

## INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	3
2	LAGE DES PLANUNGSGEBIETS / GELTUNGSBEREICH .....	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....	4
3.1	Regionalplan .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
4	VERFAHREN .....	5
4.1	Planungsverfahren .....	5
4.2	Verfahrensablauf .....	6
5	PLANUNGSINHALTE .....	7
5.1	Städtebauliche Bewertung .....	7
5.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	10
5.3	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
5.4	Örtliche Bauvorschriften .....	12
6	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	13
7	HINWEISE .....	13
7.1	Artenschutz .....	13
7.2	Bodenschutz .....	14
7.3	Klimaanpassung .....	14
7.4	Erdmassenausgleich .....	15
8	BODENORDNUNG .....	15
9	KOSTEN DER PLANUNG .....	15

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Luftbild mit ungefährender Darstellung der geplanten Ergänzung .....	4
Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans.....	4
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	5
Abb. 4: Geltungsbereich mit Baugrenze und Höhenvermessung.....	8
Abb. 5: Schematische Darstellung möglicher Bebauungen .....	8
Abb. 6: Lageplan einer möglichen Bebauung mit den Schnittlinien.....	9
Abb. 7: Schnitt C, schematische Darstellung einer möglichen Bebauung mit Satteldächern.....	9
Abb. 8: Schematische Darstellung einer möglichen Bebauung im Schnitt .....	10
Abb. 9: Schematische Darstellung einer möglichen Bebauung mit einem Attika-Geschoss.....	10
Abb. 10: Schematische Darstellung einer möglichen Bebauung mit einem geneigten Dach.....	10

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Ortsteil Yach der Stadt Elzach liegt im Osten der Kernstadt und zieht sich entlang des Yachtals, einem Seitental des oberen Elztals nach Osten. Der Ortsteil ist geprägt durch eine lockere Bebauung entlang des Yachbaches und der kleineren Seitentäler, wobei das Zentrum der Bebauung im Bereich der Schule und der katholischen Pfarrkirche St. Wendelin liegt. Die historisch gewachsene dörfliche Struktur mit den einzelnen Höfen, die als Kristallisationspunkte der weiteren Entwicklung dienten, ist langsam gewachsen und wurde in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten durch behutsame Baumaßnahmen weiterentwickelt. Nun haben Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Elzach den Wunsch geäußert, entlang der bestehenden Erschließungsstraße eine weitere Bebauung zu ermöglichen, so dass hier dringend benötigter Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden kann. Konkret geht es um den Bereich Vorderzinken, hier soll entlang der bestehenden Straße Am Sommerrain die bestehende Bebauung ergänzt werden.

Die Grundstückseigentümer der Flurstücke 8 und 8/2 sind mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, auf dem bislang als Garten und Grünfläche genutzten Grundstücken am nördlichen Siedlungsrand Wohnhäuser zu errichten. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung zu schaffen, soll daher der Innenbereich ergänzt werden, sodass die südlichen Teile der Grundstücke zukünftig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen.

Dazu soll am nördlichen Ortsrand eine neue und klare Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich festgelegt werden und gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB eine sog. Ergänzungssatzung (bzw. Einbeziehungssatzung) unter Einbeziehung der Teile der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 8 und 8/2 aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind gegeben (siehe Kap. 4.1).

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer einreihigen Wohnbebauung zu schaffen, da die Gemeinde die Auffassung vertritt, dass das projektierte Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen bzw. ortsbaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten und nachbarschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung
- Berücksichtigung der baulichen Umgebung und der ökologischen Aspekte
- Ökonomische Erschließung über eine bestehende Straße (Am Sommerrain)

Als Verfahrensart kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Danach ist nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage erforderlich. Siehe hierzu Ziffer 4.1 dieser Begründung.

## 2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Yach im Norden der bereits bestehenden Bebauung rund um den Zusammenfluss des Hinterzinkenbaches und des Yachbaches. Hier hat sich eine lockere Bebauung mit Höfen, sowie eine etwas dichtere Bebauung entlang der Straße Am Sommerrain entwickelt, die nun angemessen fortgeführt werden soll. Das Plangebiet steigt von der Straße nach Norden und Westen an. Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Osten des Ergänzungsbereichs und entlang der bestehenden Straße. Die Tiefe ist so gewählt, dass eine Bebauung entlang der Straße möglich wird, die die bestehende Bebauung sinnvoll ergänzt. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 8 und 8/2 auf der Gemarkung Yach in zweckdienlicher Abgrenzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung vom \_\_.\_\_.\_\_. Insgesamt wird eine Fläche von etwa 1.034 m<sup>2</sup> in den Innenbereich neu mit einbezogen.



Abb. 1: Luftbild mit ungefährender Darstellung der geplanten Ergänzung (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Karte des Kartendienst der LUBW

### 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

#### 3.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist für den Teil des Ortsteils Yach, der nun durch die Ergänzungssatzung in den bebauten Ortsteil mit einbezogen werden soll, keine Darstellung vorhanden. Etwas nördlich wird der bestehende Wald als Naturschutzgebiet, Bannwald und Schonwald dargestellt. Da dieser durch die nun vorliegenden Planungen jedoch nicht berührt oder beeinträchtigt wird, entstehen keine Konflikte mit den Zielen der Regionalplanung.

