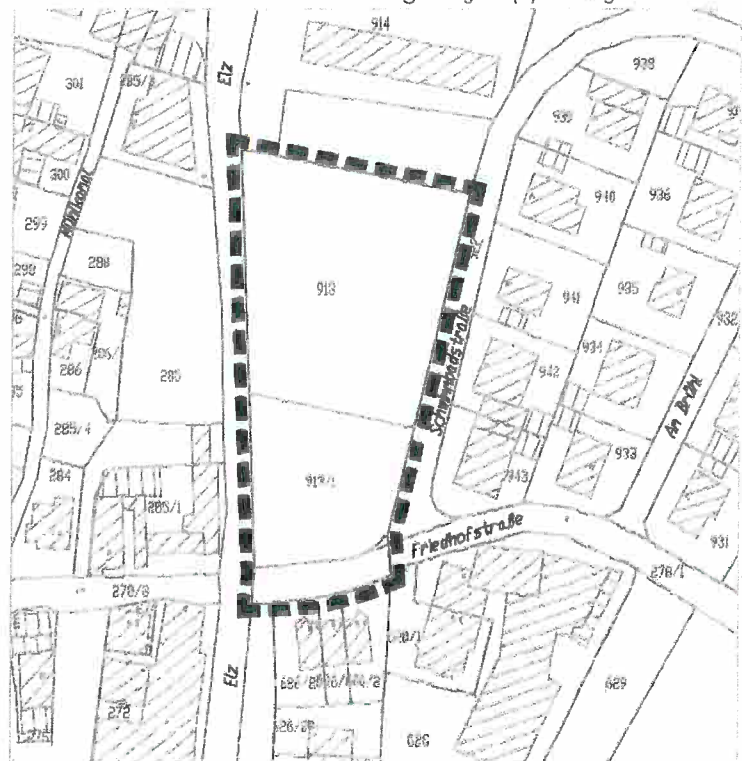




# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brühl III“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung mit Umweltbelangen  
Schalltechnische Untersuchung  
Wasserwirtschaftliches Fachgutachten

Stand: 15.09.2020  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB



## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	4
1.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	5
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.3	Bauweise .....	8
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
2.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
2.6	Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen.....	9
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
2.8	Geh- und Fahrrechte .....	10
2.9	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	10
2.10	Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz.....	11
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	11
3.1	Dächer.....	11
3.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	12
3.3	Einfriedungen und Mauern.....	12
3.4	Außenantennen .....	12
3.5	Freileitungen.....	12
3.6	Stellplatzverpflichtung.....	12
3.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser .....	13
3.8	Werbeanlagen .....	13
4	HOCHWASSER .....	13
5	UMWELTBEITRAG .....	16
5.1	Grundlage.....	16
5.2	Bestandsanalyse / Planung .....	17
5.3	Standortalternativen.....	17
5.4	Bewertung der einzelnen Schutzgüter .....	17
5.5	Abwägung .....	21

6	VER- UND ENTSORGUNG.....	22
7	BODENORDNUNG .....	22
8	KOSTEN.....	22
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	22

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Lebenshilfe im Kinzig- und Elztal e.V. ist ein gemeinnütziger Verein, dessen Hauptaufgabe unter dem Grundsatz „Leben, so normal wie möglich“ darin besteht, Arbeits-, Betreuungs- und Wohnmöglichkeiten für Menschen mit Behinderungen zu schaffen. Der Verein hat rund 850 Mitglieder und besteht seit 1968. Mit rund 200 hauptamtlich beschäftigten Mitarbeitern in den verschiedenen Einrichtungen ist die Lebenshilfe im Kinzig- und Elztal e.V. ein mittelständisches Unternehmen.

Das Einzugsgebiet der Lebenshilfe umfasst das gesamte Kinzig- und Elztal. Im Bereich Arbeiten unterhält der Verein 3 Werkstätten in Haslach, Elzach und Steinach. Ungefähr 300 Menschen mit Behinderungen sind dort in verschiedenen Arbeitsbereichen beschäftigt. Über 200 Menschen mit Behinderungen nutzen die verschiedenen Wohnmöglichkeiten der Lebenshilfe. Das Angebot umfasst Wohnplätze in einem der 7 Wohnhäuser, eine Wohnschule sowie das „Betreute Wohnen“. Für Menschen, die wegen ihrer Behinderung oder ihres Alters nicht (mehr) arbeiten können, gibt es bei der Lebenshilfe eine Tagesbetreuung. Menschen mit Mehrfach- und Schwerstbehinderungen steht die heilpädagogische Tagesgruppe zur Verfügung, älteren Menschen die Senioren-Tagesgruppe. Rund 80 Menschen nutzen diese Angebote.

Mit den neuen Vorgaben der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) verändern sich nun auch die Anforderungen an die Versorgungsstrukturen von Wohnheimen erheblich. Dadurch gehen zwangsläufig wichtige Wohnheimplätze verloren, da an den meisten Standorten eine Umstrukturierung erfolgen muss. Die derzeit von der Lebenshilfe betriebenen Wohnhäuser in Elzach und Bleibach entsprechen nicht den einzuhaltenden neuen Anforderungen der Landesheimbauverordnung weshalb ein Ersatz-Neubau unumgänglich und dringend geboten ist.

Neben dem Wohnheim selbst sollen an dem neuen Standort aber auch andere Nutzungsmöglichkeiten aus dem Tätigkeitsspektrum der Lebenshilfe möglich sein (siehe hierzu Kapitel 2.1 Art der baulichen Nutzung).

Auf der Suche nach einem neuen Standort ist die Lebenshilfe an die Stadt Elzach herangetreten. Um den behinderten Menschen eine Teilhabe am städtischen Leben zu gewährleisten, sollte der Standort möglichst innenstadtnah sein. Als geeigneter und auch verfügbarer Standort kamen bald die Grundstücke südlich des Schwimmbads, die am Kreuzungsbereich der Schwimmbad- und der Friedhofstraße liegen, in den Focus. Diese Fläche wurde ursprünglich gewerblich genutzt. Seitdem die gewerbliche Nutzung aufgegeben und die bestehenden Gebäude abgerissen wurden, werden die Flächen hauptsächlich als Parkplätze und Lagerflächen verwendet.

