

STADT ELZACH

Bebauungsplan „Sonnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 13.05.2014

Kirn Ingenieure

Dornstetter Straße 33

72280 Dornstetten - Aach

Tel. 07443 - 96150 Fax. - 961520

dornstetten@kirn-ingenieure.de

Projektleitung: Wolfgang Jannarelli

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	11.06.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	27.06.2013 02.08.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	17.06.2013 02.08.2013
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	24.10.2013 06.12.2013
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	04.11.2013 06.12.2013
erneute Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis	24.02.2014 24.03.2014
erneute öffentliche Auslegung	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis	10.03.2014 24.03.2014
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	13.05.2014
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	04.06.2014

Satzung **über den Bebauungsplan „Sonnensiedlung“** **mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat am 13.05.2014 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Bebauungsplan „Sonnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209) m.W.v. 23.07.2013

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 13.05.2014 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 13.05.2014
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 13.05.2014
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 13.05.2014

Beigefügt sind

D	Hinweise	in der Fassung vom 13.05.2014
E	Begründung	in der Fassung vom 13.05.2014
	mit Umweltbericht (gesondertes Dokument)	in der Fassung vom 05.05.2014

Weitere, gesonderte Anlagen

Schallgutachten zum BP 'Firmenpark Rißlersberg'	in der Fassung vom 12.07.2011
Schalltechnische Stellungnahme	in der Fassung vom 06.09.2013
Artenschutzrechtliche Vorprüfung	in der Fassung vom 10.02.2014

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Sonnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Elzach,

.....
Roland Tibi
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und
Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften am 04.06.2014

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Teilbereich 1A und 1B:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Für den Teilbereich 1B ist das bedingte Baurecht gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 10 zu beachten.

1.2 Teilbereich 2:

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente, zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind nur bis zu einer Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche zulässig
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen und für gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Unselbständige Verkaufsstätten für die nachfolgend genannten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen, sofern ihre Geschossfläche maximal 10 % der Brutto-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 100 m² im Einzelfall nicht überschreitet (Handwerkerprivileg).

Unzulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten gem. §§ 6(2) Nr. 8 und 6(3) BauNVO

Gemäß Elzacher Sortimentsliste gelten die nachfolgend aufgeführten Sortimente als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren
- Apotheken, pharmazeutischer Bedarf, Drogerieartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, Reinigungs- und Pflegemittel
- Damen-, Herren- und Kinderbekleidung (ohne Sportbekleidung), Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung (Stoffe), Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wolle
- Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren (Koffer, Taschen, Schirme, Kleinteile)
- Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videorecorder, unbespielte Tonträger etc.), bespielte Tonträger, Videospiele
- Personal Computer, Peripheriegeräte etc., Software, Computerspiele, Telekommunikation Mobiltelefone (Handys), Telefon- und Telefaxgeräte etc., Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc.,
- Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel
- Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen, Mineralien
- Brillen, Kontaktlinsen u. Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.), Hörgeräte
- Spiele, Spielzeug, Musikinstrumente, Bastelbedarf, Münz-, Briefmarken- u.a. -sammlungen etc., Sportbekleidung und -schuhe, Outdoorbekleidung, kleinteilige Sportgeräte und -artikel
- Uhren und Schmuck, Modeschmuck
- Blumen
- zoologischer Bedarf
- Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Haus- und Tischwäsche), Bilder, Bilderrahmen, Kunst.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(beachte auch die Beispielskizzen in der Begründung)

Die Bezugshöhen (BZH) zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil als absolute Höhen über Normalnull (NN) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe GH gilt nur für Gebäude mit geneigten und/oder gewölbten Dächern (nicht für Gebäude mit Flachdächern). Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der BZH und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die Wandhöhe WH-1 gilt für geneigte und gewölbte Dächer. Die Wandhöhe ist bei geneigten und gewölbten Dächern das Maß zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Wandhöhe WH-2 gilt für Flachdächer. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der BZH und der Oberkante Flachdach- Attika.

Technische Dachaufbauten wie z.B. Schornsteinen, Antennen, Solarmodule u.ä. dürfen in den im zeichnerischen Teil markierten Bereichen die dort genannten **maximalen Höhen** nicht überschreiten.

Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind mit einer Wandhöhe von 4.10 m zu errichten. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe für beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Hausgruppe gesichert ist oder sich aus der topografischen Situation eine Staffelung der Gebäudehöhen ergibt.

Mit Gauben und Zwerchgiebeln darf die max. Wandhöhe bis 2.00 m überschritten werden.

Bei Gebäuden mit geneigten und gewölbten Dächern darf die max. Wandhöhe mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2.00 m überschritten werden wenn die Rücksprungtiefe mind. 1.50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

Talseitig dürfen **Gebäude mit geneigten und gewölbten Dächern** mit einer **Ansichtshöhe** von maximal 7,50 m in Erscheinung treten. Bei **Gebäuden mit Flachdächern** beträgt die maximale **Ansichtshöhe** 9,00 m. Dabei ist die Ansichtshöhe definiert als das Maß zwischen dem tiefsten Punkt des an das Haus angrenzenden fertig modellierten Geländes und

- dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten und gewölbten Dächern (bei Giebelflächen gemessen an der Traufe)
- der Oberkante Attika bei Flachdächern.

3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Errichtung von Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen ist dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte bzw. der angrenzenden Hausgruppeneinheit gesichert ist.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

4 **Garagen / Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Die Errichtung von Garagen / Carports ist nur innerhalb überbaubarer Flächen und auf den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Pro Baugrundstück ist nur 1 Nebenanlage als Gebäude mit einer Größe bis max. 20 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

5 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

In den Teilbereichen 1A und 1B sind maximal zulässig:

pro Einzelhaus	max. 2 Wohneinheiten
pro Doppelhaushälfte	max. 1 Wohneinheit

6 **Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen

derlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

7 Flächen für Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche am nordöstlichen Gebietsrand (s. Planzeichnung) sind Anlagen zur Retention / Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

8 Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der EnBW für die Verlegung von Stromkabelleitungen zu belasten.

9 Grünordnung

9.1 Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Begrünung entlang der Straßen

Entlang der Straßen sind Bäume gleicher Qualität und gleicher Größe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind Bäume 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang min. 16 – 18 cm) zu verwenden. Pro Straßenzug ist eine Baumart zu wählen. Die Bepflanzung ist pro Straßenzug einheitlich zu gestalten. Die Baumarten sind der Pflanzliste (s. Teil D / Hinweise) zu entnehmen.

Bei der Anpflanzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikationslinien sowie Ein- und Ausfahrtsbereich zu berücksichtigen. Eine Verschiebung der Baumstandorte bis zu 5 m ist zulässig.

Begrünung der privaten Grundstücksflächen im Wohngebiet

Auf den Grundstücksflächen des Wohngebietes sind pro 200qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 14-16 cm) entsprechend der Pflanzliste (s. Teil D / Hinweise) zu pflanzen. Baumpflanzungen entlang der Straßenflächen sowie Bäume zum Erhalt werden hierauf angerechnet.

Alle zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden. Die Lage der Standorte wird nicht festgesetzt, die Bäume sind jedoch in einem Abstand von 1,50 m zur Straße zu pflanzen. Baumstandorte können zur Gewährleistung von Ein- und Ausfahrten längs der Straße verschoben werden.

Begrünung der privaten Grundstücksflächen im Mischgebiet

Auf den Grundstücksflächen des Mischgebiets sind pro 400qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 14-16 cm) entsprechend der Pflanzliste (s. Teil D / Hinweise) zu pflanzen. Baumpflanzungen entlang der Straßenflächen sowie Bäume zum Erhalt werden hierauf angerechnet.

Alle zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden. Die Lage der Standorte wird nicht festgesetzt, die Bäume sind jedoch in einem Abstand von 1,50 m zur Straße zu pflanzen. Baumstandorte können zur Gewährleistung von Ein- und Ausfahrten längs der Straße verschoben werden.

Öffentliche Grünfläche

Die Freiflächen sind als ortstypische Wiesenflächen mit heimischen standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen und zu pflegen.

Auf den öffentlichen Grünflächen sind Bäume 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang min. 16 - 18 cm) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Baumarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Zeitpunkt der Begrünungen

Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode erfolgen.

9.2 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil ist ein Baum im Allgemeinen Wohngebiet zu erhalten.

9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) / Artenschutz

a) im Geltungsbereich des Bebauungsplan

Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

Baum- und Gehölzrodungen

Vor der Rodung sind die Bäume auf Höhlen sowie auf potenzielle Vögel- oder evtl. Fledermausvorkommen zu untersuchen.

b) Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf städtischen Flächen durchgeführt. Die Flurstücke 609/3 entlang der neuen B 294 sowie Teilbereiche der Flurstücke 415 und 418 Gemarkung Elzach werden für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen beansprucht. Zur Sicherung der Durchführung dieser Maßnahmen hat die Stadt Elzach vor dem Satzungsbeschluss einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen. Im einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Maßnahmen Flurstück Nr. 609/3

Auf Flurstück 609/3 Gemarkung Elzach befindet sich zurzeit eine Aushubfläche, belegt durch den Bau der neuen B 294. Sobald der Aushub entfernt ist, werden 2.200 m² für den Ausgleich des Bebauungsplanes „Sonnensiedlung“ zur Verfügung stehen. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Anlage eines Steinriegels
Aufschüttung eines 2 m breiten Steinriegels von Steinen mit einer Kantenlänge von 20 bis 30 cm
- Pflanzung einer Feldhecke
(als Ausgleich für die Beseitigung des nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 32 Naturschutzgesetz BaWü (NatSchG) besonders geschützten Biotops "Feldhecke am Reißlersberg" / Biotop-Nr. 7814-316-0567)
Ausdehnung 590 qm, nach 15 Jahren abschnittsweise auf den Stock setzen
- Anlage von zwei mesophytischen Saumbereichen
abschnittsweise Mahd alle 2 – 3 Jahre, Abfuhr des Mähgutes,
zu Beginn jährliche Mahd, da eine Aushagerung nötig ist mit Abfuhr des Mähgutes

- Ansaat einer Fettwiese mit Magerkeitszeigern
2malig Mahd ab Mitte/Ende Juni, Abfuhr des Mähgutes,
zu Beginn jährliche Mahd, da eine Aushagerung nötig ist mit Abfuhr des Mähgutes

Maßnahmen Flurstücke Nr. 415 und Nr. 418

Auf den Flurstücken 415 und 418 ist zum einen eine Extensivierung der Grünlandflächen angedacht, auch wenn die Wiesen bereits relativ hochwertig ausgebildet sind, zum anderen kann eine Waldrandgestaltung durchgeführt werden. Folgende Maßnahmen sind in Teilbereichen der Flurstücke 415 und 418 zu verwirklichen:

- Anlage von Magerwiesen
2malige Mahd ab Mitte/Ende Juni, Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung der Flächen.
Nach Durchführung der Maßnahme ist nachzuweisen, ob sich die Wiesen zu Magerwiesen entwickelt haben.
- Waldrandgestaltung – südwestliche Teilfläche
Entfernen der vorhandenen Nadelhölzer, Jungbestandspflege zur Förderung vorhandener seltener Laubbaumarten, Anpflanzung einzelner, seltener Baumarten (z.B. Elsbeere) in Wuchshüllen (max. 10 Stück).
Das Ziel ist eine offene Bestandsstruktur zu erhalten sowie seltene Baumarten zu fördern.
- Waldrandgestaltung – östliche Teilfläche
Durchforstung mit vorsichtiger Auflockerung des Waldrandbereiches, stärkere Auflockerung des Waldrandbereiches nach ca. 7 Jahren.
Das Ziel ist eine mittelfristige Gestaltung eines Waldrand-Übergangsbereiches mit stabilen und weitständigen Ahornen.

c) Reduzierung des Ökokonto-Guthabens der Stadt Elzach

Ein voller Ausgleich wird mit Maßnahmen auf den vorgenannten Flächen jedoch nicht erzielt, so dass vom bestehenden Ökokonto der Stadt Elzach, das derzeit ein Guthaben von 108.258 Punkten aufweist, der verbleibende Differenzbetrag von 107.020 Punkten für den Vollaussgleich abgebucht wird. Das Guthaben des Ökokontos reduziert sich damit auf 1.238 Punkte.

d) monetärer Ausgleich Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wurde nach der Ökokonto-Verordnung berechnet. Es besteht ein Gesamtdefizit von 163.517 Ökopunkten.

Es sind bevorzugt bodenverbessernde Maßnahmen, im Wert von 40.879 € (163.517/4) durchzuführen. Schutzgutübergreifende Maßnahmen werden jedoch laut mündlicher Mitteilung des Landratsamtes Emmendingen vom 15.08.2013 auch anerkannt. Das Geld ist dem Landschaftserhaltungsverband (LEV) Emmendingen für die Durchführung entsprechender Maßnahmen zu Verfügung zu stellen.

e) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Die Stadt Elzach sagt verbindlich zu, dass das Plangebiet vor Beginn der Bautätigkeit auf Zauneidechsen abgesucht wird. Sollten dabei Zauneidechsen gefunden werden, sagt die Stadt Elzach weiter verbindlich zu, dass diese durch schonenden Schlingenfänger eingefangen und in geeignete Biotope umgesiedelt werden.

