

Gemeindeverwaltungsverband Elzach

11. PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

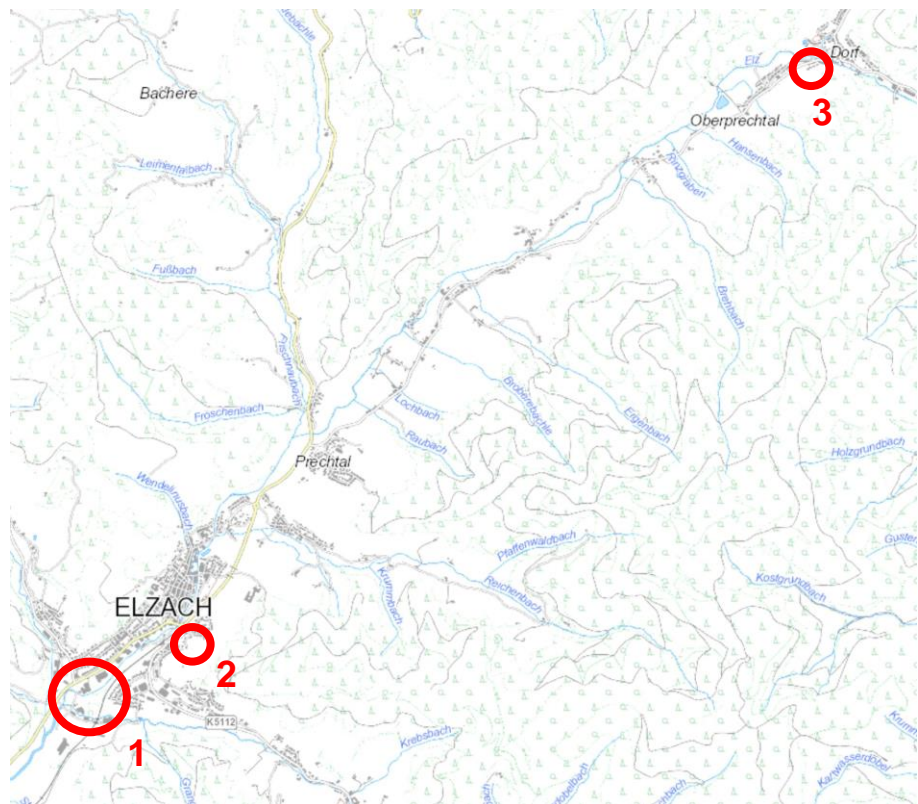
Änderungsbereich 1 - „Sauter-Areal“ (Stadt Elzach)

Änderungsbereich 2 – „Dattlersberg“ (Stadt Elzach)

Änderungsbereich 3 – „Winteracker“ (Oberprechtal)

FASSUNG: Offenlage

STAND: 07.02.2018

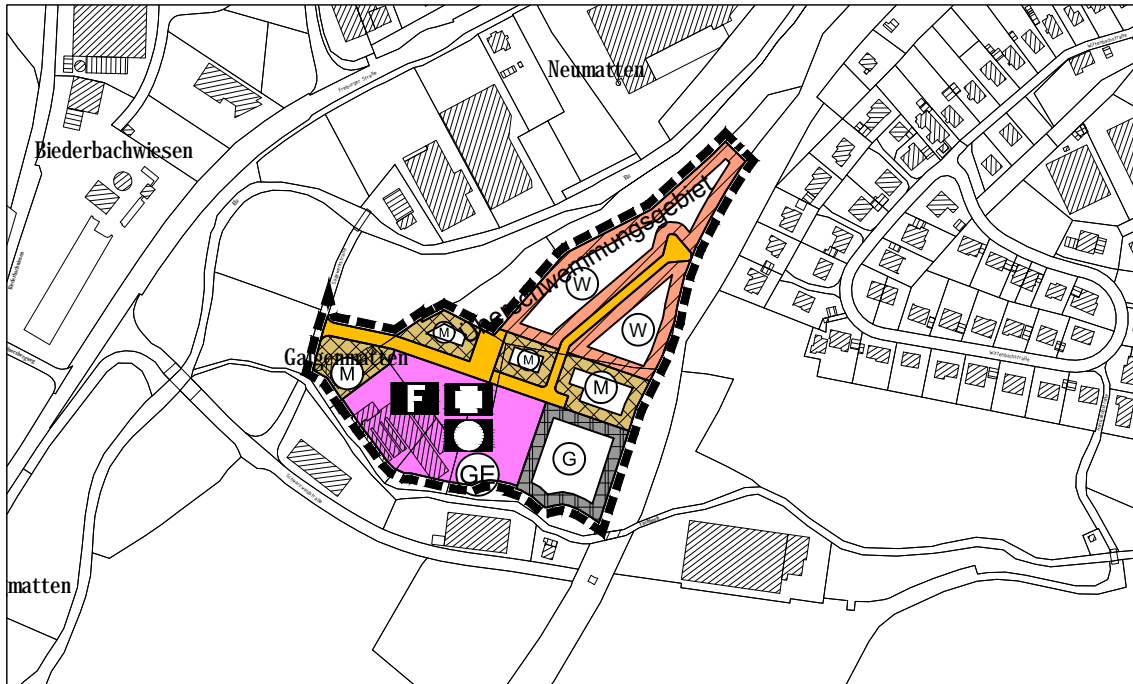


Inhalt

- 1) Planzeichnungen (Deckblätter 1-3)
- 2) Begründung
- 3) Steckbriefe
- 4) Umweltbericht

fsp.stadtplanung

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



M 1 : 5.000



M 1 : 10.000

Gemeindeverwaltungsverband Elzach

11. punktuelle Änderung des FNP Änderungsbericht 1 - "Sauter-Areal" (Stadt Elzach)

Die Genehmigung wurde gemäß
§ 6 Abs. 5 BauGB am
_____ ortsüblich bekannt gemacht.
Elzach, den _____

Der Vorsitzende

Deckblatt zur 11. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans Änderungsbereich 1 "Sauter-Areal" (Stadt Elzach)

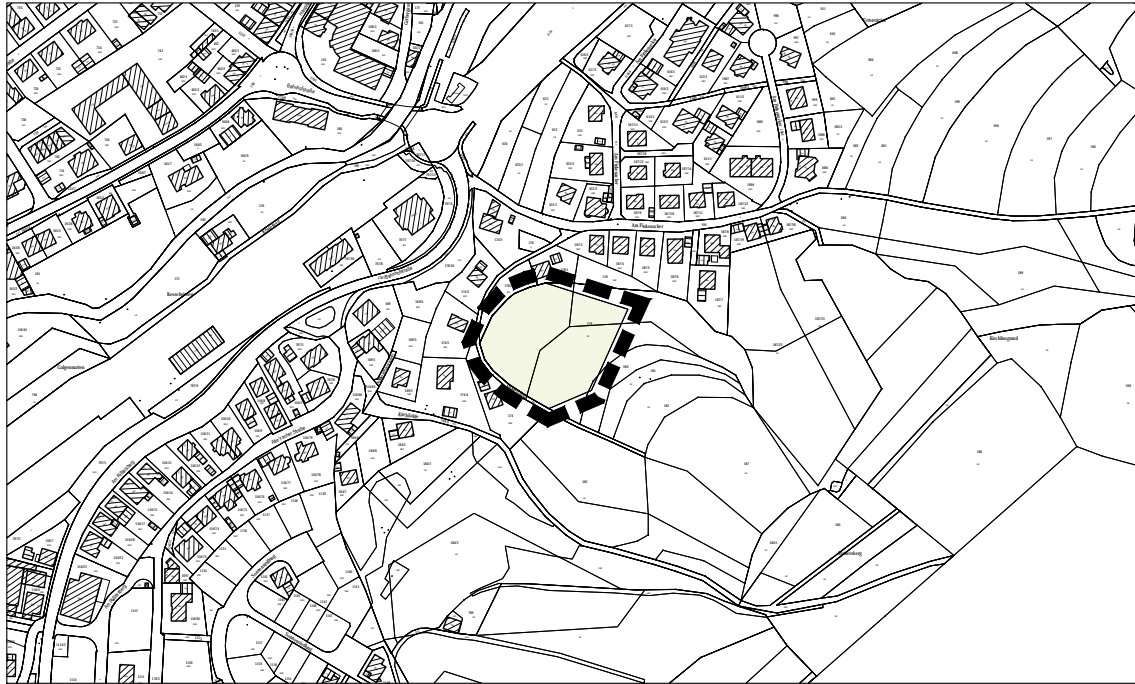
Planstand: 07.02.2018
Projekt-Nr: S-16-072
Bearbeiter: Sam / Wit

18-02-07 Plan Deckblatt 11-FNPÄ Sauter (18-02-07).dwg

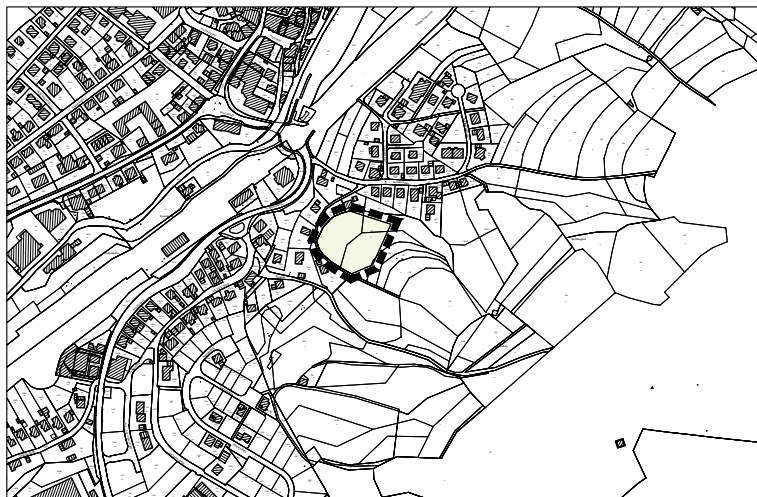
fsp.stadtplanung

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





M 1 : 5.000



M 1 : 10.000

Gemeindeverwaltungsverband Elzach

11. punktuelle Änderung des FNP
Änderungsbereich 2 - "Dattlersberg"
(Stadt Elzach)

Die Genehmigung wurde gemäß
§ 6 Abs. 5 BauGB am
_____ ortsüblich bekannt gemacht.
Elzach, den _____

Der Vorsitzende

Deckblatt zur 11. punktuellen Änderung des
Flächennutzungsplans
Änderungsbereich 2
"Dattlersberg" (Stadt Elzach)