Der Bereich ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl“ aus dem Jahr 1970 und dort als Mischgebiet festgesetzt. An sich hätte die nun geplante Nutzung in einem Mischgebiet untergebracht werden können, jedoch war die zulässige Geschossigkeit für diesen Bereich auf nur zwei Vollgeschosse beschränkt, was für die geplante Nutzung nicht ausreicht. Da nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde eine um ein Geschoss höhere Bebauung nicht im Wege der Befreiung zu erreichen war, muss in der Folge eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Da der Bebauungsplan „Brühl“ aus dem Jahr 1970 stammt, entsprechen die Regelungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Qualität und Quantität der Festsetzungen. Darüber hinaus ist es seit einer Änderung der LBO 1995 nicht mehr zulässig, örtliche Bauvorschriften als planungsrechtliche Festsetzungen zu erlassen, sie müssen nun getrennt als eigenständige Regelungen erkennbar sein (sog. Trennungsgebot). Die Stadt Elzach hat sich daher entschieden, für das Plangebiet keine Änderung des alten Be-

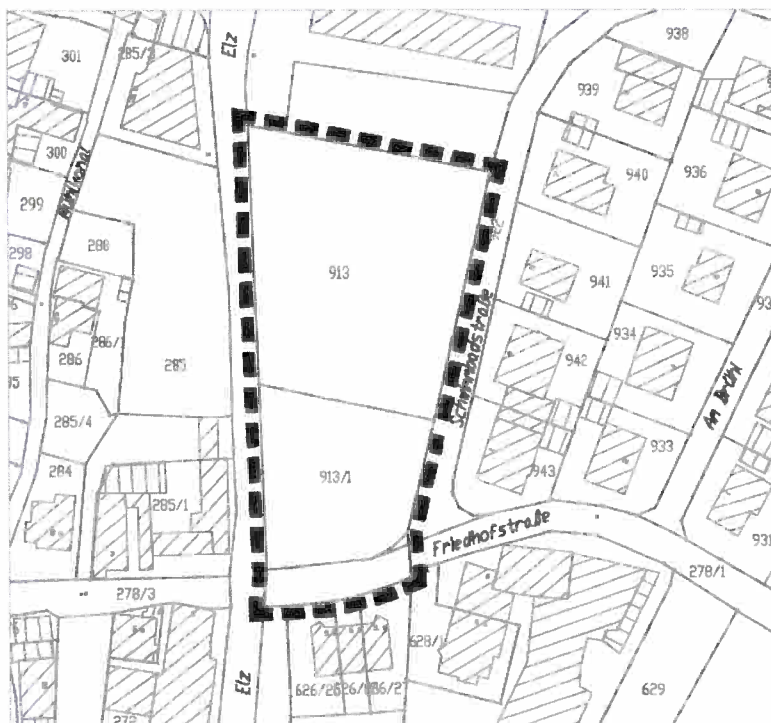
bauungsplans in Form eines sog. Deckblattes durchzuführen, sondern einen eigenständigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Brühl III“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Brühl III“ werden dabei folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Menschen mit Behinderungen
- Gewährleistung der Teilhabe von Menschen mit Behinderungen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen
- Eindämmung des Flächenverbrauchs in der freien Landschaft durch angemessene Nutzung der Innenentwicklungspotenziale
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Qualitätsvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Stärkung der Innenstadt von Elzach
- Städtebauliche Aufwertung und Entwicklung des Bereichs an der Schwimmbadstraße
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- Schutz wertvoller Strukturen (Bäume, Gewässer)

## 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Elzach, direkt südlich des örtlichen Schwimmbades. Es umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 913 und 913/1 vollständig, sowie kleine Flächen der angrenzenden Straßengrundstücke Flst.Nrn. 922 und 278/1.

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



Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 4.640 m<sup>2</sup>. Im Norden grenzt das Schwimmbad mit dazugehörigen Stellplätzen unmittelbar an, im Osten und Süden wird das Plangebiet von der Schwimmbad- und der Friedhofstraße begrenzt, während im Westen die Elz mit ihren begleitenden Grünstrukturen verläuft. Das Plangebiet wird heute als Lagerfläche genutzt, die Elz und die begleitenden Grünstrukturen prägen den westlichen Randbereich, im Süden werden Fahrzeuge abgestellt.

### 1.3 Flächennutzungsplan

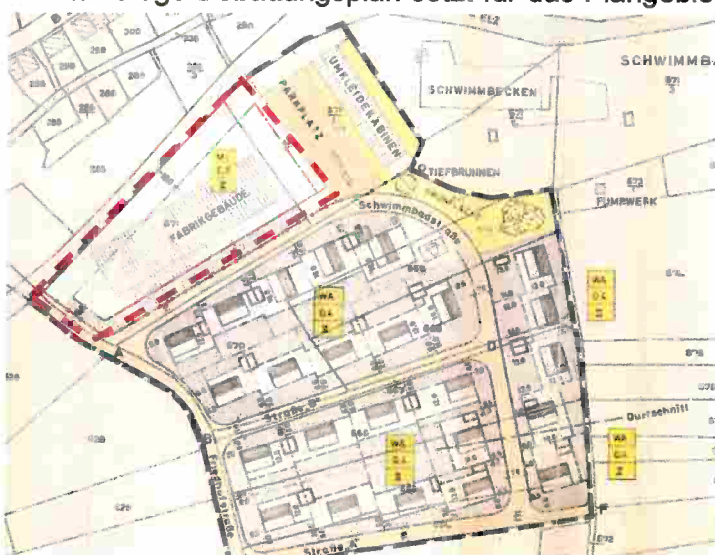
Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach vom 21.01.2004 liegt derzeit in der Fassung der 11. Änderung (Feststellungsbeschluss vom 08.05.2018) vor. Er stellt die, durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl III“ betroffene Fläche als Mischbaufläche dar. Die vorliegende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



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

### 1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Das Plangebiet liegt heute im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl“ vom 16.03.1970. Dieser wurde bereits für 2 Teilbereiche geändert, die jedoch nicht im Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Brühl III“ liegen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest, in dem eine Bebauung bis zu einem Abstand von 10 m an die Elz realisiert werden kann.