10 Bedingtes Baurecht (§ 9 (2) BauGB)

In Teilbereich 1B ist eine Bebauung erst dann zulässig, wenn der bestehende Sendemast auf Flurstück Nr. 584/3 dauerhaft außer Betrieb gesetzt worden ist.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209) m.W.v. 23.07.2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Reine Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung bis zu 5° zulässig.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° zulässig. Andere Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Hausgruppe gesichert werden.

Dachdeckungen aus den Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig.

2 Dachaufbauten (Gauben)

Dachaufbauten sind nur auf gewölbten Dächern und geneigten Dächern ab 30° Dachneigung zulässig.

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25 m betragen.

Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Im Teilbereich 1 (WA) sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen.

Im Teilbereich 2 (MI) sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht.

5 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. **Signalfarben** sind als Fassadenfarben unzulässig.

6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

7 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern dürfen das angrenzende Gelände maximal 0,8 m überragen.

Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern, mit einem lagemäßigen Versatz von mindestens 1.00 m oder begrünte Böschungen herzustellen.

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Hochwassergefahr bei Starkregen

Auf die bestehende Hochwassergefahr bei Starkniederschlägen, die aus wild abfließendem Hangwasser resultiert, wird ausdrücklich hingewiesen; eine hochwasserangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) wird ausdrücklich empfohlen.

3 Altlasten

Im Plangebiet wird auf folgende Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2011) hingewiesen:

Altstandort Holzverarbeitung Fischer

Flurstück Nr. 556/59 - Objekt Nr. 04768

Bearbeitungsstand: Historisch erfasst

Entsorgungsrelevant

Bauvorhaben auf der genannten Fläche sind zur Gewährleistung der abfallrechtlichen Vorgaben gutachterlich zu begleiten. Bodenaushub darf ohne vorherige chemische Untersuchung nicht verwendet werden. Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub kann ggf. erhöhte Entsorgungskosten verursachen. Offenkundig, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4 Pflanzliste

Allgemeines	Die in der nachstehenden Liste aufgeführten Pflanzenarten sind beispielhaft als Empfehlungen bzw. Orientierungshilfen bei der Durchführung der Anpflanzungen gedacht (LfU 2002 – Gebietsheimische Gehölze). Generell ist bei der Bepflanzung entlang der Straßenzüge darauf zu achten, dass insbesondere im Ein- und Ausfahrtsbereich Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden. Bei der Anpflanzung ist zudem die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationslinien zu berücksichtigen.
Mindestqualitäten	Bei den Gehölzen ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten: <ul style="list-style-type: none"> • Laubbäume für die Begrünung der Straßenzüge 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 • Laubbäume für die Begrünung der privaten Grundstücksflächen 3x verpflanzt., Stammumfang mind. 16-18 • Laubbäume für die Begrünung der öffentlichen Grünflächen 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 • Sträucher Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80 • Bodendecker Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 20-30

<p>Begrünung entlang der Straßen / Verkehrsgrün</p>	<p>Für die Artausstattung der Straßenbäume wird empfohlen die Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V. in der aktuellen Fassung zugrunde zu legen. Generell ist bei der Bepflanzung entlang der Straßenzüge darauf zu achten, dass insbesondere im Ein- und Ausfahrtsbereich Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden. Bei der Anpflanzung ist zudem die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen</p> <p>LAUBBÄUME (als Hochstamm)</p> <table border="0"> <tr> <td>Acer campestre 'Elsrijk'</td> <td>Feldahorn 'Elsrijk'</td> </tr> <tr> <td>Ginkgo biloba</td> <td>Ginkgo (männlich)</td> </tr> <tr> <td>Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'</td> <td>Ginkgo 'Princeton Sentry',</td> </tr> <tr> <td>Gymnogladius dioicus</td> <td>Geweihbaum</td> </tr> <tr> <td>Koelreuteria paniculata</td> <td>Blasenbaum</td> </tr> <tr> <td>Liriodendron tulipifera</td> <td>Amerikanischer Tulpenbaum</td> </tr> <tr> <td>Paulownia tomentosa</td> <td>Blauglockenbaum</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium 'Plena'</td> <td>Gefülltblühende Vogelkirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus sargentii</td> <td>Scharlach-Kirsche</td> </tr> <tr> <td>Pyrus calleriana 'Chanticleer'</td> <td>Chinesische Wildbirne</td> </tr> <tr> <td>Quercus frainetto</td> <td>Ungarische Eiche</td> </tr> <tr> <td>Quercus palustris</td> <td>Sumpf-Eiche</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata 'Greenspire'</td> <td>Winter-Linde</td> </tr> </table> <p>LAUBBÄUME 1. ORDNUNG (ca. 15 bis 20 m Höhe)</p> <table border="0"> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitz-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer pseudoplatanus</td> <td>Berg-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Fagus sylvaticus</td> <td>Buche</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stiel-Eiche</td> </tr> <tr> <td>Tilia platyphyllos</td> <td>Sommer-Linde</td> </tr> </table> <p>LAUBBÄUME 2. ORDNUNG (bis ca.12 m Höhe)</p> <table border="0"> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feldahorn</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Eingrifflicher Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Salix caprea</td> <td>Sal-Weide (für feuchte Standorte geeignet)</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aucuparia</td> <td>Eberesche</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aria</td> <td>Mehlbeere</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium</td> <td>Vogel-Kirsche</td> </tr> </table>	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'	Ginkgo biloba	Ginkgo (männlich)	Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'	Ginkgo 'Princeton Sentry',	Gymnogladius dioicus	Geweihbaum	Koelreuteria paniculata	Blasenbaum	Liriodendron tulipifera	Amerikanischer Tulpenbaum	Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum	Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche	Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche	Pyrus calleriana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne	Quercus frainetto	Ungarische Eiche	Quercus palustris	Sumpf-Eiche	Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Fagus sylvaticus	Buche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide (für feuchte Standorte geeignet)	Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus aria	Mehlbeere	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'																																																		
Ginkgo biloba	Ginkgo (männlich)																																																		
Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'	Ginkgo 'Princeton Sentry',																																																		
Gymnogladius dioicus	Geweihbaum																																																		
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum																																																		
Liriodendron tulipifera	Amerikanischer Tulpenbaum																																																		
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum																																																		
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche																																																		
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche																																																		
Pyrus calleriana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne																																																		
Quercus frainetto	Ungarische Eiche																																																		
Quercus palustris	Sumpf-Eiche																																																		
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde																																																		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																																																		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn																																																		
Fagus sylvaticus	Buche																																																		
Quercus robur	Stiel-Eiche																																																		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde																																																		
Acer campestre	Feldahorn																																																		
Carpinus betulus	Hainbuche																																																		
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																																		
Salix caprea	Sal-Weide (für feuchte Standorte geeignet)																																																		
Sorbus aucuparia	Eberesche																																																		
Sorbus aria	Mehlbeere																																																		
Prunus avium	Vogel-Kirsche																																																		
<p>Begrünung der privaten Grundstücksflächen</p>	<p>LAUBBÄUME 1. ORDNUNG (ca. 15 bis 20 m Höhe)</p> <table border="0"> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitz-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer pseudoplatanus</td> <td>Berg-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Fagus sylvaticus</td> <td>Buche</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stiel-Eiche</td> </tr> <tr> <td>Tilia platyphyllos</td> <td>Sommer-Linde</td> </tr> </table> <p>LAUBBÄUME 2. ORDNUNG (bis ca.12 m Höhe)</p> <table border="0"> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feldahorn</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Eingrifflicher Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Salix caprea</td> <td>Sal-Weide (für feuchte Standorte geeignet)</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aucuparia</td> <td>Eberesche</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aria</td> <td>Mehlbeere</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium</td> <td>Vogel-Kirsche</td> </tr> </table> <p>GROSSTRÄUCHER UND STRÄUCHER</p> <table border="0"> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Eingrifflicher Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Prunus padus</td> <td>Trauben-Kirsche</td> </tr> <tr> <td>Rhamnus frangula</td> <td>Faulbaum</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Echte Hunds-Rose</td> </tr> <tr> <td>Sambucus nigra</td> <td>Schwarzer Holunder</td> </tr> <tr> <td>Sambucus racemosa</td> <td>Traubenholunder</td> </tr> <tr> <td>Viburnum opulus</td> <td>Gewöhnlicher Schneeball</td> </tr> </table>	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Fagus sylvaticus	Buche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide (für feuchte Standorte geeignet)	Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus aria	Mehlbeere	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Prunus padus	Trauben-Kirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum	Rosa canina	Echte Hunds-Rose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa	Traubenholunder	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball												
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																																																		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn																																																		
Fagus sylvaticus	Buche																																																		
Quercus robur	Stiel-Eiche																																																		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde																																																		
Acer campestre	Feldahorn																																																		
Carpinus betulus	Hainbuche																																																		
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																																		
Salix caprea	Sal-Weide (für feuchte Standorte geeignet)																																																		
Sorbus aucuparia	Eberesche																																																		
Sorbus aria	Mehlbeere																																																		
Prunus avium	Vogel-Kirsche																																																		
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																																		
Prunus padus	Trauben-Kirsche																																																		
Rhamnus frangula	Faulbaum																																																		
Rosa canina	Echte Hunds-Rose																																																		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																																		
Sambucus racemosa	Traubenholunder																																																		
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball																																																		

	<p>OBSTBÄUME (STREUOBST UND WILDOBST):</p> <p><u>Wildobstbäume:</u> Malus sylvestris Holz-Apfel Prunus avium Vogel-Kirsche Pyrus communis Most-Birne</p> <p><u>Streuobstbäume:</u> Apfel Bitterfelder Bohnapfel Danziger Kantapfel Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Maunzenapfel Odenwälder Sonnenwirtsapfel Wiltshire u.a. lokale Sorten</p> <p>Birne Doppelte Philippsbirne Herzogin Elsa Oberösterreichische Weinbirne Schweizer Wasserbirne u.a. lokale Sorten</p>																								
Fassaden- / Mauerbegrü- nung	<p>Für die Begrünung von Fassaden und Mauern sind folgende Arten geeignet. Bis auf die selbsthaftenden Arten benötigen die genannten Kletterpflanzen Rankhilfen, z. B. Drähte, Gitter.</p> <table border="0"> <tr> <td>Aristolochia durior</td> <td>Pfeifenwinde</td> </tr> <tr> <td>Clematis-Hybriden</td> <td>Waldrebe (in Sorten)</td> </tr> <tr> <td>Clematis montana</td> <td>Anemonen-Bergrebe</td> </tr> <tr> <td>Clematis tangutica</td> <td>Gold-Waldrebe</td> </tr> <tr> <td>Hedera helix</td> <td>Efeu (selbsthaftend)</td> </tr> <tr> <td>Lonicera x henryi</td> <td>Immergrüne Geißschlinge</td> </tr> <tr> <td>Lonicera tellmanniana</td> <td>Gold-Geißblatt</td> </tr> <tr> <td>Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'</td> <td>Wilder Wein (selbsthaftend)</td> </tr> <tr> <td>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</td> <td>Wilder Wein (selbsthaftend)</td> </tr> <tr> <td>Rosa sp.(klimmende Arten)</td> <td>Kletterrose</td> </tr> <tr> <td>Vitis coignetiae und amurensis</td> <td>Rostrote und Amur-Wildrebe</td> </tr> <tr> <td>Wisteria sinensis</td> <td>Blauregen</td> </tr> </table>	Aristolochia durior	Pfeifenwinde	Clematis-Hybriden	Waldrebe (in Sorten)	Clematis montana	Anemonen-Bergrebe	Clematis tangutica	Gold-Waldrebe	Hedera helix	Efeu (selbsthaftend)	Lonicera x henryi	Immergrüne Geißschlinge	Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein (selbsthaftend)	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein (selbsthaftend)	Rosa sp.(klimmende Arten)	Kletterrose	Vitis coignetiae und amurensis	Rostrote und Amur-Wildrebe	Wisteria sinensis	Blauregen
Aristolochia durior	Pfeifenwinde																								
Clematis-Hybriden	Waldrebe (in Sorten)																								
Clematis montana	Anemonen-Bergrebe																								
Clematis tangutica	Gold-Waldrebe																								
Hedera helix	Efeu (selbsthaftend)																								
Lonicera x henryi	Immergrüne Geißschlinge																								
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt																								
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein (selbsthaftend)																								
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein (selbsthaftend)																								
Rosa sp.(klimmende Arten)	Kletterrose																								
Vitis coignetiae und amurensis	Rostrote und Amur-Wildrebe																								
Wisteria sinensis	Blauregen																								
Dachbegrünung	<p>Es ist zulässig Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Schichtaufbaustärke sollte bei Extensivbegrünung mindestens 10 cm betragen. Aufgrund der geringen Substratstärke sind insbesondere Pflanzen aus dem Bereich der Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedumarten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.</p>																								

5 Zeitliche Beschränkungen der Rodung von Bäumen und Gehölzen

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden.