Planstand: 07.02.2018

Projekt-Nr: S-16-072

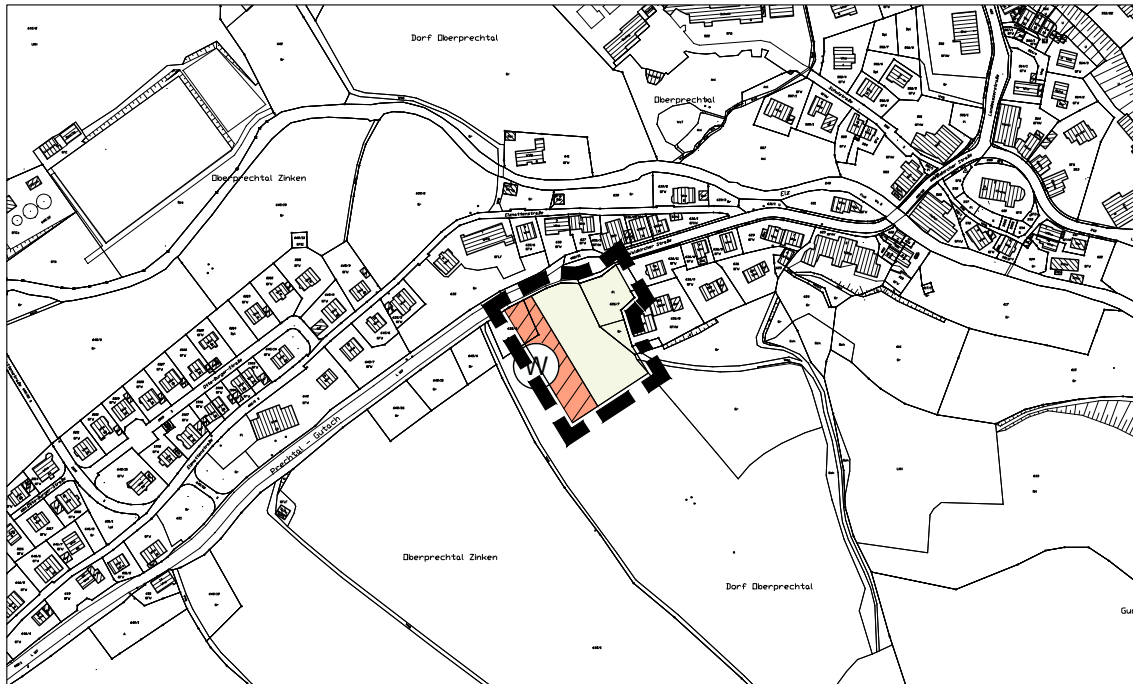
Bearbeiter: Sam / Wit

18-02-07 Plan Deckblatt 11-FNPÄ Dattler-Winter (18-02-07).dwg

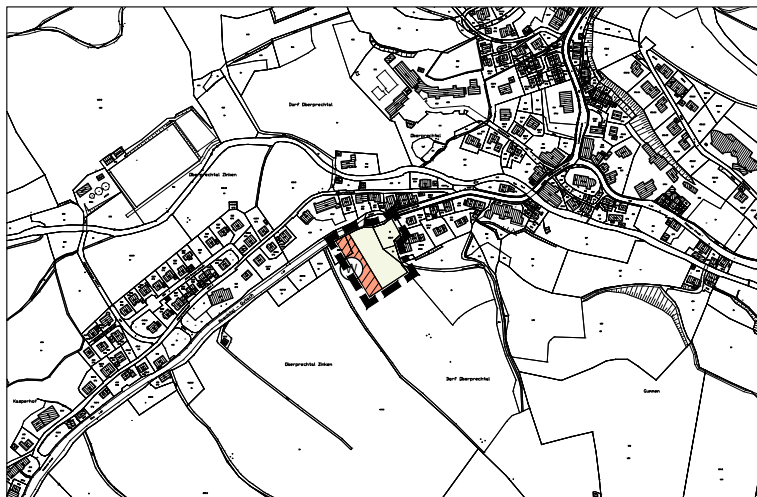
fsp.stadtplanung

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





M 1 : 5.000



M 1 : 10.000

Gemeindeverwaltungsverband Elzach

11. punktuelle Änderung des FNP Änderungsbereich 3 - "Winteracker" (Oberprechtal)

Die Genehmigung wurde gemäß
§ 6 Abs. 5 BauGB am
_____ ortsüblich bekannt gemacht.
Elzach, den _____

Der Vorsitzende

Deckblatt zur 11. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans Änderungsbereich 3 "Winteracker" (Oberprechtal)

Planstand: 07.02.2018

Projekt-Nr: S-16-072

Bearbeiter: Sam / Wit

18-02-07 Plan Deckblatt 11-FNPÄ Dattler-Winter (18-02-07).dwg

fsp.stadtplanung

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



INHALT

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung	2
2	Verfahren	3
	2.1 Bisherige Änderungsverfahren.....	3
	2.2 Verfahrensdaten	4
3	Lage.....	5
4	Übergeordnete Planungen	6
	4.1 Regionalplan	6
5	Inhalte der Planänderung	8
6	Feuerwehr, Rettungswache, Bauhof: Standortalternativen.....	10
7	Gewerbliche Bauflächen	13
8	Wohnbauflächen	16
9	Flächenbilanz der 11. FNP-Änderung	19

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Bedingt durch beengte Verhältnisse und die damit einhergehenden dringend notwendigen Erweiterungen und Modernisierungen möchte die Stadt Elzach die Feuerwache sowie die Rettungswache des DRK von ihren derzeitigen Standorten verlegen. Nach intensiven Überlegungen und Prüfungen verschiedener Standorte auf ihre Praktikabilität hin sowie unter Berücksichtigung der notwendigen Zeitvorgaben der Einsatzzeiten wurde schließlich das Gelände eines ortsansässigen Gartenbaubetriebs im Süden von Elzach favorisiert. Nachdem das Gelände darüber hinaus die Möglichkeit für einen Standort des kommunalen Bauhofs bietet, der ebenfalls seit längerer Zeit dem Gemeinderat die Notwendigkeit von Modernisierung und Erweiterung vorgetragen hat, möchte die Stadt Elzach nun für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufstellen.

Das Plangebiet 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. Städtebaulich ergibt sich damit die Chance, das südlich gelegenen Industrie- und Gewerbegebiet „Breile“ mit dem Gewerbegebiet „Neumatten“ und der Wohnsiedlung „Rißlersberg“ zu verbinden und damit den Siedlungskörper kompakt weiterzuentwickeln. Dabei soll die Elz mit begleitenden Grünflächen als grünes Band mit den notwendigen Retentionsflächen selbstverständlich beibehalten werden.

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. Das Gelände schließt im Süden an bestehende Gewerbeflächen bzw. das weiter südlich gelegene Industriegebiet „Breile“ der Stadt Elzach an, so dass sich die Fläche dafür ideal eignet.

Da die geplanten Nutzungen nur einen Teil der zur Verfügung stehenden Flächen einnehmen, gingen weitere Überlegungen dahin, im Norden des Plangebietes eine Wohnbebauung zu entwickeln. Die geplanten gewerblichen Nutzungen und die Gemeinbedarfsfunktionen nehmen dabei die flacheren talseits gelegenen Flächen des Geländes ein, während die am Hang gelegenen Flächen sich topografisch nicht für gewerbliche Ansiedlungen eignen. Die starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Elzach, die sich aktuell auch in zahlreichen Anfragen bei der Stadtverwaltung ausdrückt, hat zu der Überlegung geführt, in diesem Hangbereich mit teilweise hervorragender Aussichtssituation Wohnbebauung anzusiedeln. Der Stadt Elzach stehen derzeit kaum noch Wohnbauflächen zu Verfügung. 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.

Um gegenüber den geplanten gewerblichen bzw. kommunalen Nutzungen einen gewissen Abstand zu erhalten sowie um weitere wohngebietsverträgliche gewerbli-

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 20

che Nutzungen anbieten zu können, soll zwischen geplanten Wohnbauflächen und geplanten gewerblichen Nutzungen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf Mischbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der vorgesehene Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, so dass der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden soll.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Stadt Elzach mit den Nachbargemeinden Biederbach und Winden im Elztal wurde im Rahmen des Gemeindeverwaltungsverbandes ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Er wurde am 21.01.2004 genehmigt und ist seit dem 19.05.2004 wirksam.

2 VERFAHREN

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) nehmen die Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellung.

Für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach wurde der wirksame Flächennutzungsplan bereits 10 mal geändert. Die vorliegende FNP-Änderung stellt die 11. FNP-Änderung dar.

2.1 Bisherige Änderungsverfahren

Nummerierung	Planungsfall	Stand
1. FNP-Änderung (2003)	Bereich „Gelände der ELZA-Textilwerke in Elzach“	Verfahren wurde nicht bis zur Genehmigung durchgeführt
2. FNP-Änderung (2004)	„Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen“, Gemarkung Elzach, Prechtal, Yach, Biederbach	Verfahren wurde nicht bis zur Genehmigung durchgeführt
3. FNP-Änderung (2007)	Ausweisung von „Bereich Erzenbach II“, Gemarkung Oberwinden	Genehmigung am 17.07.2007 erteilt

BEGRÜNDUNG

4. FNP-Änderung (2010)	Sonderbaufläche „Gewerbegebiet Neumatten“ in Elzach	Genehmigung am 08.02.2011 erteilt
5. FNP-Änderung (2009)	Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Campingplatz“ auf dem Grundstück Flst. Nr. 556/97 der Gemarkung Elzach (künftig Bbauungsplangebiet „Kalmerwald“), Gemarkung Elzach	Verfahren wurde nicht bis zur Genehmigung durchgeführt
6. FNP-Änderung	Sonderbaufläche „Angelsee“, Oberprechtal Wohnbaufläche „Vor dem Wittenbach“, Oberprechtal	Genehmigung am 19.03.2012 erteilt
7. FNP-Änderung	Bereich „Östlicher Ortsrand“ und „Hausmatte“ in Biederbach	Genehmigung am 05.11.2013 erteilt
8. FNP-Änderung	Wohnbauflächen „Sonnhalde West“ (B1) und „Kirchhöfe“ (B2) in Biederbach	Genehmigung am 24.04.2014 erteilt
9. FNP-Änderung	Wohn- und Mischbaufläche „Sonnensiedlung“, Elzach	Genehmigung am 08.05.2014 erteilt
10. FNP-Änderung	6 Sonderbauflächen „Tourismus / Hüttenwinkel“ in Elzach, Biederbach und Winden im Elztal	Genehmigung am 09.10.2015 erteilt

2.2 Verfahrensdaten

06.04.2017	Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach: Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans. Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen. (Scoping)
21.04.2017 – 23.05.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Scoping
07.04.2017 23.05.2017	Anschreiben vom mit Frist bis

BEGRÜNDUNG

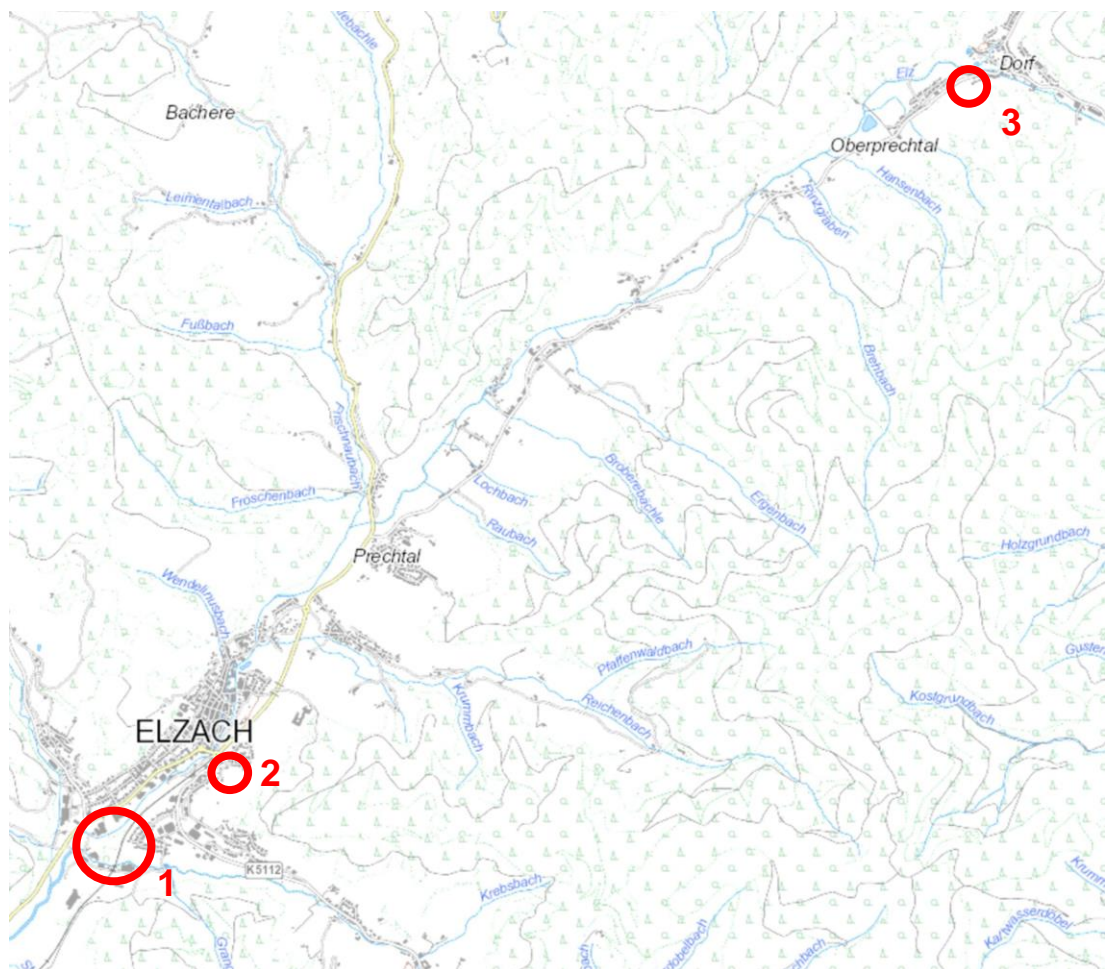
Seite 5 von 20

20.12.2017	Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach: Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss.
_____ - _____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
_____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
_____	Anschreiben vom
_____	mit Frist bis
_____	Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach: Entscheidung über die Anregungen aus der Offenlage und Feststellungsbeschluss

3 LAGE

In der vorliegenden 11. punktuellen Flächennutzungsplanänderung des GVV Elzach soll die im beiliegenden Steckbrief dargestellte Fläche „Sauter-Areal“ geändert werden. Der Änderungsbereich liegt im Süden der Stadt Elzach und hat eine Größe von insgesamt ca. 2,9 ha. Zur Flächenkompensation für die vorgesehenen Wohnbauflächen müssen noch nicht realisierte Wohnbauflächen an anderer Stelle im FNP wieder in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt werden. Hierfür werden die Flächen Dattlersberg in Elzach und Winteracker in Oberprechtal in einer Größe von 1,12 ha herangezogen.