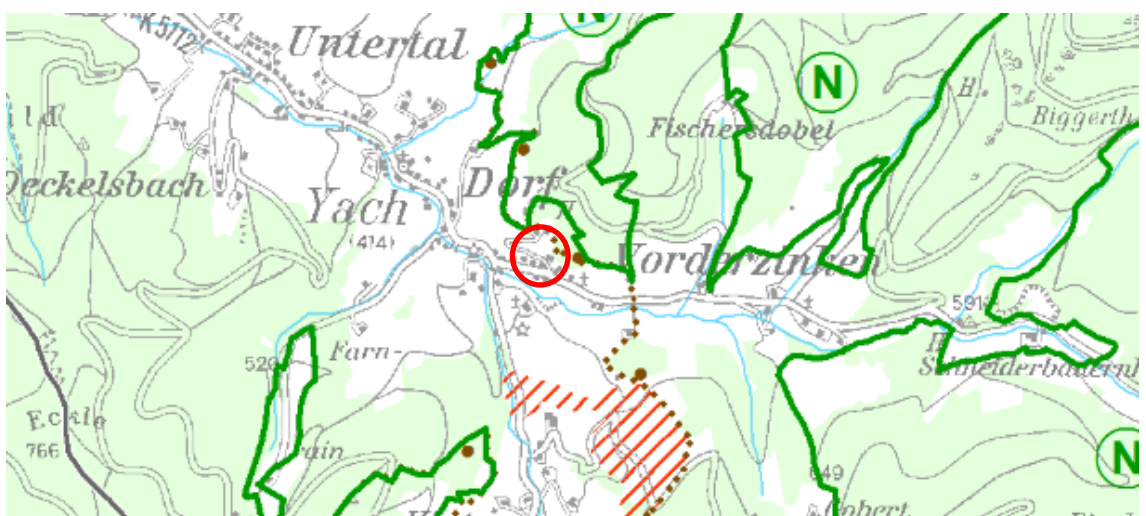


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans mit Verortung des Plangebiets (blau), Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Maßstab)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach (GVV) ist seit Januar 2004 durch Genehmigung wirksam. Er stellt für die betroffenen Flächen teilweise Wohnbauland, teilweise landwirtschaftliche Flächen dar. Die durch die Ergänzungssatzung geplante wohnbauliche Nutzung entspricht damit nicht vollumfänglich den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans, dies ist aber auch keine Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung. Gemäß § 34 (5) Nr. 1 BauGB kann die Ergänzungssatzung aufgestellt werden, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist auszugehen, da das Gebiet bereits durch die Straße Am Sommerrain erschlossen ist und ein Großteil bereits heute gartenbaulich in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus ergänzt die geplante Bebauung die bereits bestehende und nutzt ein Potenzial zur nachhaltigen und effizienten Erschließung bereits realisierter Infrastruktur, da die Versorgungsleitungen sowie die Erschließungen bereits vorhanden sind. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird.

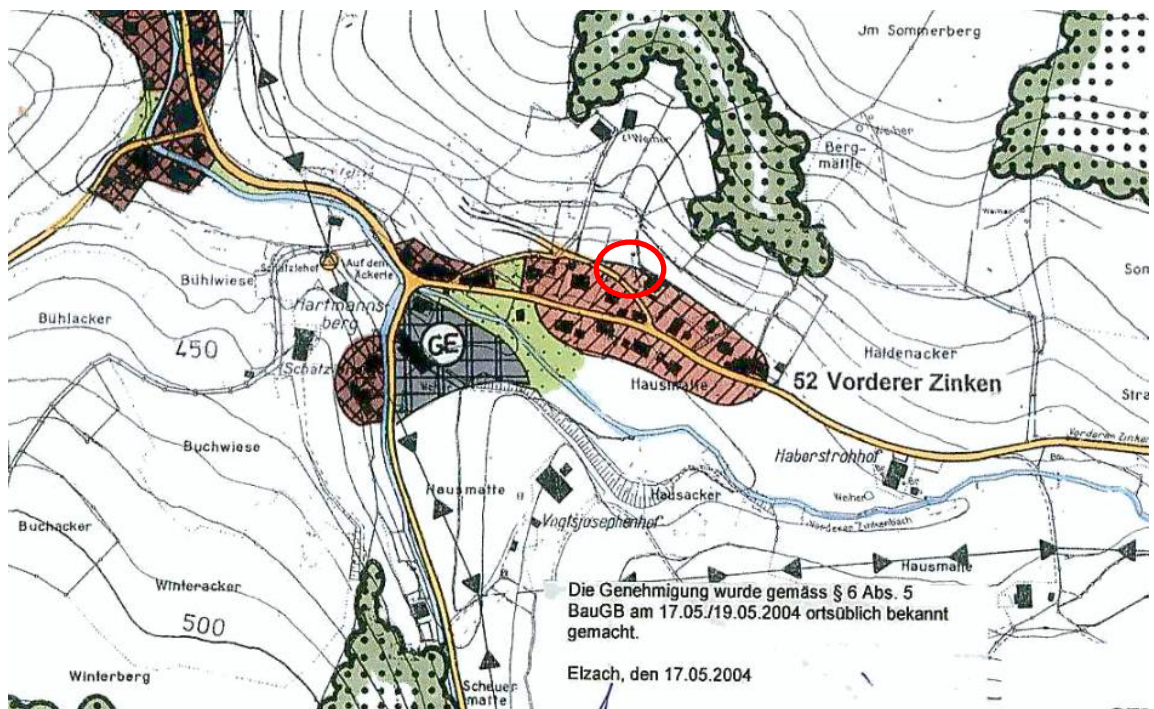


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach vom Januar 2004 mit der ungefähren Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab)