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

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

### **1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

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

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 4.640 m<sup>2</sup>, das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die zulässige Grundfläche für das neu geplante Baufenster. Diese wird auf 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ (Nr. 7914341), sowie das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“ (Nr. 7915441) sind etwa 2,1 km entfernt und durch die Bebauung, umfangreiche landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald- und Wiesenflächen vom Plangebiet getrennt.

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

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Auch findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. §§ 14ff BNatSchG) keine Anwendung. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. In Kapitel 5 werden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt, sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen.

#### **Verfahrensablauf**

19.05.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brühl III“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
19.05.2020	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Brühl III“ und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
08.06.2020 bis 17.07.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben  
vom 22.05.  
mit Frist bis  
17.07.2020

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

15.09.2020

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Brühl III“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 4.640 m<sup>2</sup>, davon soll der größte Teil als urbanes Gebiet dargestellt werden. Im Süden wird die Verkehrsfläche der bereits bestehenden Friedhofstraße in den Geltungsbereich mit einbezogen, im Westen reicht das Plangebiet bis an die Elz heran. Um die begleitenden Grünstrukturen zu schützen, wurden die Böschung sowie ein daran anschließender 5 m breiter Streifen als private Grünfläche dargestellt. Die verbleibenden Flächen im Plangebiet werden als urbanes Gebiet festgesetzt.

Der bestehende Bebauungsplan „Brühl“ setzt bisher auf dem Grundstück Mischgebiet fest. Zunächst wurde daher die Beibehaltung dieser Baugebietskategorie diskutiert. Sehr schnell wurde aber klar, dass der Standort, um für die Lebenshilfe zukunftssicher aufgestellt zu sein, eine hohe Flexibilität in der Zulässigkeit verschiedener Nutzungen aufweisen sollte. Neben dem Wohnheim für Menschen mit Behinderungen und unterschiedlich hohem heilpädagogischen und pflegerischen Hilfebedarf sollte auch das komplette Tätigkeitsfeld der Lebenshilfe prinzipiell möglich sein wie z.B. Seniorentagestätte, Seniorentreff, Tagespflege, integratives Café, Büros und Verwaltungsräume, Treffpunkt für Menschen mit Behinderungen, Werkstätten etc. Dabei sollen, um dem Gedanken der Inklusion Rechnung zu tragen, viele Nutzungen für die ganze Elzacher Bevölkerung offen sein (z.B. Seniorentreff oder Café).

Ein kleiner südlicher Teil des Grundstücks Flst. Nr. 913/1 soll zunächst bei der Stadt Verbleiben und wird derzeit und auf absehbare Zeit als Parkplatz genutzt. Um diese relativ stadtkernnahen Grundstück aufzuwerten ist hier aber durchaus auch eine gewerbliche Nutzung vorstellbar.

Um die oben beschriebenen Nutzungsanforderungen bestmöglich zu gewährleisten und in Betrachtung des Standorts, der als Pufferzone zwischen der Wohnnutzung in östlicher Richtung, der Freizeitnutzung in nördlicher Richtung und der gewerblichen Nutzung in westlicher Richtung fungieren soll, wurde als Art der Baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet gewählt, weil dieses einerseits von den städtebaulichen Kennziffern eine hohe Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt ermöglicht, andererseits aber im Gegensatz zu einem Mischgebiet kein bestimmtes Mischungsverhältnis zwischen Wohn-, gewerblicher und sonstiger Nutzung vorschreibt.

Um jedoch gemäß der Lage des Plangebiets im städtebaulichen Kontext eine angemessene Entwicklung zu sichern, wurden einige Nutzungen ausgeschlossen, so sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig, da diese zusätzlichen Verkehr im Plangebiet generieren und zu Nutzungskonflikten mit den umgebenden Nutzungen führen. Auch sind Anlagen für sportliche Zwecke im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Das Plangebiet liegt im zentralen Kerngebiet von Elzach, so dass hier eine bauliche Nutzung realisiert werden soll, um der hohen Nachfrage nach zentralen Flächen mit einer guten Erschließung entsprechend eine Nutzung zu realisieren. Zum anderen ste-



hen in der Stadt ausreichend Sportflächen zur Verfügung, so dass weitere Flächen, v.a. auch in diesem Bereich der Stadt, städtebaulich nicht sinnvoll angeordnet wären.

Über diese Festsetzungen für beide urbane Gebiete hinaus, werden im urbanen Gebiet MU1, also im Norden des Plangebiets, zusätzlich noch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Diese Teilfläche des Plangebiets ist eher zu den Wohngebieten und zum Schwimmbad orientiert und bildet städtebaulich eher den rückwärtigen Bereich, so dass hier kein Einzelhandel stattfinden soll, um die angrenzenden Straßenräume nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten. Auch sollen Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärmemissionen vermieden werden. Im südlichen Teilbereich, auf der deutlich kleineren Fläche des MU2 soll Einzelhandel zulässig sein, hier ist aufgrund der geringen Flächengröße jedoch nur eine kleinere Einheit möglich, so dass auch der Verkehr zum einen auf der deutlich besser ausgebauten Friedhofstraße verbleiben würde, zum anderen aufgrund der geringen Größe das Aufkommen entsprechend geringer wäre. Darüber hinaus ist die Umgebung im Süden des Plangebiets eher ein Mischgebiet, so dass mögliche Nutzungskonflikte hier deutlich geringer sind.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung wurden im Bebauungsplan die Werte der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Zulässige überbaubare Grundfläche wird gemäß der Obergrenze, die durch die Baunutzungsverordnung definiert wird, auf 0,8 festgesetzt. Damit kann das Grundstück relativ dicht bebaut werden. Im Westen des Plangebiets wird jedoch ein breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt, da hier die Böschung zur Elz sowie die begleitenden Grünstrukturen gesichert werden sollen. Dementsprechend ist trotz einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 eine angemessene Grün- und Freifläche auf dem Grundstück erhalten.

