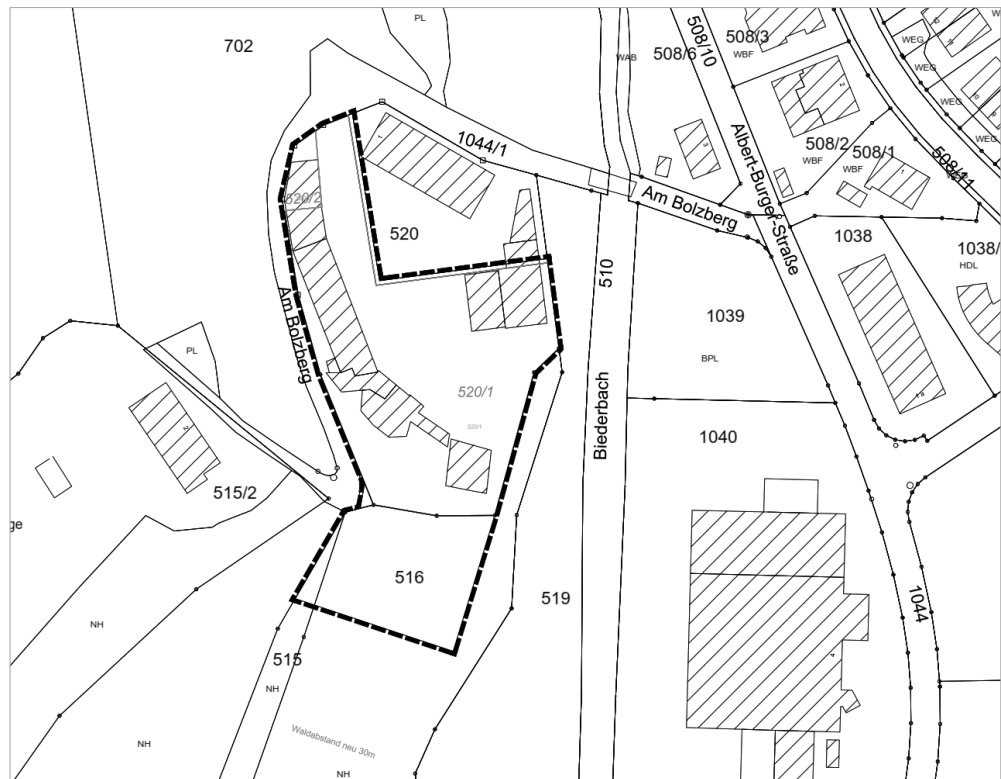




1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Satzungen
Planzeichnung (Deckblatt)
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag

Stand: 22.09.2026
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN DER STADT ELZACH

über

- a) die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und**
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat am ____.

- a) die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 (2) des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ vom 17.11.1992.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung vom _____._____.

§ 3

Bestandteile

- 1. Die Bebauungsplanänderung besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:500 vom _____._____
 - b) dem textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom _____._____
- 2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:500 vom _____._____
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom _____._____
- 3. Beigefügt sind:
 - a) Begründung vom _____._____
 - b) Umweltbericht mit Anlagen vom _____._____

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen zu Dachgestaltung und Einfriedungen in den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Elzach, den _____._____

Roland Tibi, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

Elzach, den __.__.____

Roland Tibi
Bürgermeister

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 __.__.____

Elzach, den __.__.____

Roland Tibi
Bürgermeister

Die folgenden Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen vom __.__.____ beziehen sich ausschließlich auf den Deckblattbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“. Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter und werden für den Erweiterungsbereich übernommen. Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Bereich der Änderung und Erweiterung vollständig neu erlassen.

Ergänzend zu dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 (2) des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Ziffer 1.6 Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt **geändert**:

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl siehe zeichnerische Festsetzungen.

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse siehe zeichnerische Festsetzungen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 368,0 m ü NHN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachfläche. Untergeordnete technisch bedingte Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Fläche von max. 20% der Dachfläche um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn die mindestens 1,5 m von der Dachkante zurückversetzt sind. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig. Aufgeständerte Anlagen müssen dabei einen Abstand von mind. 1,0 m von der Dachkante aufweisen.

Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen eine Höhe von 5,0 m, gemessen am obersten Punkt des Daches nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände gemessen am Mittelpunkt der Nebenanlage. Nebenanlagen mit einer Grundfläche von max. 12 m² können ausnahmsweise eine Höhe von max. 371 m ü NHN erreichen.

Ziffer 1.8 Pflanzgebot wird wie folgt neu gefasst:

- 1.8.1 Im Plangebiet sind pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche 5 standortgerechte und standortheimischer Sträucher (Qualität 2 x verpflanzt, 60-100 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 1.8.2 Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für eine Anpflanzung ist durch Selbstbegrünung aus heimischen Arten eine Saumvegetation zu entwickeln, zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Spontanbegrünung).

Ziffer 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird wie folgt neu aufgenommen:

- 1.9.1 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Hof-, Wege- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Mittlerer Abflussbeiwert ≤ 0,5; z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Rasengitter, Schotterrassen) auszuführen.
- 1.9.2 Kupfer-, Aluminium-, Zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.9.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- 1.9.4 Die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) darf den Mittleren Hochwasserstand des Grundwassers (MHW) nicht unterschreiten.
- 1.9.5 Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° bei Gebäuden mit einer Dachfläche von unter 400 m² sind extensiv mit einer Substrathöhe von mind. 12 cm zu begrünen. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm extensiv zu begrünen.
Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Für Dachrandausbildungen, Dachaufbauten für die Haustechnik, Dachluken und Verankerungen von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie können die Dachflächen ohne Dachbegrünung bleiben.
- 1.9.6 Die Ostfassaden von Gebäuden, die auf Flurstück 516 errichtet werden, sind dort, wo

- 1.9.7 sie keine Fenster aufweisen, mit standortheimischen Pflanzen zu begrünen (mindestens 1 Pflanze pro Laufmeter).
- Die Flächen zur Anpflanzung sind mit standortheimischen, autochthonen Pflanzen (Stauden, Sträuchern, Bäumen) zu bepflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen

Ziffer 2 Bauordnungsrechtlich wird vollständig aufgehoben.

