

B UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Inhaltsverzeichnis:

1	BESCHREIBUNG UND PLANUNG	10
2	FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	10
3	BESCHREIBUNG DES AUSGANGSZUSTANDES	11
3.1.1	Mensch	11
3.1.2	Tiere	11
3.1.3	Pflanzen	12
3.1.4	Boden	12
3.1.5	Wasser	13
3.1.6	Klima	13
3.1.7	Landschaftsbild/Naherholung	13
3.2	Zusammenfassende Beurteilung des Planungsgebietes	14
4	GRÜNORDNUNGSKONZEPT (TEIL GOP)	14
4.1	Prognose der Umweltauswirkungen und Möglichkeiten zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	14
4.1.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	14
4.1.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biotope	14
4.1.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	15
4.1.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	15
4.1.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft	15
4.1.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Naherholung	15
5.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	16
5.1	Fazit der Ausgleichsbilanzierung	22
6.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	22

1 Beschreibung und Planung

Für das Gewerbegebiet Neumatten wird zur Bereitstellung und Erhaltung von Gewerbeflächen sowie zur Sicherstellung der Nahversorgung ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bereits heute verschiedene Gewerbebetriebe.

2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Umweltziele dienen als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen und Zielwerte für mögliche Kompensationsmaßnahmen. Die vorhabensrelevanten Umweltziele basieren auf nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen.

Mensch

- Schutz von Flächen mit Wohn- und Erholungsfunktion gegenüber Luftschadstoff-/Lärmimmissionen (§1 BImSchG, §1(6)7 und 1a BauGB). Bemessungsgrundlage Lärm: Lärmschutzverordnung

Pflanzen, Tiere

- Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktionen für Artengemeinschaften und für seltene /gefährdete Arten (§§1,2,3,14,18,19,42 BNatSchG)

Boden

- Grundsätzlich gilt sparsamer und schonender Umgang mit Boden (§§1,4 BodSchG; §1a(2) BauGB)
- Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere Böden mit hoher Leistungsfähigkeit

Wasser

- Schutz aller Gewässer vor Verunreinigung (§3 WG Grundsätze)
- Erhalt der Grundwasserneubildung (§3a WG Grundsätze)
- Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§45b WG)

Klima

- Schutz von Flächen mit bioklimatischen und/oder lufthygienischen Funktionen (§1(6)7, §1a BauGB, §2(1)6 BNatSchG)

Kulturgüter/ Ortsbild

- Die Städtebauliche Eigenart ist zu berücksichtigen (§1(6)7, §1a(3) BauGB)

3 Beschreibung des Ausgangszustandes

3.1.1 MENSCH

- Lärmimmissionen

Im Norden an das Planungsgebiet angrenzend verläuft die B294 (Freiburger Straße) und direkt nördlich daran angrenzend befindet sich ein Wohngebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits heute verschiedene Gewerbebetriebe, sowie eine Wohnbebauung (Einzelhaus), die über keinerlei lärmschutztechnische Anlagen verfügt.

Bewertung

Von den vorhandenen Gewerbebetrieben gehen bereits heute Schallemissionen aus. Dies auch im Bereich des Discountmarktes, sowohl durch Anlieferung, als auch durch Kundenzu- und -abfahrten.

- Erholungsfunktion

Das Untersuchungsgebiet ist zum größten Teil versiegelt, die Grünflächen auf den Grundstücken 538/1, sowie 491/1 und 491/3 werden nicht zu Erholungszwecken genutzt, dienen lediglich als schwach frequentiertes Hundeauslaufgelände.

Bewertung

Das Gebiet weist eine sehr geringe Wertigkeit bezüglich der Erholungsfunktion auf.

3.1.2 TIERE

Bestand

Faunistische Bestandsdaten, insbesondere Hinweise auf faunistische Besonderheiten (z.B. geschützte und streng geschützte Arten) liegen für das Planungsgebiet nicht vor und sind hinsichtlich der aktuellen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Funktion des Planungsgebietes als Lebensraum für Tiere ist als gering einzustufen.