6 Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Bei der Beseitigung von Abfällen und Aushubmaterial sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) ist in Kraft getreten am 1. Juni 2012. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.
2. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
3. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, das die Anforderungen und die sonstigen Maßgaben des Schreibens Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (GABI. Nr. 4, S. 172) in Kraft getreten am 14. März 2007 Gültigkeit (s. Nr. 9) verlängert bis zum 31. Dezember 2013 (GABI. Nr. 12/2011, S. 704) erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z. B. Fahrstraßen) erforderlich ist.
4. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
6. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.
7. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
8. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

7 Hydrologische Verhältnisse im Plangebiet

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde vom Büro Reichel ein geologisches Gutachten erstellt und die Bodenverhältnisse in 5, über das Plangebiet verteilten Baggerschürfe untersucht.

Im östlichen Teil des Plangebietes gibt es viele vernässte Wiesenbereiche mit typischem Feuchtbewuchs. Durch einen Baggerschurf (S 5) in diesem Bereich konnte jedoch festgestellt werden, dass die Vernässungen auf dort liegende Ortsteinschichten zurückzuführen sind und nicht durch oberflächennahes Grundwasser entstehen. Ortstein bezeichnet einen praktisch wasserundurchlässigen Bodenhorizont im Unterboden von Podsolen (Bleicherden), der durch Ausscheidung der im Bleichhorizont des Oberbodens ausgewaschenen Humus- und Eisenverbindungen entsteht. Vermutlich können die Vernässungen alleine durch das Durchstoßen der wassersperrenden Ortsteinlage deutlich reduziert werden oder z.B. durch oberflächennahe Drainagemaßnahmen entwässert werden.

Weiterhin wurde im nördlichen Bereich (S 4) ein sehr schwacher Schichtwasserzutritt in ca. 2,9 m unter GOK detektiert.

Insgesamt ist nach den Ergebnissen des Bodengutachtens davon auszugehen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen nicht in Grundwasserschichten eingegriffen wird.

Sollte dennoch Grundwasser berührt werden, sind gemäß § 12 (5) + § 43 Wassergesetz Baden-Württemberg folgende Hinweise zu beachten:

Eine Baumaßnahme, die unter den mittleren Grundwasserstand (MW) eingreift, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Baumaßnahmen mit geplanten Gründungstiefen unter dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW) ist u.a. nachzuweisen, dass

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/ Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden) und
- die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind. Durch eine gutachterliche Bewertung ist die Unschädlichkeit des Eingriffs auf den Grundwasserabfluss bzw. die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor der Baufreigabe nachzuweisen.

8 Bemessung des Rückhaltevolumens für Niederschlagswasser

Private Grundstücksflächen:

Je 100 qm Grundstücksfläche dürfen 0,82 l/s Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Darüber hinausgehendes Niederschlagswasser ist zurückzuhalten. Bei der Bemessung des Rückhaltevolumens sind die nachfolgenden Hinweise und Bemessungsgrundlagen zu beachten.

Die Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens für Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 7 kann nach dem einfachen Verfahren gemäß DWA-A 117 erfolgen (DWA = Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall).

Der Berechnung ist ein Bemessungsregen gemäß KOSTRA-DWD 2000, der im statistischen Mittel alle 5 Jahre vorkommt, zu Grunde zu legen (abrufbar beim Deutschen Wetterdienst / DWD).

Die Bemessung erfolgt in einer Maximalwertbetrachtung, d.h. der aus der Berechnungsreihe hervorgehende Maximalwert ist als Rückhaltevolumen nachzuweisen.

Zur Veranschaulichung der Berechnungsmethode wurden vom Büro Kirn-Ingenieure zwei Berechnungsbeispiele, jeweils für ein exemplarisches Beispielgrundstück im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet, entwickelt, die nachfolgend beigefügt sind.

Beispiel für die Berechnung eines Rückhaltevolumens im Allgemeinen WohngebietAnnahme: Grundstücksfläche A mit 500 m² (0,050 ha)

Dimensionierung nach dem einfachen Verfahren gemäß DWA-A 117

1. einfaches Verfahren oder Langzeitsimulation

einfaches Verfahren bis:

Fließzeit $t_f \leq 15$ minbzw. AEK ≤ 200 haÜberschreitungshäufigkeit $T_n \leq 10a$ $q_{Dr,R,u} \geq 2$ l/(s*ha) $q_{Dr,R,u} = QDr/Au$

A = 0,05 ha

2. Ermittlung $A_u =$

0,025 ha

gewählt

5 min

0,05 ha

 $T_n = 5a$ $q_{Dr,R,u} = 164$ l/s

pro ha befestigter Fläche

 $(\Psi = 0,5)$ 3. Ermittlung $QDr =$

4,1 l/s

 $((0,82$ l/s 100 m²) x 5) bei $Q_{max} = 82$ l/(s*ha)

4. Festlegung Abminderungsfaktoren

 $f_A = 1$ (Annahme auf sicherer Seite, ok da $t_f=5$ min) $f_z = 1,2$ (= geringes Risikomaß)

5. Berechnung

 $V_{s,u} = (rD,n - QDr,R,u) * D * f_z * f_A * 0,06$ $V = V_{s,u} * A_u$

Dauerstufe D min	Regenspende r l/s*ha	$q_{Dr,R,u}$ l/s*ha	$r - q_{Dr,R,u}$ l/s*ha	f_z -	f_A -	0,06 -	$V_{s,u}$ m ³ /ha	A_u ha	V m ³
5	404,0	164,00	240,00	1,20	1,00	0,06	86,40	0,025	2,16
10	294,3	164,00	130,30	1,20	1,00	0,06	93,82	0,025	2,35
15	237,9	164,00	73,90	1,20	1,00	0,06	79,81	0,025	2,00
20	201,7	164,00	37,70	1,20	1,00	0,06	54,29	0,025	1,36
30	156,7	164,00	-7,30	1,20	1,00	0,06	-15,77	0,025	-0,39
45	119,3	164,00	-44,70	1,20	1,00	0,06	-144,83	0,025	-3,62
60	97,4	164,00	-66,60	1,20	1,00	0,06	-287,71	0,025	-7,19
90	70,4	164,00	-93,60	1,20	1,00	0,06	-606,53	0,025	-15,16
120	56,0	164,00	-108,00	1,20	1,00	0,06	-933,12	0,025	-23,33
180	40,6	164,00	-123,40	1,20	1,00	0,06	-1.599,26	0,025	-39,98
240	32,4	164,00	-131,60	1,20	1,00	0,06	-2.274,05	0,025	-56,85
360	23,5	164,00	-140,50	1,20	1,00	0,06	-3.641,76	0,025	-91,04
540	17,1	164,00	-146,90	1,20	1,00	0,06	-5.711,47	0,025	-142,79
720	13,7	164,00	-150,30	1,20	1,00	0,06	-7.791,55	0,025	-194,79
1080	10,3	164,00	-153,70	1,20	1,00	0,06	-11.951,71	0,025	-298,79
1440	8,6	164,00	-155,40	1,20	1,00	0,06	-16.111,87	0,025	-402,80
2880	5,8	164,00	-158,20	1,20	1,00	0,06	-32.804,35	0,025	-820,11
4320	4,0	164,00	-160,00	1,20	1,00	0,06	-49.766,40	0,025	-1.244,16

Bemessungsregen gemäß KOSTRA -DWD 2000, der im Mittel einmal alle 5 Jahre vorkommt

Beispiel für die Ermittlung einer befestigten Fläche für das Wohngebiet:Annahme: Grundstücksfläche A mit 500 m² (0,050 ha)Mittlere Abflußbeiwerte Ψ in Abhängigkeit vom Flächentyp gemäß DWA-A 117:

Annahme:

Schrägdach und Straßenflächen aus Asphalt > $\Psi = 0,90 \times 33 \% = 0,297$ Wegbefestigung aus Betonpflaster > $\Psi = 0,75 \times 21 \% = 0,157$ Gartengrünfläche > $\Psi = 0,10 \times 46 \% = 0,046$ $\Psi = 0,500$ Befestigte Fläche $A_u = 500$ m² x 0,5 = 250 m² (0,025 ha)

Beispiel für die Berechnung eines Rückhaltevolumens im MischgebietAnnahme: Grundstücksfläche A mit 800 m² (0,080 ha)

Dimensionierung nach dem einfachen Verfahren gemäß DWA-A 117

1. einfaches Verfahren oder Langzeitsimulation

einfaches Verfahren bis:

gewählt

Fließzeit $t_f \leq 15$ min

5 min

bzw. AEK ≤ 200 ha

0,08 ha

Überschreitungshäufigkeit $T_n \leq 10a$ $T_n = 5a$ $q_{Dr,R,u} \geq 2$ l/(s*ha) $q_{Dr,R,u} = QDr/Au$ $q_{Dr,R,u} = 117,1429$ l/s

pro ha befestigter Fläche

A =

0,08 ha

2. Ermittlung $A_u =$

0,056 ha

 $(\Psi = 0,7)$

3. Ermittlung QDr =

6,56 l/s

 $((0,82$ l/s 100 m²) x 8) bei $Q_{max} = 82$ l/(s*ha)

4. Festlegung Abminderungsfaktoren

 $f_A =$ 1 (Annahme auf sicherer Seite, ok da $t_f=5$ min) $f_z =$

1,2 (= geringes Risikomaß)

5. Berechnung

 $V_{s,u} = (r_{D,n} - Q_{Dr,R,u}) * D * f_z * f_A * 0,06$ $V = V_{s,u} * A_u$

Dauerstufe D min	Regenspende r l/s*ha	$q_{Dr,R,u}$ l/s*ha	$r - q_{Dr,R,u}$ l/s*ha	f_z -	f_A -	0,06 -	$V_{s,u}$ m ³ /ha	A_u ha	V m ³
5	404,0	117,14	286,86	1,20	1,00	0,06	103,27	0,056	5,78
10	294,3	117,14	177,16	1,20	1,00	0,06	127,55	0,056	7,14
15	237,9	117,14	120,76	1,20	1,00	0,06	130,42	0,056	7,30
20	201,7	117,14	84,56	1,20	1,00	0,06	121,76	0,056	6,82
30	156,7	117,14	39,56	1,20	1,00	0,06	85,44	0,056	4,78
45	119,3	117,14	2,16	1,20	1,00	0,06	6,99	0,056	0,39
60	97,4	117,14	-19,74	1,20	1,00	0,06	-85,29	0,056	-4,78
90	70,4	117,14	-46,74	1,20	1,00	0,06	-302,89	0,056	-16,96
120	56,0	117,14	-61,14	1,20	1,00	0,06	-528,27	0,056	-29,58
180	40,6	117,14	-76,54	1,20	1,00	0,06	-992,00	0,056	-55,55
240	32,4	117,14	-84,74	1,20	1,00	0,06	-1.464,36	0,056	-82,00
360	23,5	117,14	-93,64	1,20	1,00	0,06	-2.427,22	0,056	-135,92
540	17,1	117,14	-100,04	1,20	1,00	0,06	-3.889,67	0,056	-217,82
720	13,7	117,14	-103,44	1,20	1,00	0,06	-5.362,48	0,056	-300,30
1080	10,3	117,14	-106,84	1,20	1,00	0,06	-8.308,10	0,056	-465,25
1440	8,6	117,14	-108,54	1,20	1,00	0,06	-11.253,72	0,056	-630,21
2880	5,8	117,14	-111,34	1,20	1,00	0,06	-23.088,05	0,056	-1.292,93
4320	4,0	117,14	-113,14	1,20	1,00	0,06	-35.191,95	0,056	-1.970,75

Bemessungsregen gemäß KOSTRA -DWD 2000, der im Mittel einmal alle 5 Jahre vorkommt

Beispiel für die Ermittlung einer befestigten Fläche für das Mischgebiet:Annahme: Grundstücksfläche A mit 800 m² (0,080 ha)Mittlere Abflußbeiwerte Ψ in Abhängigkeit vom Flächentyp gemäß DWA-A 117:

Annahme:

Schrägdach und Straßenflächen aus Asphalt > $\Psi = 0,90 \times 58 \% = 0,522$ Wegbefestigung aus Betonpflaster > $\Psi = 0,75 \times 21 \% = 0,157$ Gartengrünfläche > $\Psi = 0,10 \times 21 \% = 0,021$ $\Psi = 0,700$ Befestigte Fläche $A_u = 800$ m² x 0,7 = 560 m² (0,056 ha)

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Der Stadt Elzach wird im Regionalplan die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen, gleichzeitig ist sie auch als Siedlungsbereich (Kernort Elzach) und Gewerbe- und Industriestandort festgelegt. Die starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Elzach, die sich aktuell auch in zahlreichen Anfragen bei der Stadtverwaltung bzgl. des Plangebiets Sonnensiedlung ausdrückt, bestätigt die zugewiesene zentralörtliche Funktion der Regionalplanung.

Um diesen Bedarf zu decken, stehen gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan neben der Wohnbaufläche im Planbereich Sonnensiedlung (Rißlersberg im FNP) nur noch Arrondierungen mit geringerer Flächengröße zur Verfügung (Finkenäcker ca. 0,5 ha und Dattlersberg ca. 0,8 ha). Die größere Erweiterungsfläche Sonnensiedlung / Rißlersberg ist daher am besten geeignet, der starken Nachfrage zu entsprechen und so auch die Funktion als Unterzentrum und Siedlungsbereich auszufüllen.