Ziffer 3 Hinweise wird wie folgt ergänzt:

ARTENSCHUTZ

▪ Rodungszeiten

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

▪ Abriss von Gebäuden

Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf aufgrund des möglichen Vorkommens von spaltenbewohnenden Fledermäusen nicht zur Wochenstubenzeit (Mai-August) erfolgen. Aufgrund der Vogelbrutzeit erhöht sich dieser Zeitraum auf 1. März bis 31. Oktober. Die Abrissarbeiten sind in jedem Fall zur Vermeidung des Tötungsverbots durch eine/n Fledermaussachverständige/n im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu begleiten. Sensible Strukturen müssen ggf. händisch zurückgebaut und vorher mittels Endoskop o.ä. auf Besatz geprüft werden.

▪ Beleuchtung

Der südlich angrenzende Waldbereich ist von Beleuchtung freizuhalten. Sind nächtliche Außenbeleuchtungen nicht zu vermeiden, dürfen diese nicht in Richtung des Waldes leuchten. Es muss in diesem Fall eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort, wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm ohne UV-Anteil). Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen muss; die Lichtquellen sind nach oben und seitlich abzuschirmen, um Streulicht zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder).

▪ CEF-Maßnahmen

CEF1 – Nistkästen für Höhlenbrüter

Um den potenziellen Verlust von Baumstrukturen für Höhlenbrüter auszugleichen sind vor der Rodung pauschal 6 künstliche Nisthilfen zu installieren. Zusätzlich sollen die Bäume, an denen die Kästen aufgehängt werden, als Habitatbäume ausgewiesen und dauerhaft gesichert werden. Die Bäume müssen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet stehen. Damit mehrere in Frage kommende Arten abgedeckt sind, sind je zwei Höhlenbrüterkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm, 32 mm

x 45 mm (oval) und 45 mm (also insgesamt 6 Kästen) aufzuhängen. Die Nistkästen sollten nicht ganztägig direkter Sonneneinstrahlung ausgesetzt sein und die Öffnung möglichst in Richtung Südosten oder Süden zeigen. Die Kästen sind einmal im Jahr auf Vorhandensein und Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und ggf. zu reinigen.

CEF2 – Fledermauskästen an Bestandsgebäuden

Um den potenziellen Verlust an Quartiersmöglichkeiten am Bestandsgebäude auszugleichen, sind an den benachbarten Bestandsgebäuden pauschal 5 Fledermaus-Quartierkästen vor Beginn der Abrissarbeiten anzubringen. Es sind Fledermauskästen mit Eignung als Paarungs- und Wochenstubenquartier für eine Vielzahl von gebäudebewohnenden Fledermausarten anzubringen. Die Kästen sind in min. 2,5 m Höhe (gerne direkt unter dem Dach) bevorzugt ost- bis südexponiert so abzurigen, dass ein freier Anflug gewährleistet ist. Die Kästen sind jährlich auf ihre Funktionalität zu überprüfen. Beschädigte oder zerstörte Kästen sind zwischen dem 1. November und dem 01. März zu ersetzen. Da die Sicherung von Kästen an privaten Gebäuden oft nicht langfristig gewährt werden kann, wird empfohlen fassadenintegrierte Lösungen beim Neubau mitzudenken. Hier können spezielle fassadenintegrierte Modelle wie z.B. Fledermaus-Fassadenröhre FR von Schwegler zum Einsatz kommen oder z.B. Zugänge zu Hohlräumen hinter der Holzverkleidung ermöglichen. Wenn funktionale fassadenintegrierte Lösungen umgesetzt wurden, können in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die 5 Fledermauskästen an den Gebäuden abgehängt werden (im Winter).

CEF3 – Fledermauskästen an Bäumen

Um den potenziellen Verlust an Quartiersmöglichkeiten durch Baumrodung auszugleichen, sind pauschal 5 Fledermaus-Quartierkästen vor Beginn der Rodungen anzubringen. Zusätzlich sollen die Bäume, an denen die Kästen aufgehängt werden, als Habitatbäume ausgewiesen und dauerhaft gesichert werden. Die Bäume müssen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet stehen. Es sind Fledermauskästen mit Eignung als Paarungs- und Wochenstubenquartier für eine Vielzahl von waldbewohnenden Fledermausarten anzubringen (z.B. Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF von Schwegler). Die Kästen sind in min. 3 m Höhe an stabilen Stamm- / Astpartien ost- bis südexponiert abzurigen, ohne unmittelbar versperrende Anflughindernisse (Äste o.ä.). Die Kästen sind jährlich auf ihre Funktionalität zu überprüfen. Beschädigte oder zerstörte Kästen sind zwischen dem 1. November und dem 01. März zu ersetzen.

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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

BODENSCHUTZ

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner

Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist 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) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

GEOTECHNIK / INGENIEURGEOLOGIE

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.

STARKREGEN

Die Lage am Hang deutet auf eine mögliche Gefahr bei Starkregenereignissen hin. Im Bebauungsplan sollte auf die mögliche Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen und auf eine starkregenangepasste Bauweise (z.B. höhergesetzte Bodenplatte, Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) hingewiesen werden.

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.

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

ALTLASTEN

Für das Bebauungsplangebiet wird auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Fläche (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2022) hingewiesen:

Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz
Altstandort	Transportunternehmen Lorenz	08522	historisch fasst	Entsorgungsrelevanz

Bauvorhaben auf der genannten Fläche sind zur Gewährleistung der abfallrechtlichen Vorgaben gutachterlich zu begleiten. Bodenaushub kann ohne vorherige chemische Untersuchung nicht verwertet werden. Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub kann ggf. erhöhte Entsorgungskosten verursachen. Die Fläche beinhaltet das gesamte ehemalige Flurstück 520.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in dem genannten Bereich ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Erschließung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

TRINKWASSER

Auf die Anzeigepflichten für Anlagen gem. § 12TrinkwV, 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.

