

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
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.3.2	Höhe der baulichen Anlagen	11
5.3.3	Ökologische Maßnahmen	11
5.4	Örtliche Bauvorschriften	12
5.4.1	Dächer	12
5.4.2	Sichtbare Wandhöhen	12
6	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	12
7	HINWEISE	13
7.1	Artenschutz	13
7.2	Bodenschutz	13
7.3	Denkmalschutz	14
7.4	Klimaanpassung	14
7.5	Starkregen	14
7.6	Grundwasser	14
7.7	Trinkwasser	14
7.8	Allergene Pflanzen	15
7.9	Netze BW GmbH	15
7.10	Erdmassenausgleich	15
7.11	Gewässer	16
7.12	Geologie	16
7.13	Waldabstand	16
8	BODENORDNUNG	17
9	KOSTEN DER PLANUNG	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit ungefährender Darstellung der geplanten Ergänzung	4
Abb. 2:	Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans mit Verortung des Plangebiets	4
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach	5
Abb. 4:	Geltungsbereich mit Gewässer und Freihaltebereich.....	8
Abb. 5:	Schematische Darstellung möglicher Bebauungen innerhalb des Geltungsbereichs ..	8
Abb. 6:	Lageplan einer möglichen Bebauung mit den Schnittlinien für die folgenden Schnitte	9
Abb. 7:	Schnitt C, schematische Darstellung einer möglichen Bebauung mit Satteldächern...	9
Abb. 8:	Schematische Darstellung einer möglichen Bebauung im Schnitt mit Satteldach	10
Abb. 9:	Schematische Darstellung einer möglichen Bebauung mit einem Attika-Geschoss und einem Flachdach.....	10
Abb. 10:	Schematische Darstellung einer möglichen Bebauung mit einem flach geneigten Dach.....	10
Abb. 12:	Lageplan aus der Stellungnahme Netze BW GmbH vom 12.04.24.....	15
Abb. 13:	Darstellung des Landratsamtes der verschiedenen Entfernungen zum Wald	17

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 Hinterzinkenbachs und des Yachbachs. 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 dem Abgrenzungsplan vom 10.12.2024. Insgesamt wird eine Fläche von etwa 879 m² 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.

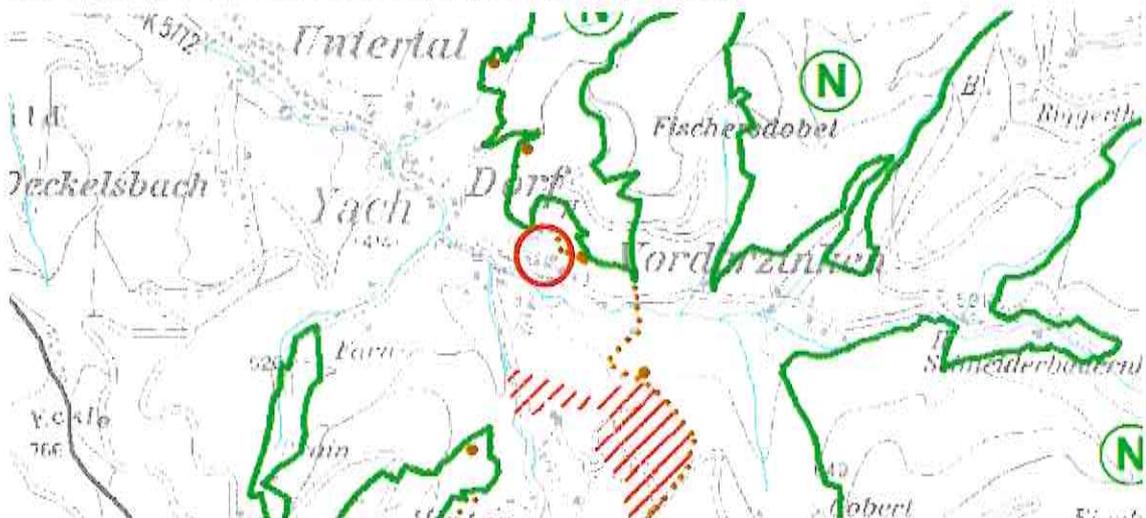


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans mit Verortung des Plangebiets (blau), Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Maßstab)

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 40 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 kann 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.