## 4 VERFAHREN

### 4.1 Planungsverfahren

Für den vorliegenden Fall hat sich der Gemeinderat entschlossen, das planungsrechtliche Instrument der Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB anzuwenden, durch das einzelne Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist dann möglich, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist bei der vorliegenden Fläche der Fall: Im Süden und Osten schließt unmittelbar Bebauung mit Hausgärten an, die nun einzubeziehende Fläche wird größtenteils bereits durch die intensive Nutzung

als Hausgarten mit den dazugehörigen Nebengebäuden geprägt. Auch die Notwendigkeit, dass aus dem angrenzenden Bereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung (Einfügungsgebot nach § 34 BauGB) ableitbar sein müssen, ist im vorliegenden Fall gegeben.

Darüber hinaus müssen folgende Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gegeben sein:

- Die Entwicklung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist der Fall, da das Gebiet über die vorhandene Straße Am Sommerrain erschlossen werden kann und keine städtebaulichen Konflikte zu befürchten sind. Die einzubeziehende Fläche grenzt an den unmittelbar im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Damit ist die Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs eindeutig geprägt. Darüber hinaus werden ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen. Durch die Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB in Kombination mit den ergänzenden Festsetzungen wird demnach gewährleistet, dass sich die Neubebauung harmonisch in das bestehende Siedlungsbild einfügt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Auch diese Voraussetzung wird hier erfüllt, da nur Wohngebäude zugelassen sind.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Auch diese Voraussetzung ist hier gegeben. Das nächste Vogelschutzgebiet (Mittlerer Schwarzwald) sowie das nächste FFH-Gebiet (Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach) liegen etwa 50 m nordöstlich des Plangebiets und umfassen die dort bestehende Waldfläche. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung liegen nicht vor, da durch die nun vorliegende Planung die bestehende Bebauung geringfügig ergänzt werden soll, ohne jedoch weiter an die Schutzgebiete heranzurücken als die bereits bestehende Bebauung.
- Außerdem dürfen nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auch dies ist der Fall.

Gemäß § 34 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Innenbereichssatzungen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) BauGB Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden. Dies bedeutet, dass ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann, auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet werden. Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) und der Eingriff zu bewerten. Hierzu hat das Büro faktorgrün aus Freiburg einen Umweltbeitrag mit einer Bilanzierung sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet, welche der Planung als Anlagen beigelegt sind.

#### 4.2 Verfahrensablauf

12.03.2024

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung einer Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Bereich „Am Sommerrain“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

12.03.2024	Der Gemeinderat billigt die Planungsinhalte und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften „Am Sommerrain“ gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB als Satzung.

## 5 PLANUNGSINHALTE

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass gemäß § 34 (5) S. 2 in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzung nach § 9 (1) BauGB getroffen werden können. Insofern sind Baugesuche, außer nach den in dieser Satzung festgesetzten Regelungen, ansonsten nach dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung zu beurteilen (§ 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Geplant ist, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich zu erweitern, um planungsrechtlich die Möglichkeit für eine zusätzliche Bebauung entlang der bestehenden Straße Am Sommerrain zu schaffen. In den folgenden Kapiteln werden die darüberhinausgehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die insbesondere die Eingliederung der geplanten Bebauung in den ortsbaulichen Kontext sichern sollen, erläutert. Darüber hinaus wird die gesamte Entwicklung hinsichtlich des Städtebaus und der Erschließung bewertet, um darzulegen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt ist.

### 5.1 Städtebauliche Bewertung

Die nähere Umgebung des einzubeziehenden Bereichs ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Osten und Süden grenzen bebaute Grundstücke mit ihren privaten Hausgärten an. Darüber hinaus wird die einzubeziehende Fläche in Teilen durch Nebenanlagen und Gartennutzungen heute bereits intensiv in Anspruch genommen. Der Ortsteil Yach ist geprägt durch die dörfliche Struktur mit einzelnen kleineren Siedlungsansätzen. Im Zuge der nun vorliegenden, noch nicht konkreten hochbaulichen Planung soll entlang der Straße Am Sommerrain die bestehende Bebauung ergänzt werden, so dass hier die bestehende Erschließung optimal genutzt werden kann. Die neu geplante Bebauung wird die bestehende Struktur ergänzen und so dringend benötigten Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung schaffen. Das Ziel ist dabei, bis zu drei Wohngebäude in Form von Einzel- oder Doppelhäusern in einer einreihigen Bebauung entlang der Straße zu ermöglichen. Die aktuellen Planungen der Grundstückseigentümer sehen jedoch nur eine Bebauung mit 2 Einzelhäusern vor. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung wurde dabei so gewählt, dass die geplante Bebauung umgesetzt werden kann. Vor allem im Westen wird dabei der offene Felsen ausgespart, so dass hier der Eingriff in die Natur und Umwelt minimiert werden kann. Bei der Planung wird das stark nach Norden und Westen steigende Gelände zu be-

rücksichtigen sein, schon heute gliedern Mauern und Geländeversprünge das Plangebiet sowie die umgebende Bebauung.

