auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu begrenzen.*
- *Der Shop-Betrieb ist auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu begrenzen, Tanken mittels Tankautomaten ist nachts möglich.*
- *Die Schalleistung der Anlagentechnik an der Nordfassade des Tankstellengebäudes ist auf 75 dB zu begrenzen. Dies gilt insbesondere zur Nachtzeit, tags sind höhere Emissionen zulässig.*

Quelle: Prognose von Schallimmissionen vom 23.12.2020 Kapitel 9, S. 26

Die definierten Maßnahmen können aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden. Dementsprechend wird die Prognose von Schallimmissionen in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Elzach und dem Investor aufgenommen und die Umsetzung der Maßnahmen damit vertraglich gesichert. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird dann die Umsetzung der baulichen Anlagen geprüft, und in der Betriebserlaubnis werden die Beschränkungen beim Betrieb der Tankstelle gesichert. So kann im Rahmen der verschiedenen Planungs- und Genehmigungsebenen gesichert werden, dass die notwendigen Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden.

6 HOCHWASSERSCHUTZ

6.1 Bestandssituation

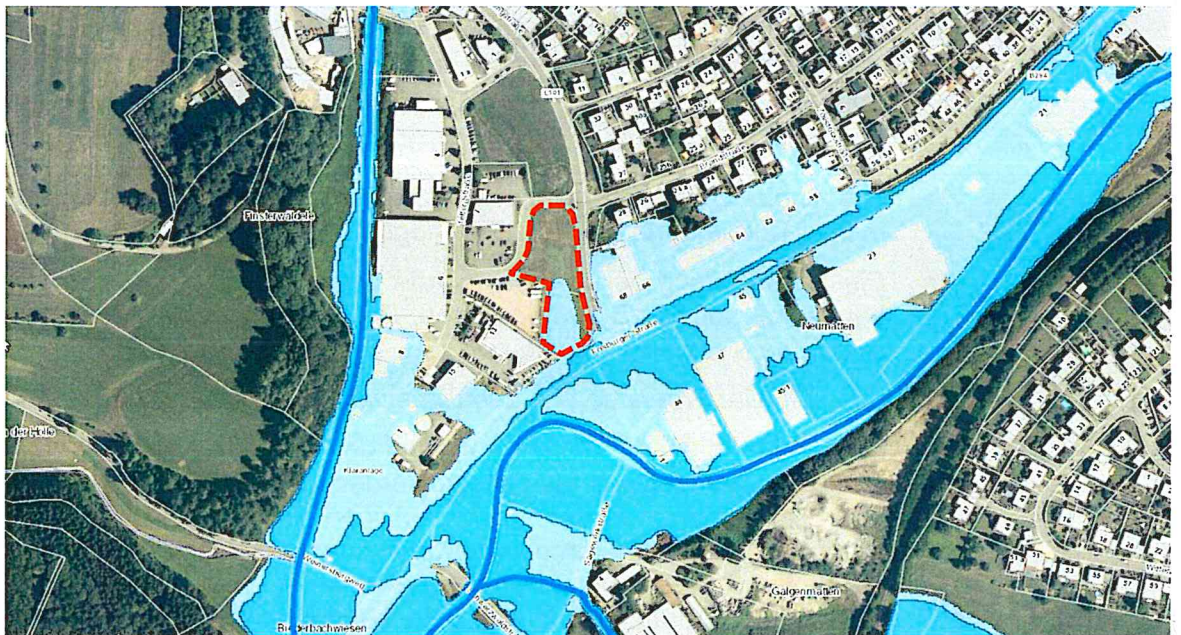
Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Biederbachwiesen“ überplant. Für den Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans besteht mithin bereits Baurecht. Das Gebiet ist entsprechend nach § 30 (1) BauGB zu beurteilen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen“ lagen die Hochwassergefahrenkarten für diesen Bereich noch nicht vor. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet gab es nicht.

Inzwischen liegen die Hochwassergefahrenkarten für diesen Bereich vor. Demnach befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb eines HQextrem (siehe Abbildung). Es handelt sich entsprechend um ein Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nach § 78b (1) Ziff. 1 WHG bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und

Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) des BauGB zu berücksichtigen.

Soweit in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b (1) WHG Gebäude neu errichtet werden, sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden bei Realisierung des Risikos HQextrem wahrscheinlich, sofern keine Schutzvorkehrungen vorgenommen werden. Gem. § 78b (1) Nr. 2 WHG dürfen bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete, nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden - soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Ein Hinweis auf die entsprechenden Vorgaben des WHG wird in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.



Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ100 (blau) und HQextrem (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Stand 22.04.2020

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Bezüglich der dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, ist insbesondere die Wasserspiegellage zu berücksichtigen. Dieses liegt im südlichen Teilbereich des Plangebiets für das HQextrem Ereignis bei 346,2 m+NHN (DHHN2016, Höhenstatus 170).