3.1.3 PFLANZEN

Bestand

Das Planungsgebiet ist abgesehen von den Grünflächen auf den Grundstücken 538/1, sowie 491/1 und 491/3 bebaut oder anderweitig versiegelt. Das Grundstück 492/6 wird zum Teil gärtnerisch genutzt. Außerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich entlang der Elz Gehölzbestände.

Bewertung

Das Planungsgebiet weist insgesamt einen geringen Biotopwert auf.

3.1.4 BODEN

Bestand

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Mittlerer Talschwarzwald“. Als Bodenart sind (löß-)lehmige Böden anzutreffen. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes liegt bei 24.488 m², wovon heute bereits ca. 18.700 m² bebaut bzw. befestigt sind. Das Gesamtareal wurde früher gewerblich als Sägewerk und Holzhandel genutzt (auch Flurstück-Nr. 538/1) und war dadurch bereits größtenteils versiegelt, so dass ungestörte natürliche Böden heute quasi nicht mehr vorhanden sind.

Bewertung

Die Wertigkeit der bebauten bzw. versiegelten Flächen ist sehr gering. Die übrigen Flächen haben als Standort für natürliche Vegetation sowie Kulturpflanzen eine mittlere Funktion und Wertigkeit, für den Wasserkreislauf eine mittlere bis sehr hohe Funktionserfüllung und aufgrund ihrer Puffer- und Filterwirkung eine hohe Wertigkeit.

Ein Altlastenverdacht für die Flurstücke 491, 491/1, 491/4 und 492/6 konnte bereits vom Landratsamt im Vorfeld ausgeschlossen werden. Für die Flurstücke 538/1 und 492/1 im Bereich des ehemaligen Sägewerks besteht zur Zeit noch eine Altlastenverdachtsfläche. Dieser Altlastenverdacht befindet sich jedoch zur Zeit in Klärung. Durch den Umgang mit umweltrelevanten Stoffen zur Imprägnierung oder Lagerung imprägnierter Hölzer besteht der Verdacht der Verunreinigung des Ober- und Unterbodens durch Schwermetalle, PCB und PAK.

Bewertung

Hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Naherholung besitzt das Planungsgebiet geringe Bedeutung.

3.2 ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Flächen sind in ihrem aktuellen Zustand für den Naturhaushalt von untergeordneter Bedeutung.

4 Grünordnungskonzept (Teil GOP)

4.1 PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND MÖGLICHKEITEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN WIRKUNGEN

4.1.1 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT MENSCH

In der Bauphase sind Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und Stäube zu erwarten.

Durch den nutzungsbedingten Quell- und Zielverkehr eines großflächigen Einzelhandels, ist von einer zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen.

4.1.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER PFLANZEN, TIERE UND BIOTOPE

Anlagebedingte Flächeninanspruchnahme in Form von Nutzungsänderung bzw. Versiegelung von Flächen (Erschließungswege, Hofeinfahrten, Parkflächen, Überbauung) führen zu unwiederbringlichem Lebensraumverlust von Tieren und Pflanzen. Da jedoch bereits heute nur eine geringe Wertigkeit im Plangebiet für Lebensräume von Tieren und Pflanzen existiert, sind die tatsächlichen Auswirkungen gering.

In der Bauzeit führen Bodenabgrabungen und -aufschüttungen einschließlich Lagerflächen zum Verlust von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen. Diese sind innerhalb des Planungsgebiets jedoch unerheblich, da der Großteil der Flächen bereits überbaut und nachfolgend ohnehin einer Nutzungsänderung unterzogen werden sollen.