BEGRÜNDUNG

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
02.04.2024 bis 06.05.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 27.03.2024 mit Frist bis 06.05.2024	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Anschreiben vom 08.04.2025 mit Frist bis 22.04.2025	Durchführung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Grundstückseigentümer gem. § 4a (3) BauGB
03.06.2025	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, die insbesondere die Eingliederung der geplanten Bebauung in den Ortsbaulichen Kontext sowie den Erhalt der ökologisch wertvollen Strukturen 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 berücksichtigen sein, schon heute gliedern Mauern und Geländeversprünge das Plangebiet sowie die umgebende Bebauung.

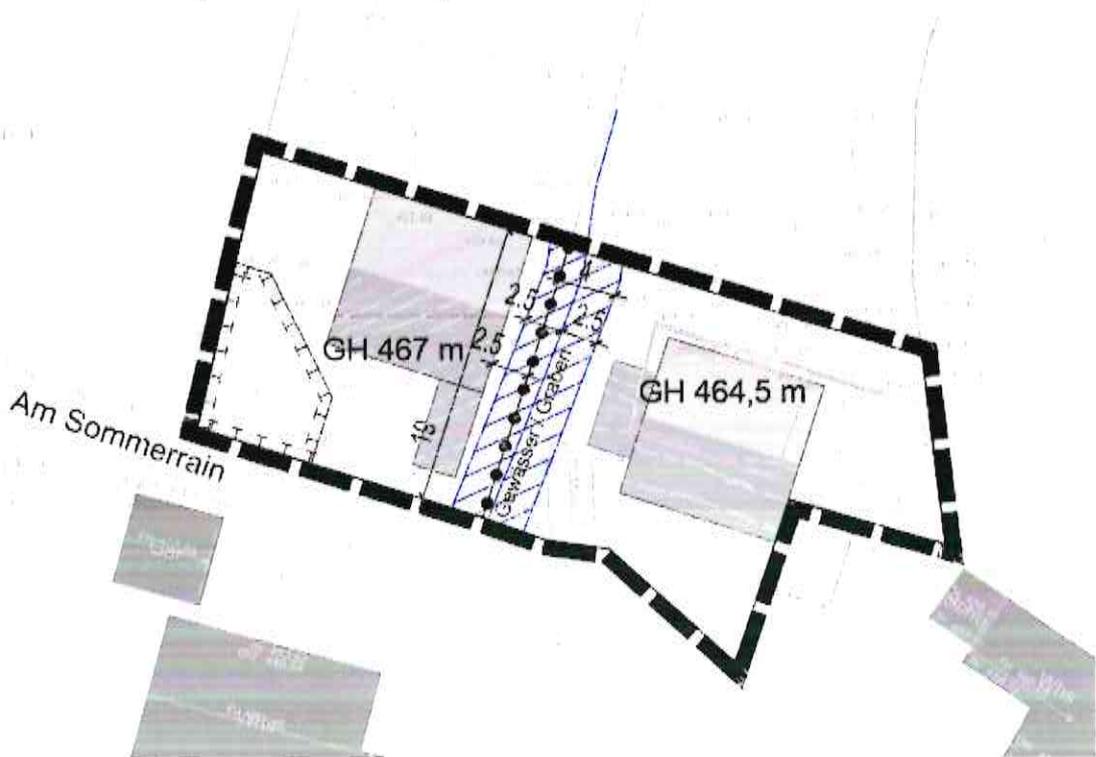


Abb. 4: Geltungsbereich mit Gewässer und Freihaltbereich
(Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des amtlichen Katasters und der Höhenvermessung)

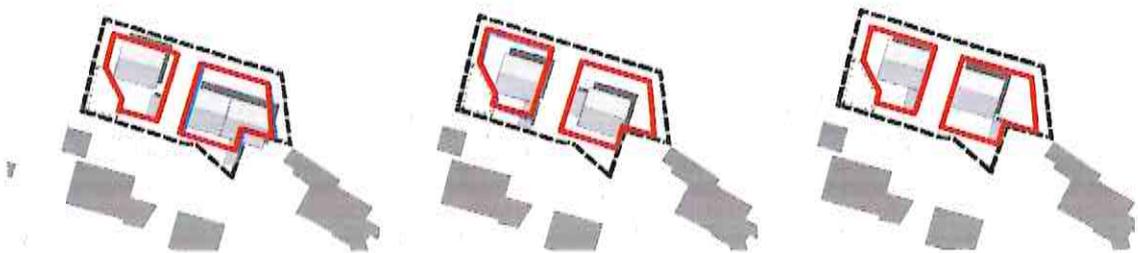


Abb. 5: Schematische Darstellung möglicher Bebauungen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung bei Einhaltung des Freihaltbereichs und einem Abstand von 2,5 zur Grundstücksgrenze – rote Linie (Quelle: eigene Darstellung)

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 oder dem Waldabstand 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 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 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 und bewertet 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.