Neben der Grundflächenzahl wird die Höhe der baulichen Anlagen definiert, zum einen durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zum anderen über Angaben zur zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe. Ziel ist es, eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen zu ermöglichen. So kann eine passende Ausnutzung des Grundstücks erreicht werden, so dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der sinnvollen Nachverdichtung in bereits gut erschlossenen Innenbereichen, eine angemessene Bebauung entstehen.

Die Werte für die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass die 3 Vollgeschosse auch umgesetzt werden können. Darüber hinaus wird differenziert zwischen Gebäuden mit einem Sattel- oder Walmdach und Gebäuden mit einem Pultdach. So dürfen Gebäude mit Pultdach insgesamt nur etwas niedriger sein, da sie aufgrund der Dachform aus dem Straßenraum deutlich höher in Erscheinung treten können als Gebäude mit einem steiler geneigten Sattel- oder Walmdach. Gemeinsam ist die zulässige Traufhöhe. Diese wird auf maximal 11 m begrenzt, so dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt, auch wenn sie entgegen der bestehenden Bebauung im Süden und Osten die zulässige Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss höher ist.

## **2.3 Bauweise**

Im Norden des Plangebiets, im Bereich des urbanen Gebiets MU1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird definiert als offene Bauweise, wobei jedoch auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Im Zuge der Realisierung der Bebauung soll im Norden auch ein größerer Baukörper möglich sein, der sich entlang der Elz erstreckt. Im südlichen Bereich hingegen wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass hier Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand, jedoch nur bis zu einer Länge von maximal 50 m errichtet werden können. Zum einen ist das Grundstück hier viel kleiner, zum anderen bildet dieser Teil des Bebauungsplans den Übergang zwischen der zent-

ralen Bebauung von Elzach mit den teilweise sehr großen Gebäuden und Nutzungen und den eher kleinteiligen Bebauungen am Ortsrand.

#### **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die Darstellung der Baugrenzen definiert. Das so entstehende Baufenster umfasst fast die gesamte Fläche, lediglich zu den Grundstücksgrenzen im Norden, Osten und Süden ist ein Abstand von jeweils 2,0 m einzuhalten. Im Westen reicht die überbaubare Grundstücksfläche bis an die private Grünfläche heran, so dass weite Teile des Grundstücks überbaut werden können. So ist für die Grundstückseigentümer eine relativ hohe Flexibilität bei der Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück gegeben. Überschreitungsmöglichkeiten werden nicht definiert, so dass abgesehen von den in der Baunutzungsverordnung generell ermöglichten Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, keine weiteren Überschreitungen der Baugrenzen im Plangebiet möglich sind.

#### **2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig, Garagen und Carports darüber hinaus auch in der dargestellten Zone für Garagen und Carports im Norden. Um die Verkehrssicherheit auch beim Ein- und Ausfahren zu gewährleisten, müssen Garagen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,0 m und Carports von 2,0 m einhalten. So ist dem Bauherrn eine große Freiheit bei der Anordnung dieser baulichen Anlagen gegeben, ohne jedoch die Aspekte der Verkehrssicherheit zu vernachlässigen. Auch könnten zu nah an den öffentlichen Verkehrsraum heranreichende bauliche Anlagen den Straßenraum einengen und damit das Straßenbild beeinträchtigen. Offene Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig, so dass diese frei im Baugebiet angeordnet werden können. Die Formulierung, dass sie im gesamten Baugebiet zulässig sind, definiert, dass die private Grünfläche nicht in Anspruch genommen werden darf, da diese kein Baugebiet darstellt. Zusammen mit den Festsetzungen zu den Pflanzgeboten und Pflanzbindungen (siehe Ziffer 2.9) kann somit die bestehende Böschung sowie der 5 m breite, angrenzende Grünstreifen von einer Inanspruchnahme durch eine Bebauung geschützt werden.

Für Nebenanlagen wird bei den getroffenen Festsetzungen unterschieden in kleinere Anlagen, die einen Brutto-Rauminhalt von weniger als 25 m<sup>3</sup> haben und größere bauliche Anlagen. Die Kleineren können im gesamten Baugebiet angeordnet werden, jedoch unter der Einschränkung, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen einen Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 1,0 m einhalten müssen, um den öffentlichen Raum nicht einzuengen. Größere Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, so dass diese zusammen mit den Hauptgebäuden konzentriert errichtet werden sollten. Da die überbaubare Grundstücksfläche jedoch einen Großteil des Baugebiets einnimmt, sind die Planungsmöglichkeiten hinreichend flexibel, so dass die neue Bebauung individuell geplant und realisiert werden kann.

#### **2.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**

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

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

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

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

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

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

Zum Schutz der bestehenden ökologischen Strukturen wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgeführt, dass Bäume und Sträucher nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden dürfen.

## **2.8 Geh- und Fahrrechte**

Innerhalb der privaten Grünfläche ist in der Planzeichnung ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Elzach dargestellt. Diese Fläche ist über eine entsprechende dingliche Sicherung so zu belasten, dass die Stadt Elzach die Möglichkeit hat, hier entsprechend über einen Weg die Elz zu erreichen. Vor allem zur Pflege des Gewässers und der begleitenden Grünstrukturen ist es unbedingt notwendig, dass die Stadt einen Zugang hat. Dementsprechend dürfen auf diese Fläche keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden und auch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

## **2.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die private Grünfläche im Westen des Plangebiets ist vollständig mit einem Pflanzhaltungsgebot belegt. Diese Festsetzung definiert, dass die vorhandenen Bäume (nur wenige noch ganz kleine) und Sträucher auf dieser Fläche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sind. So sollen die bereits bestehenden und die sich zukünftig entwickelnden Grünstrukturen langfristig geschützt werden. Sollte aus unterschiedlichen Gründen (Alter der Bäume, Sturmschäden o.ä.) doch einmal ein Baum oder Strauch entfallen, so ist dieser zu ersetzen. Die vorhandenen Grünstrukturen haben aus artenschutzrechtlicher Sicht eine hohe Bedeutung, da die Bäume und Sträucher zusammen mit dem Wasserlauf der Elz eine hohe Bedeutung als Leitstruktur für Fledermäuse haben und als Nist- und Nahrungshabitate für verschiedene Tiergruppen dienen können. Der Schutz dieser Strukturen ist ein Anliegen der Stadt und wird durch eine Festsetzung gesichert.