Zudem ist in hochwassergefährdeten Gebieten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „www.hochwasserbw.de“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist unter folgendem Link zu finden:

<https://www.bmub.bund.de/publikation/hochwasserschutzfibel-objektschutz-und-bauliche-vorsorge/>

6.2 Fazit / Abwägung

Im vorliegenden Fall soll auf einer planungsrechtlich bereits überplanten innerstädtischen Freifläche eine geänderte Nutzung ermöglicht werden. Hierfür wird im Zuge der Neuaufstellung eines eigenen Bebauungsplans die Art der zulässigen Nutzung präzisiert und die Bebaubarkeit entsprechend angepasst. Darüber hinaus wird eine Fläche für einen möglichen Kreisverkehr als Verkehrsfläche gesichert. Im Zuge der nun vorliegenden Planungen werden keine weiteren baulichen Veränderungen ermöglicht, so dass eine Veränderung der Hochwassersituation gegenüber dem bereits bestehenden Baurecht nicht geändert wird. Eine Gefahr für Leib und Leben ist aufgrund der geringen Überflutungstiefen sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten, die Vermeidung von Schäden obliegt zum einen dem Bauherrn, der die Nutzung jener Fläche, die von einem HQextrem betroffen wäre, so gestalten kann, dass weder auf dieser Fläche noch außerhalb dieser Fläche erhebliche Schäden zu erwarten sind. In Abstimmung mit den Behörden wird die Lage, Gestaltung und Sicherung der notwendigen Tankanlagen im konkreten Baugenehmigungsverfahren abgestimmt, Ziel ist es hier, die notwendigen Anlagen im Norden des Plangebiets unterzubringen und damit außerhalb des HQextrem-Gebietes. Das ist nach der bislang vorliegenden Planung des Investors nicht nur ohne weiteres möglich, sondern aufgrund des Zuschnitts der Fläche naheliegend und angezeigt. Die Vorgaben des § 78 (5) WHG sind zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Grundlage

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans 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).

7.2 Bestandsanalyse / Planung

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Stadt Elzach und umfasst eine Fläche von etwa 4.009 m². Die Fläche ist heute eine intensiv gepflegte Wiese, die temporär zum Beispiel durch einen Zirkus genutzt wird. Es sind weder Bäume noch Sträucher vorhanden, in den Randbereichen sind aufgrund der Nähe zu den Straßenverkehrsflächen entsprechende Vegetationen entstanden. Umgeben ist das Plangebiet fast vollständig von Straßenverkehrsflächen, im Südwesten grenzt ein Autohaus mit umfangreichen Stellplatzflächen an.

Das Plangebiet wird durch einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 planungsrechtlich überplant. Dieser definiert in den Randbereichen unterschiedliche Anpflanzungen, die zur Eingrünung des Plangebiets dienen sollten. Darüber hinaus wurde die Pflanzung von mindestens 10 Bäumen festgesetzt. Keine der dargestellten Maßnahmen wurde bisher realisiert.

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen – Sondergebiet Tankstelle“ ist bereits planungsrechtlich überplant, somit ist ein Eingriff entsprechend bereits möglich. Im Zuge der nun vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans soll primär die zulässige Art der baulichen Nutzung präzisiert, sowie die Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück angepasst werden. Im Süden wird eine kleine Teilfläche der Verkehrsfläche zugeordnet, um einen in Planung befindlichen Kreisverkehr gegebenenfalls umsetzen zu können.

7.3 Standortalternativen

Eine Standortalternative zu den nun vorliegenden Planungen gibt es nicht, das Gewerbegebiet ist bereits planungsrechtlich gesichert und kann damit auch ohne eine Änderung des Planungsrechts in Anspruch genommen werden. Durch die nun vorliegende Überlagerung des bestehenden Bebauungsplans durch die Aufstellung eines Neuen soll primär die Zulässigkeit einer Nutzung präzisiert werden, so dass keine Neuinanspruchnahme von bisher unbeplanten Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgenommen wird. Die Integration des geplanten Kreisverkehrs bietet sich an, die Planungen sind zwar noch nicht hinreichend konkret, aber der Wille der Gemeinde ist vorhanden, diese in naher Zukunft voranzutreiben. Dementsprechend sollen die notwendigen Flächen gesichert werden, um die Möglichkeit der Umgestaltung der Kreuzungssituation langfristig zu sichern.