Die folgende Übersichtskarte zeigt den Standort „Sauterareal“ innerhalb der Stadt Elzach (1), sowie die Änderungsbereiche (2) Dattlersberg in Elzach und (3) Winteracker in Oberprechtal:



4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

4.1 Regionalplan

Für die Bereiche der Stadt Elzach und der Gemeinden Biederbach und Winden im Elztal sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

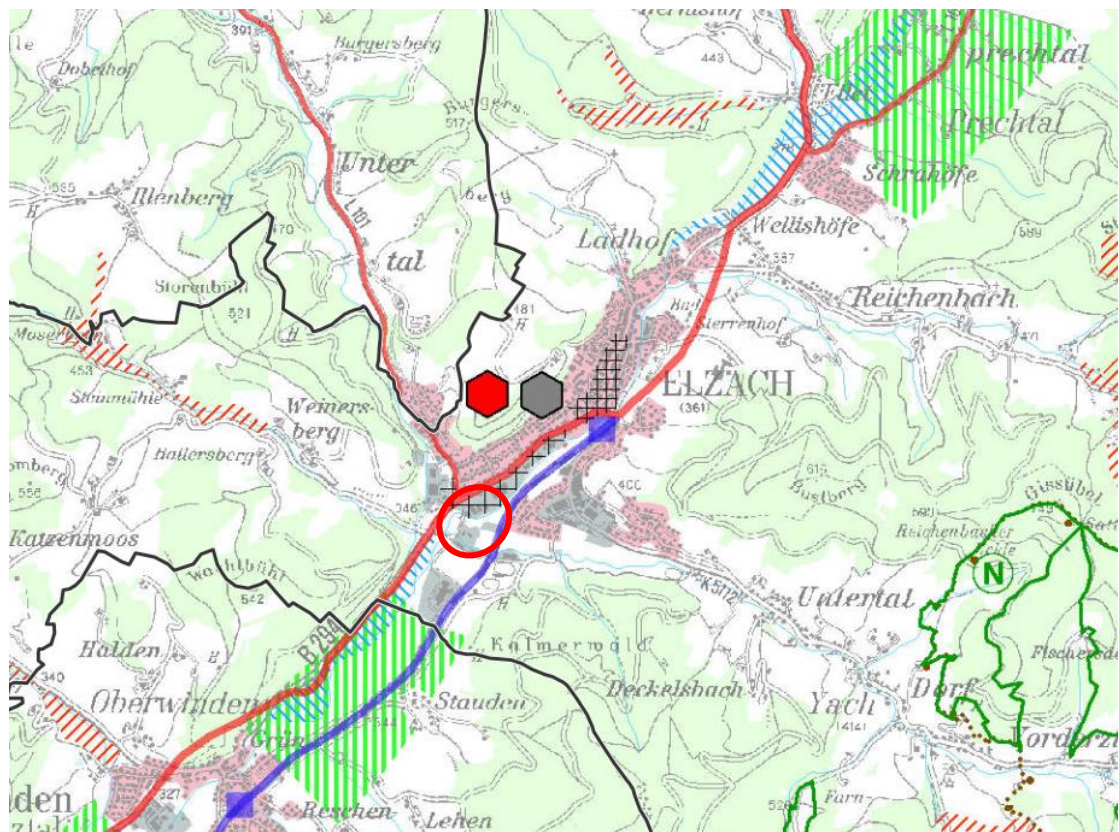
Der Regionalplan 1995 wurde insgesamt fortgeschrieben. Der Regionalplan (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie) ist am 8.12.2016 als Satzung beschlossen und am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt worden. Er ist seit 22.09.2017 verbindlich. Nach 1980 und 1995 ist es der dritte Regionalplan der Region Südlicher Oberrhein. Er löst den bisherigen Regionalplan 1995 mit seinen zahlreichen Nachträgen ab.

Für den betreffenden Bereich der Flächennutzungsplanänderung der Stadt Elzach ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans.

BEGRÜNDUNG

Nach den Raumkategorien der Verdichtungsräume des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 (Gebietsstand zum 01.01.2009), und somit auch des Regionalplans Südlicher Oberrhein, ist Elzach dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zuzuordnen. Dieser zeichnet sich durch großflächige Gebiete aus, welche zumeist eine deutlich unterdurchschnittliche Siedlungsverdichtung mit einem hohen Freiraumanteil aufweisen. Gleichzeitig soll dieser Raum u.a. so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt und ausreichende sowie attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden. Laut LEP liegt Elzach außerdem auf der Landesentwicklungsachse Freiburg i. Br. – Gundelfingen – Denzlingen – Waldkirch – Elzach – Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach (– Freudenstadt).

Gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Stadt Elzach aufgrund ihrer Lage als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) festgelegt. Laut Begründung zu Plansatz 2.4.1.2 des Regionalplans bezieht sich die Festlegung der verstärkten Siedlungstätigkeit grundsätzlich auf eine Gemeinde (und nicht auf Gemeindeteile), da nur auf dieser Ebene nachvollziehbar ein Flächenbedarf auf Grundlage der Bevölkerungsstatistik abgeleitet werden kann. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors legt der Regionalplan unter Berücksichtigung der Festsetzung als Unterzentrum eine Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar zugrunde. (PS 2.4.1.2).



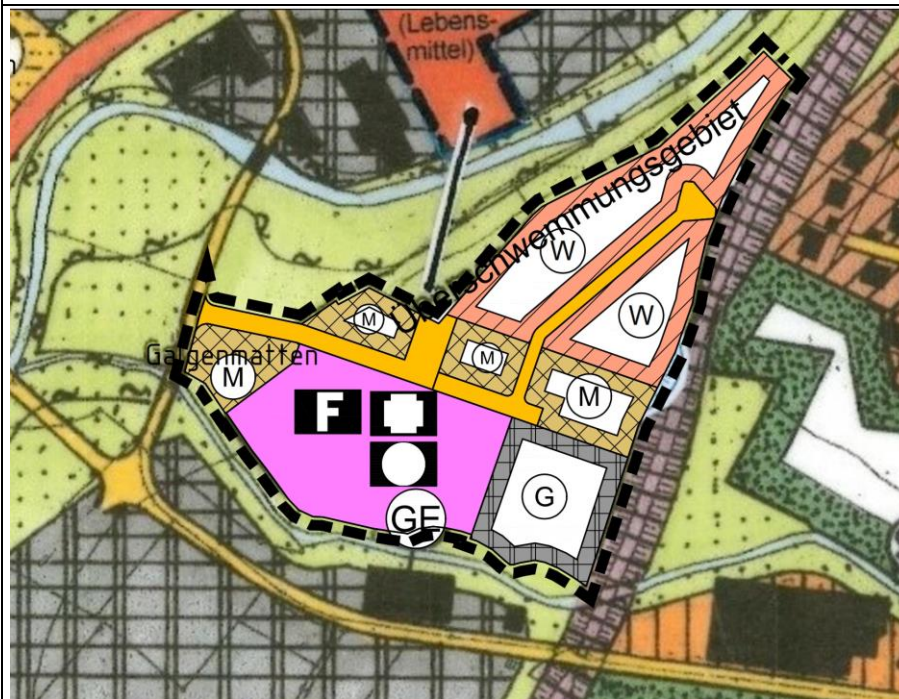
Auszug aus der Raumnutzungskarte - Regionalplan Südlicher Oberrhein, (ohne Maßstab) mit ungefährender Abgrenzung des geplanten Änderungsbereichs (rote Umrandung).

5 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

Wirksamer FNP (2004) – Änderungsbereich 1 „Sauter-Areal“



11. FNP – Änderungsbereich 1 „Sauter-Areal“ – geplante Änderung 2018



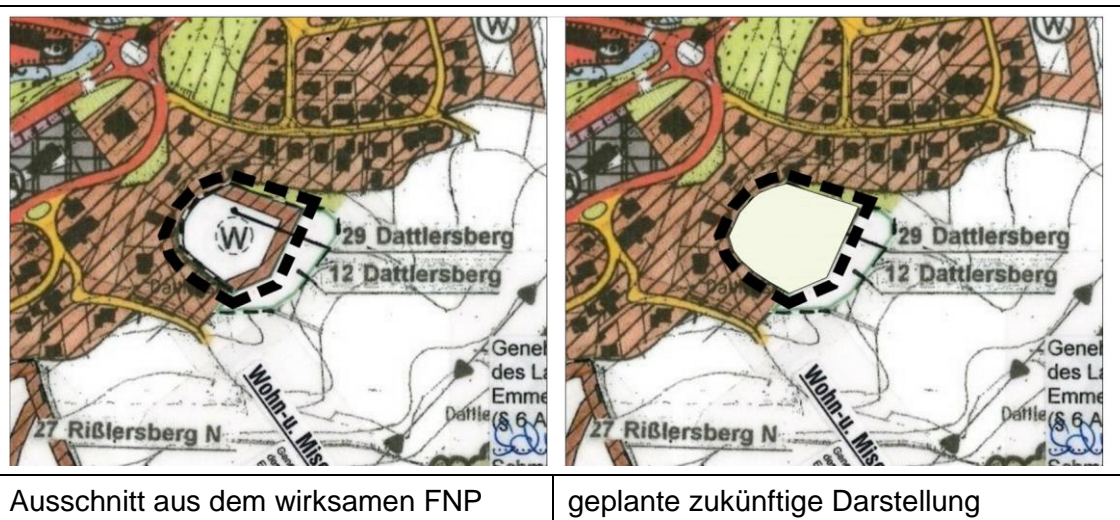
Inhalt der 11. FNPÄ ist die Ausweisung des eingangs beschriebenen Flächenkonzepts. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Sauter-Areals derzeit

BEGRÜNDUNG

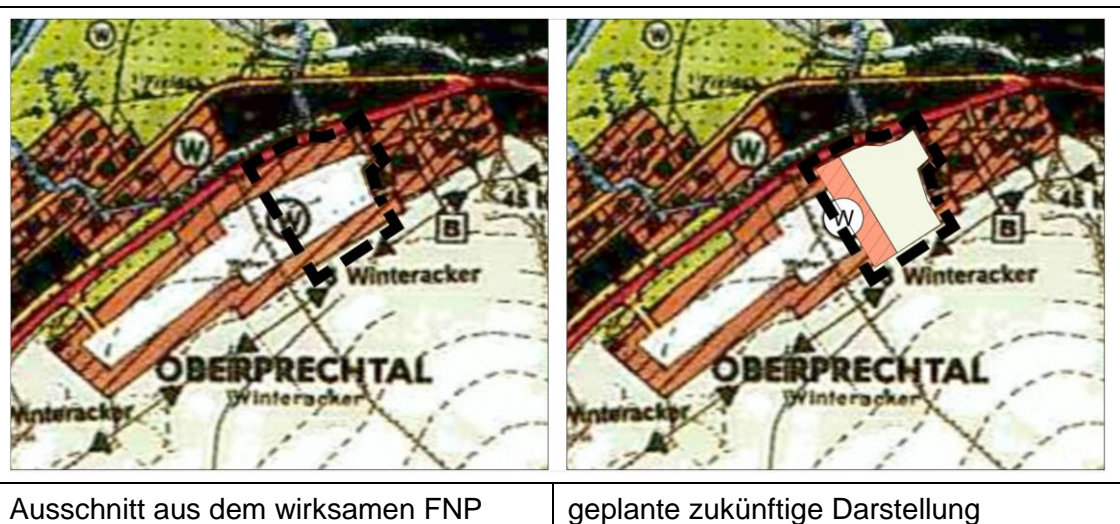
insgesamt als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Als Flächenkompensation erfolgt gleichzeitig eine Rücknahme von Wohnbauflächen in den Bereichen Dattlersberg und Winteracker.

zu entwickelnde Wohnbaufläche	0,93 ha
zu entwickelnde Mischbaufläche	0,39 ha
Mischbaufläche	0,13 ha
zu entwickelnde gewerbliche Fläche	0,36 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,77 ha
Verkehrsflächen	0,28 ha

Flächentausch – Änderungsbereich 2 – 12/29 Dattlersberg (Elzach)



Flächentausch – Änderungsbereich 3 – 3 Winteracker (Oberprechtal)



BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 20

Änderungsbereich 2 - Nr. 3	Winteracker (Oberprechtal)	0,37 ha
Änderungsbereich 3 - Nr. 12/29	Dattlersberg (Elzach)	0,75 ha
Summe		1,12 ha

Das Deckblatt des Änderungsbereichs 3 (Winteracker – Oberprechtal) umfasst einen etwas größeren Bereich, um die Darstellung im FNP zu verbessern bzw. um die bestehende zu entwickelnde Wohnbaufläche zu schließen. So entstehen keine Unstimmigkeiten bei der Plandarstellung. An der inhaltlichen Darstellung der Flächennutzungen ändert sich dadurch nichts. Wesentliche Änderung ist die Darstellung der Flächen für Landwirtschaft anstatt der geplanten Wohnbauflächen.