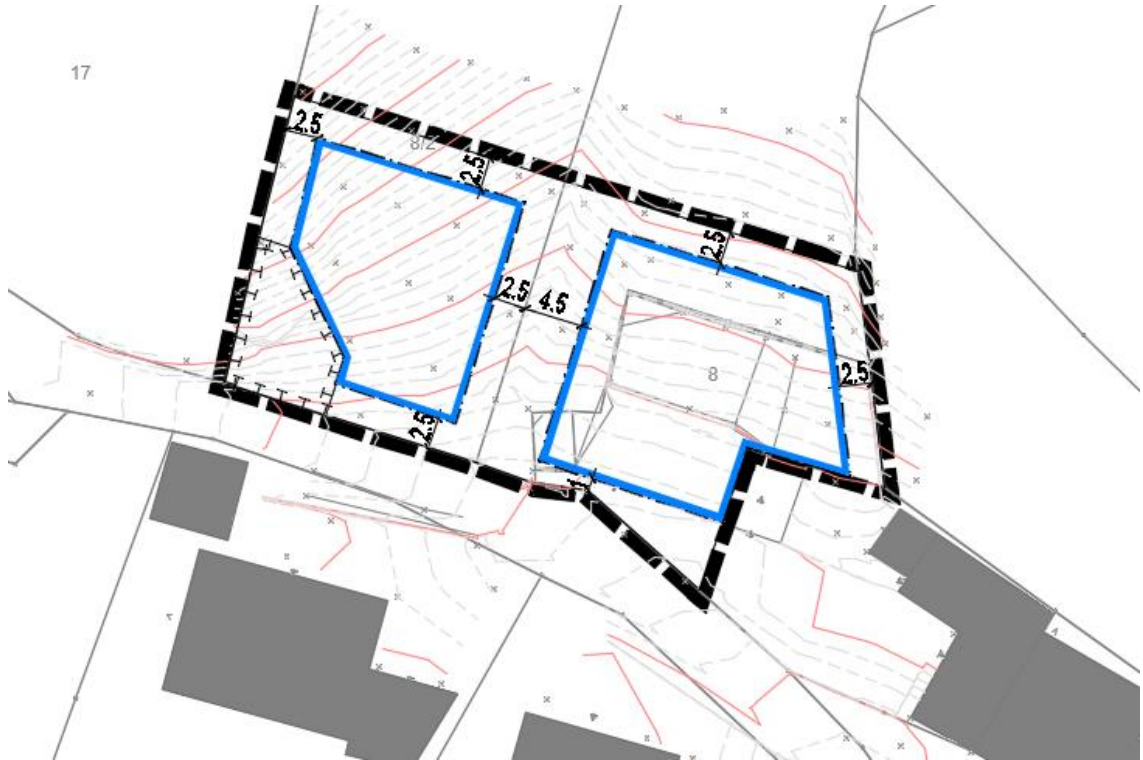


Abb. 4: Geltungsbereich mit Baugrenze und Höhenvermessung  
(Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des amtlichen Katasters und der Höhenvermessung)

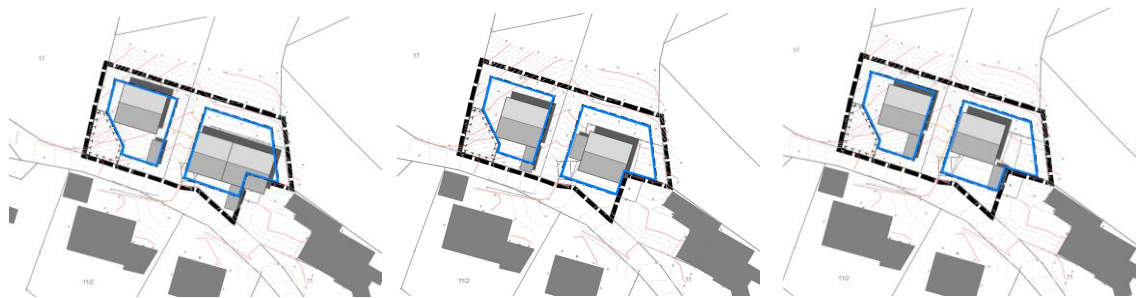


Abb. 5: Schematische Darstellung möglicher Bebauungen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (Quelle: eigene Darstellung)

In den schematischen Darstellungen einer möglichen Bebauung wird deutlich, dass in dem Plangebiet selbst, sowie in dem östlich angrenzenden Teil des Flurstücks 8, der heute bereits als Innenbereich zu bewerten ist, eine Bebauung in verschiedenen Varianten möglich ist, im Rahmen der Bauanträge muss dann jedoch individuell geprüft werden, ob die Voraussetzungen, auch beispielsweise hinsichtlich der notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden und wie die Planung konkret umgesetzt werden kann. Auch der Umgang mit der vorhandenen oberirdischen Leitung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Leitungsträger abgestimmt werden.