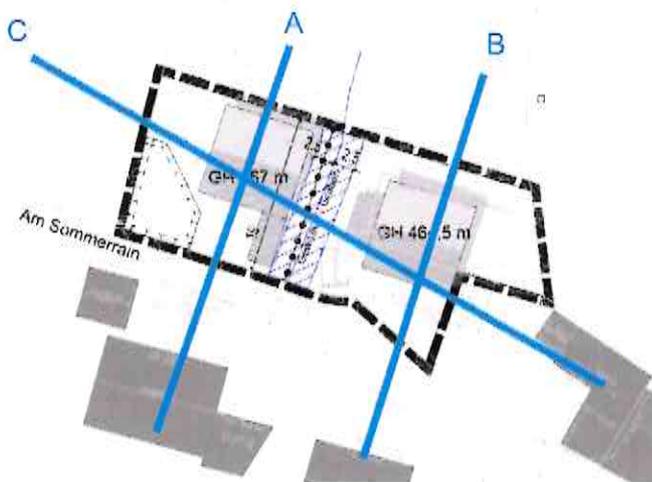


Abb. 6: Lageplan einer möglichen Bebauung mit den Schnittlinien für die folgenden Schnitte
(Quelle: eigene Darstellung)

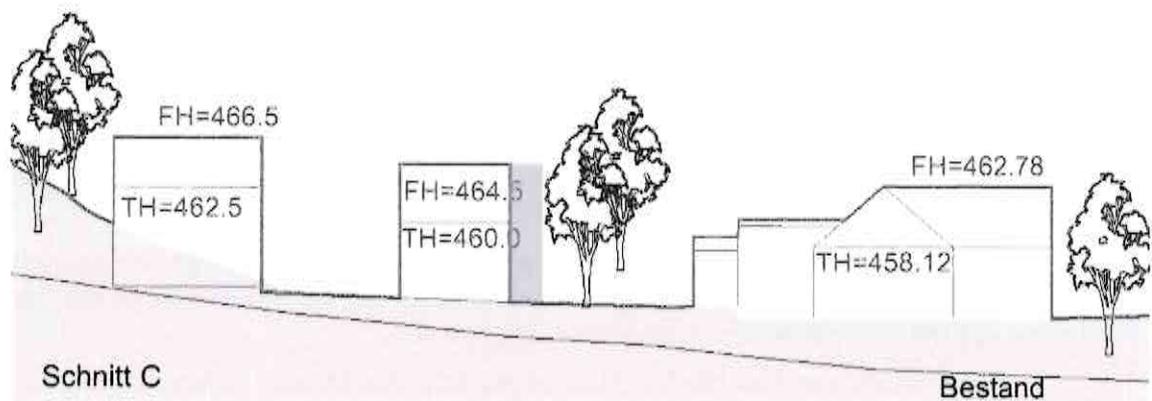


Abb. 7: Schnitt C, schematische Darstellung einer möglichen Bebauung mit Satteldächern
(Quelle: eigene Darstellung)

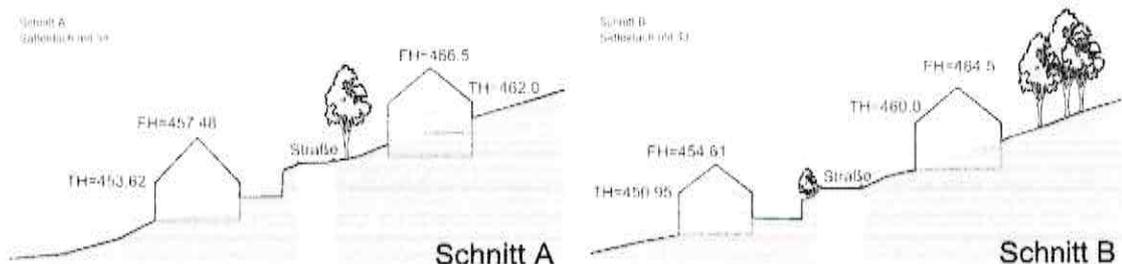


Abb. 8: Schematische Darstellung einer möglichen Bebauung im Schnitt mit Satteldach zusammen mit der bestehenden Bebauung (eigene Darstellung)