In Berücksichtigung einer gutachtlichen Stellungnahme zum Thema Schallschutz und der bestehenden Nutzung muss ein Teil der im FNP ausgewiesenen Fläche als Mischgebiet festgesetzt und genutzt werden – hier gehen also ca. 50% dieses Planbereichs für Wohnnutzungen verloren. Gleichzeitig besteht damit die Möglichkeit, in einem Bereich entlang der Alten Yacher Straße ein Potenzial für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie einen Puffer zu dem bestehenden benachbarten Gewerbegebiet zu schaffen.

Um den Verlust für Wohnnutzungen im Mischgebiet auszugleichen und gleichzeitig ein wirtschaftliches, funktionierendes Erschließungssystem zu ermöglichen, wird im Zuge der 9. punktuellen Änderung des FNP die bisherige Flächenausweisung Sonnensiedlung / Rißlersberg um ca. 0,9 ha erweitert. Um die neue Flächeninanspruchnahme zu kompensieren, erfolgt in einer parallelen Flächennutzungsplan-Änderung die Reduzierung von Flächen an anderer Stelle (s. auch Erläuterungen Ziffer 3).

Auch ein dauerhaftes, nicht behebbares artenschutzrechtliches Vollzugshindernis liegt nicht vor. Im vorliegenden Fall ist sichergestellt, dass bereits der Tatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verwirklicht wird. Die Verwirklichung des Tatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde (vgl. Mail vom 05.05.2014) dadurch vermieden werden, dass im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die Bauflächen vor Beginn der Bautätigkeit auf Zauneidechsen abgesucht werden. Sollten Tiere gefunden werden, können diese eingefangen und in geeignete Biotope umgesiedelt werden. Das ist technisch möglich (schonender Schlingenfang) und wurde von der UNB in anderen Verfahren bereits als artenschutzrechtliche Auflage festgesetzt. Die Stadt Elzach sagt verbindlich zu, dass das Plangebiet vor Beginn der Bautätigkeit auf Zauneidechsen abgesucht wird. Sollten dabei Zauneidechsen gefunden werden, sagt die Stadt Elzach weiter verbindlich zu, dass diese durch schonenden Schlingenfang eingefangen und in geeignete Biotope umgesiedelt werden. Selbst wenn man entgegen der Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde unterstellt, dass die Verwirklichung des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, so liegt jedenfalls eine Befreiungslage nach § 67 Abs. 2 BNatSchG vor. Einer Planung mangelt es auch dann nicht an der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, wenn zwar ein Verstoß gegen einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand im Zuge der Umsetzung des Plans nicht auszuschließen ist, aber – wie hier – die Erteilung einer Befreiung von diesem Verbotstatbestand in Betracht kommt. Dazu hat die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Mail vom 05.05.2014 folgendes ausgeführt:

„Hier regelt der Gesetzgeber, dass eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG erteilt werden kann, wenn die Durchführung des Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde (dieser Nachweis kann für einen einzelnen Bauherren wahrscheinlich geführt werden) und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landespflege vereinbar ist. Daher müsste die UNB zur Erteilung einer Befreiung ein Absuchen und ggf. das

Wegfangen von Zauneidechsen als Auflage festsetzen (s. o.). Eine Befreiung kann also m. E. für Einzelfälle in Aussicht gestellt werden.“

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Das Plangebiet steigt topografisch in nördlicher Richtung. Südlich der Yacher Straße liegt ein bebauter Gewerbegebiet. Nordwestlich und südöstlich grenzen bebaute Wohngebiete an. Nordöstlich des Gebiets steht ein nicht mehr in Betrieb befindlicher Hochbehälter, zu dem ein Fußweg von der Straße „An der Bust“ führt; diese Wegeverbindung soll auch künftig gewährleistet bleiben.

Im Plangebiet – im Bereich des Mischgebietes – befindet sich an der alten Yacher Straße ein bebautes Grundstück, das für Wohnen und Gewerbe genutzt wird. Auch aus diese Bestandsnutzung heraus ist die Festsetzung des Mischgebietes begründet und der Situation angepasst.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach werden im Bereich der „Sonnensiedlung“ geplante Wohnbauflächen dargestellt, allerdings nur in einem Umfang von ca. 2,3 ha. Als Voraussetzung der weiteren Planung muss das komplette Neubaugebiet als Baufläche einbezogen werden. Weiterhin muss in Berücksichtigung einer gutachtlichen Stellungnahme zum Thema Schallschutz und in Berücksichtigung der bestehenden Nutzung ein Teil der im FNP ausgewiesenen Fläche als Mischgebiet festgesetzt und genutzt werden (s. auch Erläuterungen Ziffer 5).

Um diese beiden Punkte auch in der Flächennutzungsplanung adäquat darzustellen, ist der FNP parallel zur Bebauungsplanung zu ändern (9. punktuelle Änderung). Zur Kompensation der Wohnbauflächen-Erweiterung bzw. der Umwandlung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche werden auf Elzacher Gemarkung anteilig die Wohnbaufläche 'Dattlersberg' um 0,25 ha und die Gewerbeflächen entlang der Bahn um 0,6 ha reduziert.

Der Gemeindeverwaltungsverband Elzach hat am 27.01.2014 den Feststellungsbeschluss zur 9. punktuellen Änderung des FNP gefasst, die FNP-Änderung wird nun zur Genehmigung gebracht. Der vorliegende Bebauungsplan wird erst nach der Genehmigung der 9. punktuellen Änderung des FNP in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

4 Umweltbericht / Grünordnungsplan / Artenschutz

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt (faktorgrün, Rottweil) und dieser Begründung als separater Bestandteil beigefügt. Im Umweltbericht werden der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Die Gemeinde hat in Abwägung mit den o.a. Belangen zu entscheiden, ob die gutachterlich zu ermittelnden Maßnahmen innerhalb des Plangebiets und die vorgeschlagenen externen Ausgleichsmaßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur ökologischen Aufwertung darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen sind.

Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Durch den Bebauungsplan „Sonnensiedlung“ kommt es vorwiegend zu mittleren bis hohen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet (Baumpflanzungen, Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sowie der

privaten Grundstücksflächen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge), können diese Beeinträchtigungen teilweise reduziert werden.

Der Großteil des Eingriffs muss jedoch durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sowie einen monetären Ausgleichsbetrag ausgeglichen werden.

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan „Sonnen-siedlung“ vorbereitet werden, nach Berücksichtigung und Durchführung der Ausgleichsmaß-nahmen, vertretbar.

Bei der Umsetzung des Plangebiets wird die Beseitigung des nach § 32a NatSchG besonders geschützten Biotops "Feldhecke am Reißlersberg" (Biotop-Nr. 7814-316-0567) vorgesehen. Diesbezüglich hat die Stadt Elzach am 30.09.2013 eine Ausnahmegenehmigung nach § 30(3) BNatSchG beantragt, die vom Landratsamt Emmendingen mit Schreiben vom 05.02.2014 ge-nehmigt wurde. Als Ausgleich für die Beseitigung des besonders geschützten Biotops ist eine Feldhecke auf dem Grundstück Flst.Nr. 609/3 zu pflanzen (s. externe Kompensationsmaß-nahmen Ziffer 9.3b der planungsrechtlichen Festsetzungen).

5 Schallschutz

Zur Klärung der schalltechnischen Belange im Zusammenhang mit der Erschließung des süd-lich der „Sonnen-siedlung“ gelegenen Gewerbegebiets (Firmenpark Reißlersberg) war im Jahr 2011 ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (Büro ProTerra). In diesem Gutach-ten wurden Geräuschkontingentierungen im Bereich der Gewerbeflächen ermittelt und Aussa-gen zu einer geplanten Wohnnutzung nördlich der Alten Yacher Straße gemacht. Zur geplan-ten Wohnnutzung in der „Sonnen-siedlung „ führt das Gutachten folgendes aus:

Um das geplante Gewerbegebiet "Firmenpark Reißlersberg" ohne erhebliche Einschränkungen für Gewerbe nutzen zu können, muss auf eine Ausweisung der östlich der Alten Yacher Stra-ße gelegenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet verzichtet werden. Zumindest im westli-chen, dem geplanten Gewerbegebiet unmittelbar benachbarten Bereich der geplanten Wohn-bebauung können lediglich die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Ergänzend wurde jedoch abgeschätzt, in welchem Abstand von der Alten Yacher Straße die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Dazu wurde eine flächendeckende Berechnung der Geräuschemissionen auf der Grundlage der in Ab-schnitt 9.4 aufgeführten Emissionskontingente tagsüber und nachts entsprechend den Vorga-ben der DIN 45691 [1] durchgeführt. Die Geräuschemissionen der bestehenden Betriebe wurden dabei vernachlässigt. Die Ergebnisse der Berechnung sind den Bildern 4 (Tag) und 5 (Nacht) im Anhang zu entnehmen. Die erforderlichen Abstände eines möglichen allgemeinen Wohngebietes von der Alten Yacher Straße betragen danach bis zu 47 m. Dies sollte bei der Planung der Wohnbebauung östlich der Alten Yacher Straße berücksichtigt werden. Maßgeb-lich für den erforderlichen Abstand ist für jeden Bereich der geplanten Wohnbebauung der je-weils größere der sich aus der Betrachtung tags bzw. nachts ergebende Abstand.

In Reaktion auf Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) + § 4(1) BauGB zum Thema Schallschutz eingegangen sind, hat das Büro ProTerra eine ergän-zende Stellungnahme zu diesen Punkten abgegeben. Insgesamt lässt sich festhalten, dass durch die vorgenommene Abstufung von Misch- und Wohngebiet die vorgegebenen Grenz-werte nach TA-Lärm eingehalten werden können und die Betriebe der angrenzenden gewerb-lichen Bauflächen durch das neue Baugebiet keine zusätzliche Einschränkung erfahren.

6 Verkehrserschließung und städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird über eine Ein- und Ausfahrt an die Alte Yacher Straße angebunden, die in diesem Zusammenhang auch ausgebaut wird. Gebietsintern entwickelt sich eine Sammelstraße entlang der Höhenlinien bis zu einem Wendehammer mit Wendemöglichkeit auch für 3-achsige Müllfahrzeuge. Ein zweiter Straßenstich, ebenfalls mit normgerechtem Wendehammer, erschließt das nordöstliche Teilgebiet und sichert die Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Der Straßenquerschnitt der Planstraße beträgt mit einseitigem Gehweg insgesamt 7,15 m (Aufteilung z.B. 5,0 m Fahrbahn, 2,0m Gehweg, 0,15 m Bord). Entlang der Sammelstraße werden 18 öffentliche Parkplätze angeordnet.

Die Fahrbahn der Alten Yacher Straße wird auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut und erhält einseitig einen Gehweg von 2,0 m Breite. Lediglich im Bereich des Bestandsgrundstücks ist in Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgrenzen und Bebauung eine Verengung der Fahrbahn auf 3,50 m und des Gehwegs auf 1,50 m erforderlich.

Eine Wegeverbindung von der Alten Yacher Straße südlich des bestehenden Gebäudes Alte Yacher Straße Nr. 15 in das neue Wohngebiet sichert eine möglichst kurze Verbindung für Fußgänger in den Ortskern von Elzach mit seinen Infrastruktureinrichtungen.

Am nordöstlichen Gebietsrand wird zur freien Landschaft hin eine Grünfläche für einen Kinderspielplatz (Altersgruppe 6 – 12 Jahre) vorgesehen.

Die festgesetzten Baufenster in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen sichern zusammenhängende Grünflächenanteile im Inneren und an den Rändern des Baugebiets.

Die geplanten Baufenster ermöglichen überwiegend Gebäudestellungen mit Ausrichtung Süd / Südwest und damit eine gute Ausnutzung von Solarenergie.

Während in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um die Durchgrünung zu sichern, lässt die offene Bauweise im Bereich des Mischgebietes mehr Spielraum für die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe oder auch dichtere Wohnformen.

Die o.g. Punkte berücksichtigen insbesondere auch die Vorgaben zum Klimaschutz in § 1a Abs. 5 BauGB, indem sie den Einsatz regenerativer Energien fördern und eine Durchgrünung des Gebietes sichern.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze in der Alten Yacher Straße nach gesondertem Konzept der Kirn-Ingenieure.

Hinsichtlich der Überflutungshäufigkeit und –sicherheit ist folgendes anzumerken:

Das anfallende Wasser bei einer Überflutungshäufigkeit von z.B. einem 30 jährigen Bemessungsregen fließt über den mit Bordsteinen eingefassten Straßenraum der Alten Yacher Straße in Richtung der Straße Am Rißlersberg (K 5112). Diese Straße ist mit Hochbordsteinen eingefasst, die das anfallende Wasser über die Straßenabläufe in den Regenwasserkanal DN 800 mm ableiten.