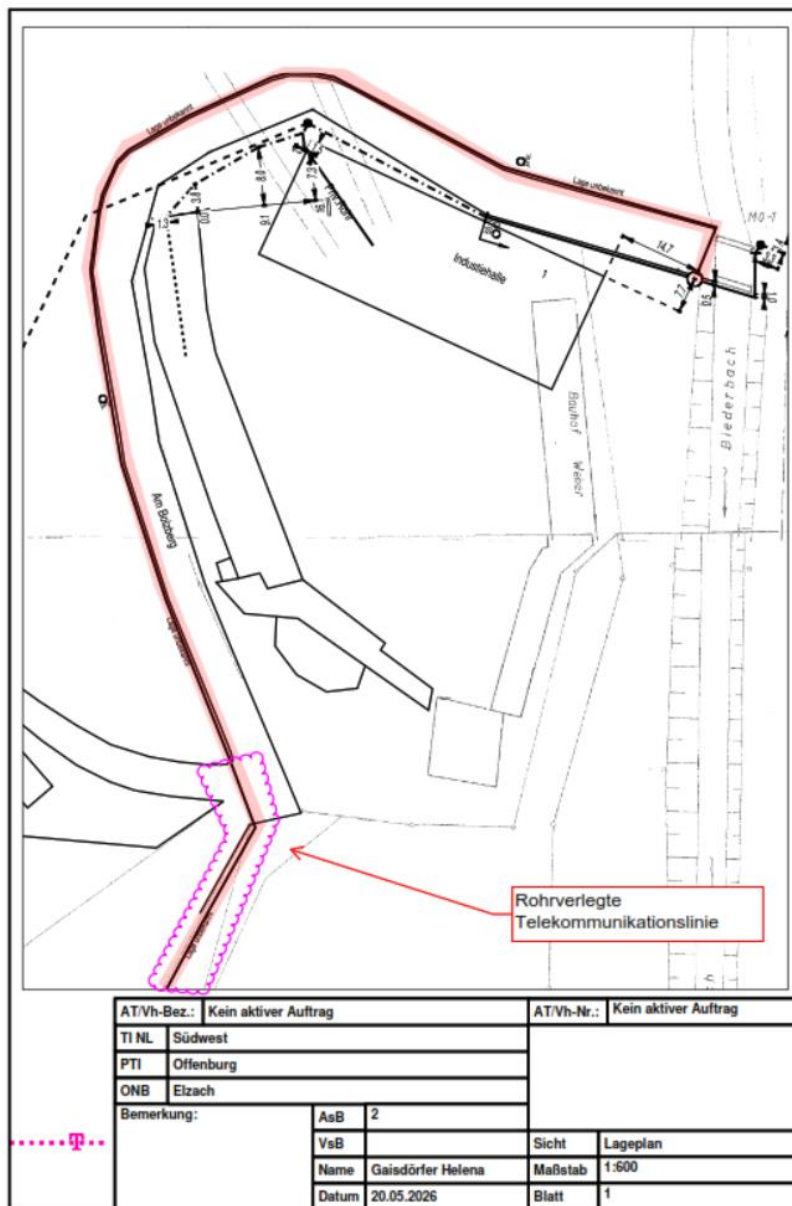
Zudem ist gem. § 13 Abs. 3 und 4 TrinkwV auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hinzuweisen (z.B. Sicherungseinrichtungen).

FLURNEUORDNUNGSVERFAHREN

Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des laufenden Flurneuordnungsverfahrens Elzach-Katzenmoos (2735).

TELEKOM

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.



Ergänzend zu dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ vollständig neu erlassen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Nebenanlagen sind nur mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern mit einer maximalen Dachneigung von 35° zulässig.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind rote bis braune oder anthrazitfarbene Eindeckungen zulässig.
- 2.1.3 Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind die Teile der Flachdächer, die als Terrassen genutzt werden. Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind mit einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.
- 2.1.5 Unabhängig von den getroffenen örtlichen Bauvorschriften sind Dachbegrünungen und Solaranlagen überall zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO)

- 2.2.1 Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege eine Höhe von 2,0 m, gemessen ab der Oberkante des vorhandenen Gehweges nach Fertigstellung der Baumaßnahme, nicht überschreiten.
- 2.2.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt.
- 2.2.3 Feste Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.2.4 Einfriedungen, Hecken und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 2.2.5 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.2.6 Die Verwendung von Stacheldraht, Kunststoffzäunen und Zäunen mit Kunststoffeinflechtungen ist unzulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.3.3 Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder einem Nebenstandort des Betriebes im Gebiet erlaubt.
- 2.4.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils max. 3 m² zulässig. In der Summe dürfen sie 10 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Gesamthöhe des Gebäudes darf durch die Werbeanlagen nicht überschritten werden.
- 2.4.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, selbstleuchtenden Schriften, drehbaren Werbeträgern und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.
- 2.4.4 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern sind bis zu einer Größe von jeweils 6 m² (Summe aller Seiten) zulässig. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1,0 m einhalten.

2.5 Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig. Gestaffelte Stützmauern (Terrassierung) müssen einen Mindestabstand von 0,5 m – horizontal gemessen – zueinander aufweisen. Die Zwischenräume sind zu begrünen. Bereits vorhandene Stützmauern sind über den Bestandsschutz hinaus zulässig.

2.6 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO i. V. m. § 74 (1) Satz 2 LBO)

Die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO gelten grundsätzlich nur, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

Elzach, den ____.

Bürgermeister
Roland Tibi

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Elzach, den

Bürgermeister
Roland Tibi

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 _____.

