

1 ALLGEMEINES

Aufgrund notwendiger Erweiterungen und Modernisierungen plant die Stadt Elzach die Verlegung der Feuerwache, der Rettungswache des DRK sowie des Bauhofs. Nach Prüfung verschiedener Standorte wurde das Gelände „Sauter-Areal“ im Süden von Elzach favorisiert. Ein Großteil der Abgrenzung des Plangebietes ist derzeit im Eigentum eines lokalen Gartenbaubetriebes, der bereit ist, ungenutzte bzw. brach liegende Flächen an die Stadt Elzach zu veräußern, sowie einen Teil der Fläche ebenfalls weiter für den Gartenbaubetrieb zu nutzen. Da die geplanten Nutzungen nur einen Teil der zur Verfügung stehenden Flächen einnehmen, soll im Norden des Plangebietes eine Wohnbebauung entstehen.

Das Plangebiet mit einer Größe von insgesamt ca. 3,2 ha liegt im Bereich des Gewanns „Galgenmatten“ zwischen Schwarzwaldstraße/Yach, Bahnlinie und der Elz. Durch Anschluss an die Schwarzwaldstraße und die ca. 200 m entfernt liegende Freiburger Straße bzw. B294 kann das Gelände gut erschlossen werden.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wurde der Flächennutzungsplan daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert (11. FNPÄ).

Im Plangebiet waren insbesondere Immissionskonflikte zu behandeln. Untersucht wurden

- die durch den östlich angrenzenden Schienenverkehr der Elztalbahn und den Straßenverkehr der westlich gelegenen Bundesstraße B294 erzeugten Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet,
- Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch die nördlich und südlich des Plangebiets liegenden bestehenden Betriebe,
- neu entstehende Lärmeinwirkungen der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets (Gewerbegebiet, Bauhof) auf die nördlich geplante Wohnbebauung,
- Lärmeinwirkungen durch den Übungsbetrieb der Feuerwehr.

Insbesondere für die nördlich gelegene Wohnbebauung waren umfassende Festsetzungen sowie Vorgaben zur zeitlichen Abfolge der geplanten Bebauung notwendig. Dafür wurde im westlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets ein Testentwurf durch das Büro REGIOWERK GmbH, Gutach-Bleibach, erarbeitet, in dem die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens eingearbeitet wurden. Gleichzeitig waren für Bauhof bzw. Gewerbegebiet weitergehende Festsetzungen notwendig.

Für den Bebauungsplan wurden eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die im Plangebiet entstandenen Eingriffe können durch interne Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Für ein Defizit von ca. 260.000 Ökopunkten werden daher externe Ausgleichsmaßnahmen in Form von Instandsetzungsmaßnahmen an bestehenden Trockenmauern auf privaten Grundstücken auf Gemarkung Yach umgesetzt. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sauter-Areal“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

- | | |
|--|---|
| 07.03.2017 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sauter-Areal“. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. |
| 21.04.2017 –
23.05.2017 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB |
| Anschreiben vom
07.04.2017 mit
Frist bis
23.05.2017 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. |
| 23.01.2018 | Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage |
| 19.02.2018 –
23.03.2018 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben vom
05.02.2018 mit
Frist bis
23.03.2018 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 08.05.2018 | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Sauter-Areal“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung
--

Mensch

Verkehrslärmeinwirkungen für geplante Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen entstehen durch den angrenzenden Schienenverkehr der Elztalbahn, den Straßenverkehr der Bundesstraße 294 und den Straßen im Plangebiet. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Umfeld der Elztalbahn im Osten des Plangebiets und dabei insbesondere im Nachtzeitraum über-