Im Entwässerungskonzept wird auch der Umgang mit unverschmutzt anfallendem Niederschlagswasser geregelt. Als Ergebnis der Entwässerungsplanung wurden für die Baugrundstücke Hinweise zur Einhaltung eines bestimmten Abfluss- bzw. Einleitungsvolumens aufgenommen, um eine Überlastung der vorhandenen Kanäle zu vermeiden. Kann durch die Bebauung oder Versiegelung der Grundstücksfläche dieser Wert nicht eingehalten werden, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Berechnungsmethodik zur Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens sowie die zu berücksichtigenden Bemessungsgrundlagen sind ebenfalls in den Hinweisen / Teil D, Ziffer 8 aufgeführt.

Weiterhin sollen auf der Grünfläche am nordöstlichen Rand des Plangebiets Retentionsmaßnahmen umgesetzt werden, u.a. auch zum Schutz oder zur Minderung des wild abfließenden Hangwassers.

8 Sendemast

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein Sendemast mit mehreren Mobil- und Richtfunkantennen. Der Standort des Sendemastes wurde im Dezember 2013 eingemessen, um Gewissheit über die Höhenlage und die tatsächlich vorliegenden Abstände zum Plangebiet zu erlangen:

Der Abstand zur Grenze des Plangebiets (Geltungsbereich) beträgt 19,90 m. Der Abstand zur nächstgelegenen Baugrenze (Baufenster) beträgt 24,90 m. Der Fußpunkt des Sendemastes (OK Gelände) liegt auf 398,30 m üNN.

Die Stadt Elzach strebt in Abstimmung mit dem Sendemastbetreiber die Verlegung des Sendemastes an, was jedoch bzgl. Kosten und Standortfindung nicht einfach und zeitnah zu lösen ist. Daher müssen die Belange des Mobilfunks in den betreffenden Bereichen entsprechend berücksichtigt werden, um Störungen der bestehenden Funkantennen zu vermeiden.

Berücksichtigung der Funkstrecken hinsichtlich Störungen / Beeinträchtigungen

Die Mobilfunk- und Richtfunkstrecken befinden sich nach Angaben des Betreibers auf Höhen von 5,38 m bis 8,46 m über OK Gelände am Sendemast. Die niedrigste (Richtfunk)strecke verläuft demnach auf einer Höhe von 403,68 m üNN.

Es trifft grundsätzlich zu, dass nach dem Ziel des Plansatzes 4.6.4 des Landesentwicklungsplans LEP 2002 bestehende und geplante Richtfunkstrecken von störender Bebauung freizuhalten sind. Danach müssen wegen der physikalischen Eigenschaften von Funkwellen Richtfunktrassen zwischen Sende- und Empfangsfunkanlagen durch eine Schutzzone beiderseits der Sichtlinie (Fresnelzone) gesichert und von störender Bebauung freigehalten werden. Dies bedeutet jedoch in der Regel keine völlige Freihaltung von Bebauung, sondern lediglich eine Beschränkung in der Bauhöhe. Einzelheiten hierzu sind mit den Betreibern der Richtfunkstrecken abzustimmen.

Zwar war die ursprüngliche Stellungnahme sehr pauschal und nicht prüffähig. Daher wurde der Betreiber um nähere Konkretisierung der geltend gemachten Beeinträchtigungen gebeten. Daraufhin hat der Betreiber die mögliche Beeinträchtigung der Fresnelzone wie folgt konkretisiert:

"Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Sendemastes zur Bebauung des Teilbereiches 1B kann eine Störung der Richtfunkverbindung von Telefonica nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dies wäre auch dann der Fall, wenn eine weitere Höhenreduzierung vorgenommen werden sollte.

Um künftige Beeinträchtigungen des Richtfunks für diesen Bereich zu vermeiden, wäre daher im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Wohnbebauung für den Teilbereich 1B auszuschließen und ggfs. eine Grünfläche für diesen Bereich vorzusehen.

Die Ausführungen der Bundesnetzagentur, dass bei neuen Bauwerken unter 20 m Höhe Störungen von Richtfunkstrecken nicht wahrscheinlich seien, beziehen sich auf die durchschnittliche Höhe eines Antennenträgers und damit die Durchschnittshöhe der Richtfunkantennen. Die Durchschnittshöhe eines Antennenträgers liegt jedoch zwischen 30-40 m Höhe. Der gegenständliche Standort ist jedoch weniger als 10 Meter hoch, zudem befindet sich der Richtfunk auf 5,38 m Höhe. Übertragen auf die tatsächliche Höhe des Antennenträgers und des angebrachten Richtfunks niedriger als 10 Meter ist eine Beeinträchtigung daher nicht unwahrscheinlich, auch wenn die Bauhöhe für den Teilbereich B zwischenzeitlich auf eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m Höhe reduziert worden ist.

Durch eine Beeinträchtigung des Richtfunks können die Datenübertragung und die Sprachtelefonie gestört werden."

Auf der Grundlage dieser konkretisierten Stellungnahme wurden die sogenannten 'Fresnelzonen', die den eigentlichen Richtfunkstrahl umgeben, berücksichtigt.

Zunächst wurde für den im Planstand der erneuten Offenlage abgegrenzten Teilbereich 1B im Sinne des § 9(2) BauGB ein bedingtes Baurecht festgesetzt: die Bebauung ist hier erst zuläs-

sig, wenn die bestehende Sendemastanlage dauerhaft außer Betrieb genommen wurde. Eine, in der Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur als neu beantragte, aufgeführte Funkstrecke wurde durch eine entsprechende Gebäudereduzierung im betreffenden Bereich berücksichtigt: dieser Bereich wurde in einem Zwischenstand der Planung als Teilbereich C festgesetzt.

Auf Grundlage der so veränderten Planung wurde der Betreiber erneut um eine Stellungnahme gebeten, ob damit auch die Belange des Mobilfunk ausreichend berücksichtigt sind. Daraufhin hat der Betreiber die mögliche Beeinträchtigung der Mobilfunkstrecken wie folgt konkretisiert und seiner Stellungnahme einen Plan mit Kennzeichnung der betroffenen Bereiche beigefügt:

"Besten Dank für den übermittelten Plan und den darin enthaltenen Höhenangaben und Funkstrecke. Nach Auskunft des Netzbetreibers benötigt dieser für die Funkversorgung einen vertikalen Freihaltewinkel von mindestens 11°, was eine Höhendifferenz von 4 m zur 1. Gebäudereihe bedeutet. Die Antennen sind auf einer Höhe von 406,3 m üNN angebracht, d.h. die maximale Gebäudehöhe von 402,3 m üNN darf nicht überschritten werden.

Das bedeutet, dass alle Gebäude ab 395 m üNN Geländehöhe nicht höher als die vorgeschlagenen 6,5 m gebaut werden dürfen.

Da selbst eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe von 8,50m auf 6,50m zu einer Beeinträchtigung der Funkstrecke bei einer Geländehöhe ab 395 üNN führen würde, sollte für den Teilbereich 1C und die in Rot gekennzeichneten Felder des Teilbereichs 1A die Bebauung zur Versetzung des Sendemastes ausgesetzt werden.

Die betroffenen Grundstücke haben wir mit roten Kreisen gekennzeichnet. Da auch für die Funkstrecke der Freihaltewinkel bzw. Öffnungswinkel zu beachten ist, sind auch die parallel liegenden Grundstücke zur Funkstrecke über 395 m üNN in die Aussetzung der Bebauung bis zur Versetzung des Sendemastes einzubeziehen.

Wir bitten Sie höflich, die oben genannten Belange in die GR-Sitzung zu besprechen und bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung."

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt, der Teilbereich 1B, für den ein bedingtes Baurecht festgesetzt ist, wurde entsprechend der Darstellung des Betreibers ausgedehnt.

Danach darf in Teilbereich 1B bis zur dauerhaften Außerbetriebsetzung des Sendemastes keine Bebauung erfolgen, weil nach Angaben des Sendemastbetreibers nur so eine störungsfreie Verbindung der Richtfunk- und Mobilfunkstrecken gewährleistet ist. Dementsprechend wird im Sinne des § 9(2) BauGB für diesen Bereich ein bedingtes Baurecht festgesetzt: die Bebauung ist hier erst zulässig, wenn die bestehende Sendemastanlage dauerhaft außer Betrieb genommen wurde.

Für die im verbleibenden Teilbereich 1A liegenden Grundstücke können die Anforderungen des Betreibers erfüllt werden: die maximal zulässigen Gebäudehöhen halten zu den vorhandenen Mobilfunkstrecken die Höhendifferenz von 4 m ein.

Um zu gewährleisten, dass durch technische Dachaufbauten wie z.B. Schornsteine, Satellitenanlagen, Solarmodule etc., die über das Dach hinausragen, diese Höhendifferenz ebenfalls eingehalten wird, werden diese in Teilbereich 1A jeweils auf eine maximale Höhe von 402,50 m üNN begrenzt.

Sicherheitsabstände bzgl. elektromagnetischer Felder

Zur Gewährleistung des Schutzes von Personen bzgl. der entstehenden elektromagnetischen Felder wird in der Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur vom 18.11.2011 ein standortbezogener Sicherheitsabstand von 17,78 m in Hauptstrahlrichtung und von 3,85 m in vertikaler Richtung festgelegt, bezogen auf die Montagehöhe der niedrigsten, für den Sicherheitsabstand relevanten Sendeantenne mit 8,0 m über Grund.

Richtfunkstrecken sind wegen ihrer geringen Leistung für die Sicherheitsabstände nicht relevant und werden daher in der Auflistung der Sendeanlagen bei der Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur nicht aufgeführt. Auch Empfangsantennen sind für den Sicherheitsabstand nicht relevant.

In Berücksichtigung des vertikalen Sicherheitsabstandes ist der Gesamtbereich des Sicherheitsabstandes also auf einer Höhe von 402,45 – 410,15 m üNN in einem Umkreis von 17,78 m um den Sendemast anzusetzen.

Die festgelegten Sicherheitsabstände gemäß Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur vom 18.11.2011 werden mit der Planung für das Wohnbaugebiet demnach eingehalten.

Nach telefonischer Nachfrage bei der Bundesnetzagentur / Außenstelle Konstanz am 30.01.2014 wurde Mitte letzten Jahres ein neues Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Sicherheitsabstände eingeführt, das im allgemeinen zu niedrigeren Sicherheitsabständen geführt hat: demnach beträgt der standortbezogene Sicherheitsabstand für den Gesamtstandort in Hauptstrahlrichtung 16,74 m und in vertikaler Richtung 3,21 m. Die Höhenlage des Sicherheitsabstandes reicht nach der neuen Berechnung von 403,09 m üNN bis 409,51 m üNN. Diese Werte sind auch in der emf-Datenbank der Bundesnetzagentur im Internet einsehbar.

Unterstellt man, dass potenzielle zusätzliche Mobilfunkantennen auch künftig nicht unterhalb 8,0 m angebracht werden und sich der vertikale Sicherheitsabstand nicht verändert, wäre ein Eindringen von Gebäuden (mit einer GH max. von 8,50 m) in den Sicherheitsabstand ab einer Bezugshöhe von 394,59 m üNN gegeben. Überbaubare Flächen, für die das zutrifft, liegen jedoch in einem Abstand von mindestens 49,50 m bzw. 53,50 m vom Sendemast. Insofern besteht unter Berücksichtigung der Höhenverhältnisse auch weiterhin ein Erweiterungsspielraum für den Betrieb des Sendemastes, eine Erweiterung mit Richtfunk- und Empfangsantennen wäre für den Sicherheitsabstand gar nicht relevant.

Abwägung der unterschiedlichen Belange

In der Abwägung der unterschiedlichen Belange untereinander kommen zum Tragen:

- der öffentliche Belang der Wohnraumsicherung und Erfüllung der von der Raumordnung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Stadt Elzach
- der öffentliche Belang des Post- und Telekommunikationswesens
- der private Belang der Wertschöpfung von Seiten des Sendemasteigentümers.

Im Hinblick darauf, dass in Elzach keine besser geeigneten Flächen zur Sicherung der Wohnraumversorgung zur Verfügung stehen, der Betrieb der bestehenden Funkstrecken durch die vorgenommene Festsetzung des bedingten Baurechts nach § 9(2) BauGB in Teilbereich 1B auch weiterhin gewährleistet werden kann und mit geringen Einschränkungen (z.B. Montagehöhe nicht unter 8,00 m über Grund) auch weiterhin ein Erweiterungsspielraum für den Sendemastbetrieb besteht, wird die Erschließung und Entwicklung des Plangebiets 'Sonnensiedlung' weiter verfolgt.