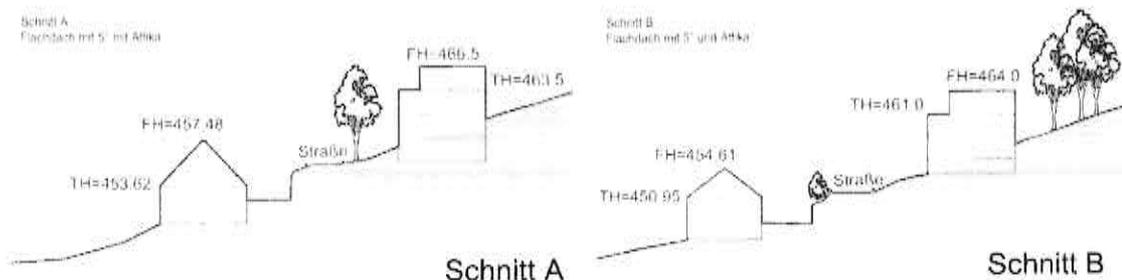


Abb. 9: Schematische Darstellung einer möglichen Bebauung mit einem Attika-Geschoss und einem Flachdach (eigene Darstellung)

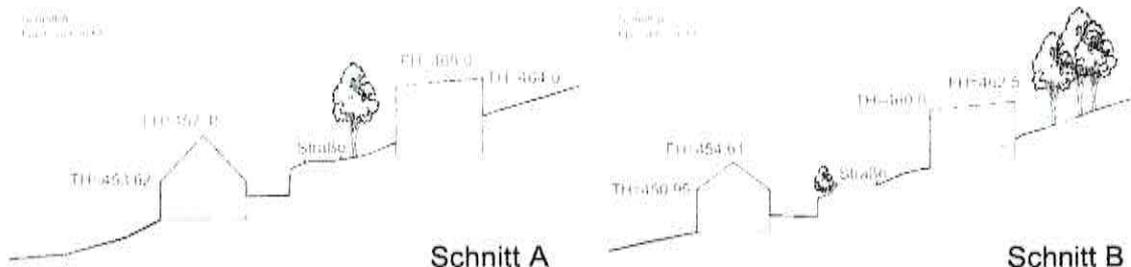


Abb. 10: Schematische Darstellung einer möglichen Bebauung mit einem flach geneigten Dach (eigene Darstellung)

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 eigenen 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 unterliegenden Grundstücke eine deutliche Verbesserung erreicht werden kann. Es wäre auch denkbar die im Norden liegenden Grundstücke vollständig an die vorhandene Kanalisation anzuschließen. Auch in diesem Fall würde die Leitung im Plangebiet etwa auf der Grundstücksfläche im Bereich des vorhandenen temporär wasserführenden Grabens verlaufen. Dementsprechend wurde die überbaubare Grundstücksfläche so festgelegt, dass hier ein ausreichend breiter Bereich von der Bebauung freigehalten wird.

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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. Mit dieser Höhenbeschränkung wird sichergestellt, dass die zukünftigen Gebäude in der Höhe nicht zu massiv in Erscheinung treten und sich somit in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

5.3.3 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 Regenwasserrückhaltung. 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. Diese Maßnahmen wird im Umweltbeitrag detailliert begründet und dient dem Schutz der Natur und Umwelt.

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

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 abzuschieben. 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 vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 Starkregen

Aufgrund der Lage am Hang und der Nähe zum namenlosen Gewässer besteht eine Gefahr bei Starkregenereignissen für die geplante Bebauung. Das Freihalten des Bereiches zwischen den beiden Baufernstern von jeglicher Bebauung, Mauern, Geländeänderungen etc. ist daher sehr wichtig. Eine starkregenangepasste Bauweise (z.B. höhergesetzte Bodenplatte, Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) wird empfohlen.

7.6 Grundwasser

Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einbringen eines Baukörpers unter MHW eine Gewässerbenutzung dar und ist ohne Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich unzulässig.