schritten werden. Bei den im Süden des Plangebiets gelegenen gewerblich genutzten Flächen können die Orientierungswerte weitgehend eingehalten werden. Der Straßenverkehr führt in kleineren Abschnitten zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Bezüglich der Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden die nördlich und südlich des Plangebiets bestehenden Betriebe (z.B. Einkaufsmärkte) berücksichtigt. Zudem wurden die neu geplanten Betriebe des Garten- und Landschaftsbaubetriebs und des Bauhofs innerhalb des Plangebiets angesetzt. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen, dass an zahlreichen Fassaden geplanter Gebäude Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind. Die Lärmeinwirkungen durch den Übungsbetrieb der Feuerwehr wurden ebenfalls ermittelt. Die Bewertung erfolgt hier hilfsweise nach den Vorgaben der TA Lärm. Die Ergebnisse zeigen, dass an wenigen Fassaden im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet im Umfeld des Grundstücks des geplanten Feuerwehrhauses, Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten sind. Die Prognose der Lärmsituation bei Einsätzen zeigt auf, dass erwartungsgemäß gerade im Umfeld der Gemeinbedarfsfläche auch hohe Schallimmissionen auftreten. Die direkt auf dem Gelände entstehenden Geräusche rufen in der Nachbarschaft bei Einsätzen in der Nacht Überschreitungen der hilfsweise angesetzten Richtwerte der TA Lärm hervor. Bei einer Bewertung als seltenes Ereignis wäre der entsprechende Richtwert noch eingehalten. Es ist bei der Standortwahl nicht von einer Verschlechterung der Lärmbetroffenheit im Vergleich zu den Altstandorten auszugehen.

Folgende Maßnahmen werden umgesetzt:

- Als passive Lärmschutzmaßnahme für die geplanten Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen werden Grundrissanordnungen, der Belüftung von Schlafräumen, Schalldämmung von Außenbauteilen sowie der Anordnung von Außenwohnbereichen vorgeschrieben.
- Als aktive Lärmschutzmaßnahme gegenüber dem aus nördlicher Richtung in das Plangebiet dringende Gewerbelärm sind zwischen den Gebäuden im WA 1 Schallschutzwände vorgesehen. Bei den Zusatzbelastungen des Bauhofs und des Garten- und Landschaftsbaubetriebs werden Gebäude im nördlichen Bereich der jeweiligen Baufenster zur Abschirmung der dann dahinter liegenden Schallquellen angesetzt. Die Lage der Gebäude innerhalb der Baufenster wird über Baulinien festgesetzt. Außerdem werden der Abschnitt der Baulinie, der zu bebauen ist und die Mindesthöhe der Gebäude festgesetzt. Die geplanten Gebäude im Bereich des Bauhofs und des Gewerbegebiets dienen daher als aktiver Lärmschutz.
- Es wird eine schallabsorbierende Ausführung der Gebäudefassaden für einen kleinen Teilbereich der Mischgebiete vorgegeben.

Arten und Biotope, Schutzgebiete

Biotopstrukturen

Im Plangebiet besteht ein Mosaik aus überwiegend anthropogen geprägten Biototypen. Der nördliche Teil des Plangebietes besteht aus als Fettwiese genutztem Grünland. Zentral im Plangebiet befinden sich überwiegend Lagerflächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs für Baumaterialien. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegt eine teils feuchte und artenreiche Ruderalflur, bzw. Schlagflur frischer bis feuchter Standorte. Hier wurde in den letzten Jahren der Bestand einer verwachsenen Baumschule gerodet und Stauden angesät. Nördlich dieses Bereiches liegt eine we-

sentlich trockenere Ausprägung der Ruderalflur vor. Am südlichen Plangebietsrand verläuft, teilweise innerhalb des Plangebiets, der Yachbach und an ihn angrenzend Bereichsweise ein gewässerbegleitender Auwaldstreifen. Im südwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich (teils verfallene) Gewächshäuser, Schuppen und ein Wohngebäude. Entlang des östlichen und nordwestlichen Plangebietsrandes und stellenweise innerhalb verlaufen schmale Gehölz- und Heckenstreifen in unterschiedlicher Ausprägung. Diese beinhalten Stellenweise hohe Anteile der Robinie. Die relativ wenigen im Plangebiet vorhandenen Gehölze weisen größtenteils ein geringes bis mittleres Alter auf. Am zentralen, westlichen Plangebietsrand befindet sich eine solitäre, größere Roteiche. Weiterhin finden sich zahlreiche naturraum- oder standortuntypische Ziergehölze und –stauden.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung geht ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen verloren.