Hierzu ist ergänzend anzumerken, dass die Antennenbelegungs- und Technikflächen eines Standortes nicht so beschaffen sein müssen, dass sie eine bestmögliche Ausnutzung gewährleisten. Es reicht aus, wenn an dem Standort die Voraussetzungen für eine dem Zweck angemessene Nutzung gegeben sind (BVerwG, Urt. v. 17.12.2002 – 4 C 15.01 – BVerwGE 117, S. 287, 290; BVerwG, Beschl. v. 02.04.2013 – 4 BN 37/12 –, zitiert nach juris). Sie darf vielmehr die lukrativste Nutzung ausschließen. Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen, sind grundsätzlich nicht durch Art. 14 GG geschützt, sondern können planungsrechtlich eingeschränkt werden (OVG Niedersachsen, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, S. 1108; BGH, Urt. v. 28.06.1984 – III ZR 35/83 –, BGHZ 92, S. 34.) Hier ist zu berücksichtigen, dass gewisse Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind, auch wenn dem Interesse des Betreibers der Antennenbelegungs- und Technikflächen eines Standorts an möglichst viele Funknetzbetreiber mit möglichst vielen Antennen zu vermieten, nur teilweise Rechnung getragen wird.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauf Flächen werden zum Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und zum Teil als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Bei dem Mischgebiet handelt es sich um den südlichen Gebietsabschnitt an der Alten Yacher Straße (ca. 1.2 ha).

Allgemeines Wohngebiet:

Der Schwerpunkt im Plangebiet liegt auf der Wohnnutzung. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind. Für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund ist in dem vorliegenden Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen, was auch für die nach § 4(3) Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und für Tankstellen gilt.

Mischgebiet:

Bei der geplanten Festsetzung des geplanten Mischgebietes (MI) zwischen dem geplanten Wohngebiet (WA) und dem bestehenden Gewerbegebiet (GE) handelt es sich nicht um einen sogenannten Etikettenschwindel. Die Festsetzung erfolgte nicht nur, um den immissionsrechtlichen Anforderungen zu genügen. Vielmehr soll das Mischgebiet von einer tatsächlichen quantitativen und qualitativen Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe geprägt werden. Dabei knüpft die Festsetzung an die bereits bestehende Bebauung auf dem im MI gelegenen Grundstück Flst. Nr. 556/59 an. Dort besteht bereits eine typische Mischnutzung. Vorstellbar sind im MI insbesondere kleinere Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe. Es versteht sich von selbst, dass in einem festgesetzten Mischgebiet die Durchmischung von Gewerbe und Wohnen erforderlich ist. Im übrigen spiegelt sich diese Zielsetzung auch in dem Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungen für beide Gebietstypen wider (Ziffer 1.1 und 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Die Festsetzung erfolgt auch, um dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG durch Schaffung eines Puffers Rechnung zu tragen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zur Sicherung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenso wie im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden möglichen Konflikte mit der Wohnnutzung ausgeschlossen. Im Hinblick auf die erwünschte Ansiedlung von Handwerksbetrieben sollen diesen Betrieben in begrenztem Umfang der Verkauf von Waren, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen stehen, ermöglicht werden – auch wenn diese der nah- und zentrenrelevanten Sortimentsgruppe angehören. Weiterhin ist bei potenziellen Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die ja im Mischgebiet nur unterhalb der Großflächigkeit (bis 800 qm Verkaufsfläche) zulässig sind, ein auf 10% der Verkaufsfläche begrenztes nah- und zentrenrelevantes Randsortiment möglich sein.

Massive Störungen sind erfahrungsgemäß insbesondere während der Nachtzeit auch im Zusammenhang mit Nutzungen gemäß §§ 6(2) Nr. 8 und (3) BauNVO (Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Gebietsteilen und als ausnahmsweise zulässige Nutzungen) zu erwarten. Das mit Vergnügungsstätten verbundene Verkehrsaufkommen kann die vorhandene Wohnnutzung in der Ortslage maßgeblich beeinträchtigen. Darüber hinaus wäre zu befürchten, dass Vergnügungsstätten zu einem negativen Gebietsimage führen, der unter städtebaulichen und sozialen Aspekten zu verhindern ist.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ und GFZ) sowie durch maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhen (WH / GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich um in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Maximalwerte, deren Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Über die Höhenfestsetzungen werden die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand und ein angemessener Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum gesichert. Die im Gebiet zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ermöglichen eine gemäß Sprachgebrauch „1½ - geschossige“ Bebauung, d.h. ein „echtes“ Vollgeschoß im EG und ein Dach-Vollgeschoß mit Kniestock. Auch Kellergeschosse sind als Nicht-Vollgeschoß zulässig.

Für Doppelhäuser sowie Hausgruppen wird aus Gründen der Rechtssicherheit eine verbindliche Wandhöhe festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe für beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Hausgruppe gesichert ist oder sich aus der topografischen Situation eine Staffelung der Gebäudehöhen ergibt. Zur Rechtsklarheit wird ausdrücklich festgesetzt, dass die max. Wandhöhe auch mit Gauben und Zwerchgiebeln bis 2.00 m überschritten werden darf.

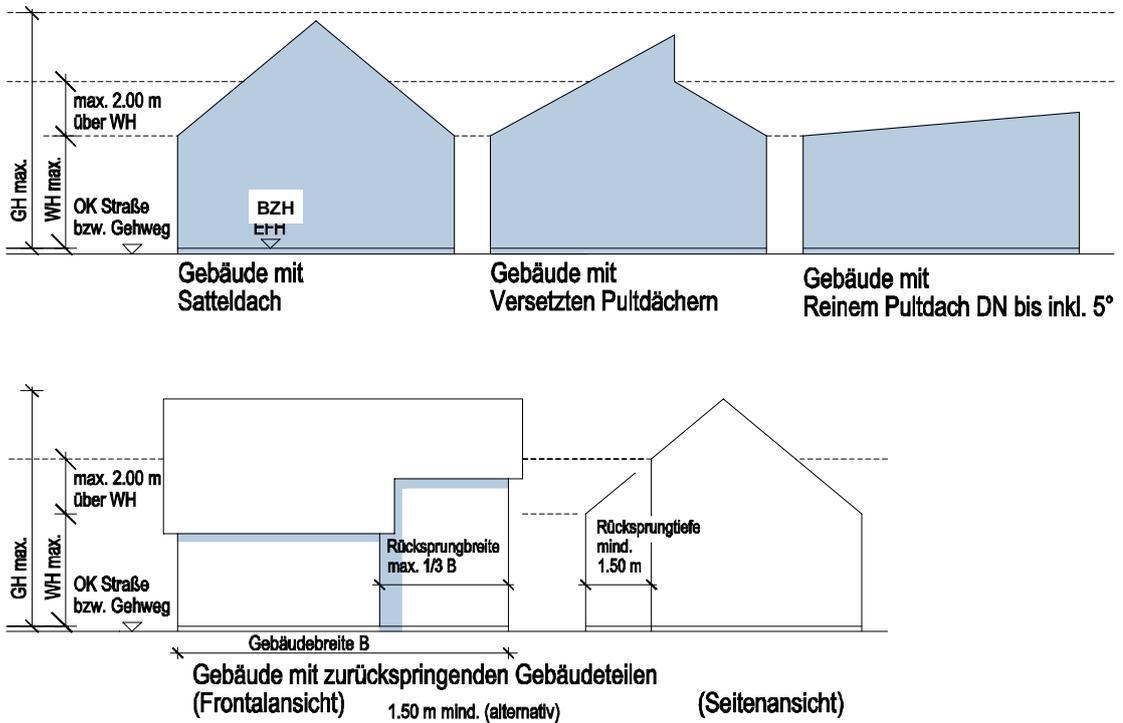
Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass die max. Wandhöhe bei Gebäuden mit geneigten und gewölbten Dächern (also nicht bei Flachdach-Gebäuden) mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2.00m überschritten werden darf, wenn die Rücksprungtiefe mind. 1.50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

Um auch für Gebäude mit Flachdach eine angemessene Bebaubarkeit zu gewährleisten wird hier eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,10 m ab Bezugshöhe festgesetzt: dies entspricht einer 2-geschossigen Bebauung + Flachdachattika.

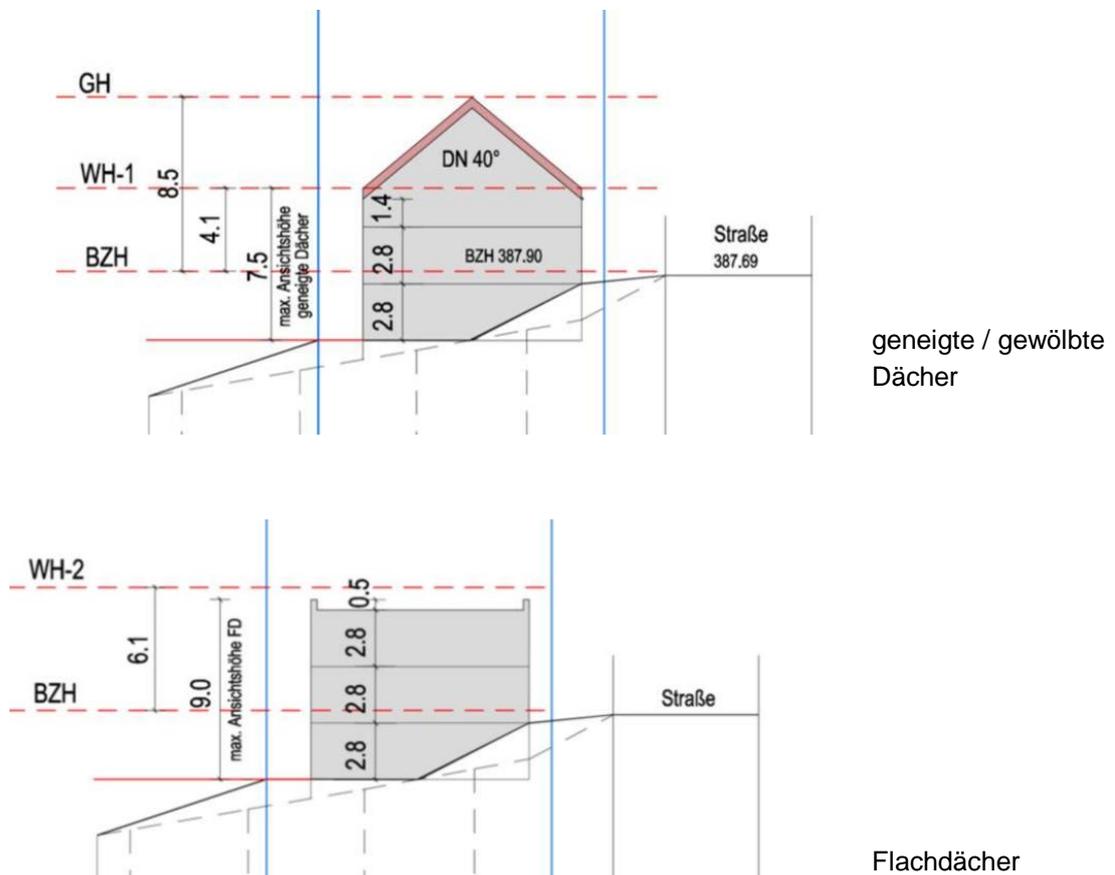
Durch die vorherrschende Topografie liegt das Gelände der Baugrundstücke oftmals höher als die erschließende Straße bzw. entwickeln sich die Baugrundstücke talwärts. Um zu vermeiden, dass talseitig zu hohe Wandflächen entstehen, wird die Höhe der sichtbaren Gebäudeseiten (Ansichtshöhe) begrenzt: bei Gebäuden mit geneigten und gewölbten Dächern auf 7,50 m, was etwa einem 2-geschossigen Gebäude mit einem Kniestock von ca. 1,40 m entspricht. Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die maximale Ansichtshöhe auf 9,0 m begrenzt, was etwa 3 Geschosshöhen plus Flachdachattika entspricht.