Elzach, den

Bürgermeister
Roland Tibi

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich.....	4
1.3	Flächennutzungsplan	6
1.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	7
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	8
2	KONZEPTION DER PLANUNG	9
2.1	Nutzungskonzept	9
2.2	Planungsalternativen.....	10
2.3	Klimaschutz.....	11
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ZIFFER 1)	11
3.1	Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 1.6)	11
3.2	Pflanzgebote (Ziffer 1.8).....	13
3.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziffer 1.9)	13
4	BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (ZIFFER 2).....	14
4.1	Dächer	15
4.2	Einfriedungen	15
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	15
4.4	Werbeanlagen.....	15
4.5	Stützmauern.....	16
4.6	Nutzung erneuerbarer Energien	16
5	PLANZEICHNUNG.....	16
6	HINWEISE (ZIFFER 3).....	17
7	UMWELTBERICHT	17
8	VER- UND ENTSORGUNG	17
9	BODENORDNUNG	18
10	KOSTEN	18
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Abgrenzung des Plangebiets mit Darstellung der neu gebildeten Flurstücke in rot	5
Abb. 2:	Lücke zwischen der bestehenden Bebauung im Plangebiet, erkennbar dadurch der Geländeversprung nach Westen und der weiter oben liegenden Weg.....	5
Abb. 3:	Bestehende Bebauung im Westen des Plangebiets mit dem massiven Geländeversprung hinter der Bebauung	6
Abb. 4:	Darstellung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach mit ungefähre Abgrenzung des Geltungsbereichs	6
Abb. 5:	Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Biederbachwiesen I“ vom 17.11.1992 mit Darstellung des Änderungsbereichs.....	7
Abb. 6:	Aktuelle Planung für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit dem Erhalt der Hallen im Westen, sowie der baulichen Ergänzung im Süden	9
Abb. 7:	Schnittlinie des folgenden Schnittes	12
Abb. 8:	Schnitt durch die neue Werkstatt im Süden des Plangebiets	12
Abb. 9:	Ansicht der geplanten neuen Halle von Norden mit Bestandsgebäude und Hang	13
Abb. 11:	Deckblatt der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes	16
Abb. 12:	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Am südlichen Ortseingang von Elzach, westlich der Freiburger Straße liegt das Gewerbegebiet Biederbachwiesen. Hier haben sich in der Vergangenheit verschiedene Unternehmen angesiedelt. Im Norden dieses Gewerbegebiets, westlich des Biederbaches, haben sich am Waldrand auf einem Grundstück an der Straße Am Bolzbach zwei Unternehmen entwickelt, eine Zimmerei und ein Vertrieb für Landmaschinen und Geräte. Im Zuge der Weiterentwicklung des Standortes wurden auf dem Grundstück bereits mehrere Gebäude und Hallen errichtet, weite Teile werden als Lagerfläche genutzt. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Biederbachwiesen I“ definiert. Aufgrund der Lage am Waldrand sind weite Teile des Grundstücks für eine hochbauliche Bebauung nicht nutzbar, da das Baufenster so zugeschnitten wurde, dass der Waldabstand eingehalten wird. Darüber hinaus wurden in den Randbereichen Grünflächen planungsrechtlich gesichert, die zur Eingrünung des Plangebiets dienen sollten. Vor allem die ansässige Zimmerei möchte sich nun jedoch am Standort weiterentwickeln, die bestehenden Hallen erweitern und auch baulich ergänzen, so dass die bereits in Anspruch genommenen Flächen und bestehenden Bebauungen intensiver genutzt werden können. Um dies zu erreichen wurde das Grundstück in einem ersten Schritt geteilt, so dass die Eigentumsverhältnisse nun verändert sind.

Im Zuge der nun vorliegenden Planungen sollen die bestehenden Bebauungen im Süden und Westen des ursprünglich zusammengehörenden Grundstücks umgenutzt und ergänzt werden. Bisher waren die Hallen und Gebäude im Westen des Grundstücks als Nebenanlagen innerhalb der Waldabstandsfläche zulässig. Diese wurden teilweise schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans errichtet, da das Plangebiet ursprünglich durch einen Bauhof genutzt wurde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Biederbachwiesen I“ im Jahr 1992 wurde die Weiterentwicklung des Standortes nach Aufgabe des Bauhofes als Gewerbegebiet gesichert.

Die bestehenden Gebäude, Nebenanlagen sowie die Lagerflächen sollen nun weiter ausgebaut, aufgestockt und teilweise umgenutzt werden. Vor allem das bestehende Gebäude im Westen des Grundstücks, dass entlang des angrenzenden Geländeversprungs errichtet wurde, soll erhalten, erweitert und teilweise aufgestockt werden. Geplant ist hier weiterhin die Nutzung durch die Schreinerei, durch die Verlagerung und Erweiterung jedoch als Hauptnutzung. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind hier jedoch nur Nebenanlagen zulässig, so dass die geplante Nutzung planungsrechtlich nicht zulässig ist.

In der Stadt Elzach herrscht ein großer Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen, da eine größere Gewerbefläche am südlichen Ortseingang durch einen privaten Eigentümer blockiert ist und nicht zur Verfügung steht. Die Stadt Elzach unterstützt daher alle Anstrengungen, um die bestehenden Gewerbeflächen besser zu nutzen, um bestehende Betriebe in der Stadt zu halten und dadurch neue Arbeitsplätze zu schaffen und bestehende zu sichern. Im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung und einer Optimierung der Nutzung bereits in Anspruch genommener Flächen, soll der Bebauungsplan dementsprechend in einem Teilbereich angepasst werden. Darüber hinaus soll das Betriebsgelände geringfügig nach Süden erweitert werden, um die notwendigen Flächenbedarfe zu decken. Ziel ist es, sowohl die bestehende Bebauung am Hang als auch eine weitere Bebauung auf dem neu abgetrennten Grundstück und weiter südlich davon zu ermöglichen. Die verbleibenden Teile, v.a. auch der Grünzug im Osten, sowie der Biederbach und seine begleitenden Böschungen sollen nicht in die Planung mit aufgenommen werden, da hier keine Änderungen am Bestand geplant sind. Und auch die nördlich angrenzende Verkehrsfläche wird nicht in die Planungen mit einbezogen.