6 FEUERWEHR, RETTUNGSWACHE, BAUHOFF: STANDORTALTERNATIVEN

Derzeit sind die Freiwillige Feuerwehr Elzach und die Rettungswache des DRK gemeinsam an einem Standort in der Freiburger Straße in Elzach untergebracht. Der Bauhof hat seinen Standort in der Telfer Straße im Süden von Elzach.

Um betriebliche Synergien zu nutzen und somit betriebstechnische Abläufe größtmöglich zu optimieren, sollen Rettungswache, Feuerwehr und Bauhof in direkter Nachbarschaft zusammengelegt werden. Daher wurden Alternativen geprüft, die eine gemeinsame bzw. nachbarschaftliche Unterbringung ermöglicht.

Bei den Voruntersuchungen zum Flächenbedarf von Rettungswache, Feuerwehr und Bauhof hat sich gezeigt, dass für eine moderne und wirtschaftliche Betriebsführung für die Rettungswache eine Fläche von ca. 400 m², für die Feuerwehr eine Fläche von ca. 3.500 m² und für den Bauhof eine Fläche von ca. 4.000 m² benötigt werden. Gesucht wurden daher Standorte mit einer Gesamtgröße von ca. 8.000 m².

Darüber hinaus wurden für Feuerwehr und Rettungswache verkehrliche Untersuchungen vorgenommen bzw. die Anschlussmöglichkeiten an die überörtlichen Verkehrswege geprüft. Durch die strengen Vorgaben zu den notwendigen Rettungszeiten, d.h. den Zeitvorgaben, wie lange Rettungsfahrzeuge bis zu ihrem Einsatzort benötigen, und auch, wie lange Rettungskräfte z.B. der Freiwilligen Feuerwehr überhaupt erst zur Einsatzzentrale zur Abholung der entsprechenden Ausrüstung benötigen, ergaben sich nur wenige Alternativen.

Die Notwendigkeit eines Neubaus des städtischen Bauhofs und der Feuerwehr, die als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen werden, liegt in den veralteten und nicht mehr zeitgemäßen bestehenden Anlagen, so dass hier ein dringender Bedarf besteht.

Alternative 1

Geprüft wurden die bestehenden Standorte mit Abbruch und Neubau der notwendigen Einrichtungen.

Die bestehenden Nutzungen sind durch die derzeitigen Grundstücksverhältnisse sehr beengt. In unmittelbarer Umgebung sind keine direkten Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. Feuerwehr und Rettungswache sind teilweise von Wohnbebauung umgeben, der Bauhof ist durch die Nähe zur Kläranlage ebenfalls deutlich ein-

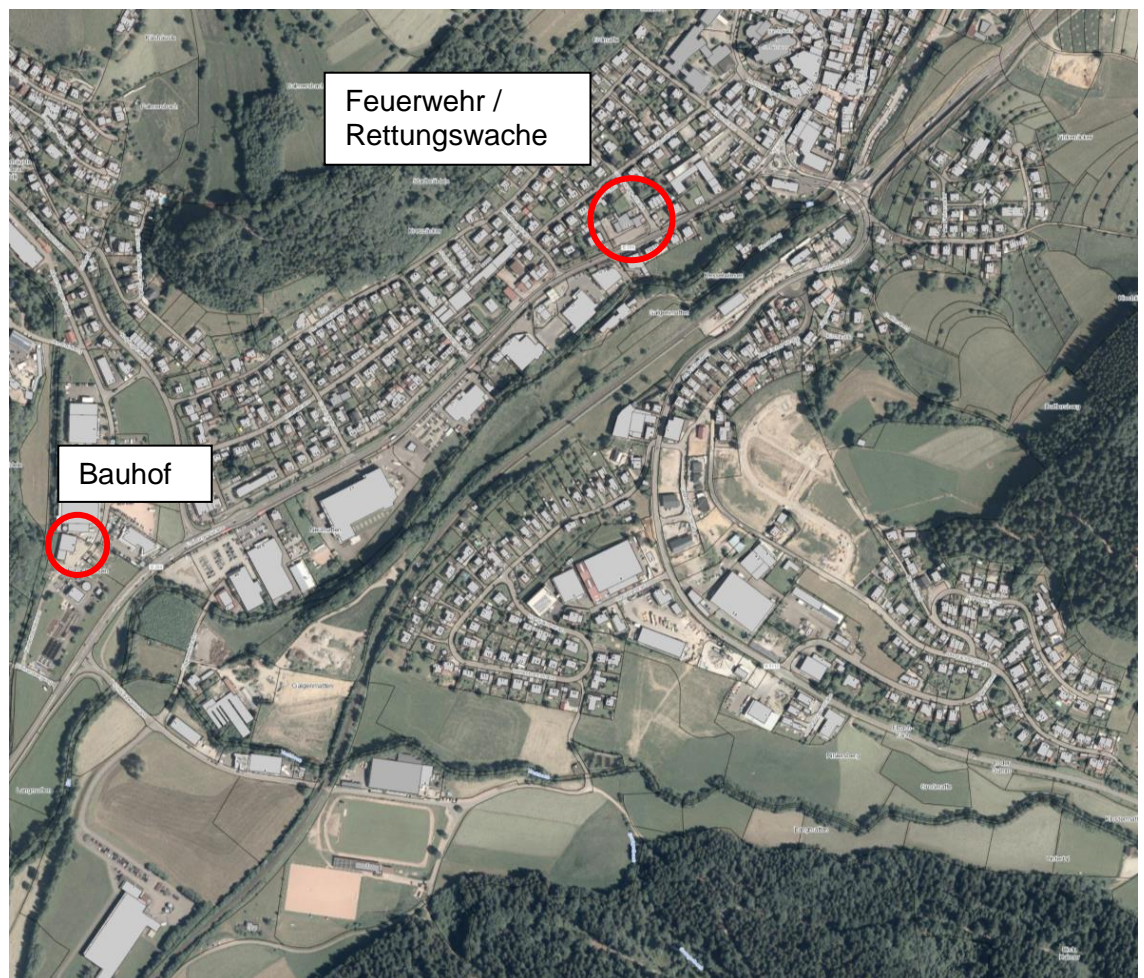
BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 20

geschränkt. Dadurch ist eine räumliche Nähe der Nutzungen bzw. ein Zusammenschluss der drei Nutzungen nicht möglich.

Es hat sich gezeigt, dass eine zeitweise Verlegung von Feuerwehr und Rettungswache ebenfalls sehr aufwändig wäre, da diese grundlegenden Funktionen für die Bevölkerung von Elzach und den umgebenden Einsatzbereichen durchgehend zur Verfügung stehen müssen.

Diese Variante wurde daher nicht weiter verfolgt.



Alternative 2:

Untersucht wurde ein Standort in Prechtal zwischen dem Kreisverkehr B294 Nord und der Straße Wellishöfe.

Es hat sich herausgestellt, dass das entsprechende Grundstück nicht erworben werden konnte. Das betreffende Grundstück bietet darüber hinaus keine Möglichkeit der Unterbringung des Bauhofs.

Durch Prüfung der Rettungszeiten von Rettungswache und Feuerwehr hat sich weiter gezeigt, dass sich die Rettungszeiten insbesondere in Richtung Süden ungüns-

tig verlängern und die Vorgaben der Rettungszeiten nicht eingehalten werden können.

Auch diese Variante konnte daher nicht weiter verfolgt werden.



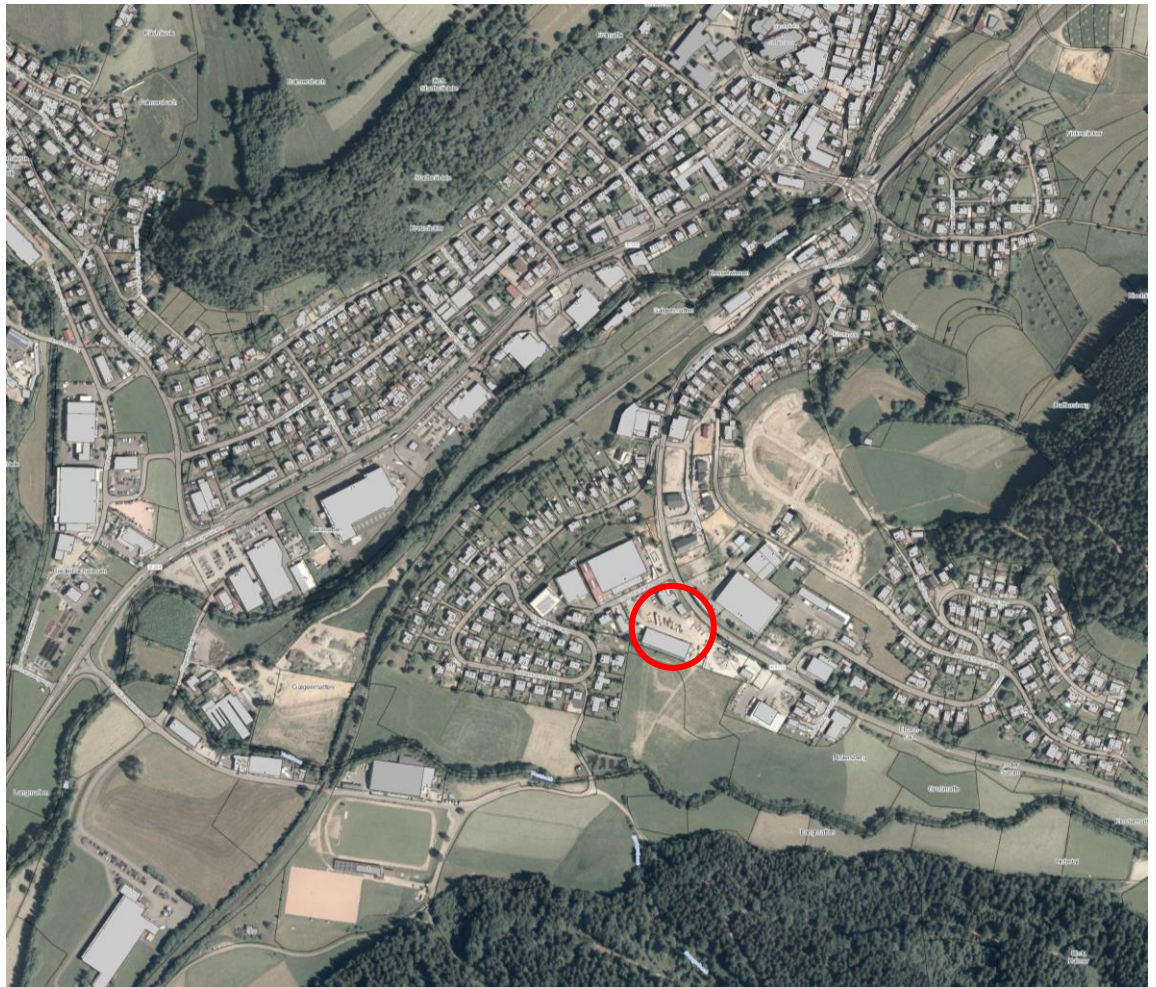
Alternative 3:

Standort eines bestehenden Bauhofs eines ansässigen privaten Straßenbaubetriebs im Gebiet „Rißlersberg“.