4.1.3 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT BODEN

Das Plangebiet war in der Vergangenheit durch den Sägewerksbetrieb größtenteils bereits versiegelt (außer Flurstück-Nr. 491/1). Auch die derzeitigen gewerblichen Nutzungen sorgen für ähnlich großflächige Versiegelungen. Durch die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplans werden die wenigen heute unversiegelten Bereiche ebenfalls größtenteils neu versiegelt. Dies bedeutet in diesen Bereichen vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter- und Stoffumwandlungseigenschaften, Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen) und stellt eine Beeinträchtigung dar. Andererseits besteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sogar die Möglichkeit die bereits heute bestehende Versiegelung mit geeigneten Maßnahmen zu reduzieren.

4.1.4 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT WASSER

Oberflächenwasser

Die Elz als Oberflächengewässer ist südlich des Untersuchungsgebiets vorhanden. Eine direkte Betroffenheit ergibt sich dadurch nicht. Der Überschwemmungsbereich für ein Hochwasser HQ 50 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Grundwasser

Durch den hohen Versiegelungsgrad ist mit einem schnelleren Regenwasserabfluss und somit einer niedrigeren Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

4.1.5 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT KLIMA/ LUFT

Die Überbauung der Grünflächen und die zusätzliche Versiegelung wird zur Verschlechterung des Mikroklimas im Planungsgebiet beitragen.

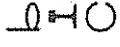
4.1.6 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/ NAHERHOLUNG

Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an und wird bereits heute gewerblich genutzt. Es werden keine Erholungsflächen beeinträchtigt .

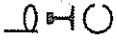
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

<p>Beeinträchtigung</p>	<p>V Maßnahme zur Vermeidung/ Verminderung A Maßnahme zum Ausgleich</p>	<p>Bilanz: Erhalt/Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erfolgt: ○ teilweise ● vollständig + Maßnahmen führen zu einer Zustandsverbesserung für das betroffene Schutzgut</p>
<p>Mensch <u>Schallimmissionen</u></p>	<p>V1 ► Im Gebiet sind geeignete technische und organisatorische Maßnahmen zu treffen, so dass die Immissionsrichtwerte der nächstgelegenen Wohnbebauung /-nutzung gemäß der TA-Lärm eingehalten werden kann</p>	
<p>Tiere / Pflanzen <u>Versiegelung bestehender Grün-/Brachflächen</u></p>	<p>V2 ► Die Versiegelung muss auf das unbedingt Nötige beschränkt werden A1 ► Die nicht überbauten und für den Betriebsablauf nicht notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Betriebsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.</p>	<p>● Verlust der Grünflächen werden durch die neue Bepflanzung der Gewerbeflächen kompensiert.</p>

<p><u>Gefahr der Beschädigung angrenzender Gehölzbestände</u></p>	<p>A2 ► Auf Park-/Stellplatzanlagen ist je angefangene sechs Park- / Stellplätze mindestens ein Alleebaum zu pflanzen. Die Alleebaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben oder Beeten bzw. Wurzelbereichen zu versehen, wobei Beete eine Mindestbreite von 2 m haben müssen. Dieser rechnerische Wert für die Parkplatzbegrünung ist auf die Gesamtstellplätze zu beziehen. Die Anordnung der Bäume kann auch in einer sinnvollen Gliederung (Pflanzstreifen) erfolgen.</p> <p>V6 ► extensive Dachbegrünung</p> <p>A3 ► Errichtung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifen entlang der Elz</p> <p>S1 ► Verbot Bäume und Gehölze zu beseitigen zu zerstören, zu schädigen oder zu verändern.</p>	<p>● Verlust der Grünflächen werden durch die Pflanzung von Alleebäumen auf den Parkplatzanlagen, deren ökologische Wirkung allerdings erst in 15-20 Jahren voll zur Geltung kommt, kompensiert.</p> <p>○ zur Erhaltung der Artenvielfalt und Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere</p> <p>● Ermöglichung einer naturnahen Eigenentwicklung des Gewässers als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum von Tieren und Pflanzen</p> <p>● keine Beeinträchtigung</p>
---	--	---