Um die gewünschten Veränderungen planungsrechtlich zu sichern, soll dementsprechend ein Teil des Bebauungsplans überplant und formal durch ein Deckblatt überlagert werden. Der Teil, der neu in die Planungen mit aufgenommen wird, soll ergänzt werden. Im Zuge dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Biederbachwiesen I“ sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung des bestehenden Betriebs im Plangebiet, sowie die Optimierung der Nutzung im Sinne einer Nachverdichtung im Bestand
- Ermöglichung einer angemessenen Verdichtung und Erweiterung unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung, sowie weiterer baulicher Nebenanlagen
- Erhaltung und Sicherung bestehender sowie Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Berücksichtigung der Belange der mittelständisch geprägten Wirtschaft
- Einbindung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der ökologischen Belange
- Berücksichtigung der Belange des Forsts
- Einbindung ökologischer Belange in die Planung unter Berücksichtigung der ursprünglich geplanten Eingrünungsmaßnahmen sowie aktueller Anforderungen

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Biederbachwiesen I“ soll im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Elzach am Stadtrand westlich des Biederbaches. Das Plangebiet liegt im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Biederbachwiesen, welches den südlichen Stadteingang von Elzach nördlich der Freiburger Straße und westlich der Biederbacher Straße prägt. Das Plangebiet umfasst nur einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans. Das ursprüngliche Flurstück Flst.Nr. 520 wurde zwischenzeitlich geteilt in die Flurstücke 520, 520/1 und 520/2. Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans umfasst die neuen Flurstücke Flst.Nrn. 520/1 und 520/2 vollständig, sowie einen kleinen Teilbereich des Flurstücks Flst.Nr. 520 aus plangraphischen Gründen. Darüber hinaus wird ein etwa 1.000 m² großer Teilbereich des südlich angrenzenden Flurstücks Flst.Nr. 516 neu mit in die Planungen einbezogen. Auch ein Teil des Straßengrundstücks des Weges Am Bolzberg Flst.Nr. 515 sowie ein kleiner Teil des westlich angrenzenden Flurstücks Flst.Nr. 702 wird in die Planungen mit aufgenommen, da hier im Zuge der Neuplanung der schmale Weg Am Bolzberg erweitert werden soll.

Der größte Teil des Plangebiets wird heute bereits intensiv gewerblich genutzt. Der neu in die Planungen einbezogene Bereich hingegen ist heute Wald. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 4.489 m². Im Norden, Westen und Süden grenzt Wald an, im Osten liegt das weitere Gewerbegebiet Biederbachwiesen I, das begrenzt wird durch den hier verlaufenden Biederbach, der in Nord-Süd-Richtung fließt. Das Plangebiet selbst ist fast eben, nach Westen steigt hinter der bestehenden Bebauung das Gelände jedoch stark an, so dass das Plangebiet hier von hohen Böschungen umgeben ist. Der im Kataster dargestellte Weg liegt schon deutlich über dem Gewerbegebiet. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt heute dementsprechend ausschließlich von Norden über die Straße Am Bolzberg. Auch im Osten fällt im Bereich des Grünstreifens das Plangebiet steil zum Biederbach ab, hier bestehen bereits große Stützmauern, die teilweise im Plangebiet liegen, teilweise in den angrenzenden Grünflächen.

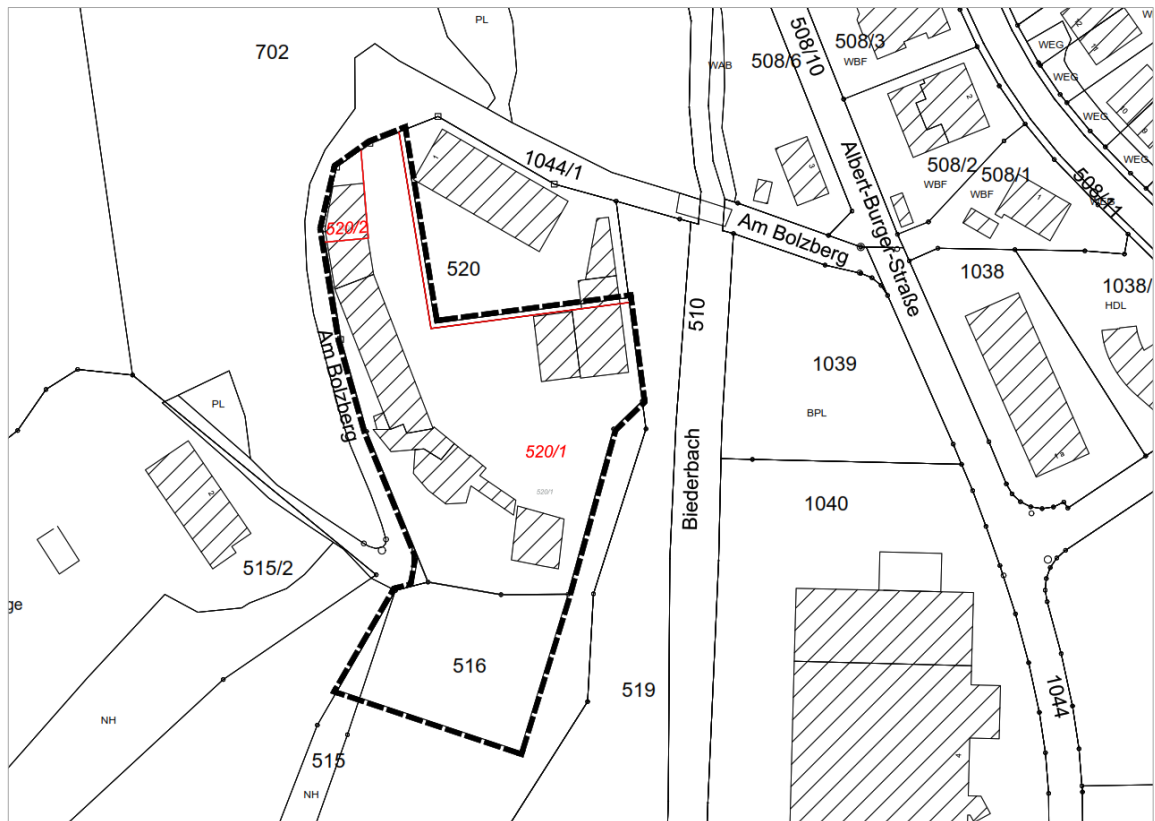


Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets mit Darstellung der neu gebildeten Flurstücke in rot
(Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters)



Abb. 2: Lücke zwischen der bestehenden Bebauung im Plangebiet, erkennbar dadurch der Geländeversprung nach Westen und der weiter oben liegenden Weg (Quelle: faktorgrün, Stand März 2026)



Abb. 3: Bestehende Bebauung im Westen des Plangebiets mit dem massiven Geländever-sprung hinter der Bebauung und dem deutlich weiter oben liegenden Weg (eigenes Foto)

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Elzach mit der Stadt Elzach und den Gemeinden Biederbach und Winden von 2004 stellt für die betroffene Fläche (siehe unten) überwiegend eine Gewerbefläche dar. Nördlich, westlich und südlich des Plangebiets liegen Waldflächen. Der im Süden des Plangebiets neu in den Bebauungsplan einbezogene Teilbereich wird im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.