Durch Prüfung der Verkehrssituation hat sich gezeigt, dass ein Großteil der Rettungskräfte der Freiwilligen Feuerwehr aus Elzach über den Kreisverkehr B294 beim Bahnhof zum Stützpunkt anfahren müssen. Da hier insbesondere vom Bahnhof her zu Stoßzeiten eine große Anzahl von Schülern bzw. Fußgängern verkehrliche Engpässe verursachen, ist mit einer erhöhten Gefährdungssituationen von Fußgängern zu rechnen. Durch die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer können die entsprechenden Zeitvorgaben zur Ankunft am Stützpunkt nicht eingehalten werden.

Darüber hinaus hat sich herausgestellt, dass das entsprechende Grundstück nicht erworben werden konnte.

Diese Variante wurde daher nicht weiter verfolgt.



7 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Die als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen im Flächennutzungsplan sind in der Regel in der Stadt Elzach untergebracht. In den **Ortsteilen** gibt es lediglich kleinere gewerbliche Bauflächen, die hauptsächlich um bestehende Betriebe entstanden sind. Eine gewerbliche Baufläche eines örtlichen Sägewerks mit ca. 0,6 ha liegt in Yach im Kreuzungsbereich Hinterzinken/Vorderzinken (ohne Bebauungsplan). Ein potentieller Erweiterungsbereich (ca. 0,27 ha) ist Privatgrundstück. Die zu entwickelnde gemischte Baufläche 38 West in Yach ist größtenteils bereits bebaut, kleinere Restflächen sind Privatgrundstück.

Das Gewerbegebiet in Oberprechtal mit ca. 2,6 ha ist durch den Bebauungsplan Lorenze-Unter-Obermatte von 1971 bereits entwickelt. Kleinere Nachverdichtungen können voraussichtlich nicht oder nur unter erheblichem Aufwand umgesetzt werden, da das Gebiet fast vollständig im HQ100-Bereich liegt.

In der Stadt **Elzach** liegen gewerbliche Bauflächen hauptsächlich entlang der Hauptverkehrsstraßen und sind weitgehend entwickelt. Nördlich der K 5112 (Am Rißlersberg) sind im FNP ca. 3,9 ha gewerblichen Bauflächen dargestellt, die durch die Bebauungspläne Gewerbegebiet Rißlersberg und Firmenpark Rißlersberg entwickelt wurden und bereits vollständig belegt sind. Durch die gemischte Baufläche

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 20

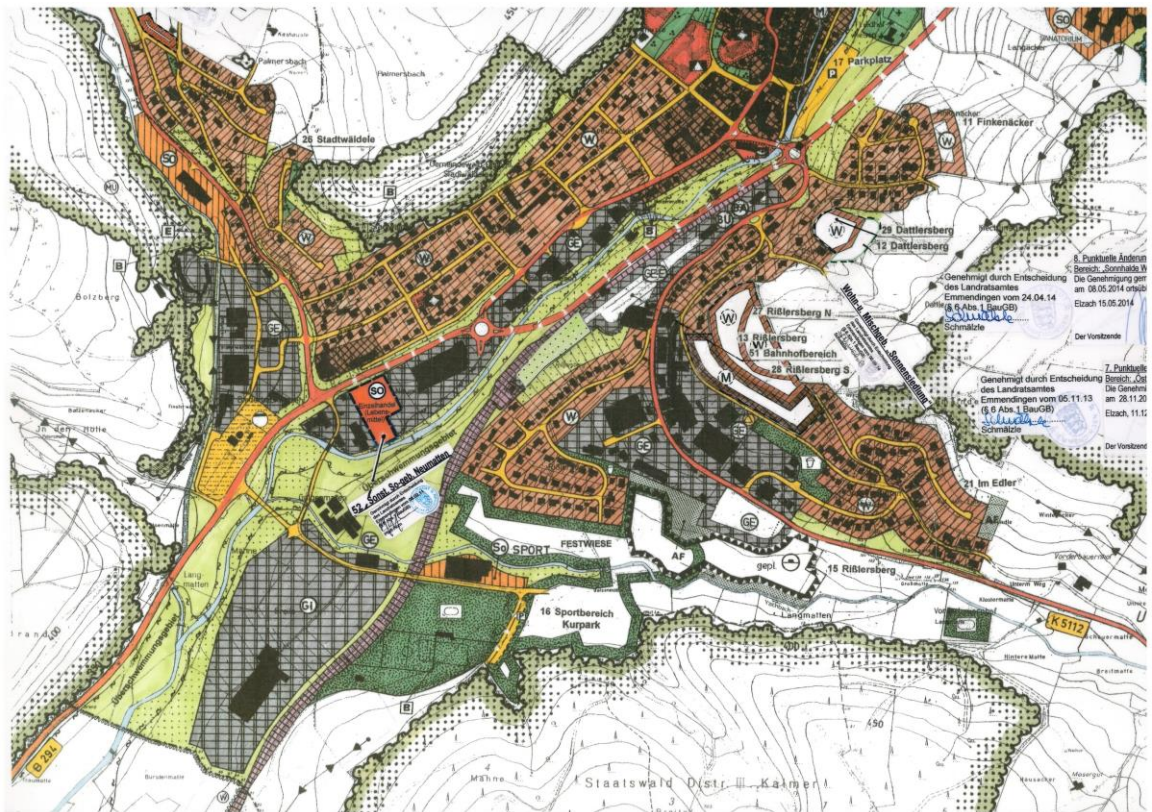
im Bereich des Bebauungsplans Sonnensiedlung wurden ca. 0,65 ha (1,3 ha x ½ MI) gewerbliche Flächen entwickelt. Im Bereich des Bebauungsplans Sonnensiedlung sind zwischenzeitlich alle Grundstücke (sowohl im MI als auch im WA) verkauft. Südlich der K 5112 (Am Reißlersberg) wurden gewerbliche Bauflächen in Höhe von ca. 3,6 ha (GE+ zu entwickelndes GE) durch die Bebauungspläne Gewerbegebiet Reißlersberg 2002 und Reißlersberg 2015 entwickelt und sind inzwischen vollständig aufgefüllt.

Südöstlich der Bahnlinie im Bereich des Bahnhofs Elzach liegt eine gewerbliche Baufläche mit derzeit ca. 2,3 ha. Im Zuge der 9. FNPÄ wurden im südlichen Teil bereits 0,6 ha gewerbliche Flächen an der Bahnlinie in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt. Die übrige Fläche ist teilweise bereits bebaut. Im nördlichen Bereich liegt der Bahnhof; außerdem konnte die Stadt Elzach hier Flächen für einen Park-& Ride-Platz erwerben. Im südlichen Teil liegt ein ehemaliges Betriebsgebäude, das jedoch vollständig zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Nördlich davon wurde 2017 ein Wohngebäude für Flüchtlinge errichtet. Nicht belegt sind derzeit ca. 0,9 ha, wovon ca. 0,4 ha im Eigentum der Bahn sind und ca. 0,5 ha Privatgrundstück. Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer zur Entwicklung einer Wohnbebauung wurden vor einigen Jahren einmal aufgenommen; es konnte jedoch keine Einigung über eine Bebauung erzielt werden. Im Jahr 2016 wurde eine städtebauliche Studie zur Entwicklung einer Wohnbebauung erstellt, die jedoch – bis auf das Wohngebäude für Flüchtlinge – noch nicht umgesetzt wurde. Auch aufgrund der bereits angesiedelten Wohnnutzungen geht die Stadt Elzach daher nicht davon aus, dass diese Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Entlang der B294 südöstlich der Straße liegen ca. 4,4 ha bereits vollständig bebaute gewerbliche Bauflächen (Bebauungspläne Klosterleewiesen I und II, Neumatten (abzgl. 4. FNPÄ mit Ausweisung SO)). Westlich der Biederbacher Straße am Ortszugang liegen ca. 4,3 ha gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiete Biederbachwiesen I und II). Ein paar noch unbebaute Grundstücke (drei entlang der Biederbacher Straße und ein Grundstück Am Bolzberg) mit insgesamt ca. 1,1 ha sind Privatgrundstücke. Durch den Bauhof können ca. 0,25 ha gemeindeeigene Grundstücksfläche als Gewerbeflächen frei werden.

Am Sportplatz von Elzach liegt eine gewerbliche Baufläche (GE) nördlich der Schwarzwaldstraße mit ca. 0,4 ha, die jedoch bereits vollständig bebaut ist. Südlich der Schwarzwaldstraße liegt ein Industriegebiet (GI) mit ca. 7,8 ha (Bebauungsplan Breile). Die südliche Fläche ist bebaut. Der nördliche, unbebaute Teil (ca. 3 ha) ist in privater Hand und liegt darüber hinaus großflächig im HQ100, so dass davon ausgegangen wird, dass dieser Bereich mittelfristig nicht bzw. nur unter erheblichem Aufwand für Gewerbe genutzt werden kann.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse steht der Stadt Elzach als gewerbliche Fläche derzeit nur die Fläche des bestehenden Bauhofs mit ca. **0,25 ha** zur Verfügung.



Ausschnitt Kernort Elzach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Ein Teil des Änderungsbereichs der 11. FNPÄ soll als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Diese gewerbliche Baufläche dient ausschließlich der Neuorganisation des an diesem Standort bereits bestehenden Gartenbaubetriebs. Das entsprechende Grundstück ist derzeit im Eigentum des Gartenbaubetriebs und wird bereits zu einem großen Teil als Betriebsgelände genutzt. Die unterschiedlichen Nutzungen, die sich derzeit auf dem Gelände verteilen, sollen flächensparend zusammengelegt werden, um den Betrieb wirtschaftlich und zukunftsorientiert weiterführen zu können. Das Gelände schließt im Süden an bestehende Gewerbeflächen bzw. das weiter südlich gelegene Industriegebiet der Stadt Elzach an, so dass sich die Fläche dafür ideal eignet.

Die sich aus dem gewerblichen Anteil der gemischten Bauflächen ergebenden Anteil werden aufgrund der oben dargestellten knappen Flächenressourcen für Gewerbegrundstücke begrüßt. Gerade für kleinere gewerbliche Einheiten oder für Handwerksbetriebe gibt es bei der Verwaltung regelmäßig Anfragen. Für die gewerblichen Bauflächen ergeben sich daher keine alternativen Standorte.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist Elzach gem. PS 2.4.2.2 als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe) der Kategorie C festgelegt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs sollen Orientierungswerte bis 10 Hektar für 15 Jahre zugrunde gelegt werden. Für den Zielzeitraum von 5 Jahren könnten daher bis zu 3,3 ha gewerbliche Bauflächen entwickelt werden. Die in vorliegender Flächennutzungsplanänderung dargestellten gewerblichen Flächen einschließlich bestehender, eigener Flächenpotentiale der Stadt

Elzach von 0,8 ha (0,19 ha $\frac{1}{2}$ M + 0,36 ha G + 0,25 ha) liegen somit weit unter dem Flächenbedarf.

Gemäß der Bestandserhebung (bestehende Flächenpotentiale zuzüglich Baulücken $\frac{1}{2}$ MI) wären für den Kernort Elzach und die Ortsteile Flächenpotentiale von insgesamt ca. 5,91 ha (0,27 Ortsteile + 0,9 Bahnhof + 1,1 Biederbacher Straße + 0,25 Bauhof + 3,0 Breile + Baulücken 0,23 $\frac{1}{2}$ MI + 0,16 $\frac{1}{2}$ MI) vorhanden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse stehen der Stadt Elzach jedoch ausschließlich die frei werdenden Flächen aufgrund der Verlegung des Bauhofs in Höhe von ca. 0,25 ha zur Verfügung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein völlig ungenutztes Gebiet, sondern auf der Fläche war bisher bereits in einer Größe von ca. 1,0 ha ein großer Landschafts- und Gartenbaubetrieb mit Gewächshäusern und Lagerflächen sowie auch ein Mehrfamilienhaus mit Garagen vorhanden, so dass es sich in Teilen um die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. im Falle des vorhandenen und weiter genutzten Wohnhauses sogar um eine Bestandsnutzung handelt.