Eine der Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist, dass diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist im vorliegenden Fall sichergestellt, indem in der Ergänzungssatzung einige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgenommen wurden, die hier das Einfügen in die Umgebung präzisieren und die Bebaubarkeit regulieren. Vor allem hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll über die Definition der maximal zulässigen Gebäudehöhe, sowie



der zulässigen sichtbaren Wandhöhe sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung trotz des stark bewegten Geländes in die Umgebung einfügt, auf der anderen Seite jedoch trotzdem eine Bebauung sinnvoll möglich ist. Um hier angemessene Höhenfestsetzungen zu treffen, wurden Schnitte angefertigt, die eine mögliche Bebauung mit verschiedenen Dachformen aufzeigt. Anhand dieser Schnitte kann dargestellt werden, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung muss dann jedoch jedes geplante Gebäude individuell hinsichtlich der verschiedenen Parameter geprüft werden.

Die künftige Bebauung wird sich in den Siedlungsbestand sinnvoll einfügen und den neuen nördlichen Ortsrand in diesem Bereich von Yach bilden. Das Plangebiet zeichnet sich dabei durch seine Nähe zur Natur aus und stellt einen attraktiven Wohnstandort dar, der den Ortsrand harmonisch abschließt.

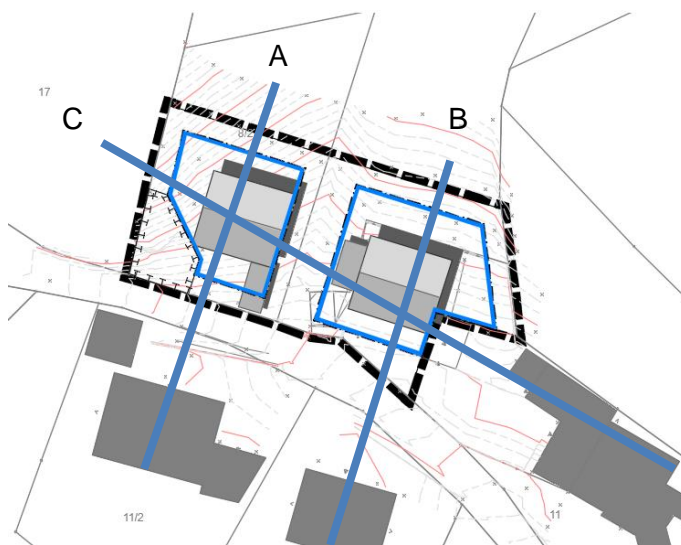


Abb. 6: Lageplan einer möglichen Bebauung mit den Schnittlinien für die folgenden Schnitte (Quelle: eigene Darstellung)

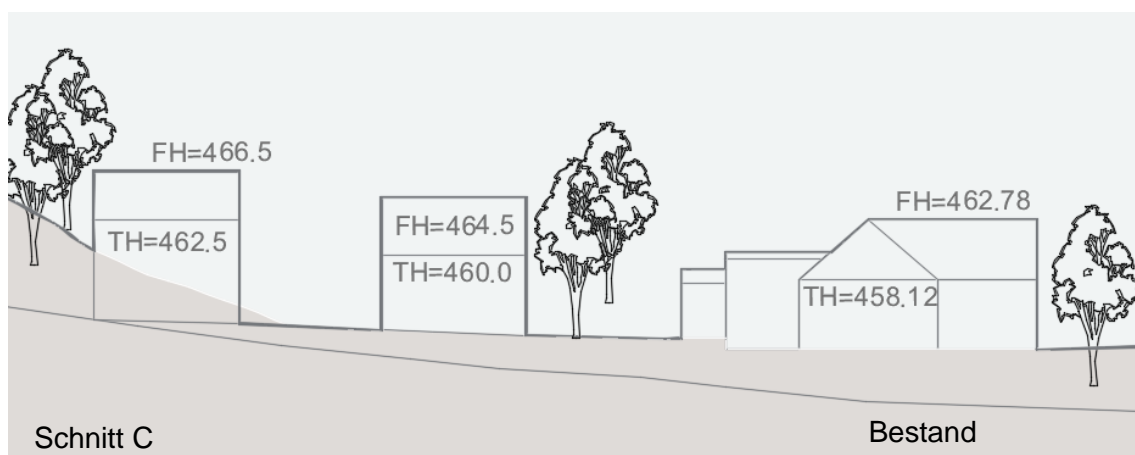


Abb. 7: Schnitt C, schematische Darstellung einer möglichen Bebauung mit Satteldächern (Quelle: eigene Darstellung)