7.4 Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich des Elztals, welches von Nordosten kommend Richtung Südwesten verläuft. Geologisch besteht das Plangebiet überwiegend aus fein- bis mittelsandigen silikatisch- karbonatischen Auensanden, die aus dem umgebenden Gneis-Migmatit-Komplex durch Erosion bedingt durch Wind, primär jedoch durch Wasser entstanden sind. Der vorliegende Auensand hat schluffig-tonige, aber teilweise auch lokale Kieseleinlagerungen und ist geprägt durch einen geringen bis mittleren organischen Materialanteil. Aus den Gesteinen haben sich braune Auenböden gebildet, die gekennzeichnet sind durch einen hohen Porenanteil. Dieser feuchte Boden hat eine hohe bis sehr hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, kann er doch anfallendes Niederschlagswasser aufnehmen und in die tieferen Schichten ableiten. 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 Bedeutung.

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich durch die nun vorliegende Planänderung nur in einem sehr untergeordneten Rahmen. Lediglich im Bereich des neu geplanten Kreisverkehrs kommt es durch die Ausweisung als Verkehrsfläche zu einer Erhöhung der möglichen Versiegelung. Auf einer Fläche von etwa 170 m² wird damit die Überbaubarkeit von bisher 80 % (bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 im Gewerbegebiet) auf 100 % erhöht. Damit ergibt sich eine mögliche Neuinanspruchnahme von etwa 35 m². Auf der anderen Seite wird die zulässige Überbaubarkeit des Plangebiets neu geregelt. Zum einen wird eine private Grünfläche von etwa 400 m² in

die Planungen integriert, die von einer Bebauung freigehalten wird, zum anderen wird die zulässige Grundflächenzahl verändert, so dass sie nun auf 0,4 festgesetzt wird. Diese kann jedoch durch Wege und Stellplätze überschritten werden bis zu einem Wert von 0,8. Bisher war das gesamte Plangebiet bei einer zulässigen GRZ von 0,8 und den Überschreitungsmöglichkeiten bis 0,9 bebaubar. Rein rechnerisch war dementsprechend vorher eine Versiegelung von 3.608 m² zulässig. Dies wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans heute reduziert auf eine maximal versiegelbare Fläche von 2.920 m², so dass der zulässige Eingriff insgesamt verringert wird. Somit wird auch der Eingriff in das Schutzgut Boden verringert, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden insgesamt nicht zu erwarten ist.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

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 mit dem Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ist klassifiziert als Bereich mit einer hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit basierend auf dem vorhandenen Flussbettsand mit einer geringen bis guten Porendurchlässigkeit und einer nur geringen Deckschicht. Das Plangebiet kann dementsprechend bei Niederschlagsereignissen das anfallende Wasser gut aufnehmen, und nur im Fall einer Sättigung kommt es zu einem Oberflächenabfluss Richtung Elz und Biederbach.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind nur minimale Veränderungen bezüglich des Grundwassers zu erwarten, da die zulässige Versiegelung minimiert wird, auf der anderen Seite jedoch Wege und Stellplatzflächen überwiegend in wasserundurchlässiger Bauweise errichtet werden, um den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden. Darüber hinaus wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Flachdächer zu begrünen sind, so dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser gebunden wird.

Oberflächenwasser

Neben dem Einfluss auf das Grundwasser sind auch die Änderung hinsichtlich von Oberflächengewässern zu bewerten. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen keine Oberflächengewässer, so dass ein Eingriff hier nicht vorhanden ist. In geringer Entfernung liegen jedoch die Elz (etwa 50 m im Süden) und der Biederbach (etwa 150 m im Westen). Beide Gewässer werden durch die nun vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Es kann jedoch im Falle von Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen im Plangebiet kommen (siehe hierzu auch Kapitel 6).

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Das Plangebiet ist heute eine intensiv gepflegte Wiese, die zeitweise durch Nutzungen in Anspruch genommen wird und dementsprechend schon Veränderungen und Lücken in der Vegetation aufweist. In den Randbereichen ist der Einfluss durch die umgebenden Straßenverkehrsflächen deutlich.

Durch die nun vorliegende Planung soll hauptsächlich die zulässige Art der baulichen Nutzung präzisiert und ein kleiner Teil als Verkehrsfläche dargestellt werden. Zu Veränderungen bezüglich des planungsrechtlich gesicherten Zustands innerhalb des Geltungsbereichs der nun vorliegenden Planung kommt es durch die Anpassung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde begleitet von einem eigenständigen und verbindlichen Grünordnungsplan. Dieser defi-