Bei der kleinen Mischbaufläche, die als Bestand dargestellt wurde, (ca. 0,13 ha) handelt es sich also um eine bereits bestehende Nutzung. Die ausgewiesene Gewerbefläche mit einer Größe von 0,36 ha dient ausschließlich der Unterbringung des bereits vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetriebes, der sich an dieser Stelle neu ordnen und verkleinern will und damit ebenfalls nicht um eine Neuinanspruchnahme. Die in der punktuellen Änderung vorgesehenen Flächen für gewerbliche Zwecke (0,19 ha $\frac{1}{2}$ M + 0,36 G = 0,55 ha) und auch noch ein Teil der Gemeinbedarfsflächen werden durch die bereits derzeit genutzte Fläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebes abgedeckt, die ca. 1,0 ha in Anspruch nahm.

8 WOHNBAUFLÄCHEN

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach wurde im Jahr 2004 wirksam. Insbesondere die im wirksamen Flächennutzungsplan im Kernort Elzach dargestellten zu entwickelnden Wohnbauflächen sind fast vollständig entwickelt bzw. aufgefüllt.

Die Stadt Elzach hat derzeit eine so große Nachfrage sowohl nach Gewerbe- als auch nach Wohnbauflächen, so dass insbesondere Wohnbauflächen mit wesentlichen Standortvorteilen entwickelt werden sollen, wie z.B.:

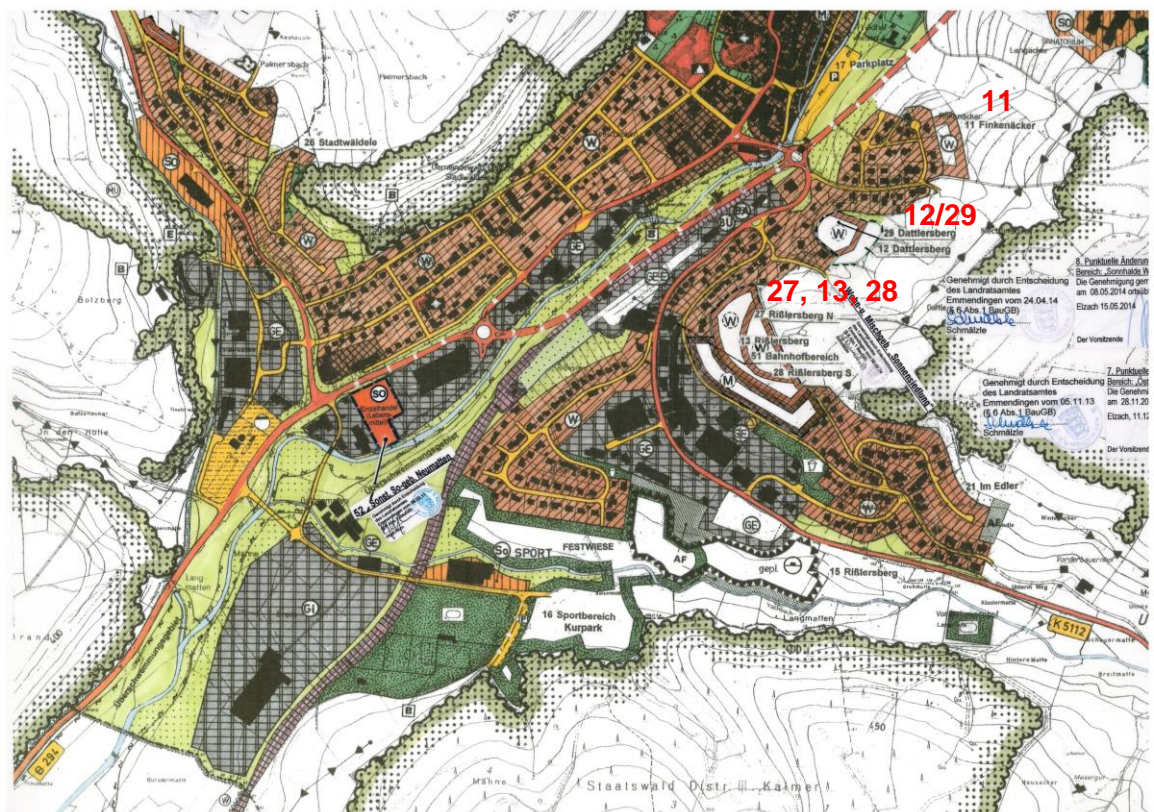
- Zentrumsnah
- Anschluss an die bestehende verkehrliche Infrastruktur (Bahnhof / Straßen / Fußwege)
- Anschluss an kommunale (z.B. Schule, Kindergärten) und private Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen)
- Anschluss an bestehende Wohnbauflächen

Auf Grund der zentralen Lage und der Größe der zur Verfügung stehenden Flächen erkennt die Stadt Elzach die Chance, den Bereich mit Blick auf eine langfristige Siedlungsentwicklung neu zu ordnen und städtebaulich aufzuwerten.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung, die vorhandenen Versorgungsangebote der näheren Umgebung (Gewerbegebiet Neumatten) zu stärken und die Attraktivität der Gesamtgemeinde durch ein kompaktes und vielfältiges

BEGRÜNDUNG

Wohnungsangebot zu erhöhen. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ braucht es hierzu sowohl die Versorgungsangebote als auch die Nutzer im nahegelegenen Umfeld. Die vorliegenden Flächen der geplanten Wohn- bzw. Mischbauflächen erfüllen zwar nur bedingt das Kriterium der Nähe zu kommunaler Infrastruktur wie z.B. Rathaus, Bahnhof, Schule oder Kindergärten, sind jedoch in allen weiteren Punkten erfüllt. Die Flächen liegen außerdem sehr nahe an den Sport- und Freizeittflächen und bieten kurze Wege zu Naherholungsgebieten. Außerdem sind umliegend zahlreiche Arbeitsplatzangebote in guter Erreichbarkeit vorhanden. Durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen möchte die Stadt Elzach ihrer Aufgabe als Unterzentrum nachkommen und vorrangig den Kernort Elzach in seiner guten wirtschaftlichen Entwicklung stärken.



- 11 Finkenäcker (W)
- 12/29 Dattlersberg (W)
- 27 Rißlersberg Nord (W)
- 13 Rißlersberg (W)
- 28 Rißlersberg Süd (M)

Der Stadt Elzach wird im Regionalplan die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen, gleichzeitig ist sie auch als Siedlungsbereich (Kernort Elzach) und Gewerbestandort festgelegt. Die starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Elzach, die sich aktuell auch in zahlreichen Anfragen bei der Stadtverwaltung ausdrückt, bestätigt die zugewiesene zentralörtliche Funktion. Nachdem die große Entwick-

BEGRÜNDUNG

lungsflächen innerhalb der Kernstadt, die Flächen Rißlersberg Nord und Süd in Elzach bekannt als Sonnensiedlung 2014 durch Bebauungspläne entwickelt und größtenteils veräußert und bebaut sind, stehen keine städtische Flächen mehr zur Verfügung. Somit stehen gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in der Kernstadt nur noch Arrondierungen mit geringer Flächengröße zur Verfügung (Finkenacker ca. 0,4 ha und Dattlersberg ca. 0,75 ha = 1,15 ha).

Die für die Ortsteile von Elzach ermittelten Flächenpotentiale durch ausgewiesene Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben insgesamt ca. 6,9 ha. Dazu kommen noch weitere Flächenpotentiale im Bereich Wohnen in Form von Baulücken bzw. unbebauten Grundstücken. Laut Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Stadt Elzach aufgrund ihrer Lage als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) festgelegt. Die über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort oder die vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteile konzentriert werden (PS 2.4.1.2 (5)). Ursprünglich ausgelöst durch die Suche nach Standorten für Feuerwehr und Bauhof, ergibt sich nun die Chance in diesem Zusammenhang auch Flächen für Wohnbauzwecke auszuweisen. Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnbauplätzen möchte die Stadt Elzach nun im Rahmen einer punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans die Chance ergreifen, um den dringenden Wohnbedarf im Bereich Sauter-Areal teilweise zu decken.

Im vorliegenden Fall soll die geplante Wohnbaufläche im Wege des Flächentauschs ausgewiesen werden. Das heißt, dass bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, die noch nicht durch einen Bebauungsplan entwickelt wurden, im Flächennutzungsplan (teilweise) zurückgenommen und als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. Ein solcher Flächentausch erscheint begründet, weil die wohnbauliche Entwicklung im Hauptort forciert werden soll und die ausgewiesenen Flächenpotenziale an den Ortsrändern aufgrund fehlender Mitwirkungs- bzw. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bislang nicht aktiviert werden konnten.

Für die in der 11. Flächennutzungsplanänderung für wohnbauliche Zwecke in Anspruch genommene Flächen in Höhe von **1,12 ha** (zu entwickelnde Wohnbauflächen 0,93 ha + ½ zu entwickelnde gemischte Bauflächen 0,19 ha) sollen hierfür folgende zu entwickelnde Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden:

Änderungsbereich 2 - Nr. 3	Winteracker (Oberprechtal)	0,37 ha
Änderungsbereich 3 - Nr. 12/29	Dattlersberg (Elzach)	0,75 ha
Summe		1,12 ha

Die Fläche Dattlersberg auf Gemarkung Elzach ist eine topographisch schwer zu erschließende Fläche an einem Nordhang. Auch wenn die Fläche relativ zentrumsnah liegt, ist die bestehende technische Erschließung voraussichtlich schwer zu realisieren. Darüber hinaus liegt die Fläche nicht in städtischem Eigentum.

Die Fläche Winteracker in Oberprechtal wurde gewählt, weil die bestehende zu entwickelnde Wohnbaufläche auch nach Verkleinerung noch ausreichend groß ist, die Entwicklung von Oberprechtal zu gewährleisten. In Abstimmung mit dem Ge-

meinderat bzw. dem Ortschaftsrat von Oberprechtal soll die geplante Wohnbaufläche Winteracker im nördlichen Bereich zurückgenommen werden.

Mit dem Deckblatt für den Änderungsbereich 2 wird nun die Fläche Dattlersberg komplett aufgegeben und wieder als landwirtschaftliche genutzte Fläche dargestellt. Ein Teilstück der Wohnbaufläche Dattlersberg war bereits im Zusammenhang mit der Ausweisung der Sonnensiedlung im Rahmen der 9. FNP-Änderung in eine landwirtschaftliche Darstellung umgewandelt worden.

9 FLÄCHENBILANZ DER 11. FNP-ÄNDERUNG

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen, wie z.B. die Breite von Straßen nicht maßstäblich sind.

Im Folgenden sollen die in der vorliegenden 11. FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt werden.