<p>Boden</p> <p><u>Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung für neu zu errichtende Gebäude und Hofflächen</u></p> <p><u>Verdacht der Verunreinigung des Ober- und Unterbodens durch Schwermetalle, PCB und PAC</u></p>	<p>V2 ► Die Versiegelung muss auf das unbedingt Nötige beschränkt werden</p> <p>A1 ► Die nicht überbauten, aber für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen, sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen zu gestalten, sofern von diesen Flächen keine Wassergefährdung ausgehen kann.</p> <p>V6 ► extensive Dachbegrünung</p> <p>V3 ► Sanierungsnachweis für Altlasten auf den Flurstücken 538/1 und 492/1 steht noch aus. Altlastenverdacht befindet sich derzeit bereits in Klärung. Bis zum Nachweis der Sanierung keine Versickerung von Niederschlagswasser.</p>	<p>○ in versiegelten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren</p> <p>● Ersatz der Bodenfunktionen, Regenrückhalt und Lebensraum für Pflanzen und Tiere</p> <p>○ Ersatz der Bodenfunktionen Regenrückhalt und Lebensraum für Pflanzen und Tiere</p> <p>● Durch die genannte Maßnahme werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden und eventuell bestehende behoben</p>
---	--	---



<p><u>Teilverlust der Bodenfunktionen durch Bodenabgrabungen, -aufschüttungen und Zwischenlagerung.</u> <u>Beeinträchtigung der Bodenstruktur während des Baubetriebs durch Befahren und Lagern</u></p>	<p>V4 ► Zur Zwischenablagerung von Boden werden die Regelungen der DIN 18300 berücksichtigt.</p>	<p>● Durch die genannte Maßnahme werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden.</p>
<p>Wasser <u>Verringerte Rückhaltung des Niederschlagswassers durch hohe Versiegelung</u> <u>Beeinträchtigung des Grundwassers bei Baugrubenaushub</u></p>	<p>V2 ► Die Versiegelung muss auf das unbedingt Nötige beschränkt werden</p> <p>V6 ► extensive Dachbegrünung</p> <p>V5 ► Gebäude dürfen nicht unterhalb des MHW des Grundwassers (entspricht Mittlerem Hochwasserstand der Elz bei 96,05km) gegründet werden.</p>	<p>○ in versiegelten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren</p> <p>○ dient dem Regenrückhalt und der Minderung der Niederschlagsabflussspitzen</p> <p>● Durch die genannte Maßnahme werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden.</p>

<p><u>Gefährdung der Elz durch Eintrag wasser-gefährdender oder erodierender Stoffe</u></p>	<p>A3 ► Errichtung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifen entlang der Elz, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist,</p> <p>V7 ► Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist innerhalb des HQ 100 – Überschwemmungsgebietes nicht zulässig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Schutz des Gewässers vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen durch die Abstands- und Pufferwirkung ● Verbesserung der Gewässerökologie und Aufwertung des Gewässerumfelds
<p>Klima keine erheblichen Beeinträchtigungen</p>	<p>V6 ► extensive Dachbegrünung</p> <p>A2 ► Auf Park-/Stellplatzanlagen ist je angefangene sechs Park- / Stellplätze mindestens ein Alleebaum zu pflanzen. Die Alleebaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben oder Beeten bzw. Wurzelbereichen zu versehen, wobei Beete eine Mindestbreite von 2 m haben müssen.</p> <p>Dieser rechnerische Wert für die Parkplatzbegrünung ist auf die Gesamtstellplätze</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●/+ dient der Verbesserung des Mikroklimas durch Beschattung, Wasserrückhalt, Verdunstung. Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen



	<p>zu beziehen. Die Anordnung der Bäume kann auch in einer sinnvollen Gliederung (Pflanzstreifen) erfolgen.</p>	
<p>Landschaftsbild keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<p>V6 ► extensive Dachbegrünung</p> <p>A2 ► Auf Park-/Stellplatzanlagen ist je angefangene sechs Park- / Stellplätze mindestens ein Alleebaum zu pflanzen. Die Alleebaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben oder Beeten bzw. Wurzelbereichen zu versehen, wobei Beete eine Mindestbreite von 2 m haben müssen.</p> <p>Dieser rechnerische Wert für die Parkplatzbegrünung ist auf die Gesamtstellplätze zu beziehen. Die Anordnung der Bäume kann auch in einer sinnvollen Gliederung (Pflanzstreifen) erfolgen.</p>	<p>●/± ästhetische Folgen der Versiegelung werden abgemildert</p> <p>●/± höhere Durchgrünung</p>

5.1 FAZIT DER AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Vergangenheit bereits größtenteils versiegelt waren und dies auch heute noch überwiegend sind, sind bei einer Ausgleichsbilanzierung diese Versiegelungszustände als Ist-Situation in Ansatz zu bringen. Da die auf der Basis des künftigen Bebauungsplans geplanten gewerblichen Gebäude, je nach Nutzung, einen sehr unterschiedlichen Flächenbedarf haben können und außerdem auch einen unterschiedlichen Anspruch an die Beschaffenheit der Hofflächen haben, kann derzeit keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf quantitativer Basis erfolgen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Entsiegelung wird die geringfügige mögliche Neuversiegelung (Flurstück-Nr. 491/1) voraussichtlich mehr als ausgeglichen.

Oben genannte Maßnahmen führen zu einer Zustandsverbesserung der Schutzgüter Klima und Landschaftsbild. Bei den Schutzgütern Wasser, Boden, sowie Pflanzen und Tiere können die Defizite durch die genannten Maßnahmen im Planungsgebiet ausgeglichen werden. Hier sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Elzach plant für das „Gewerbegebiet Neumatten“ zur Bereitstellung und Erhaltung von Gewerbeflächen sowie zur Sicherstellung der Nahversorgung einen Bebauungsplan aufzustellen. Die für das Plangebiet erforderlichen Flächen waren bereits in der Vergangenheit größtenteils versiegelt und sind dies überwiegend auch heute.

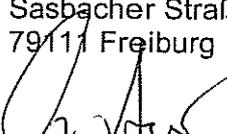
Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Entsiegelung, Bepflanzung und Begrünung sowie zur Anlage eines Gewässerrandstreifens entlang der Elz zur naturnahen Eigenentwicklung, können verbleibende Defizite innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden. Daher sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

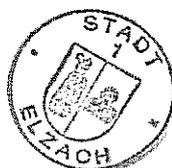
gez. Dipl.-Forstwirtin Rosi Scharbach
biechele infra consult – **Beratende Ingenieure**

Elzach, den 24.11.2009

Planverfasser:

biechele infra consult – Beratende Ingenieure
Sasbacher Straße 7
79111 Freiburg


.....
Dipl.-Ing. (FH) Markus Biechele



Stadt Elzach


.....
Holger Krezer, Bürgermeister

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 ABS. 4 BAUGB

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem 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 aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die in den grünordnerischen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen werden im Umweltbericht erläutert und begründet. Die grünordnerischen Festsetzungen sind zeichnerisch im Grünordnungsplan dargestellt.

Im Umweltbericht wurde der Ausgangszustand der auf die verschiedenen Schutzgüter einwirkenden Veränderungen durch die Maßnahme erfasst. Zusammenfassend sind die im Plangebiet in Anspruch zu nehmenden Flächen in ihrem aktuellen Zustand für den Naturhaushalt von untergeordneter Bedeutung. Die meisten Flächen des Plangebietes sind bereits heute versiegelt und gewerblich genutzt.

Die wesentlichen Auswirkungen der Maßnahme betreffen die Schutzgüter Wasser, Boden (weitere Versiegelung), Pflanzen/Tiere, Klima und Landschaftsbild auf den noch nicht bebauten Flächen.

Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden festgelegt. Hier sind insbesondere die Verpflichtung zur Entsiegelung/Begrünung/Bepflanzung von Freiflächen, die Anlage von Baumpflanzungen für die Stellplätze und die Anlage eines Gewässerrandstreifens zur naturnahen Eigenentwicklung der Elz zu nennen.

Diese Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung innerhalb des Plangebietes sind im Grünordnungsplan festgesetzt. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB endete am 28.07.2008. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18.06. bis 02.07.2008 statt.

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken und Anregungen hinsichtlich der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel wurde von der Stadt Elzach eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Supermarktes in Elzach“, GMA, März 2009, in Auftrag gegeben. Im Ergebnis kommt das Gutachten zum Schluss, dass das vorgesehene Sondergebiet mit den Zielen der Raumordnung und der Stadtplanung verträglich ist.

Außerdem wurde, aufgrund der Anregungen des Landratsamtes, zur Ermittlung der Hochwasserlinie HQ 100 der Elz als fachtechnische Abgrenzung des hochwassergefährdeten Bereiches die Untersuchung „HQ₁₀₀-Linie Gewerbegebiet Neumatten“, ERNST + CO Beratende Ingenieure

GmbH, April 2009, erstellt. Diese HQ 100-Linie wurde im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Nachdem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit von dem Eigentümer eines an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzenden Grundstückes Anregungen hinsichtlich der Erweiterung des Geltungsbereiches gegeben wurden, hat die Stadt die „Untersuchung zur möglichen Bebauung des Flurstück-Nr. 491/1 und zur eventuellen Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Neumatten“, biechele infra consult, 05.03.09, in Auftrag gegeben. Nach Vorstellung und Beratung im Gemeinderat wurde von diesem beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neumatten“ nach Osten zu erweitern und hinsichtlich Art und Maß der Bebauung in diesem Bereich dem vorgeschlagenen Konzept zu folgen. Im weiteren Verfahren wurden diese Ergänzungen entsprechend eingearbeitet.

Daher wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2009 bis 30.06.2009 durchgeführt. Der Begründung zum Bebauungsplan war dabei auch das Gutachten der GMA beigefügt.

Das Landratsamt Emmendingen (Amt für Bauen und Naturschutz, - Bauleitplanung -), das Regierungspräsidium Freiburg (Ref. 21, Raumordnung), der Regionalverband Südlicher Oberrhein, die IHK Südlicher Oberrhein, der Einzelhandelsverband Südbaden e. V. und die Stadt Waldkirch hatten in ihren Stellungnahmen in der Offenlage weiterhin Bedenken hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel geäußert und den Ergebnissen des Gutachtens GMA widersprochen bzw. diese angezweifelt.

Zur Klärung dieser unterschiedlichen Sichtweisen fand am 16.07.09 ein Erörterungstermin mit den Trägern der raumordnerischen Belange und der Belange des Einzelhandels unter Mitwirkung des Gutachters GMA statt. Im Rahmen dieses Gesprächstermins wurde das Benehmen mit den anwesenden Behördenvertretern und Vertretern der TöB hinsichtlich einem für die Raumordnung verträglichen Maß der baulichen Nutzung hergestellt. Dieses Benehmen ist allerdings an weitere durch die Stadt Elzach im Rahmen der Bauleitplanung vorzusehende Beschränkungen für den Einzelhandel mit Lebensmitteln an anderer Stelle (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans) sowie an eine Erklärung der Gemeinde Biederbach im Hinblick auf die Grundversorgung mit Lebensmittelvollsortimenten durch Elzach gekoppelt.

Aufgrund der Änderung im Maß der baulichen Nutzung wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB die erneute verkürzte Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB für die Behörden und sonstigen TöB in der Zeit vom 29.07.-14.08.09 durchgeführt. Hier wurden die Bedenken der Träger der raumordnerischen Belange und der Belange des Einzelhandels, entsprechend dem Gesprächsergebnis vom 16.07.09, zurück genommen, vorbehaltlich der vorgenannten weiteren durch die Stadt Elzach bzw. die Gemeinde Biederbach vorzusehenden Maßnahmen und Erklärungen.