Folgende Maßnahmen werden umgesetzt:

- Erhalt und Erweiterung des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens entlang des Yachbaches
- Erhalt und Erweiterung der Feldhecke im Osten des Plangebietes
- Entwicklung eines gewässerbegleitenden Hochstaudensaums im Süden des Plangebietes
- Erhalt einer großen Roteiche im westlichen Plangebiet
- Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern
- Begrünung von 70 % der Dachflächen im Plangebiet
- Entwicklung einer Fettwiese und deren Bepflanzung mit sieben Obstbäumen
- Entwicklung eines krautigen Saumes und dessen Bepflanzung mit vereinzelt Gehölzen im Westen des Plangebiets

Tiere

Es ist generell nicht mit dem Vorkommen naturschutzfachlich wertgebender Arten zu rechnen, welche artenschutzrechtlich nicht planungsrelevant sind. Lediglich im Yachbach wären solche Arten denkbar (z.B. bestimmte Fisch- oder Krebsarten). Es sind vorhabensbedingt jedoch keine Eingriffe in das Gewässer zweiter Ordnung geplant. Zusätzlich ist während der Entwicklung des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Potentielle Beeinträchtigungen des Yachbaches inklusive Gewässerorganismen werden somit verhindert.

Spezieller Artenschutz

Für die siedlungstypischen Arten wie z.B. die Zwergfledermaus besteht Quartierpotenzial im bestehenden Wohngebäude, welches jedoch nicht in absehbarer Zeit abgerissen wird. Vor Abriss ist das Gebäude von einem Spezialisten auf Fledermäuse zu untersuchen und es sind ggf. CEF-Maßnahmen umzusetzen. Nicht auszuschließen ist eine Funktion des alten Verkaufsgebäudes als Zwischen-/Sommerquartier von Eintieren (v.a. Männchen). Hier bieten die Holzschindeln mit den vielen Spalten potenziell Möglichkeiten für einen temporären Aufenthalt. Eine dauerhafte Nutzung (Wochenstu-

ben, Winterquartier) ist aufgrund der großen Einflugöffnungen (Einflug von Prädatoren wie Eulen) und der geringen Frostsicherheit auszuschließen. Das Plangebiet kann potenziell eine Funktion als Jagdhabitat aufweisen, allerdings nicht von essenzieller Bedeutung. Der südlich verlaufende Bach kann aufgrund seiner ausgebildeten Strukturen eine potenzielle Leitstruktur v.a. für die Arten Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) und Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*) in die für sie geeigneten Jagdhabitats innehaben. Im Plangebiet wurden lediglich Revierzentren von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand (sgn. Allerweltsarten) festgestellt, für welche die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bezogen auf das Vorhaben weiterhin gegeben ist. Bei den Arten handelte es sich u.a. um Girlitz, Sumpfrohrsänger, Gimpel und Dorngrasmücke. Ein Revierzentrum der Goldammer (Vorwarnliste BW) wurde lediglich im Umfeld des Plangebietes festgestellt und ist nicht vom Vorhaben betroffen. Denkbar wäre, dass einzelne Individuen der Zauneidechse von der Bahntrasse her kommend das Plangebiet temporär nutzen.

Folgende Maßnahmen werden umgesetzt:

Vögel

- Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen (01.10. – 29.02.).
- Vor eventuellem Abriss sind Gebäude von einem Spezialisten auf Vögel (Gebäudebrüter) zu untersuchen und es sind ggf. CEF-Maßnahmen umzusetzen

Reptilien

- Anlage einer zweistufigen Trockenmauer (zehn Laufmeter) im Osten des Plangebietes; Entwicklung eines Krautsaums in Fläche F9 im Westen des Plangebietes und Errichtung von sechs Totholzhaufen in F9

Fledermäuse

- Vor eventuellem Abriss sind Gebäude von einem Spezialisten auf Fledermäuse zu untersuchen und es sind ggf. CEF-Maßnahmen umzusetzen
- Verzicht auf eine Nachtbaustelle
- Beleuchtungen am südlichen Plangebietsrand nicht auf den Yachbach
- Abriss des alten Verkaufsgebäudes außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (nur vom 1. November bis 31. März)

Geschützte Biotope

Es liegen drei geschützte Biotope nahe des Plangebiets. Von diesen ragen eine Feldhecke im Osten und ein Gewässerbegleitender Auwaldstreifen sowie der Yachbach (ein naturnaher Abschnitt eines Mittelgebirgsbachs) südlich in das Plangebiet. Im Süden des Plangebiets wurde in den letzten Jahren ein Teil des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens gerodet.

Folgende Maßnahmen werden umgesetzt:

- Vorhabensbedingte Beeinträchtigungen der geschützten Biotope sind zu verhindern.
- Die Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und vor negativen Eingriffen in die Flächen selbst sowie deren Boden-/Wasserhaushalt zu schützen.