Änderungsbe- reich	Flächennutzung	Fläche in ha	
		Bisherige Dar- stellung	Zukünftige Darstellung
Änderungsbe- reich 1 Sauter- Areal Elzach	Landwirtschaftliche Fläche	2,86	-
	zu entwickelnde Wohnbaufläche	-	0,93
	zu entwickelnde Mischbaufläche	-	0,39
	Mischbaufläche (Bestandsgebäude)	-	0,13
	zu entwickelnde gewerbliche Fläche	-	0,36
	Flächen für den Gemeinbedarf	-	0,77
	Verkehrsflächen	-	0,28
Änderungsbe- reich 2 Dattlers- berg, Elzach	zu entwickelnde Wohnbaufläche	0,75	-
	Landwirtschaftliche Fläche	-	0,75
Änderungsbe- reich 3 Winter- acker Oberprech- tal	zu entwickelnde Wohnbaufläche	0,37	-
	Landwirtschaftliche Fläche	-	0,37

BEGRÜNDUNG

Seite 20 von 20

Stadt Elzach, den _____

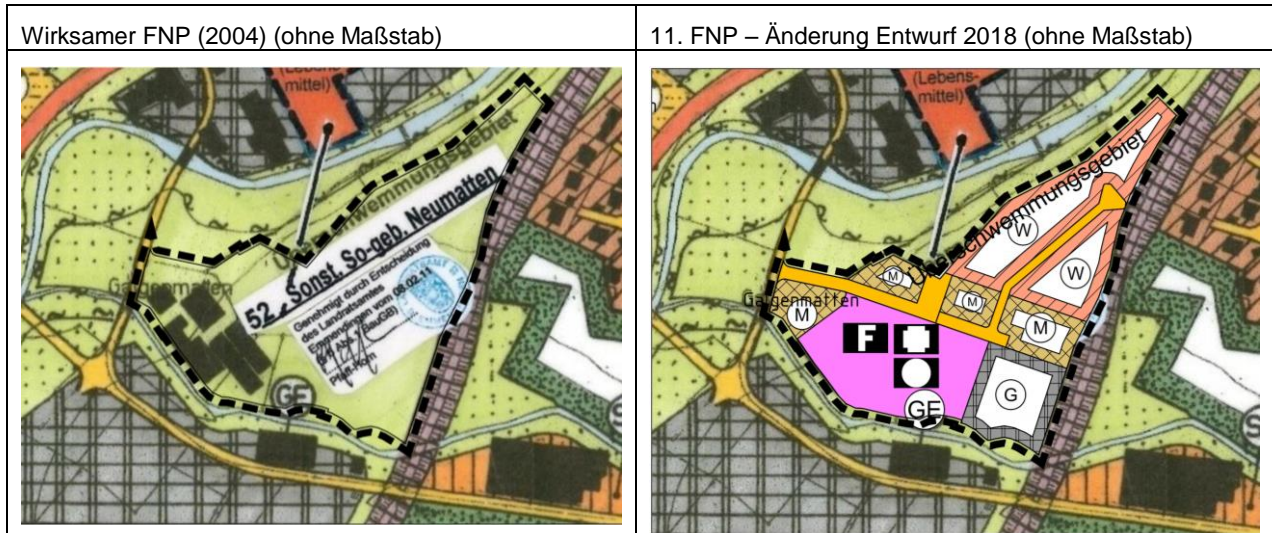
Roland Tibi
Verbandsvorsitzender des
Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach

fsp.stadtplanung

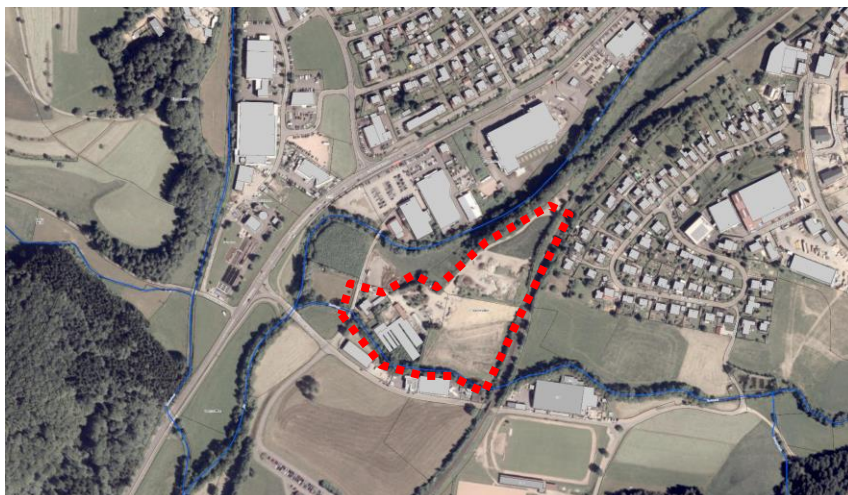
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

11. FNPÄ - Änderungsbereich 1 - Sauter-Areal (Stadt Elzach)



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Größe: 2,86 ha</p> <p>Lage: Im Süden der Stadt Elzach, Gewann Galgenmatten</p> <p>Topographie: im südlichen Bereich leicht ansteigende, dann starke Hangneigung nach Norden</p> <p>Derzeitige Nutzung: kleiner Teil bestehende Wohnnutzung, Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs, im Süden Yachbach, im Norden Wiesenflächen</p>	<p>bisher: Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>geplant: Flächen für den Gemeinbedarf (0,77 ha), zu entwickelnde gewerbliche Flächen (0,36 ha), zu entwickelnde gemischte Bauflächen (0,39 ha), gemischte Bauflächen (0,13 ha), zu entwickelnde Wohnbauflächen (0,93 ha), Verkehrsflächen (0,28 ha).</p>	<p>Unterbringung von öffentlichen Einrichtungen wie Bauhof, Rettungswesen, Feuerwehr, dazu gewerblich genutzte Flächen für den bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Im Norden Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden örtlichen Wohnflächenbedarfs, dazwischen gemischte Bauflächen.</p>



Luftbild mit ungefährender Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW, ohne Maßstab

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

<p>Lage im Naturpark „Südschwarzwald“.</p> <p>Die Planung steht in keinem Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Wald-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.</p> <p>Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Nordwestlich befindet sich angrenzend an das Plangebiet ein Vorrangbereich für Überschwemmungen.</p>
--

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

<p>Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial</p> <p>Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Elzach zwischen der Bebauung der Schwarzwaldstraße (Süden) und der Elz (Norden) sowie der Bahnlinie (Ost) und der Sägewerkstraße (West). Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich durch bestehende Betriebs- und Lagerflächen eines Gartenbaubetriebs genutzt. Bestehende Gewächshäuser des Gartenbaubetriebs sollen im Zuge der Neuordnung des Plangebiets abgebrochen werden. An der Sägewerkstraße liegt ein Wohngebäude.</p> <p>Aufgrund von dringend notwendigen Erweiterungen und Modernisierungen sollen Feuerwehr, Bauhof und Rettungsdienst von ihren derzeitigen Standorten verlegt werden. Durch die Prüfung von alternativen Standorten hat sich vorliegender Standort als gut geeignet herausgestellt. Der derzeit ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb plant eine Verkleinerung der Betriebsfläche innerhalb des Plangebiets. Das Gelände schließt im Süden an bestehende Gewerbeflächen bzw. das weiter südlich gelegene Industriegebiet „Breile“ der Stadt Elzach an, so dass sich die Fläche für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen gut eignet. Zur Deckung des dringenden Wohnflächenbedarfs soll im Norden eine Wohnbebauung entwickelt werden. Als Übergang zwischen wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung sollen gemischte Bauflächen entstehen.</p> <p>Aufgrund der umgebenden bestehenden Nutzungen fügen sich die geplanten Nutzungen in die umgebenden Strukturen ein.</p>	<p>Eignung</p> <p>geeignet</p>
<p>Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie</p> <p>Der Standort kann durch die Freiburger Straße sowohl verkehrlich als auch bezüglich der Ver- und Entsorgung gut erschlossen werden. Verkehrliche Anschlussmöglichkeiten und Einsatzzeiten für Rettungswesen und Feuerwehr wurden geprüft.</p>	<p>Eignung</p> <p>geeignet</p>
<p>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)</p> <p>Es bestehen Lärmimmissionen von der westlich gelegenen Freiburger Straße (B 294), den nordwestlich und südlich gelegenen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen sowie der östlich gelegenen Bahntrasse der Elztalbahn. Darüber hinaus entstehen innerhalb des Plangebiets für die nördlich geplante Wohnnutzung Nutzungskonflikte durch die südlich geplanten gewerblichen Nutzungen.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>hoch</p>
<p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <p>Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>keine</p>

Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Plangebiet ist von allen Seiten durch Gehölze eingegrünt, so dass die bisherige Flächennutzung kaum nach außen wirkt. Im Süden wird das Plangebiet durch den naturnah ausgeprägten Yachbach begrenzt, im Osten durch die Bahnstrecke der Elztalbahn. Eine Bebauung wird besonders im exponierten Bereich im Norden des Plangebietes landschaftsprägend in Erscheinung treten. Eine Erholungsnutzung findet im Bereich des Plangebiets derzeit nicht statt. Südlich des Plangebietes werden Straßen im Rahmen der Feierabenderholung von Spaziergängern und Radfahrern genutzt.</p>	hoch
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Plangebiet wird vorwiegend als Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes genutzt. Hier bestehen durch Verdichtungen und standortfremdes Bodenmaterial Vorbelastungen. Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Fettwiese, im südöstlichen Plangebiet liegt eine Schlagflurfläche (ehemalige Baumschule). Dort ist davon auszugehen, dass der natürlich gewachsene Boden noch seine volle Funktion hat.</p>	hoch
Wasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Im südlichen (insb. südöstlichen) Randbereich des Plangebiets befindet sich sowohl der Yachbach, als auch eine HQ100-Fläche (festgesetztes Überschwemmungsgebiet). Etwa 75 % des Plangebiets sind gemäß Landschaftsrahmenplan von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser (Bereich mit sehr großem Grundwasservorkommen sowie als Bereich in der Region mit sehr hoher Grundwasser-Neubildung aus Niederschlag).</p>	hoch
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Die mit Vegetation bedeckten Flächen im Plangebiet stellen Kaltluftentstehungsflächen dar.</p>	mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Es bestehen für die meisten naturschutzfachlich bedeutsamen und artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet keine relevanten Habitate. Dies ergaben Vogel-, Eidechsen- und Tagfalterkartierungen. Im Plangebiet vorhandene Gebäude zeigen Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse.</p> <p>Das Plangebiet besteht aus Flächen zur Lagerung von Baumaterial des Gartenbaubetriebes, aus Schlagflurvegetation, einer Fettwiese, standortfremden Hecken und Gehölzen, teilweise verfallenen Gewächshäusern, bebauten Flächen und im südlichen Randbereich dem naturnahen Yachbach und einem gewässerbegleitenden Auwaldstreifen. An das Plangebiet angrenzend und teilweise hineinragend bestehen in den Randbereichen gesetzlich geschützte Biotope (der Yach-Bach, ein gewässerbegleitender Auwaldstreifen, eine Feldhecke).</p>	hoch

Abwägung / Bewertungsergebnis

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Fläche für eine Bebauung geeignet. Die bereits bestehenden Erschließungs- und Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind positiv zu bewerten. Aufgrund der umgebenden bestehenden Nutzungen fügen sich die geplanten Nutzungen gut ein. Mögliche Konflikte aufgrund bestehender und geplanter Lärmimmissionen sind zu prüfen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht bedingt geeignet. Bezüglich den Schutzgütern Mensch/Erholung und Kultur- und Sachgüter ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die FNP-Änderung zu rechnen. Bei den Schutzgütern Mensch/Lärm, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante FNP-Änderung nicht auszuschließen. Für diese Schutzgüter sind auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

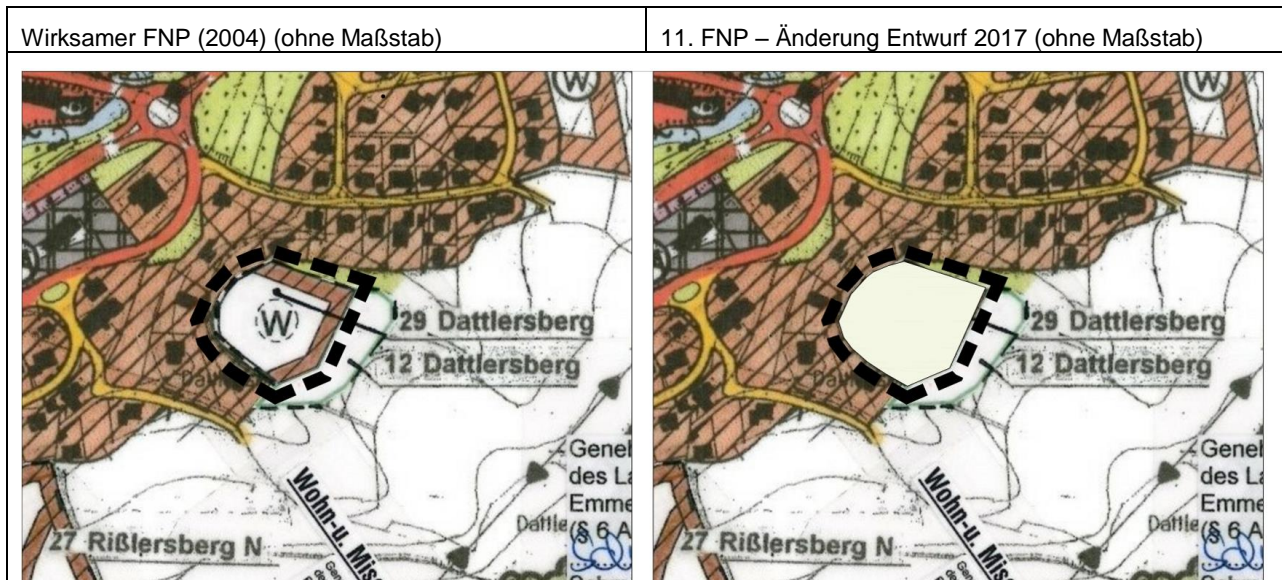
Der Standort der 11. FNPÄ ist bezüglich der geplanten Nutzungen insgesamt