Darüber hinaus soll jedoch auch im Sinne einer angemessenen Be- und Durchgrünung des Plangebiets eine weitere Begrünung innerhalb der zukünftigen Bebauung gesichert werden. Daher wurde in die Festsetzungen aufgenommen, dass je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum und zwei Sträucher zu pflanzen sind, so dass ein Mindestmaß an Begrünung zwingend vorgeschrieben ist. Zusammen mit der örtlichen Bauvorschrift, dass ungenutzte Flächen gärtnerisch anzu-



legen und dauerhaft zu pflegen sind, kann eine angemessene Begrünung des Plangebiets gesichert werden. Dies hat positive Auswirkungen auf das Mikroklima sowie das Ortsbild.

## **2.10 Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im zentralen Innenbereich von Elzach und wird umgeben von den verschiedenen Nutzungen, durch die Emissionen verursacht werden, die bei der Neuplanung zu berücksichtigen sind. Maßgeblich sind zwei verschiedene Lärmquellen, die zu berücksichtigen sind. Eine gutachterliche Stellungnahme vom Büro für Schallschutz Dr. Jans wurde erarbeitet, die die verschiedenen Emissionsquellen darstellt, bewertet und entsprechende Maßnahmen definiert. Diese Stellungnahme liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

In der Stellungnahme werden die beiden maßgeblichen Lärmquellen dargestellt. Zum einen wird das nördlich angrenzende Freibad mit den begleitenden Frei- und Stellplatzflächen betrachtet. Hier kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass gemäß den geltenden Regelwerken zum Sportlärm, basierend auf einer rechnerischen Prognose der Bestandssituation und der vorliegenden Randinformationen zum Betrieb der Anlage, vor den Fassaden möglicher Gebäude innerhalb der geplanten Baufläche eine unzulässige Lärmeinwirkung durch das Freibad ausgeschlossen werden kann. Dementsprechend sind Maßnahmen bezüglich des Schwimmbades nicht notwendig.

Im Süden und Südwesten des Plangebiets liegen darüber hinaus insgesamt 3 Gewerbebetriebe, deren Emissionen ebenfalls überprüft und hinsichtlich der Verträglichkeit mit der geplanten Bebauung zu beurteilen waren. Basierend auf umfangreichen Abstimmungen, Messungen und Berechnungen wurden die verschiedenen Quellen bewertet und anhand der Berechnungen der maßgebliche Außenlärmpegel notwendige Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzer bestimmt. So definiert die gutachterliche Stellungnahme verschiedene Maßnahmen: Zum einen wird das notwendige Schalldämmmaß für die Außenbauteile definiert, so dass im Inneren der geplanten Bebauung die Grenzwerte eingehalten werden. Zum anderen wird für die besonders stark von den Emissionen betroffenen Teile der möglichen Bebauung definiert, dass hier keine offenen Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden dürfen, so dass der Schutz der Nutzer gewährleistet werden kann.

Durch die definierten Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass die geltenden Grenzwerte bei einer zukünftigen Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebiets eingehalten werden können, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen werden, ohne Beeinträchtigungen der bestehenden Gewerbebetriebe auszulösen. Somit kann die bestehende innerörtliche Brachfläche einer Bebauung zugeführt werden, so dass im Sinne der Innenentwicklung hier eine angemessene Nutzung entstehen kann, die sich harmonisch in die Umgebenden Strukturen einpassen wird.

## **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **3.1 Dächer**

Dachformen, Dachneigungen und die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich in den Standort gut einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden. Dementsprechend sind unterschiedliche Festsetzungen getroffen, je nach gewählter Dachform. So sind die klassischen ortsbildtypischen Sattel- und Walmdächer zulässig, jedoch auch modernere, einfache Pult- und Flachdächer. Die Pultdächer sind dann jedoch so zu gestalten, dass bei nord-süd-gerichtetem Dachfirst der First nicht auf der Ostseite des Gebäudes angeordnet ist. Dies soll vermeiden, dass das Gebäude vom öffentlichen Straßenraum der Schwimmbadstraße zu massiv in Erscheinung tritt.



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

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

### **3.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

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

### **3.3 Einfriedungen und Mauern**

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtssicht auf die Straße zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen. Aus gestalterischen Gründen ist Stacheldraht nicht zulässig; Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Um die Sicherheit des Verkehrs im öffentlichen Raum zu gewährleisten, wird bei Einfriedungen, Hecken und Hinterpflanzungen ein Abstand von mindestens 50 cm zu den Verkehrsflächen festgesetzt.

### **3.4 Außenantennen**

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

### **3.5 Freileitungen**

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

### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht, wenn die Wohnung eine Wohnfläche von mehr als 60 m<sup>2</sup> aufweist. Bei einer ungeraden Anzahl muss aufgerundet werden. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll

damit vermieden werden. Auf der anderen Seite wird der Entwicklung Rechnung getragen, dass an diesem zentralen Standort innerhalb der Stadt Elzach auch ein hoher Anteil kleiner Wohnungen realisiert werden kann, Hier wären 1,5 Stellplätze je Wohnung unangemessen viel, da gerade in solchen kleineren Wohnungen oft Einzelpersonen wohnen. Da es ein Ziel der Stadt ist, bezahlbaren Wohnraum für die verschiedenen Ansprüche zu schaffen, kann durch diese Differenzierung der Festsetzung eine Gleichbehandlung hinsichtlich der Notwendigkeit von Stellplätzen und der mit der Errichtung dieser einhergehenden Kosten erreicht werden.

### **3.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse, der geringen Größe des Grundstücks und der vorhandenen Geländeneigung in die Elz einzuleiten. Dies erfolgt auch heute schon. Im Zuge einer Neubebauung ist jedoch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung mit den zuständigen Behörden abzustimmen und einzuholen ist.