nierte verschiedene Maßnahmen, deren Inhalte geprüft und an die vorliegende Planung angepasst wurden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden dabei überwiegend erhalten. So wird die ursprünglich geplante Wiesenfläche entlang der Bundes- und Landesstraße gesichert, auch bleibt die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen auf dem Grundstück, auch wenn die Lage und die Anzahl der zu pflanzenden Bäume an die vorliegenden Planungen angepasst wird. Vor allem auf die drei Bäume, die ursprünglich im Bereich der Kreuzung geplant waren, soll aus Gründen der Verkehrssicherheit verzichtet werden. Auch andere Elemente werden nicht weiter in die Planung aufgenommen, so wie die geplante Strauchpflanzung entlang der Biederbacher Straße. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll hier auf die damals geplante Heckenpflanzung verzichtet werden. Dafür wird in die Festsetzungen die Pflicht zur Anpflanzung von Sträuchern aufgenommen, diese können jedoch frei auf dem Grundstück verortet werden, so dass die Planungen flexibler sind. Insgesamt werden die grünordnerischen Maßnahmen angepasst, sie bleiben jedoch in den Grundzügen erhalten, da es weiterhin das Ziel der Planungen ist, eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten. Auch die neu aufgenommene Festsetzung der Dachbegrünung, sowie die Festsetzung zur Verwendung von insektenschonender Beleuchtung sorgen für eine Verbesserung der Situation der Natur und Umwelt.

Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete sind nicht zu erwarten, liegen diese doch so weit entfernt, dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auch Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans kommt es nur zu sehr geringfügigen Veränderungen in der zulässigen Neuversiegelung der Fläche. Die Höhe und das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden geringfügig verringert, so dass eine Veränderung des Klimas und der Luft nicht zu erwarten ist.

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 neue Festsetzungen beispielsweise zu Werbeanlagen aufgenommen oder die Eingrünung von Nebenanlagen gesichert.

Schutzgut Mensch / Erholung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortseingang von Elzach, es hat jedoch trotz seiner zentralen Lage keine Erholungsfunktion für die Bewohner, lediglich wenn der Zirkus im Ort temporär die Fläche nutzt. Darüber hinaus hat die Fläche jedoch für die Naherholung v.a. aufgrund der umgebenden Verkehrsflächen sowie der wenig hochwertigen Ausstattung mit Bewuchs keine Relevanz.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Norden festgesetzt. Dies wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans dahingehend geändert, dass nun ein Sondergebiet Tankstelle dargestellt wird. Hinsichtlich der zu erwartenden Lärm-Emissionen wurde ein Gutachten erarbeitet (siehe Kapitel 5). Dieses kommt zu dem Schluss; dass bei Einhaltung definierter Maßnahmen die Werte der TA-Lärm in den angrenzenden Bereichen eingehalten werden können, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch zusätzliche Emissionen nicht zu erwarten ist.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.

7.5 Abwägung

Durch die nun vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen – Sondergebiet Tankstelle“ werden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet, die jedoch überwiegend bereits durch das bestehende Baurecht möglich waren. Es kommt im Vergleich zur heute zulässigen Situation sogar zu einer geringfügig geringeren Inanspruchnahme von Boden und damit verbunden der Eingriff in die Schutzgüter. Die Eingriffe wurden eingehend dargestellt und bewertet, Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich wurden zum Teil in die Festsetzungen neu aufgenommen, bestehende angepasst. Vor allem bezogen auf das heute schon bestehende Baurecht kann davon ausgegangen werden, dass bei einer entsprechenden Realisierung keine erheblichen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten sind. In der Abwägung der nun weiterhin, jedoch leicht geänderten zulässigen Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter und der Nutzung eines innerstädtischen Potenzials in zentraler Lage mit einer optimierten Lage auf dem Grundstück und einer ansprechenden architektonischen Qualität wird die nun vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans positiv bewertet.

8 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen - Tankstelle“ liegt im Kreuzungsbereich der Bundesstraße (Freiburger Straße) mit der Landesstraße (Biederbacher Straße). Das Plangebiet ist zwar bisher unbebaut, jedoch durch die umliegenden Verkehrsstrassen voll erschlossen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Durch den nun vorliegenden neuen Bebauungsplan soll primär die Nutzung präzisiert, sowie die Anordnung und Gestaltung der möglichen Bebauung auf dem Grundstück optimiert werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Strukturen der Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert sind, zumal eine Bebauung heute schon planungsrechtlich zulässig ist und diese Bebauung bei der Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsanlagen mit berücksichtigt worden ist.

9 KOSTEN

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden von dem Grundstückseigentümer getragen, durch dessen konkrete Pläne die Aufstellung des Bebauungsplans initiiert wurde. Dies ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Dementsprechend entstehen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine Kosten für die öffentliche Hand.

10 BODENORDNUNG

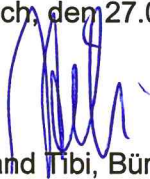
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von 4.009 m², die überwiegend als Sondergebiet Tankstelle dargestellt wird.

Geltungsbereich insgesamt	4.009 m²
Sondergebiet Tankstelle	3.436 m ²
Private Grünfläche	403 m ²
Verkehrsfläche	170 m ²

Elzach, den 27.07.2021



Roland Tibi, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

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

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.

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 29.07.2021

Elzach, den 27.07.2021



Roland Tibi
Bürgermeister



Elzach, den 29.07.2021



Roland Tibi
Bürgermeister