- Insbesondere auch die Ablagerung von Grünschnitt oder Boden ist verboten.
- Während der Bauphase sind die Bereiche vollständig auszuzäunen.
- Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind außerhalb der Abgrenzungen der geschützten Biotope anzulegen, um negative Auswirkungen auf die Biotope zu vermeiden.
- Um erhebliche Beeinträchtigungen des Biotops mit der Nr.: 278143166175 (Name: Feldgehölz SW Elzach) zu verhindern, verbleibt zwischen den Baufenstern im WA 1 und den Grenzen des geschützten Biotops ein Pufferbereich von drei Metern.

Boden

Das Plangebiet wird überwiegend als Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes genutzt. Es bestehen durch Verdichtungen und standortfremdes Bodenmaterial großflächig Vorbelastungen. Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Fettwiese, im südöstlichen Plangebiet liegt eine Schlagflurfläche (ehemalige Baumschule) und entlang des Yachbaches liegen Flächen mit gewässerbegleitendem Auwaldstreifen. Dort ist davon auszugehen, dass der natürlich gewachsene Boden noch seine volle Funktion hat.

Die im Plangebiet vorhandene Böden werden sind bereits großflächig durch Bodenabgrabung, -aufschüttung, Versiegelung, Bodenumlagerung und Bodenverdichtung vorbelastet. Weitere Belastungen ergeben sich durch die anstehenden Bauarbeiten und die Bebauung/vollständige Versiegelung eines Großteils der Flächen im Plangebiet. Hierdurch gehen Bodenfunktionen vollständig verloren.

Folgende Maßnahmen werden umgesetzt:

- Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen
- Substratüberdeckung (30 cm) und Begrünung von ca. 500 m² Tiefgaragenfläche in den Wohngebieten
- Das verbleibende eingriffsbedingte Ökopunkte-Defizit wird schutzgutübergreifend ausgeglichen

Wasser

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft der Yachbach (G.II.O.-von wasserwirtschaftlicher Bedeutung). Teile des Baches und der Gewässerrandstreifen liegen innerhalb des Plangebiets. Am südlichen Rand des Plangebiets ragt eine HQ100-Fläche in das Plangebiet. Im Bereich der westlichen Zufahrt zum Plangebiet ragen wenige Quadratmeter einer HQ100-Fläche in das Plangebiet. Der am Südrand des Plangebietes gelegene HQ100-Bereich wird nicht überbaut, sondern als Grünfläche festgesetzt. Gemäß der unteren Wasserbehörde ist der Bau einer Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt möglich (ca. 5 m² liegen im HQ100-Bereich), wenn das Gelände in diesem Bereich nicht verändert wird und somit kein Retentionsvolumen verloren geht.

Da die Versiegelung zunimmt, sind hinsichtlich der Grundwasserneubildung erhebliche Beeinträchtigungen anzunehmen. Der Yachbach wird durch die Festsetzung der Wasserfläche und eines Gewässerrandstreifens geschützt. Daher sind keine Beeinträchtigungen anzunehmen.

Folgende Maßnahmen werden umgesetzt:

- Gewässerrandstreifen inkl. Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzung entlang des

Yachbachs

- Einsatz von metallhaltigen Materialien (z. B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind
- PKW-Stellplätze mit durchlässiger Oberfläche, z. B. Rasengitter, begrüntes Rasenpflaster, Schotterrasen etc.
- Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen im Plangebiet
- Überdeckung der Tiefgaragen mit mindestens 30 cm Substrat

Klima und Luft

Bezüglich des Schutzguts Klima und Luft wurde das gesamte Plangebiet im Landschaftsrahmenplan als klimatisch wichtiger Freiraumbereich mit thermischer und / oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion bewertet. Aufgrund der in weiten Teilen des Plangebiets geringen Bebauung / Versiegelung ist der Beitrag des Plangebiets zur Erwärmung der Umgebung als gering einzustufen. Mit Vegetation bestandene Flächen wirken u.a. im Sommer als Kaltluftentstehungsflächen. Im Plangebiet besteht durch dessen Nutzung als Lagerfläche für Baustoffe eine gewisse Vorbelastung durch Stäube sowie durch Verbrennungsmotoren der Baufahrzeuge.