Zur Beschreibung der Grundwasser- /Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

Aufgrund der Hanglage kann das Auftreten von Hang- und Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Diese darf nicht dauerhaft drainiert und abgeleitet werden.

7.7 Trinkwasser

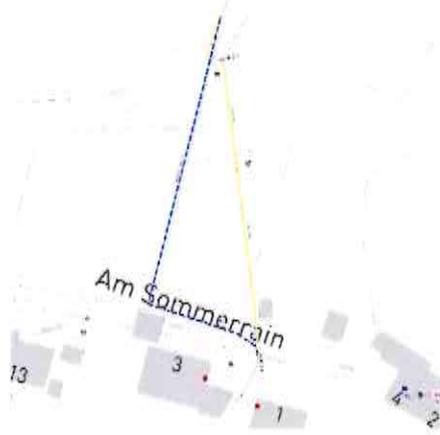
Auf die Anzeigepflichten für Anlagen gem. § 12 TrinkwV, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen hergestellt bzw. betrieben werden wird hingewiesen. Zudem wird gem. § 13 Abs. 3 und 4 TrinkwV auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hingewiesen (z.B. Sicherungseinrichtungen).

7.8 Allergene Pflanzen

Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf starkgiftige Gewächse verzichtet werden.

7.9 Netze BW GmbH

Abb. 11: Lageplan aus der Stellungnahme Netze BW GmbH vom 12.04.24



Innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Leitungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei

der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

7.10 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 ver-

fügen 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.

7.11 Gewässer

Zwischen dem Flst.-Nr. 8/2 und 8 (Gemarkung Yach) verläuft ein namenloses Gewässer. Seitens der Unteren Wasserbehörde wurde der Graben als „Gewässer II. Ordnung – von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung“ eingestuft. Ein Gewässerrandstreifen ist nicht einzuhalten, jedoch darf das Gewässer weder zugeschüttet noch verdolt werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund wichtig, da aufgrund der Topografie sich der Abfluss auch bei Starkregen in diesem Bereich sammeln und abfließen wird.

Darüber hinaus soll im Bereich des Grabens eine Abwasserleitung verlegt werden, so dass ein Freihaltbereich im Abgrenzungsplan dargestellt wird, der von einer Bebauung freigehalten werden soll.

7.12 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis). Dieses wird überwiegend von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit bedeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7.13 Waldabstand

Gemäß § 4 Abs. 3 LBO müssen Gebäude oder bauliche Anlagen mit Feuerstätten eine Entfernung von 30 m zu Wäldern einhalten. Erfolgt eine Abgrenzung innerhalb der beiden Flurstücke zwischen Außen- und Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, so wird der rechtliche Abstand zu Wald im Sinne § 2 LWaldG auf dem Flurstück 8, Gemarkung Yach (Abb.13) gegebenenfalls unterschritten.

Im Rahmen der konkreten Baugenehmigung wird der tatsächliche Abstand zum Wald entsprechend dargestellt und die Zulässigkeit der Bebauung geprüft. Zu berücksichtigen wird hier sein, dass die bisher landwirtschaftlich genutzten Grünflächen auf dem Flurstück 7 durch das Unterlassen der Pflege langsam durch einen Bewuchs gekennzeichnet sind und hier die Waldgrenze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Die bestehende Bebauung liegt darüber hinaus bereits deutlich näher am bestehenden Wald.



Abb.1 Blau dargestellt ist die Baugrenze auf den beiden Flurstücken 8 und 8/2, Gem. Yach. Die Entfernung zu Wald liegt auf dem Flurstück 8, Gem. Yach bei unter 30 m.

Abb. 12: Darstellung des Landratsamtes der verschiedenen Entfernungen zum Wald basierend auf der Offenlagefassung der Lage der Baugrenzen (Quelle: Stellungnahme des LRA Emmendingen, Forstliche Beilage, 10.05.2024)

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. Diese Kostenübernahme wurde entsprechend vertraglich durch die Stadt gesichert. Dementsprechend entstehen der Gemeinde durch die vorliegende Planung keine Kosten.

Elzach, den 03.06.2025


Roland Tibi
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fähle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 11, 71998 Filsburg
Telefon 07141/368754, www.fsp-stadtplanung.de


Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen Satzung und den örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Elzach übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 10.07.2025.

Elzach, den 02.07.2025


Roland Tibi
Bürgermeister



Elzach, den 10.07.2025


Roland Tibi
Bürgermeister