### **3.8 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu den möglichen Werbeanlagen sind sehr präzise, vor allem aufgrund der zentralen Lage im Ortskern, der exponierten Lage zur Elz sowie zum Schwimmbad. Es soll kein Werbewildwuchs möglich sein, der negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat, auf der anderen Seite sollen die ansässigen Nutzungen jedoch auch auf sich aufmerksam machen dürfen.

## **4 HOCHWASSER**

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan „Brühl“ überplant. Für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans „Brühl III“ besteht mithin bereits Baurecht. Das Gebiet ist entsprechend nach § 30 (1) BauGB zu beurteilen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl“ im Jahre 1970 lagen die Hochwassergefahrenkarten für diesen Bereich noch nicht vor und auch ein anderweitig festgesetztes Überschwemmungsgebiet gab es nicht. Das Plangebiet wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl“ durch eine Lager- und Gewerbehalle genutzt, diese wurde zwischenzeitlich abgerissen, so dass das Grundstück in der vergangenen Zeit als Lagerplatz und Stellplatz genutzt wurde.

Inzwischen liegen die Hochwassergefahrenkarten für diesen Bereich vor. Demnach befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ<sub>100</sub>) sowie teilweise innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ<sub>extrem</sub> (siehe Abbildung auf der folgenden Seite).

### Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub>)

Gemäß § 78 (3) WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete, die nach § 30 (1) und (2) oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung insbesondere folgende Aspekte zu beurteilen:

1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Gem. § 78 (4) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt.

Hiervon kann nach § 78 (5) WHG abgewichen werden und die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Überflutungsflächen

**LW·W**



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, Az.: 2851.9-1/19, Stand 27.11.2019

An der Planung soll trotz der teilweisen Lage im HQ<sub>100</sub> festgehalten werden, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt. Würde dieser Standort aufgegeben werden, so würde voraussichtlich an anderer Stelle neue Fläche versiegelt werden. Ferner handelt es sich hier um einen siedlungsstrukturell und funktional gut eingebundenen Standort innerhalb des Kerngebiets von Elzach.

Ferner sind fast ausschließlich die Randbereiche des Plangebiets betroffen, die umgebenden Verkehrsflächen sowie die Elz selbst mit den begleitenden Böschungen. Lediglich im Norden ist ein kleinerer Bereich, der in die überbaubare Fläche hineinreicht. Darüber hinaus sind die Überflutungstiefen in diesem Bereich gering: der Bereich der HQ<sub>100</sub> Fläche weist eine Überflutungstiefe von etwa 30 cm auf. Die Darstellung der Hochwassergefahrenkarte wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Zum Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) wurden Festsetzungen unter Ziffer 1.9 getroffen. Damit wird den oben aufgeführten Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz Rechnung getragen.



Bei der hochwasserangepassten Bauweise sind die entsprechenden prognostizierten Wasserstände zu berücksichtigen. Im Plangebiet liegt die Wasserspiegellage für das HQ<sub>100</sub> Ereignis zwischen ca. 360,17 m.ü.NN im nordöstlichen und 359,77 m.ü.NN im südlichen Bereich des Plangebiets.

*Diese Werte basieren auf dem wasserwirtschaftlichen Fachgutachten des Fachingenieurbüros WALD + Corbe. Dieses Gutachten basiert auf einer Flussgebietsuntersuchung für das Einzugsgebiet des Oberen Elztals, welches gerade in Bearbeitung ist und die tatsächliche Situation im Oberen Elztal darstellen soll. Abweichend von der aktuellen Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg sind die Werte in dieser Untersuchung im Bezugssystem DHHN2012 (m.ü.NN) angegeben, in den Hochwassergefahrenkarten hingegen im Bezugssystem DHHN2016 (m.ü.NHN). Die Werte unterscheiden sich um etwa 4 cm.*

Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger und eine Beeinträchtigung eines bestehenden Hochwasserschutzes sind nicht zu befürchten, da die voraussichtlich überschwemmten Bereiche in den Randbereichen liegen, die von einer Bebauung nur in untergeordnetem Maß in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus wurde in den Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass eine Bebauung entsprechend errichtet werden muss, dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Um hier den entsprechenden Nachweis zu führen wurde vom Büro WALD + CORBE ein wasserrechtliches Fachgutachten erstellt (es liegt den Unterlagen bei). Dieses stellt die Situation dar und bewertet die geplante Bebauung hinsichtlich der Hochwassersituation. Deutlich wird, dass die bei einem HQ<sub>100</sub> betroffenen Flächen nur in den Randbereichen des Plangebiets liegen, dies basiert zum einen auf der Höhenentwicklung der Umgebung, zum anderen wurde bei der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten die damals bestehende Halle (Abbruch 2016) berücksichtigt. Das Fachgutachten kommt zu dem Schluss, dass die Bebauung, bei Einhaltung der verschiedenen baulichen Maßnahmen zur Anpassung an das Hochwasser möglich ist und die Vorgaben des WHG eingehalten werden können, wenn das entfallene Rückhaltevolumen auf dem Grundstück ausgeglichen werden kann. In der vorläufigen Berechnung (basierend auf der Lage des Baufensters) kommt es zu einem Ausgleichsbedarf von etwa 19 m<sup>3</sup>. Im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens wird dann exakt nachzuweisen sein, wie viel Retentionsraum verloren geht und wo auf dem Grundstück entsprechende Ausgleichsmaßnahmen angeordnet werden müssen.

#### HQ<sub>extrem</sub>

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegt der Rand des Plangebiets auch im HQ<sub>extrem</sub>. 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 HQ<sub>extrem</sub> 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 Scha-



dens angemessen berücksichtigt werden. Ein Hinweis auf die entsprechenden Vorgaben des WHG ist in den Bebauungsvorschriften unter der Ziffer 4.1 enthalten.

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 Plangebiet für das HQ<sub>extrem</sub> Ereignis zwischen 360,51 müNN im nordöstlichen und 359,9 müNN im südlichen Bereich des Plangebiets.