Nachfolgende Skizzen erläutern die o.a. Vorgaben:

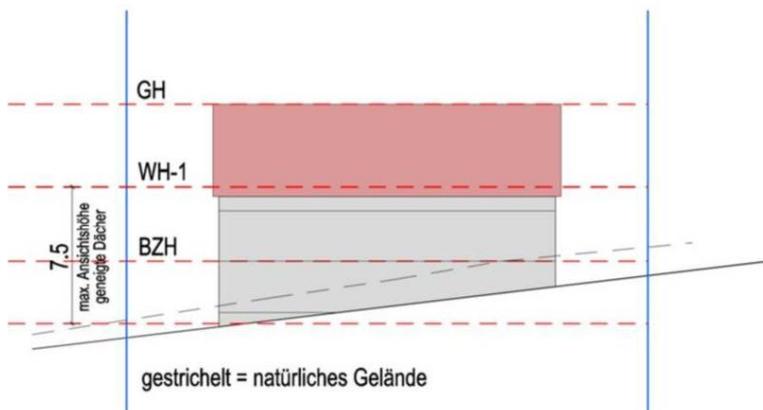
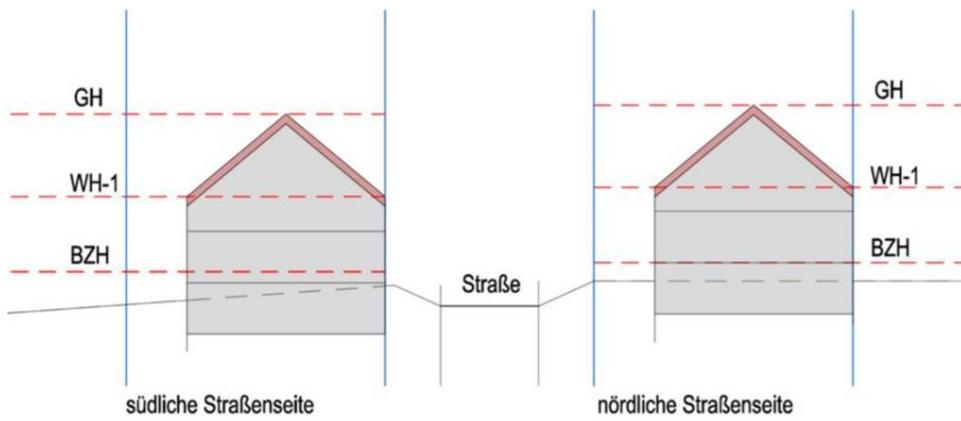
a) geneigte und gewölbte Dächer / Gebäuderücksprünge



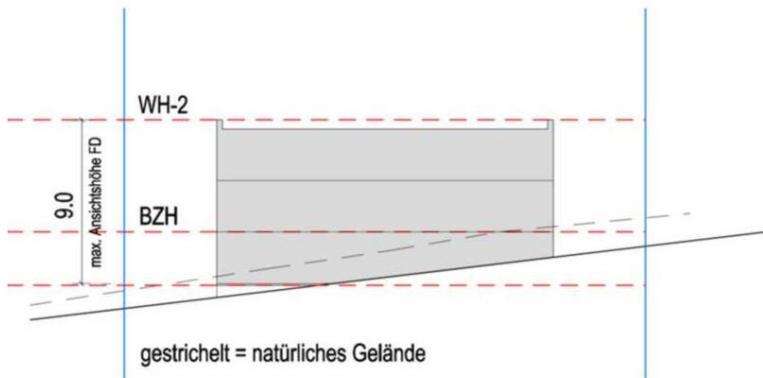
b) Beispielschnitt talseitige Bebauung: maximale Gebäude- und Wandhöhen, Ansichtshöhe



c) Beispielschnitt bergseitige Bebauung bzw. ins Gelände eingeschnittene Straße



beispielhaft:
nördl. Straßenansicht
mit Satteldachgeb.



beispielhaft:
nördl. Straßenansicht
mit Flachdachgeb.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der über die Grundstücksgrenzen hinweg durchgehenden Baufenster ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit Einzel- / Doppelhaus bzw. Hausgruppe dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit auch direkt angebaut werden kann - und nicht etwa ein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand entsteht.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur bis zu einer Größe von 20 qm.

9.4 Garagen / Carports und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen / Carports ist nur innerhalb überbaubarer Flächen und auf den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig; insofern können auch Grenzgaragen errichtet werden sofern diese innerhalb der Baufenster oder in den betreffenden Flächen liegen. Nebenanlagen sollen im Wohnquartier nicht mit unangemessener Präsenz in Erscheinung treten. Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist deshalb zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Pro Baugrundstück ist nur 1 Nebenanlage als Gebäude mit einer Größe bis max. 20 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und mit Rücksicht auf den umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte bauliche Verdichtung. Daher ist es erforderlich, die Anzahl der Wohneinheiten (WE) im allgemeinen Wohngebiet auf max. 2 WE je Einzelhaus und in Doppelhaushälften auf max. 1 WE zu begrenzen.

9.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken folgende Maßnahmen zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

9.7 Flächen für Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen sichern das gebietsbezogene Ver- und Entsorgungskonzept unter besonderer Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit unbelastet anfallendem Niederschlagswasser.

10 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern das Eingriffs-Ausgleichs-Konzepts, eine standortgerechte Gebiets-Durchgrünung sowie die artenschutzrechtlichen Belange in angemessenem Umfang.

11 **Bedingtes Baurecht nach § 9(2) BauGB**

Nach § 9(2) BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Die bauliche Nutzung des Teilbereichs 1B würde eine Störung der bestehenden Richtfunkstrecke verursachen. Da jedoch eine Verlegung des bestehenden Sendemastes erfolgen soll und dann einer Bebauung nichts mehr im Wege steht, wird die Bebauung in diesem Bereich bis zum Zeitpunkt der dauerhaften Außerbetriebsetzung ausgesetzt und so die Belange des Mobilfunks berücksichtigt (s. auch Erläuterung Begründung Ziffer 8).

12 **Örtliche Bauvorschriften**

12.1 **Dächer**

Im Baugebiet sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig, sofern die maximalen Wand- und Gebäudehöhen eingehalten werden. Lediglich die reinen Pultdächer werden auf eine Dachneigung von max. 5° begrenzt um zu hohe Gebäudewände auf der Firstseite zu vermeiden.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen werden aus Gründen der Rechtssicherheit Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° festgesetzt. Andere Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Hausgruppe gesichert werden.

Zur Grundwasserschonung sind Dachdeckungen aus den Metallen Kupfer, Zink und Blei nur mit Beschichtung zulässig. Zur Eindeckung von geneigten Dächern kann nur nichtreflektierendes strukturiertes Dachdeckungsmaterial in gedeckten (roten bis braunen und anthrazitfarbenen) Farbtönen verwendet werden.

12.2 **Dachaufbauten**

Dachaufbauten treten auf flachgeneigten Dächern mit langgezogenen Seitenflächen unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung, weshalb Dachaufbauten erst auf Dächern über 30° Dachneigung zulässig sind. Dachaufbauten sollten auf dem Hauptdach gestalterisch nicht überproportional in Erscheinung treten; die örtlichen Bauvorschriften sichern einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung.

12.3 **Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Stadt dringend ratsam, bei Neubaugebieten den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen (Bruchzahlen sind aufzurunden), was im vorliegenden Fall auch mit Blick auf die geplanten Grundstückszuschnitte umsetzbar ist.

12.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen. Im Teilbereich 2 (MI) gilt dies soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht.

12.5 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Zur Vermeidung einer unerwünscht dominanten Wirkung einzelner Gebäudefassaden sind Signalfarben als Fassadenfarben unzulässig.

12.6 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

12.7 Stützmauern und Böschungen

Die topografische Situation wird zu Anpassungen des Geländes an die Gebäude und Außenwohnbereiche / Terrassen führen. Durch die Festsetzungen sollen zu hohe, durchgängige Stützmauern vermieden werden – bei hohen Niveauunterschieden sollen Absätze und Terrassierungen vorgesehen werden oder bepflanzte, begrünte Böschungen angelegt werden.

13 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung erfolgt voraussichtlich eine freiwillige Bodenordnung.

14 Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich B-Plan	ca.	34.853 qm	100,0 %
darin enthalten:			
Öffentliche Verkehrsflächen			
inkl. Verkehrsgrün, Fußwege + Trafo*	ca.	6.713 qm	19,3 %
öffentliche Grünflächen	ca.	1.123 qm	3,2 %
Grundstücksflächen im Mischgebiet (MI)	ca.	11.868 qm	34,0 %
Grundstücksflächen im allg. Wohngebiet (WA)	ca.	15.149 qm	43,5 %
Grundstücksflächen MI + WA zusammen	ca.	27.017 qm	77,5 %

(* davon Verkehrsgrün ca. 159 qm)

Teil F – Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

Gemäß § 10(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.

1 Planerfordernis

Der Stadt Elzach wird im Regionalplan die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen, gleichzeitig ist sie auch als Siedlungsbereich (Kernort Elzach) und Gewerbe- und Industriestandort festgelegt. Die starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Elzach, die sich aktuell auch in zahlreichen Anfragen bei der Stadtverwaltung bzgl. des Plangebiets Sonnensiedlung ausdrückt, bestätigt die zugewiesene zentralörtliche Funktion der Regionalplanung.

Um diesen Bedarf zu decken, stehen gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan neben der Wohnbaufläche im Planbereich Sonnensiedlung (Rißlersberg im FNP) nur noch Arrondierungen mit geringerer Flächengröße zur Verfügung (Finkenäcker ca. 0,5 ha und Dattlersberg ca. 0,8 ha). Die größere Erweiterungsfläche Sonnensiedlung / Rißlersberg ist daher am besten geeignet, der starken Nachfrage zu entsprechen und so auch die Funktion als Unterzentrum und Siedlungsbereich auszufüllen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften für die Entwicklung des Plangebiets erforderlich.

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde am 11.06.2013 gefasst.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist von faktorgrün, Rottweil ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit erstellt worden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung beigelegt.

Mit Schreiben vom 05.02.2014 hat das Landratsamt Emmendingen die Ausnahmegenehmigung nach § 30 (3) BNatSchG bzgl. der Beseitigung des besonders geschützten Biotops "Feldhecke am Rißlersberg" mit entsprechenden Nebenstimmungen zum Ausgleich und Zeitraum der Beseitigung erteilt.

3 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Gegensatz zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) bezieht sich die Prüfung von Alternativen eines Bebauungsplanes nicht auf Standortalternativen sondern auf Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereiches.

Bei der vorliegenden Planungen waren folgende Vorgaben zu beachten:

- Berücksichtigung des Gebäude- und Nutzungsbestandes innerhalb des Plangebiets auf Flst. 556/59 in Verbindung mit den Ergebnissen einer Gutachtlichen Stellungnahme zum Schallschutz, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplans 'Firmenpark Rißlersberg' im Juli 2011 erstellt wurde und für einen Streifen von ca. 50 m Tiefe entlang der Alten Yacher die Entwicklung eines Mischgebietes empfiehlt.
- Berücksichtigung der topografischen Situation hinsichtlich der Straßenführung und Anordnung der Baufenster
- Berücksichtigung des nordöstlich des Plangebiets bestehenden Sendemasts auf Flst.Nr. 584/3 mit mehreren Mobil- und Richtfunkantennen

- Vermeidung von Fremdverkehr im Plangebiet, aber auch Vermeidung von Fremdverkehr in angrenzenden Wohngebieten (d.h. keine Durchbindung zum bestehenden Wohngebiet 'In der Gumm' über die Straße 'An der Bust')
- Erschließung des Neubaugebietes durch Fußwegeverbindungen mit einer möglichst kurzen Anbindung an den Ortskern
- Anlage eines Spielplatzes an einem attraktiven Standort

Die Planungsvarianten waren im Hinblick auf die o.g. Vorgaben und dem Gebietszuschnitt daher eingeschränkt. Die gewählte Variante berücksichtigt die o.g. Vorgaben.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

4.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans im Rathaus Elzach vom 27.06.2013 bis einschließlich 02.08.2013 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen:

Ein im angrenzenden Firmenpark 'Rißlersberg' ansässigen Betriebsinhaber hat im Rahmen der darum eingehend zu prüfen, ob durch das neu entstehende Baugebiet Einschränkungen bzgl. seiner Betriebssituation entstehen. Die Anregung wurde insofern berücksichtigt, dass vom Büro ProTerra eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme zu diesen Punkten eingeholt wurde, die dem Bebauungsplan auch als Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass durch die vorgenommene Abstufung von Misch- und Wohngebiet die vorgegebenen Grenzwerte nach TA-Lärm eingehalten werden können und die Betriebe der angrenzenden gewerblichen Bauflächen durch das neue Baugebiet keine zusätzliche Einschränkung erfahren.

Eine Gruppe Elzacher Bürger (6 Unterzeichner) bittet um die Verlegung des nahe des nordöstlichen Gebietsrandes bestehenden Sendemastes, um die Strahlenbelastung im gesamten Neubaugebiet zu minimieren, und um die Anlage eines Kinderspielplatzes im Plangebiet. Die Anlage des Spielplatzes war bereits im Vorentwurf durch eine entsprechend festgesetzte Grünfläche vorgesehen.

Hinsichtlich des Sendemastes wurde darauf verwiesen, dass die Stadt Elzach die Verlegung des Sendemastes prüft.

4.1.2 Öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 04.11.2013 bis einschließlich 06.12.2013 im Rathaus Elzach öffentlich ausgelegt. Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit sind während der Offenlage nicht eingegangen.

4.1.3 Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a(3) BauGB

Aus den von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 4(2) BauGB sowie der parallel erstellten Erschließungsplanung ergaben sich Planänderungen, die gemäß § 4a(3) BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich machten.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 10.03.2013 bis einschließlich 24.03.2013 im Rathaus Elzach in einer angemessenen verkürzten Frist erneut öffentlich ausgestellt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden dürfen.

Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit sind während der erneuten Offenlage nicht eingegangen.

4.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB

Mit Schreiben vom 17.06.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.08.2013 gebeten. Im Wesentlichen sind folgende Stellungnahmen zu nennen:

Das Umweltamt des Landratsamtes Emmendingen hat auf den damals noch fehlenden Umweltbericht und Artschutzprüfung sowie auf die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG für den Eingriff in das nach § 32 NatSchG BaWü gesetzlich geschützte Biotop (Biotop Nr.: 7814-316-0567; Name: "Feldhecke am Reißlersberg") verwiesen.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs- / Ausgleichskonzeption und die artenschutzrechtliche Prüfung wurden bei der folgenden Beteiligung nach § 4(2) BauGB vorgelegt. Die Ausnahmegenehmigung bzgl. des geschützten Biotops wurde beantragt: mit Schreiben vom 05.02.2014 hat das Landratsamt Emmendingen die Ausnahmegenehmigung nach § 30 (3) BNatSchG bzgl. der Beseitigung des besonders geschützten Biotops "Feldhecke am Reißlersberg" mit entsprechenden Nebenstimmungen zum Ausgleich und Zeitraum der Beseitigung erteilt.

In Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde / LRA Emmendingen wurden folgende Ergänzungen im Bebauungsplan vorgenommen:

- Hinweis auf die Hochwassergefahr bei Starkniederschlägen und auf eine hochwasserangepasste Bauweise
- Erarbeitung der Entwässerungsplanung und Aufnahme einer Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Hinweis auf eine im Plangebiet erfasste Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen (Altstandort Holzverarbeitung)

In Berücksichtigung der Anregungen des Straßenverkehrsamtes / LRA Emmendingen wurde die Fußwegeverbindung in Richtung des Ortskerns optimiert (Lage näher zum Ortskern und breitere Wegführung).

Das Landwirtschaftsamt / LRA Emmendingen äußert Bedenken wegen des Flächenverlusts für die in diesem Gebiet tätigen Landwirte.

Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen mit dem Hinweis, dass die Stadt Elzach den betroffenen Landwirten bei der Suche nach Ersatzflächen behilflich sein wird.

In Berücksichtigung der Anregung der Unteren Baurechtsbehörde / LRA Emmendingen werden im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Damit wurde auch der Anregung der IHK Südlicher Oberrhein und des Handelsverbandes Südbaden entsprochen.

Weiterhin haben die IHK Südlicher Oberrhein und die Handwerkskammer Freiburg Bedenken geäußert hinsichtlich der Einschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe im angrenzenden Firmenpark 'Rißlersberg'.

Vom Büro ProTerra eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme zu diesen Punkten eingeholt, die dem Bebauungsplan auch als Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass durch die vorgenommene Abstufung von Misch- und Wohngebiet die vorgegebenen Grenzwerte nach TA-Lärm eingehalten werden können und die Betriebe der angrenzenden gewerblichen Bauflächen durch das neue Baugebiet keine zusätzliche Einschränkung erfahren.

In Berücksichtigung der Stellungnahme der Telekom wird die Unzulässigkeit oberirdischer Niederspannungsleitungen aus den Festsetzungen gestrichen.

4.2.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4(2) BauGB

Mit Schreiben vom 24.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.12.2013 gebeten.

Im Wesentlichen sind folgende Stellungnahmen zu nennen:

In Berücksichtigung der Anregung der Unteren Baurechtsbehörde / LRA Emmendingen und der IHK Südlicher Oberrhein werden die Festsetzungen zu zulässigen Einzelhandelsnutzungen weiter konkretisiert (Aufnahme der 'Elzacher Sortimentsliste' in den B-Plan, Konkretisierung der zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente, Aufnahme eines Handwerkerprivilegs).

In Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde / LRA Emmendingen wurde die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht überarbeitet.

Die vom Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (auch im Namen der ihm angeschlossenen Verbände BUND und NABU) vorgebrachten Anregungen wurden größtenteils nicht berücksichtigt, unter anderem da sie eine wirtschaftliche, städtebaulich sinnvolle Erschließung nicht mehr ermöglichen würden (z.B. Forderung der Herausnahme der gesamten 'Orchideenwiese') oder die geforderten Festsetzungen die Spielräume der künftigen Bauherren stark einschränken würden (z.B. Herstellung von Gründächern, Einbeziehung von Regenwasser in die sanitäre Erschließung der Gebäude). Einige Punkte der Stellungnahme konnten durch Erläuterungen, insbesondere hinsichtlich der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung klar gestellt werden.

Die ATC Germany Operating GmbH hat als Eigentümerin des Sendemasts auf dem nahe dem Plangebiet gelegenen Grundstück (Flur Dattlersberg, Flurstück 584/3) Bedenken vorgebracht. In Berücksichtigung der Anregung wurde der Standort des Sendemastes im Dezember 2013 eingemessen. Auf dieser Grundlage wurden i.V.m. den von der ATC herausgegebenen Planunterlagen zur Lage der Funkstrecken und der Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur die von der ATC vorgebrachten Einwendungen geprüft:

Die von der Bundesnetzagentur in der Standortbescheinigung festgelegten Sicherheitsabstände zur Gewährleistung des Schutzes von Personen bzgl. der entstehenden elektromagnetischen Felder werden mit der Planung für das Wohnbaugebiet deutlich eingehalten.

Im betreffenden Bereich wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechend den von der ATC vorgelegten Informationen der Anlagen reduziert, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Auch die Höhe von Dachaufbauten wurde beschränkt.

Nach Prüfung und Abwägung wurden folgende Einwendungen der ATC nicht berücksichtigt:

- Einwendungen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Prüfung und eine daraus von der ATC abgeleitete fehlende städtebauliche Rechtfertigung
- Einwendungen bzgl. künftiger Erweiterungsmöglichkeiten des Sendemastes
- Einwendungen bzgl. der aus Sicht der ATC unzutreffenden Festsetzung des Mischgebiets.

4.2.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4a(3) BauGB

Aus den von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 4(2) BauGB sowie der parallel erstellten Erschließungsplanung ergaben sich Planänderungen, die gemäß § 4a(3) BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich machten.

Mit Schreiben vom 24.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des überarbeiteten Entwurfs erneut um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.12.2013 gebeten. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden dürfen.

Aus den Stellungnahmen der Behörden ergaben sich konkretisierende Ergänzungen zur Berechnung und Bemessung der nachzuweisenden Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser (Hinweise Teil D / Ziffer 8) sowie zur Darstellung der hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet (Hinweise Teil D / Ziffer 7).

Die ATC Germany Operating GmbH hat als Eigentümerin des Sendemasts auf dem nahe dem Plangebiet gelegenen Grundstück (Flur Dattlersberg, Flurstück 584/3) erneut Bedenken vorgebracht.

Auch mit der vorgenommenen Reduzierung sieht die ATC einen störungsfreien Betrieb der bestehenden Funkstrecken nicht gewahrt. Zwar war die ursprüngliche Einwendung sehr pauschal und nicht prüffähig. Daraufhin wurde ATC mit Mail vom 28.04.2014 um nähere Konkretisierung der geltend gemachten Beeinträchtigungen gebeten. ATC hat mit Mail vom 29.04.2014 die Einwendung jedoch wie folgt konkretisiert:

„Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Sendemastes zur Bebauung des Teilbereiches 1B kann eine Störung der Richtfunkverbindung von Telefonica nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dies wäre auch dann der Fall, wenn eine weitere Höhenreduzierung vorgenommen werden sollte.

Um künftige Beeinträchtigungen des Richtfunks für diesen Bereich zu vermeiden, wäre daher im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Wohnbebauung für den Teilbereich 1B auszuschließen und ggfs. eine Grünfläche für diesen Bereich vorzusehen.

Die Ausführungen der Bundesnetzagentur, dass bei neuen Bauwerken unter 20 m Höhe Störungen von Richtfunkstrecken nicht wahrscheinlich seien, beziehen sich auf die durchschnittliche Höhe eines Antennenträgers und damit die Durchschnittshöhe der Richtfunkantennen. Die Durchschnittshöhe eines Antennenträgers liegt jedoch zwischen 30-40 m Höhe. Der gegenständliche Standort ist jedoch weniger als 10 Meter hoch, zudem befindet sich der Richtfunk auf 5,38 m Höhe. Übertragen auf die tatsächliche Höhe des Antennenträgers und des angebrachten Richtfunks niedriger als 10 Meter ist eine Beeinträchtigung daher nicht unwahrscheinlich, auch wenn die Bauhöhe für den Teilbereich B zwischenzeitlich auf eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m Höhe reduziert worden ist.

Durch eine Beeinträchtigung des Richtfunks können die Datenübertragung und die Sprachtelefonie gestört werden.“

Auf der Grundlage dieser konkretisierten Stellungnahme wurden die sogenannten 'Fresnelzonen', die den eigentlichen Richtfunkstrahl umgeben, berücksichtigt.

Zunächst wurde für den im Planstand der erneuten Offenlage abgegrenzten Teilbereich 1B im Sinne des § 9(2) BauGB ein bedingtes Baurecht festgesetzt: die Bebauung ist hier erst zulässig, wenn die bestehende Sendemastanlage dauerhaft außer Betrieb genommen wurde. Eine, in der Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur als neu beantragte, aufgeführte Funkstrecke wurde durch eine entsprechende Gebäudereduzierung im betreffenden Bereich berücksichtigt: dieser Bereich wurde in einem Zwischenstand der Planung als Teilbereich C festgesetzt.

Auf Grundlage der so veränderten Planung wurde die ATC mit Mail vom 30.04.2014 erneut um eine Stellungnahme gebeten, ob damit auch die Belange des Mobilfunk ausreichend berücksichtigt sind. Daraufhin hat die ATC die mögliche Beeinträchtigung der Mobilfunkstrecken mit Mail vom 13.05.2014 wie folgt konkretisiert und ihrer Stellungnahme einen Plan mit Kennzeichnung der betroffenen Bereiche beigelegt:

"Besten Dank für den übermittelten Plan und den darin enthaltenen Höhenangaben und Funkstrecke. Nach Auskunft des Netzbetreibers benötigt dieser für die Funkversorgung einen vertikalen Freihaltewinkel von mindestens 11°, was eine Höhendifferenz von 4 m zur 1. Gebäudereihe bedeutet. Die Antennen sind auf einer Höhe von 406,3 m üNN angebracht, d.h. die maximale Gebäudehöhe von 402,3 m üNN darf nicht überschritten werden.

Das bedeutet, dass alle Gebäude ab 395 m üNN Geländehöhe nicht höher als die vorgeschlagenen 6,5 m gebaut werden dürfen.

Da selbst eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe von 8,50m auf 6,50m zu einer Beeinträchtigung der Funkstrecke bei einer Geländehöhe ab 395 üNN führen würde, sollte für den Teilbereich 1C und die in Rot gekennzeichneten Felder des Teilbereichs 1A die Bebauung zur Versetzung des Sendemastes ausgesetzt werden.

Die betroffenen Grundstücke haben wir mit roten Kreisen gekennzeichnet. Da auch für die Funkstrecke der Freihaltewinkel bzw. Öffnungswinkel zu beachten ist, sind auch die parallel liegenden Grundstücke zur Funkstrecke über 395 m üNN in die Aussetzung der Bebauung bis zur Versetzung des Sendemastes einzubeziehen.

Wir bitten Sie höflich, die oben genannten Belange in die GR-Sitzung zu besprechen und bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung."

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt, der Teilbereich 1B, für den ein bedingtes Baurecht festgesetzt wird, wurde entsprechend der Darstellung der ATC ausgedehnt.

Danach darf in Teilbereich 1B bis zur dauerhaften Außerbetriebsetzung des Sendemastes keine Bebauung erfolgen, weil nach Angaben des Sendemastbetreibers nur so eine störungsfreie Verbindung der Richtfunk- und Mobilfunkstrecken gewährleistet ist.

Für die im verbleibenden Teilbereich 1A liegenden Grundstücke können die Anforderungen des Betreibers erfüllt werden: die maximal zulässigen Gebäudehöhen halten zu den vorhandenen Mobilfunkstrecken die Höhendifferenz von 4 m ein.

Um zu gewährleisten, dass durch technische Dachaufbauten wie z.B. Schornsteine, Satellitenanlagen, Solarmodule etc., die über das Dach hinausragen, diese Höhendifferenz ebenfalls eingehalten wird, werden diese in Teilbereich 1A jeweils auf eine maximale Höhe von 402,50 m üNN begrenzt.

Die geltend gemachten Abwägungsfehler der ATC hinsichtlich einer fehlenden städtebaulichen Rechtfertigung liegen nicht vor.

Die städtebauliche Rechtfertigung des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier gegeben. Der Bebauungsplan ist nicht wegen eines etwaigen Verstoßes gegen ein artenschutzrechtliches Verbot im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig. Die Verwirklichung des Tatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde (vgl. Mail vom 05.05.2014) dadurch vermieden werden, dass im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die Bauflächen vor Beginn der Bautätigkeit auf Zauneidechen abgesucht werden. Sollten Tiere gefunden werden, können diese eingefangen und in geeignete Biotope umgesiedelt werden (s. planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 9.3 e)).

Darüber hinaus hat die ATC die Einwendungen bezüglich der Beschränkung ihrer Erweiterungsmöglichkeiten aufrechterhalten. Diese Einwendungen wurden nach erneuter Prüfung und Abwägung nicht berücksichtigt.

Auch Einwendungen gegenüber der Mischgebietsfestsetzung hat die ATC aufrechterhalten, allerdings wurden hier keine neuen Aspekte geltend gemacht. Die Festsetzung des Mischgebiets wird entsprechend der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beibehalten.

Zusammenfassend werden die Einwendungen der ATC teilweise – im Hinblick auf einen störungsfreien Betrieb der bestehenden Anlagen und eine ergänzende Festsetzung bzgl. der artenschutzrechtlichen Belange – berücksichtigt.