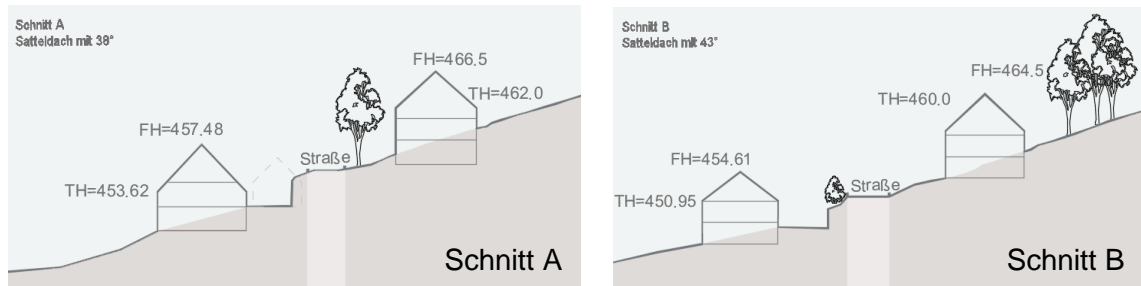


Abb. 8: schematische Darstellung einer möglichen Bebauung im Schnitt mit Satteldach zusammen mit der bestehenden Bebauung (Quelle: eigene Darstellung)

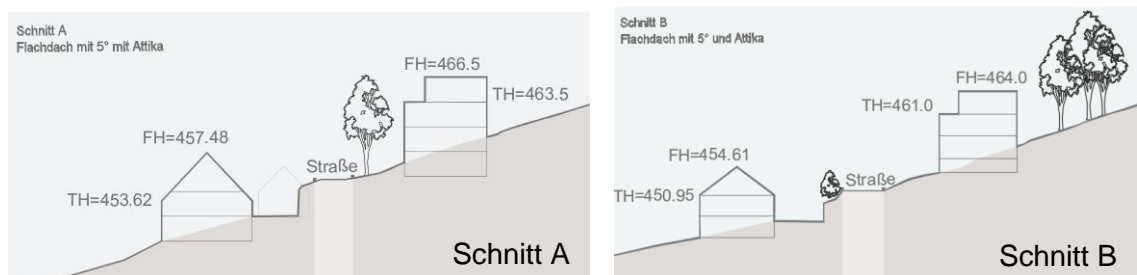


Abb. 9: Schematische Darstellung einer möglichen Bebauung mit einem Attika-Geschoss und einem Flachdach (eigene Darstellung)

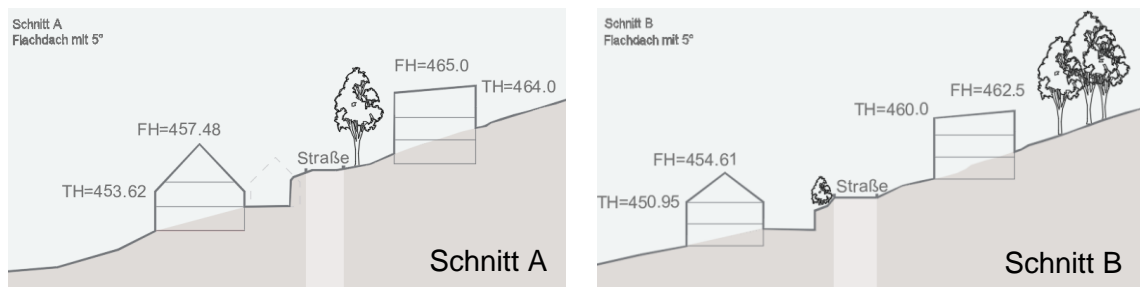


Abb. 10: Schematische Darstellung einer möglichen Bebauung mit einem flach geneigten Dach (eigene Darstellung)

## 5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Durch die Ergänzungssatzung werden die Grundstücksteile entlang der Straße Am Sommerrain in den Innenbereich mit einbezogen. Hier wird die Bebauung mit einer weiteren Wohnbebauung ermöglicht, die jeweils direkt von der bestehenden Straße erschlossen werden kann. Auch der Anschluss an die vorhandene Infrastruktur kann direkt erfolgen, so dass diese im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Ressourcen und Kapazitäten optimal ausgenutzt werden kann. Es wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen ausreichend dimensioniert sind, so dass hier die Erschließung gesichert ist.

Die konkrete Ausgestaltung der Anschlüsse an die verschiedenen Leitungen und Trassen der Ver- und Entsorgung wird im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Hinsichtlich der Erschließungsbeitragspflicht ändert sich durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung die Bewertung der Grundstücke, da diese nun mit einbezogenen Grundstücke zum Innenbereich werden und damit zu Bauland, so dass sich die Bewertungsmaßstäbe ändern.

Eine weitere Änderung ergibt sich für die vorhandene Erschließung der nördlich liegenden Bebauung. Hier wird das Abwasser der Bestandsbebauung heute in einer ei-

genen kleinen Kläranlage gesammelt, die in Fällen von starken Regenereignissen jedoch einen Notüberlauf hat und dann in den Bereich der nun überplanten Grundstücks- teile entwässert. Hier soll der Notüberlauf gefasst und unterirdisch verlegt werden, so dass vor allem für die betroffenen Grundstücke eine deutliche Verbesserung erreicht werden kann.

### **5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise und Beschränkung der Wohneinheiten**

Um die Art der baulichen Nutzung und die Gebäudetypologie (Bauweise) entsprechend dem Umgebungscharakter festzusetzen, werden nur Wohngebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit den zugehörigen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zugelassen.