- geeignet
- geeignet mit Auflagen
- bedingt geeignet
- ungeeignet

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

Stadtplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Verträglichkeit zwischen der geplanten Wohnnutzung mit den bestehenden und den durch die neuen Nutzungen zusätzlich entstehenden Lärmbelastungen ist auf der nachgelagerten Planungsebene weiter zu prüfen.
Grünplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan zu erstellen. Darin werden die für die Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter notwendigen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. • Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern, Gärtnerische Anlage un bebauter Flächen, Begrünung von Straßen und öffentlichen Parkplätzen • Entwicklung verschiedener Vegetationstypen (F-Flächen): Gewässerbegleitender Auwaldstreifen, Feldhecke, Fettwiese, Krautige Saumvegetation • Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Yachbachs ist zu berücksichtigen. • Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Biotope durch eine externe Kompensationsmaßnahme • Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch eine externe Kompensationsmaßnahme • Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß §15 Absatz 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

11. FNPÄ – Änderungsbereich 2 - Nr. 12/29 Dattlersberg (Stadt Elzach)



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Größe: 0,75 ha</p> <p>Lage: Im Osten der Stadt Elzach, Gewann Dattlersberg</p> <p>Topographie: ansteigende Hanglage nach Südosten</p> <p>Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche</p>	<p>bisher: zu entwickelnde Wohnbaufläche (Nr. 12/29 Dattlersberg)</p> <p>geplant: landwirtschaftliche Fläche</p>	<p>Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche zur Teilkompensation der Ausweisung einer zu entwickelnden Wohnbaufläche im Bereich „Sauter-Areal“.</p>



Luftbild mit ungefährender Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW, ohne Maßstab

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

<p>Lage im Naturpark „Südschwarzwald“.</p> <p>Die Planung steht in keinem Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Wald-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.</p> <p>Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.</p>
--

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet wird bereits vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt an einem topographisch schwer zu erschließenden Nordhang, Einschränkungen hinsichtlich Belichtung/Besonnung sind zu erwarten. Das Plangebiet kann nur mit hohem Aufwand an die bestehende technische Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) angeschlossen werden.	geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Das Plangebiet ist bereits durch landwirtschaftliche Wege erschlossen. Es sind keine infrastrukturellen Maßnahmen erforderlich.	geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Derzeitige mögliche Nutzungskonflikte gegenüber bestehenden Wohngebäuden z.B. durch den Einsatz von Spritzmitteln sind zu berücksichtigen.	geeignet mit Auflagen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.	keine
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Halbseitig grenzt an die Plangebiet Wohnbebauung, südöstlich ragt die Fläche in die Freie Landschaft. Die Fläche weist eine mittlere Erholungsfunktion auf. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Fläche kommt es verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung zu keiner Änderung des Landschaftsbildes, bzw. der Erholungsnutzung. Mögliche negative Eingriffe werden durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklung vermieden.	keine
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
Die Fläche liegt im Bereich von Braunerde aus Paragneisschutt führenden Fließerdunen und Hangschutt mit einer Gesamtbewertung der Bodenfunktion auf landwirtschaftlichen Flächen von 1,67. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben, verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung die vorhandenen Bodenfunktionen erhalten. Eine Bodenversiegelung mit einem Verlust der Böden wird durch den Verzicht auf diese Fläche vermieden.	keine
Wasser	Erheblichkeit / Konflikte
Es liegen keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder Hochwasserüberflutungsflächen in der Fläche. Die bestehenden Grundwasserverhältnisse im Gebiet bleiben bei Fortführung der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Mögliche negative Eingriffe (z.B. Reduktion der Grundwasserneubildung) werden, verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung, durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklung vermieden.	keine

Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Die Fläche trägt zur Kaltluftentstehung bei. Bei der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Fläche bleiben, verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung, die bestehenden klimatischen Verhältnisse unberührt.	keine
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
Auf der ackerwirtschaftlich genutzten Fläche befinden sich wenige Gehölze. Südlich an die Fläche grenzt das gesetzlich geschützte Biotop mit der Biotop-Nr. 178143160565 (Nasswiese westlich Dattlersberg). Bei Beibehaltung der Nutzung ändert reduziert sich, verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung, die die bestehende Situation mit mittlerer bis geringer ökologischer Bedeutung nicht.	keine

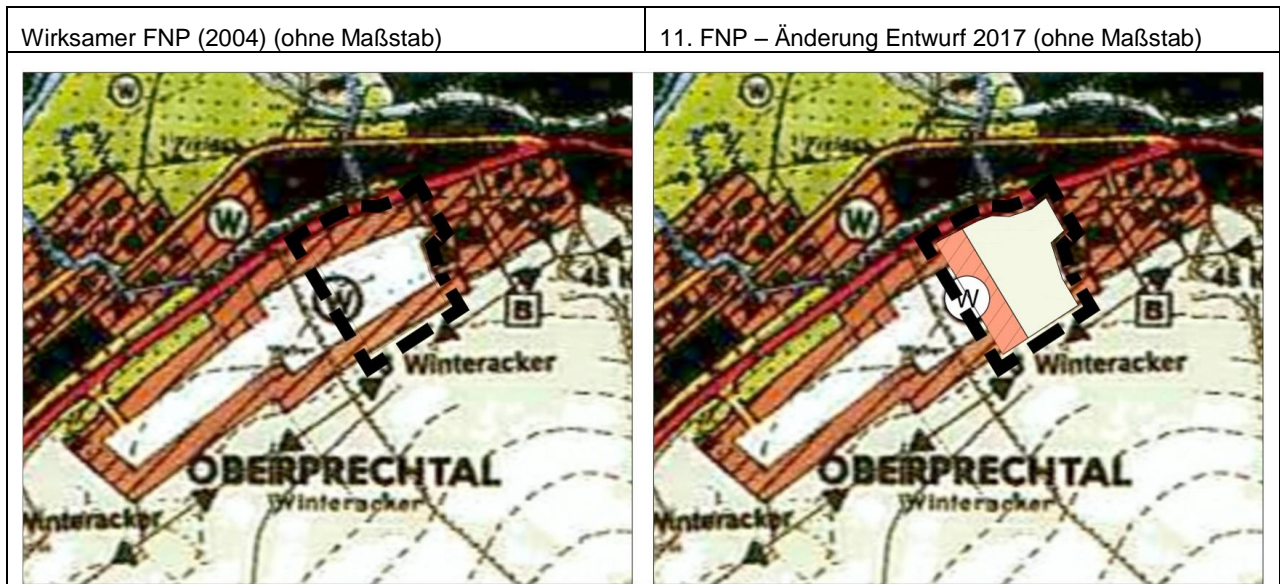
Abwägung / Bewertungsergebnis

Aufgrund der Eignung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche und der eher negativen Bewertung bezüglich einer wohnbaulichen Nutzung soll auf die Darstellung als zu entwickelnde Wohnbaufläche verzichtet werden. Dadurch kommt es zu keiner Veränderung der bestehenden Situation und zu keiner baulich verursachten, negativen Beeinflussung der Schutzgüter.

Der Standort Nr. 12/29 Dattlersberg ist bezüglich der Nutzungen als landwirtschaftliche Fläche insgesamt

- geeignet**
- geeignet mit Auflagen**
- bedingt geeignet**
- ungeeignet**

11. FNPÄ – Änderungsbereich 3 - Nr. 3 Winteracker (Oberprechtal)



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Größe: 0,37 ha</p> <p>Lage: Im Ortsteil Oberprechtal südlich der L107.</p> <p>Topographie: leicht ansteigende Hanglage nach Südosten</p> <p>Derzeitige Nutzung: Lagerflächen, landwirtschaftliche Fläche</p>	<p>bisher: zu entwickelnde Wohnbaufläche (Nr. 3 Winteracker)</p> <p>geplant: landwirtschaftliche Fläche</p>	<p>Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche zur Teilkompensation der Ausweisung einer zu entwickelnden Wohnbaufläche im Bereich „Sauter-Areal“.</p>



Luftbild mit ungefährender Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW, ohne Maßstab

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

<p>Lage im Naturpark „Südschwarzwald“.</p> <p>Die Planung steht in keinem Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Wald-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.</p> <p>Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.</p>
--

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

<p>Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial</p> <p>Das Plangebiet wird bereits vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt an einem leicht geneigten Nordhang. Die bestehende zu entwickelnde Wohnbaufläche ist auch nach Verkleinerung noch ausreichend groß, um die Entwicklung von Oberprechtal zu gewährleisten.</p>	<p>Eignung</p> <p>geeignet</p>
<p>Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie</p> <p>Das Plangebiet ist bereits durch die L107 erschlossen. Es sind keine infrastrukturellen Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Eignung</p> <p>geeignet</p>
<p>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)</p> <p>Derzeitige mögliche Nutzungskonflikte gegenüber bestehenden Wohngebäuden z.B. durch den Einsatz von Spritzmitteln sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>geeignet mit Auflagen</p>
<p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <p>Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>keine</p>
<p>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</p> <p>Nördlich grenzt an die Plangebiet die Waldkircher Straße, östliche Wohnbebauung. Westlich und südlich ragt die Fläche in die freie Landschaft. Die Fläche weist eine mittlere Erholungsfunktion auf. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Fläche kommt es verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung zu keiner Änderung des Landschaftsbildes, bzw. der Erholungsnutzung. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Fläche kommt es zu keiner Änderung des Landschaftsbildes. Mögliche negative Eingriffe werden durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklung vermieden.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>keine</p>
<p>Boden</p> <p>Die Fläche liegt im Bereich von Braunerde aus Flasergneis-Hangschutt mit einer Gesamtbewertung der Bodenfunktion auf landwirtschaftlichen Flächen von 1,83. Im östlichen Plangebiet befindet sich teilweise verdichteter/vorbelasteter Boden. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben, verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung die vorhandenen Bodenfunktionen erhalten. Eine Bodenversiegelung mit einem Verlust der Böden wird durch den Verzicht auf diese Fläche vermieden. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben die vorhandenen Bodenfunktionen erhalten. Eine Bodenversiegelung mit einem Verlust der Böden wird durch den Verzicht auf diese Fläche vermieden.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>keine</p>
<p>Wasser</p> <p>Es liegen keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder Hochwasserüberflutungsflächen in der Fläche. Die bestehenden Grundwasserverhältnisse im Gebiet bleiben bei Fortführung der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Mögliche negative Eingriffe (z.B. Reduktion der Grundwasserneubildung) werden, verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung, durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklung vermieden.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>keine</p>

Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Die Fläche trägt zur Kaltluftentstehung bei. Bei der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Fläche bleiben, verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung, die bestehenden klimatischen Verhältnisse unberührt. Bei der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Fläche bleiben die bestehenden klimatischen Verhältnisse unberührt.	keine
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
Auf der zum großen Teil landwirtschaftlich genutzten, un bebauten Fläche befinden sich randlich einige Gehölze. Bei Beibehaltung der Nutzung reduziert sich, verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung, die bestehende Situation mit mittlerer bis geringer ökologischer Bedeutung nicht. Bei Beibehaltung der Nutzung ändert sich die bestehende Situation mit geringer ökologischer Bedeutung nicht.	keine

Abwägung / Bewertungsergebnis

<p>Aufgrund der Eignung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche soll auf die Darstellung als zu entwickelnde Wohnbaufläche verzichtet werden. Dadurch kommt es zu keiner Veränderung der bestehenden Situation und zu keiner baulich verursachten, negativen Beeinflussung der Schutzgüter.</p> <p>Der Standort Nr. 3 Winteracker ist bezüglich der Nutzungen als landwirtschaftliche Fläche insgesamt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> geeignet <input type="checkbox"/> geeignet mit Auflagen <input type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> ungeeignet</p>