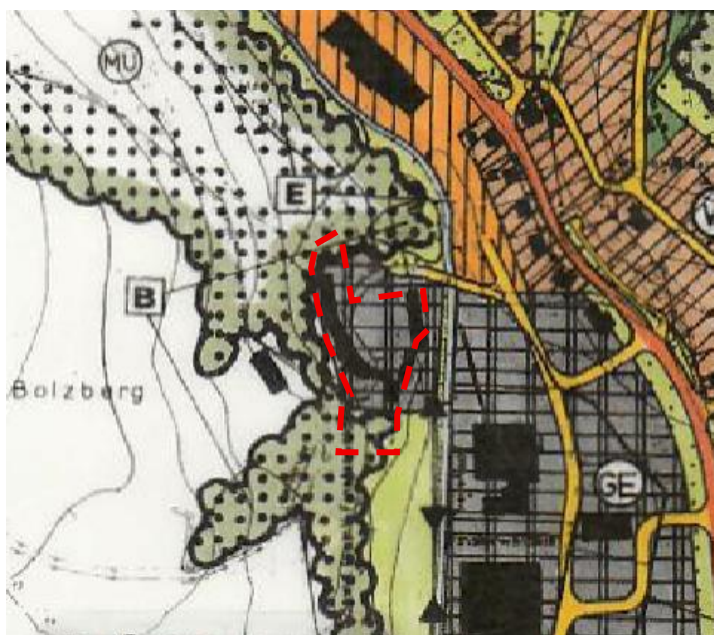
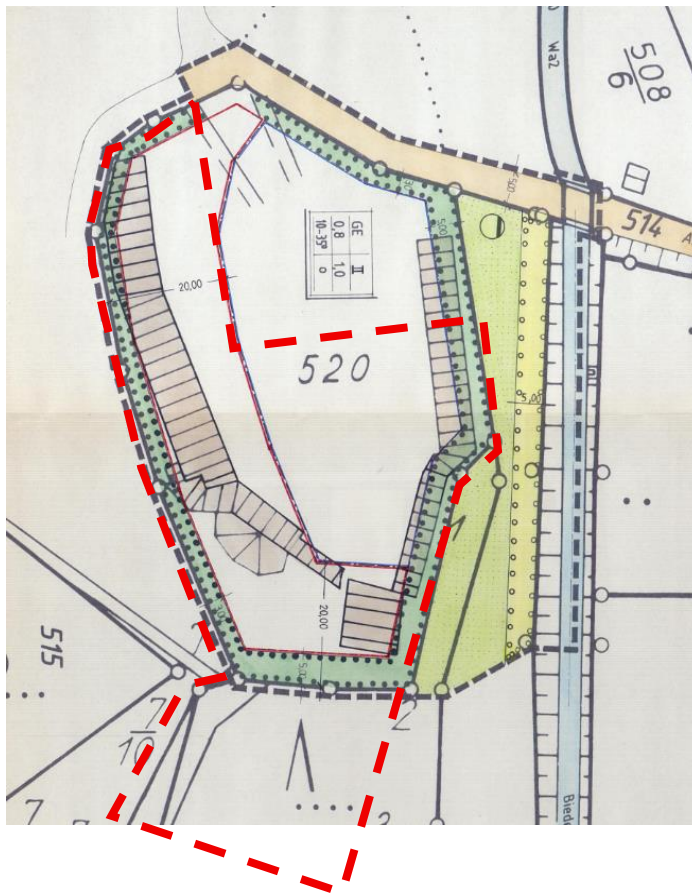


Abb. 4: Darstellung des Flächen-nutzungsplans des Gemein-de-verwaltungsverbandes Elzach mit ungefäh- rer Abgrenzung des Gel- tungsbereichs des vorlie- genden Bebauungsplans (rot gestrichelt),
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP

Durch den nun vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll die bestehende Nutzung weiterentwickelt werden. Diese Nutzung kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Lediglich ein kleiner Teilbereich des heute dargestellten Waldes wird überplant. Aufgrund der geringen Größe dieses Bereiches (knapp 1.000 m²) und der Parzellenunschärfe der Darstellungen des Flächennutzungsplans kann die Planung insgesamt als aus den Darstellungen des Bebauungsplans entwickelt beurteilt werden.

1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan



Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Biederbachwiesen I“ soll einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans überplanen und an die aktuellen Nutzungsanforderungen anpassen. Der rechtskräftige Bebauungsplan vom November 1992 stellt das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet dar. In den Randbereichen wurden darüber hinaus private Grünflächen festgesetzt, die entsprechend zu bepflanzen waren.

Abb. 5: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Biederbachwiesen I“ vom 17.11.1992 mit Darstellung des Änderungsbereichs (rot)

Es sind in diesen Bereichen jedoch auch Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen. Da das Gelände hier im Westen und Süden teilweise stark ansteigt und nach Osten zum Bach abfällt, sollte so vermieden werden, dass in die Hänge eingegriffen wird und so gegebenenfalls nachteilige Entwicklungen entstehen. Im Osten des Bebauungsplans verläuft der Biederbach mit seinen begleitenden Böschungen und Grünstrukturen, die als solche ebenfalls dargestellt und gesichert sind. Innerhalb des heutigen Gewerbegebiets wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Darstellung der Baugrenzen definiert. Dieser überbaubare Bereich liegt v.a. im Nordosten des Gewerbegebiets, da im Westen und Süden Waldflächen angrenzen, zu denen der notwendige Waldabstand eingehalten werden sollte. In diesen Teilbereichen sollten nur Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig sein.