Durch die festgesetzte Obergrenze von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude wird zum einen eine zu massive ortstypische Bebauung verhindert und zum anderen die aufgelockerte Siedlungsstruktur der angrenzenden Grundstücke gewahrt und weiterentwickelt. Zudem soll durch die Begrenzung ein unerwünscht hoher Stellplatzdruck vermieden werden.

#### **5.3.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen, die unter Berücksichtigung der topografischen Situation sowie der vorhandenen Umgebungsbebauung festgesetzt wird. Da das Gelände nach Norden und Westen ansteigt, wird für insgesamt 2 verschiedene Teilbereiche eine jeweils eigene Festsetzung getroffen. Die maximal zulässige sichtbare Wandhöhe wird ergänzt, so dass mit diesen beiden Bebauungsvorschriften sichergestellt wird, dass sich die Bebauung harmonisch in die Umgebung einpasst. Mit diesen Höhenbeschränkungen wird sichergestellt, dass das zukünftige Gebäude in der Höhe nicht zu massiv in Erscheinung tritt und sich somit in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

#### **5.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) sichert das Vorhaben, bis zu zwei freistehende Einzelhäuser oder ein Doppelhaus und ein Einzelhaus zu errichten. Im Südwesten wird die Fläche von einer möglichen Bebauung ausgespart, in der heute der offene Felsen zu Tage tritt, so kann der Eingriff in die Natur und Landschaft minimiert werden. Die überbaubare Grundfläche ist gleichzeitig so dimensioniert, dass es ausreichend Spielräume für die Positionierung und Ausrichtung der geplanten Gebäude bietet und darüber hinaus Terrassen und Balkone untergebracht werden können, sodass es hierfür keiner Überschreitung der Baugrenzen bedarf. Auf diese Weise wird für die Nachbarschaft eine möglichst große Planungssicherheit im Hinblick auf die grundsätzliche Lage der zukünftigen Wohngebäude inkl. möglicher Freibereiche hergestellt. Gleichzeitig wird den Bauherren hinreichend Spielraum in der Positionierung und Ausrichtung der Gebäude einschließlich der möglichen Außenwohnbereiche eingeräumt. Das Baufenster definiert demnach die Lage, nicht aber die tatsächliche Größe der Gebäude sowie die damit einhergehende GRZ bzw. Größe der Grundfläche. Diesbezüglich ist das geplante Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. dass es sich – auch in Hinblick auf die Größe – in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Auf diese Weise wird eine Quergerechtigkeit zwischen der Bestandsbebauung und den geplanten Wohngebäuden erzielt.

#### **5.3.4 Ökologische Maßnahmen**

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, die als Flachdach oder flachgeneigtes Dach ausgestaltet sind, sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung leistet auf der einen Seite einen Beitrag zur Regenwas-

serrückhaltung. Auf der anderen Seite werden durch die Verdunstung und den damit verbundenen kühlenden Effekt auch eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine Reduzierung der Hitzebelastung erzielt. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist möglich und sinnvoll.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und zur Sicherung einer Mindestbegrünung, sind im Plangebiet mittel- bis großkronige, einheimische Obstbäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich dabei nach dem Grundstück, so dass für jedes einbezogene Grundstücke eine genaue Anzahl an zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern definiert ist.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Fläche für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Landschaft dargestellt. Hier befindet sich ein offener Felsen, der in seinem heutigen Zustand erhalten werden soll, da es sich hier um eine hochwertige ökologische Fläche handelt. Dementsprechend ist eine Bebauung hier ausgeschlossen und auch andere Veränderungen sind nicht zulässig, so dass langfristig die bestehende Felsbildung erhalten bleibt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Wege und Stellplatzflächen in einer wasser-durchlässigen Bauweise hergestellt werden und dass bestimmte Materialien bei Dach-eindeckungen nicht zulässig sind. Diese Maßnahmen werden in Umweltbeitrag detailliert begründet und dienen dem Schutz der Natur und Umwelt. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Beleuchtung so anzuordnen ist, dass die angrenzenden Freibereiche möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Neben der landschaftlichen Einbindung des Plangebiets dienen diese grünordnerischen Festsetzungen dem Ausgleich der durch die Errichtung der Wohngebäude zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft.

## **5.4 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.4.1 Dächer**

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 5° oder als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35° - 45° herzustellen. Sattel- und Walmdächer finden sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets wieder und sollen im Gebiet zulässig sein, um auch hier entsprechende Spielräume zur architektonischen Gestaltung einzuräumen. Das Satteldach stellt dabei die überwiegende Dachform dar und ist demzufolge als ortstypisch zu bezeichnen. Das Flachdach wiederum soll aufgrund der damit einhergehenden niedrigeren Gebäudehöhe sowie der positiven gestalterischen Effekte der Dachbegrünung zugelassen werden. Darüber hinaus sind hier auch im Bereich der Höfe bereits Flachdächer vorhanden, so dass auch bei einer neuen Bebauung diese moderne Dachform zulässig sein soll.