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/>

#### Fazit / Abwägung

Das Plangebiet ist eine zentrale Fläche im Kernstadtbereich von Elzach. Die Nutzung als Lagerfläche soll zugunsten einer urbanen Bebauung aufgegeben werden. Auf dieser zentralen Fläche kann durch eine angemessene Nutzung die Kernstadt aufgewertet, dringend benötigter Wohnraum geschaffen sowie eine innerörtliche Brachfläche einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Lediglich in den Randbereichen ist eine Beeinträchtigung durch das Hochwasser zu erwarten. Das wasserwirtschaftliche Fachgutachten zeigt auf, dass die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden können. Darüber hinaus kann durch eine angemessene Bebauung in hochwasserangepasster Bauweise eine Gefährdung für Leib und Leben der zukünftigen Bewohner und Nutzer ausgeschlossen werden und durch die Gestaltung und Anordnung der Nutzungen innerhalb des Plangebiets kann eine Beeinträchtigung der Umgebung und der Unterlieger vermieden werden. Darüber hinaus besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Brühl“ bereits Baurecht, so dass lediglich die Parameter der zulässigen Bebauung angepasst werden. Insgesamt kann durch die genannten Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden erreicht werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird nachzuweisen sein, dass die Vorgaben des § 78 (5) WHG berücksichtigt sind, so dass im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer Bebauung und Nutzung dieser zentralen, gut erschlossenen Fläche im Innenbereich von Elzach Vorrang eingeräumt wird.

## **5 UMWELTBETRAG**

### **5.1 Grundlage**

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (o-

der einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

## **5.2 Bestandsanalyse / Planung**

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb der Stadt Elzach und umfasst eine Fläche von etwa 4.640 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist heute eine intensiv genutzte Lagerfläche mit einer vegetationslosen, aber unversiegelten Oberfläche. Lediglich entlang der Elz besteht eine Ufervegetation aus Bäumen und Sträuchern, die jedoch in den vergangenen Jahren sehr stark zurückgenommen wurde. Umgeben ist das Plangebiet im Osten und Süden von Verkehrsflächen, im Norden grenzen die Stellplatzflächen des Schwimmbads an und im Westen verläuft die Elz, die jedoch nicht in die Planungen integriert ist. Das Plangebiet wird durch einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 planungsrechtlich überplant. Dieser definiert für den gesamten Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans ein Mischgebiet mit einer maximalen Überbaubarkeit (definiert durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,6) von etwa 2.790 m<sup>2</sup>. Grünordnerische Festsetzungen wurden damals nicht in die Bauvorschriften aufgenommen, so dass weder Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern noch andere Maßnahmen festgesetzt sind. Im Zuge der nun vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen Maßnahmen gemäß dem heutigen Stand aufgenommen und in die Planungen integriert werden. Insgesamt wird ein Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter v.a. basierend auf der Änderung der zulässigen Überbaubarkeit generiert. Diese soll für einen großen Teil des Plangebiets auf 0,8 erhöht werden. Im Gegenzug wird jedoch der die Elz begleitende Grünzug in einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante als private Grünfläche festgesetzt und somit einer Überbauung grundsätzlich entzogen (1.021 m<sup>2</sup>). Somit ergibt sich rein rechnerisch (basierend auf einer verkleinerten Baufläche und einer Erhöhung der GRZ) eine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit gegenüber der planungsrechtlich gesicherten Situation von 52 m<sup>2</sup>. Eingriffe Beeinträchtigungen sind daraus resultierend durch die zusätzliche Versiegelung primär im Bereich der Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen möglich.

## **5.3 Standortalternativen**

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

## **5.4 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 or-

ganischen 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 schnell 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 Planung nur in einem sehr untergeordneten Rahmen. Durch die Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung kommt es zu einer maximalen zusätzlichen Versiegelung von 52 m<sup>2</sup>. Dagegen werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine Verbesserung der Situation erwarten lassen. So sind künftig Wege und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten, so dass die Versiegelung minimiert wird. Darüber hinaus wird die Verwendung von verschiedenen Materialien untersagt, so dass ein Schadstoffeintrag in den Boden vermieden wird. Auch sind die nicht bebauten Flächen nun dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, so dass auch hier ein positiver Einfluss auf das Schutzgut Boden zu erwarten ist, wird doch die Verdichtung reduziert, sowie die Erosion und die Überhitzung des Bodens verhindert.

#### Schutzgut Wasser

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

Das Plangebiet 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, wobei jedoch aufgrund der Nähe zur Elz davon ausgegangen werden muss, dass das Niederschlagswasser schnell in diese abfließt und somit die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet selbst eher als gering zu bewerten ist.

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind nur minimale Veränderungen bezüglich des Grundwassers zu erwarten, da lediglich etwa 52 m<sup>2</sup> mehr versiegelt werden können. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Eingriff in das Schutzgut Wasser minimal ist, da das anfallende Niederschlagswasser in die Elz eingeleitet werden wird und sich somit keine Änderung gegenüber der bestehenden Situation ergeben wird. Als Ausgleich wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Flachdächer zu begrünen sind, so dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser gebunden und zurückgehalten wird. Auch wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Wege und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten sind, so dass die Versiegelung auf das Minimum reduziert wird.

Neben dem Einfluss auf das Grundwasser sind auch die Änderung hinsichtlich von Oberflächengewässern zu bewerten. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt die Elz im Westen unmittelbar an. Um Beeinträchtigungen des Gewässers zu vermeiden, wurde entlang des Gewässers in einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante eine private Grünfläche im Bebauungsplan dargestellt. Zusätzlich wird der Gewässerrandstreifen dargestellt und darauf hingewiesen, dass Eingriffe in diesem Bereich nicht zulässig sind. Lediglich ein Geh- und Fahrrecht wird der Gemeinde eingeräumt, um entsprechende Pflegemaßnahmen entlang der Elz durchführen zu können.





*Bild des Plangebiets mit der Mündung des Regelsbachs (rechts) in die Elz, nördlich der Brücke (Quelle: Foto Bernd Ruff, Januar 2020)*

Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Elz durch die nun vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird. Es kann jedoch im Falle von Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen im Plangebiet kommen (siehe hierzu auch Kapitel 4). Neben der Elz wird auch der Regelsbach tangiert. Dieser fließt von Osten kommend, vollständig verdohlt unter oder entlang der Friedhofstraße und mündet unmittelbar an der Brücke im Süden des Plangebiets in die Elz.