Der Bebauungsplan wurde nach § 3 Abs. 2 für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 22.10.2009 bis zum 23.11.2009 offen gelegt. Es sind dabei keine weiteren Stellungnahmen eingegangen. Eine zuvor eingegangene Stellungnahme wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Da die raumordnerischen Bedenken im Benehmen mit den hierfür zuständigen Behörden und TöB, wie vor beschrieben, ausgeräumt werden konnten, verbleiben keine weiteren eigene Belange der Stadt Waldkirch, welche von der Stadt Waldkirch vorgetragen wurden und von denen Waldkirch abwägungserheblich berührt wird. Daher sind die von der Stadt Waldkirch vorgetragenen Bedenken im Zuge der Abwägung überwunden.

Ebenfalls im Zuge der Abwägung überwunden wurden die Bedenken der Fa. HGE GmbH, welche sich auf Baugrenzen, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung beziehen. Den gewünschten Än-

derungen konnte nicht Rechnung getragen werden, da sie den Vorschriften des Baugesetzbuches (Überschwemmungsgebiet) oder den Zielen des Bebauungsplanes zuwider laufen.

3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In der „Untersuchung zur möglichen Bebauung des Flurstück-Nr. 491/1 und zur eventuellen Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Neumatten“, biechele infra consult, 05.03.09, wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten in diesem nördlichen Teilgebiet untersucht. Es wurden alternative Planungsmöglichkeiten mit verschiedenen Nutzungen und mit verschiedenen Grenzen der Nutzungen sowie des Geltungsbereiches aufgezeigt. Nach Vorstellung und Beratung im Gemeinderat wurde von diesem beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neumatten“ nach Nordosten zu erweitern und hinsichtlich Art und Maß der Bebauung in diesem Bereich dem vom Planer vorgeschlagenen Konzept zu folgen.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neumatten“ in der vorliegenden Fassung (mit Sonstigem Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel) waren verschiedene alternative Standorte hinsichtlich ihrer Eignung zur Erhaltung und Sicherstellung der Nahversorgung von Elzach untersucht worden. Der bisherige Standort des einzigen Lebensmittelvollsortimenters mit Frischemarkt in Elzach an der Hauptstraße ist aufgrund seiner geringen Flächen und seiner engen baulichen Lage aus wirtschaftlichen und verkehrlichen Gründen dauerhaft für solch einen Markt nicht geeignet. Andere Flächen im Stadtzentrum weisen vergleichbare Probleme auf. Es sind in der engen Tallage und der dichten geschlossenen Bebauung Elzachs alle verfügbaren alternativen Standorte geprüft und wieder verworfen worden, weil sie für einen Lebensmittelmarkt in der erforderlichen Größe und mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen nicht genügend Fläche bereitstellen konnten oder ihre Lage im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit zu viele Nachteile aufgewiesen haben. Dabei waren auch die Veränderungen durch den Neubau der Ortsumfahrung B 294 Elzach bedacht worden.

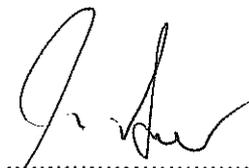
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass derzeit kein Alternativstandort in der Lage ist einen entsprechenden Lebensmittelmarkt aufzunehmen. Daher kann nur der gewählte Standort innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neumatten“ die Nahversorgung Elzachs dauerhaft sicherstellen. Deshalb wurde diese planerische Lösung weiter verfolgt.

Elzach, den 24.11.2009

Planverfasser:

biechele infra consult – Beratende Ingenieure
Sasbacher Straße 7
79111 Freiburg

Stadt Elzach



.....
Dipl.-Ing. (FH) Markus Biechele



.....
Holger Krezer, Bürgermeister