Durch die großflächige Versiegelung gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Hierdurch ist besonders im Sommer mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Lokalklimas zu rechnen. Durch die aus schallschutztechnischen Gründen riegelartige Bauweise im WA 1, im GE und der Fläche für den Bauhof reduzieren sich die Möglichkeiten zum Austausch von Luftmassen im Plangebiet. Durch das vorhabensbedingt erheblich erhöhte Verkehrsaufkommen ist mit erhöhten Luftschadstoff- und Feinstaubemissionen zu rechnen. Gleichzeitig ist mit geringeren Staubemissionen durch Baufahrzeuge des Gartenbaubetriebes zu rechnen, da sich dessen Lagerfläche verkleinert.

Folgende Maßnahmen werden umgesetzt:

- Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen
- Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen
- Erhalt und Entwicklung von Gehölzen, Wiesen und Saumvegetation

Landschaftsbild und Erholung

Die Grenzlinien des Plangebiets sind mit landschafts- und naturraumtypischen Strukturelementen wie Feldhecken und –gehölzen sowie einem Mittelgebirgsbach ausgestaltet. Das Innere des Plangebiets ist dagegen bereichsweise stark durch die aktuelle gewerbliche Nutzung geprägt und weist wenig landschaftliche oder natürliche Vielfalt auf. Der Bestandwert des Schutzgutes Landschaftsbild ist als gering bis mittel zu betrachten. Eine Erholungsnutzung findet im Bereich des Plangebiets derzeit nicht statt.

Es ist vorhabensbedingt mit einer großflächigen Überbauung (70 - 80 %) und Versiegelung zu rechnen, wodurch der Anteil an begrünter Flächen (Wildstauden- Wiesen- und Gehölzflächen) im Plangebiet erheblich reduziert wird. Es werden maximale Gebäudehöhen von 15 m für das Gewerbegebiet und die Flächen für den Allgemeinbedarf im südlichen Bereich des Plangebiets und von 13,2 m im Allgemeinen Wohngebiet WA1 im nördlichen Bereich festgesetzt. Dadurch ist damit zu rechnen, dass die geplanten vierstöckigen Wohngebäude im nördlichen Bereich des WA1 durch deren erhöhte Lage von allen Seiten aus zumindest teilweise sichtbar sein werden. Hierbei ist

zu berücksichtigen, dass das nordwestlich am Plangebiet liegende Waldbiotop/Galeriewaldstreifen im Zusammenhang mit der Bebauung in Zukunft im oberen Bereich als Niederwald bewirtschaftet werden soll, so dass dort keine größeren Bäume mit abschirmender Wirkung mehr bestehen werden. Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes und der Fläche für den Allgemeinbedarf für den kommunalen Bauhof ist aus schallschutztechnischen Gründen eine durchgehende Bebauung von ca. 8 m Höhe auf etwa jeweils 50 m Länge vorgesehen. Durch die bestehenden Vorbelastungen sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die neue Bebauung weniger stark, jedoch noch erheblich. Die Erholungsnutzung wird vorhabensbedingt nicht erheblich beeinträchtigt.

Folgende Maßnahmen werden umgesetzt:

- Baum- und Strauchpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets.
- Begrünung von 70 % aller Dachflächen im Plangebiet
- Begrünung der Tiefgaragen in den Wohngebieten auf mindestens 30 cm Substrat
- Erhalt einer großen Roteiche im Westen des Plangebiets
- Erhalt und flächige Entwicklung des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens im Süden des Plangebiets und der Feldhecke am östlichen Plangebietsrand
- Entwicklung eines gewässerbegleitenden Hochstaudensaums am südlichen Plangebietsrand und einer krautigen Saumvegetation am westlichen Plangebietsrand und Pflanzungen von Bäumen
- Entwicklung einer Fettwiese und Obstbaumpflanzungen im Norden des Plangebiets

Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Bei der Festsetzung einer zeitlichen Reihenfolge wäre eine geplante Bebauung eventuell blockiert.	Wurde nicht geändert. Aufgrund der Erkenntnisse des schalltechnischen Gutachtens ist es zwingend notwendig, dass die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet westlich der geplanten Straße vor der Bebauung östlich der geplanten Straße entsteht.