Für die gewerbliche Nutzung war als zulässiges Maß der baulichen Nutzung definiert, dass eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei maximal 2 Vollgeschossen zulässig ist. Darüber hinaus ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m für Gewerbebauten und 6,5 m für Wohnbauten festgesetzt, so dass die zulässige Bebauung hinreichend präzise bestimmt ist.

Ursprünglich wurde das Plangebiet durch einen Bauhof genutzt, so dass die baulichen Anlagen überwiegend als Nebenanlagen zu bewerten waren. Im Zuge der Weiterentwicklung des Plangebiets sowie der Ansiedlung anderer Gewerbe am Standort sollen die bestehenden Gebäude nun entsprechend umgenutzt werden. Darüber hinaus soll eine Nachverdichtung vor allem auch in der Höhe ermöglicht werden, um diese bereits intensiv genutzte Fläche gemäß den heutigen Anforderungen nutzen zu können.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Biederbachwiesen I“ wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zur Festlegung von Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung ein sogenanntes Scoping durchgeführt. Die bei der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Abwägungsvorgang eingestellt. Der nun vorliegende Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird zusammen mit dem Umweltbericht dem Gemeinderat vorgelegt. Im Rahmen einer zweiten Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) wird während der Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Eingehende Stellungnahmen werden abgewogen und in die Planung eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensablauf

21.04.2026	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Biederbachwiesen I“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
21.04.2026	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der neu zu erlassenden örtlichen Bauvorschriften „Biederbachwiesen I“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
15.05.2026 bis 17.06.2026	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 13.05.2026 mit Frist bis 17.06.2026	Durchführung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
22.09.2026	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der neu zu erlassenden örtlichen Bauvorschriften „Biederbachwiesen I“ und beschließt die Durchführung der Offenlage 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 eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften „Biederbachwiesen I“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Nutzungskonzept

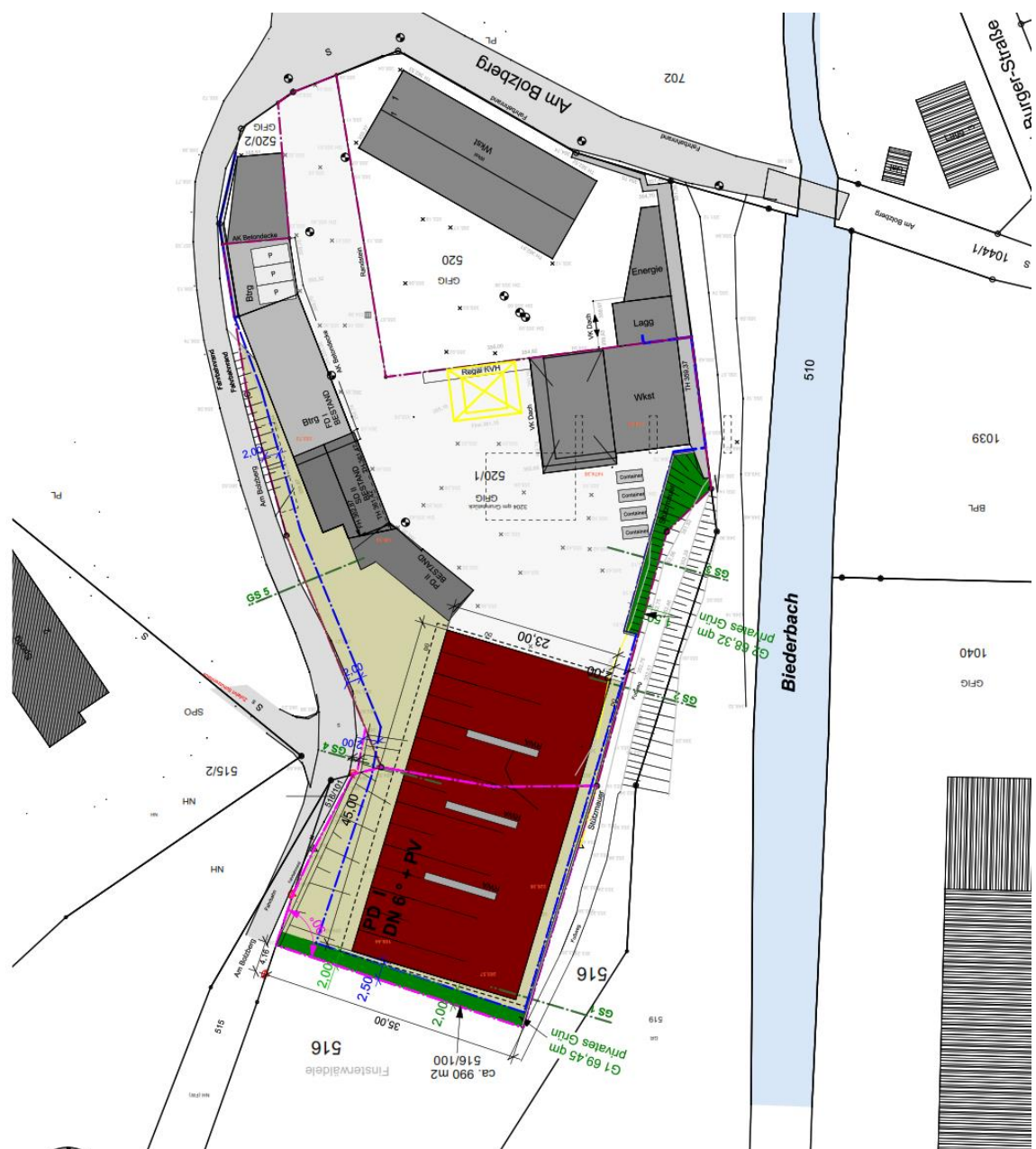


Abb. 6: Aktuelle Planung für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit dem Erhalt der Hallen im Westen, sowie der baulichen Ergänzung im Süden
(Quelle: Zimmerei Burger, Stand September 2026)

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll die bestehende gewerbliche Nutzung im Plangebiet weiterentwickelt werden. Konkret möchte die ansässige Firma ihre baulichen Anlagen ausbauen und erweitern, sowohl in der Fläche als auch teilweise in der Höhe. Hierfür wurde in einem ersten Schritt das Grundstück geteilt, so dass nun die beiden ansässigen Unternehmen klar zugeordnete Grundstücksbereiche besitzen. Im nächsten Schritt möchte das Unternehmen die bestehenden Gebäude umnutzen, teilweise neu errichten und baulich verändern, so dass die nutzbare Fläche vergrößert wird.