Die Verkehrsfläche wird zwar im Rahmen des Bebauungsplans in einem geringen Umfang mit in den Geltungsbereich aufgenommen, eine Veränderung hinsichtlich des verdohlten Baches ist jedoch nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

#### Schutzgut Pflanzen / Tiere

Das Plangebiet hat heute aufgrund der vorhandenen Nutzung keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Lediglich im Bereich des Gewässerrandes stehen heute Sträucher. Auf jüngeren Luftbildern ist jedoch deutlich zu erkennen, dass hier ursprünglich auch Bäume standen, die vor allem im Zusammenspiel mit dem Flusslauf als Leitstruktur für Fledermäuse dienen konnten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll nun die Situation für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen aufgewertet werden. So wird ab der Böschungsoberkante ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen, der von einer Bebauung und Nutzung vollständig freigehalten werden soll. Hier soll wieder eine Baum- und Strauchvegetation entstehen, die dann auch verschiedenen Tieren und Pflanzen als Lebensraum dient. Heute wird die Fläche fast bis zur Böschungsoberkante als Lagerfläche genutzt, so dass die Beeinträchtigungen des Schutzgutes heute erheblich sind (siehe Fotos).

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wie das Gebot zur Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung, die zwingende Begrünung von Flachdächern, die gärtnerische Gestaltung der verbleibenden Freiflächen, sowie das Verbot von Steingärten. Auch wird ein Pflanzgebot aufgenommen, so dass in einem angemessenen Rahmen Bäume und Sträucher im Plangebiet angepflanzt und dauerhaft gepflegt werden müssen. Eine angemessene Be- und Durchgrünung des Plangebiets ist somit gesichert.





*Bild des Plangebiets (links), der Elz (rechts) und dem Böschungsbereich im heutigen Zustand (Quelle: Foto Bernd Ruff, Januar 2020)*



*Bild des Plangebiets (rechts), der Elz (Mitte) und dem Böschungsbereich im heutigen Zustand (Quelle: Foto Bernd Ruff, Januar 2020)*

Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete (Vogel-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete) sind aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten. 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. Außerdem

wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen neu definiert. Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas sind dadurch jedoch nicht zu erwarten, da die örtlichen Windsysteme stark genug sind, um die neue Bebauung zu umströmen. Des Weiteren werden in die Festsetzungen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen, wie die Begrünung von Flachdächern, oder die Vermeidung der Vollversiegelung in den Bereichen der Wege und Stellplätze. Auch gegenüber der tatsächlichen jetzigen Situation wird sich eine Verbesserung ergeben, da die großflächig offenen Böden ohne einen Bewuchs im Sommer schnell aufheizen und als Wärmeinseln innerhalb der Stadt fungieren. Vor allem durch die Begrünung der Grundstücksflächen sowie der Verschattung durch die geplante Bebauung kann diese Aufheizung vermindert werden und somit einen positiven Beitrag zum Mikroklima leisten. Auch die Qualität der Luft kann gegenüber der jetzigen tatsächlichen Situation verbessert werden, ist der offene Boden doch sehr anfällig für die Erosion, so dass ein erhöhter Staubanfall in der Luft durch die Nutzung des Plangebiets 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 die ortstypischen örtlichen Bauvorschriften definiert, die ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets gewährleisten sollen. Zusätzlich wird durch den Verzicht auf die Nutzung als Lagerfläche eine städtebaulich harmonische Nutzung an diesem Standort angesiedelt, die sich in die umgebende Bebauung einfügt. Zusammen mit der Aufwertung des Gewässerrandstreifens wird somit eine positive Veränderung bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes durch die nun vorliegende Planung erreicht.

#### Schutzgut Mensch / Erholung

Das Plangebiet liegt zwar zentral im Stadtgebiet von Elzach und nördlich grenzt das Schwimmbad mit seinem hohen Wert für die Naherholung an, das Plangebiet selbst hat jedoch aufgrund der Nutzung als Lagerfläche keine Funktion für die Naherholung der Anwohner. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Plangebiet bebaut werden, so dass vor allem für die zukünftigen Bewohner auch attraktive Freiflächen entstehen werden, die dann einen Wert für die Bewohner und gegebenenfalls auch für die Bewohner der benachbarten Gebiete eine gewisse Bedeutung entwickeln.

Zum Schutzgut Mensch zählt auch das Thema Lärm, hierauf wurde jedoch bereits in Kapitel 2.10 umfangreich eingegangen.

#### Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.

### **5.5 Abwägung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl III“ wird die planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert, so dass zum einen die zulässige Art der Nutzung angepasst wird, zum anderen die Überbaubarkeit. Insgesamt kommt es zu einer möglichen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von etwa 52 m<sup>2</sup> gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Dieser Neuinanspruchnahme werden jedoch zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe gegenübergestellt und verbindlich in die Bauvorschriften aufgenommen, so dass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter durch die Planungen ermöglicht werden. Dementsprechend wird die Planung positiv bewertet, kann so ein innerstädtische Brachfläche sinnvoll genutzt werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Planungsprämisse des Vorrangs der Innenentwicklung

wird der Planung gegenüber den geringen zusätzlich ermöglichten Eingriffen in die Natur und Umwelt Vorrang eingeräumt.

## 6 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen bereits vollständig erschlossen, auch die Ver- und Entsorgung ist bereits realisiert, wurde das Plangebiet doch bereits lange genutzt. Im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung wird mit den Leitungsträgern abgestimmt, ob die vorhandenen Leitungen angepasst oder erneuert werden müssen.

## 7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 8 KOSTEN

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

## 9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Urbanes Gebiet	ca.	3.321 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.021 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	298 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>4.640 m<sup>2</sup></b>

Elzach, den 06.10.2020



Roland Tibi  
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

### 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 08.10.2020.

Elzach, den 06.10.2020



Roland Tibi  
Bürgermeister

Elzach, den 08.10.2020



Roland Tibi  
Bürgermeister