4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.	Wurde berücksichtigt.
Eingriffe in den Boden, in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Untersuchungen zum Artenschutz sind im Umweltbericht darzustellen.	Wurde berücksichtigt. Im Rahmen des Umweltberichts wurden eine Umweltprüfung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Eingriffe in das Plangebiet wurden bewertet und durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.
Die innerhalb des Plangebiets liegenden Biotope sind ausreichend zu schützen.	Wurde berücksichtigt. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Biotope – insbesondere entlang des Yachbaches - werden durch entsprechende Festsetzungen geschützt. Nördlich des Plangebiets liegt ein Waldbiotop; die Waldfläche soll aufgrund der Nähe zur geplanten Wohnbebauung zukünftig als Niederwald bewirtschaftet werden.
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀) sind darzustellen. Die Ausweisung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nicht zulässig.	Das Plangebiet wurde teilweise etwas verkleinert. Im Bereich des Yachbaches werden Grünflächen bzw. Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Ein kleiner Bereich von 5,4 qm im Bereich der geplanten Straße kann in Abstimmung mit den Behörden ausgeglichen werden.
Im Fall eines HQ _{extrem} sind bauliche Vorkehrungen durch den Bauherrn zu treffen.	Darauf wird hingewiesen. Die HQ _{extrem} -Linie wird in der Planzeichnung dargestellt. Diese liegt nur minimal innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauhof), so dass keine negativen Auswirkungen erwartet werden.
Durch ein schalltechnisches Gutachten sind die Auswirkungen der Planungen zu prüfen.	Wurde berücksichtigt. Zur Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Durch umfassende Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.
Dem sparsamen Flächenverbrauch z.B. durch eine kompaktere Bauweise soll Rechnung getragen werden.	Wurde berücksichtigt. Im Allgemeinen Wohngebiet entstehen mehrheitlich flächensparende Geschosswohnungsgebäude. In den weiteren Gebieten können aufgrund der getroffenen Festsetzungen ebenfalls kompakte Gebäude entstehen.
Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts B 294 / Schwarzwaldstraße ist zu prüfen.	Wurde berücksichtigt. Die durch den auf das Plangebiet bezogenen Verkehr hervorgerufenen Änderungen werden insgesamt als hinnehmbar eingestuft.

Die Belange der Deutschen Bahn AG sind zu berücksichtigen, so dass die angrenzende Bahnlinie nicht beeinträchtigt wird.	Die angrenzende Bahnlinie wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Auf die Belange der Deutschen Bahn AG wird hingewiesen.
---	--

5 PLANUNGSAalternativen

Für die geplanten Nutzungen in den Flächen für den Gemeinbedarf wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Standortalternativenprüfungen durchgeführt. Um betriebliche Synergien zu nutzen und somit betriebstechnische Abläufe größtmöglich zu optimieren, sollen Rettungswache, Feuerwehr und Bauhof in direkter Nachbarschaft zusammengelegt werden. Darüber hinaus wurden für Feuerwehr und Rettungswache verkehrliche Untersuchungen vorgenommen bzw. die Anschlussmöglichkeiten an die überörtlichen Verkehrswege geprüft. Vorliegender Standort hat sich unter Abwägung aller Belange als am günstigsten herausgestellt.

Innerhalb der geplanten gewerblichen Nutzung soll der bisher auf dem Areal angesiedelte Standort des Gartenbauunternehmens in verkleinerter Form untergebracht werden. In den Mischgebieten sollen weitere untergeordnete gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Aus städtebaulicher Sicht sind gewerblich genutzte Flächen im Zusammenhang mit weiteren gewerblich genutzten Flächen wie z.B. der südlich gelegenen bestehenden Betriebe positiv zu bewerten.

Im nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet soll der dringende Bedarf an Wohnungen zumindest teilweise gedeckt werden. Gerade die Entwicklung von Wohnbauflächen konnte in den letzten Jahren aufgrund nicht im Eigentum der Stadt Elzach stehender bzw. nicht verfügbarer Flächen nicht mit der starken Nachfrage mithalten. Auch wenn sich diese Flächen in der Nähe von Gewerbeflächen und der Bahnlinie befinden, spricht die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen (insbesondere zu den Lebensmittelmärkten), wie auch die Nähe zu Sport- und Freizeiteinrichtungen und zu Naherholungsgebieten, wie nicht zuletzt auch die für eine Wohnbebauung ausgesprochen vorteilhafte Aussichtslage und aus energetischer Sicht die Hangausrichtung nach Süden und Westen für eine Entwicklung als Wohnbaufläche.