### **5.4.2 Sichtbare Wandhöhen**

Zum Schutz des Ortsbilds soll vermieden werden, dass die talseitige Fassade in unerwünscht hohem Maße in Erscheinung tritt. Daher wird eine sichtbare Wandhöhe von maximal 7,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich jeweils senkrecht zwischen der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) und bei Satteldächern dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut, wobei das Giebdreieck unberücksichtigt bleibt bzw. bei flachen und flachgeneigten Dächern an der oberen Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung. Hier wird die Möglichkeit eröffnet, bei einem Flachdach ein Attikageschoss zu errichten. Dieses kann bei der Bewertung der sichtbaren Wandhöhe unberücksichtigt bleiben, wenn es um mindestens 1,5 m talseits zurückversetzt ist. Dieser Zusatz wurde aufgenommen, um eine angemessene Bebauung auch mit einem flach geneigten Dach zu ermöglichen. Durch den definierten Rück-

sprung ist jedoch sichergestellt, dass das Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung tritt. Zusammen mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich so eine angemessene zulässig Bebauung im Plangebiet.

#### **5.4.3 Grundstücksgestaltung**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten und nicht für Erschließung genutzten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind bereits durch das Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen, worauf jedoch noch einmal explizit hingewiesen werden soll. Durch diese Festsetzung können Grünflächen innerhalb des Plangebiets gesichert werden, die zum einen die Qualität des Ortsbilds schützen und zum anderen wichtige ökologische Funktionen (Mikroklima, Pflanzen- und Tierwelt) übernehmen.

Damit die Bauvorhaben und damit ggf. einhergehende notwendige Geländemodellierungen zu der südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung nicht zu massiv in Erscheinung treten, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Um dem Gestaltungsleitbild eines grünen Dorfes zu entsprechen, müssen Stützmauern zudem aus Naturstein oder in Trockenbauweise ausgeführt oder alternativ ganzflächig begrünt werden.

Aufgrund der Hanglage des Plangebiets wird auch nur eine geringere Menge an Aushub anfallen, die zur Modellierung und zum Auffüllen auf dem Grundstück genutzt werden kann. Eine Abfuhr des Aushubs wird demzufolge voraussichtlich nicht notwendig werden. Falls doch, sind die Hinweise zum Erdmassenausgleich zu berücksichtigen. Siehe hierzu Kapitel 7.5.

### **6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

Da es sich um eine Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Weiterhin ist die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erforderlich. Dementsprechend wurden vom Fachbüro faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbeitrag sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet, diese liegen den Unterlagen bei.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung untersucht das Vorkommen von verschiedenen geschützten Arten im Plangebiet. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung von Zeiträumen zur Rodung der Bäume und zum Abriss des bestehenden Schuppens eingehalten werden, keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der Umweltbeitrag bewertet die möglichen Auswirkungen der nun vorliegenden Planung auf die verschiedenen Schutzgüter. In einer Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz werden der Ist-Zustand und der Plan-Zustand gegenübergestellt und bewertet. Notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen werden definiert und beschrieben. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss über entsprechende Verträge.

Insgesamt kann so dargestellt werden, dass nach der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Natur und Umwelt durch die nun vorliegende Planung vermieden werden kann.

### **7 HINWEISE**

#### **7.1 Artenschutz**

Um eine Verletzung oder Tötung von Vögeln und Fledermäusen im Rahmen der Fäll- und Abrissarbeiten zu vermeiden, sind Baumfällungen und Gehölzrodungen sowie der Abriss des Schuppens entsprechend der Vorgabe des § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht in

der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober zulässig (Brutzeit mit Gefahr der Zerstörung von Gelegen / Tötung von nicht-flüggeln Jungvögeln und ggf. nicht flüchtenden Altvögeln sowie Fledermäusen).

In Hinblick auf den Fledermausschutz wird empfohlen, auf der Gebäudeseite zum Waldrand hin auf eine Außenbeleuchtung zu verzichten oder diese mindestens mit einer Lichtabschirmung zu versehen.

## 7.2 Bodenschutz

### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## 7.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die

## **BEGRÜNDUNG**

Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **7.4 Klimaanpassung**

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

### **7.5 Erdmassenausgleich**

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

## **8 BODENORDNUNG**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## **9 KOSTEN DER PLANUNG**

Die Erschließung der Versorgungsleitungen erfolgt über die bestehenden Straßen bzw. die vorhandenen Leitungsnetze und geht zu Lasten des jeweiligen Bauherrn.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in der durch die Bilanzierung errechneten Gesamtsumme werden von den Vorhabenträgern der Bauvorhaben übernommen. Die-

**BEGRÜNDUNG**

se Kostenübernahme wurde entsprechend vertraglich durch die Stadt gesichert. Dem-  
entsprechend entstehen der Gemeinde durch die vorliegende Planung keine Kosten.

Elzach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Roland Tibi  
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes  
sowie der zugehörigen Satzung und den örtli-  
chen Bauvorschriften mit den hierzu ergan-  
genen Beschlüssen des Gemeinderates der  
Stadt Elzach übereinstimmen.

Elzach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Roland Tibi  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbe-  
schluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich be-  
kannt gemacht worden ist. Tag der Be-  
kanntmachung und somit Tag des Inkrafttre-  
tens ist der \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Elzach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Roland Tibi  
Bürgermeister