Hierfür soll zum einen das bestehende Gebäude am Hang verändert, erweitert und umgebaut werden. Hier soll die Bebauung abschnittsweise in der Höhe reduziert werden indem die bestehenden Aufbauten teilweise wieder entfernt werden, andere Teile sollen vollständig entfallen. Im Norden sollen auf den Dachflächen Stellplätze entstehen, die direkt von Westen angefahren werden können. Da hier der Geländeversprung ausreichend groß ist, kann hier eine entsprechende zweite Nutzung in der Höhe untergebracht werden. Als Verwaltungsbau wird der Riegel darüber hinaus erweitert. Der bestehende Schuppen im Süden des Plangebiets soll ebenfalls vollständig entfallen und durch eine neue Werkstatt ersetzt werden. Hier soll die eigentliche Werkstatt mit den notwendigen Personalräumen entstehen, sowie ein Lagergebäude, im Bereich der Erweiterung des Plangebiets. Die Höhenentwicklung entspricht dabei den Nutzungen, so dass die Werkstatt eingeschossig in Erscheinung treten soll, jedoch als eine hohe Halle.

Die im Westen des Plangebiets bestehende Halle mit dem ergänzenden Dachanbau bleiben erhalten, ebenso die im Nordosten des Plangebiets vorhandenen Bebauungen am Hang.

2.2 Planungsalternativen

Im Zuge der Vorüberlegungen wurden verschiedene Planungsalternativen durch den Architekten sowie den Eigentümer geprüft. Eine Umsiedlung kam nicht in Frage, da die Produktion am Standort erhalten und nur neu strukturiert werden sollte. Darüber hinaus wurde in ersten Überlegungen geprüft, ob eine Weiterentwicklung am Standort ohne die Erweiterung nach Süden funktionieren könnte, aufgrund des Raumbedarfs sowie der Notwendigkeit der ebenerdigen Anordnung v.a. der Werkstattnutzung konnte dies jedoch nicht umgesetzt werden. Durch eine reine Erhöhung der Bebauung sowie einer Erweiterung ausschließlich im Bereich des heutigen Gewerbegebiets würde nicht ausreichend ebenerdige Fläche entstehen, die durch den Werkstattbetrieb genutzt werden könnte, zumal ein Teilbereich auf dem Grundstück als Rangierfläche von einer Bebauung freigehalten werden muss. Das im Westen des Plangebiets stark ansteigende Gelände verhindert eine Erschließung von hier, so dass ausschließlich von Norden auf das Grundstück zugefahren werden kann. Ein Rangieren und Wenden muss darüber hinaus unbedingt weiter möglich sein, so dass zentral im Planbereich eine Fläche von der Bebauung freigehalten werden muss. Aus diesen Überlegungen ist der nun vorliegende Entwurf entstanden, der die Nutzungen so weit wie möglich auch in obere Geschosse verlagert, um die Inanspruchnahme von Flächen zu minimieren.

Zur frühzeitigen Beteiligung wurde noch ein Entwurf favorisiert, der nicht ganz so weit nach Süden ragte und nur etwa die Hälfte der neuen Fläche benötigte. Im Zuge der Abstimmungen mit dem Forst sowie um die Eingriffe in den bestehenden Hang im Westen zu minimieren, wurde die Planung nun jedoch umgestellt, so dass nun zwar mehr Fläche in Anspruch genommen wird, der Böschungsbereich nun jedoch erhalten werden kann. Auch die anderen Nutzungen (Lager, Verwaltung) wurden optimiert.

2.3 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Elzach misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Die Festsetzungsmöglichkeiten hierfür sind vielfältig bezüglich städtebaulicher Weichenstellungen wie Dichte und Grünplanung. Konkrete Maßnahmen hingegen sind nur schwierig planungsrechtlich umzusetzen. Daher ist bereits zu einem frühen Entwicklungsstadium auf die Akteure / Bauherren einzuwirken, um den Anforderungen einer zukunftsfähigen Planung gerecht zu werden.

Im vorliegenden konkreten Fall soll eine bestehende gewerbliche Nutzung angepasst und erweitert werden. Neben einer Erhöhung der Nachverdichtung durch eine höhere Gebäudehöhe soll auch die Fläche des Gewerbegebiets vergrößert werden. Dafür soll Wald teilweise in Anspruch genommen und umgewandelt werden. Dies hat negative Auswirkungen auf den Klimaschutz, denn die Funktionen des Waldes gehen damit verloren. Auf der anderen Seite benötigt der Gewerbebetrieb mehr Fläche, so dass die Alternative wäre, einen komplett neuen Standort zu entwickeln, so dass weitere Flächen in Anspruch genommen werden müssten. Im Sinne einer Nutzung bereits bestehender Strukturen soll nun der Standort weitergenutzt und verbessert genutzt werden, so dass die Inanspruchnahme des kleinen Waldstückes in die Abwägung eingestellt wird. Darüber hinaus werden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets verbessert wird. Auch Dachbegrünungen für Flachdächer werden verpflichtend, so dass auch hier Minderungseffekte erreicht werden können. Zur Offenlage wurde ein vollständiges Grünordnungskonzept erarbeitet, der Umgang mit dem Wald und dem Waldabstand mit den zuständigen Behörden abgestimmt und notwendige Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und gesichert.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ZIFFER 1)

Die Bebaubarkeit und Nutzung innerhalb des Plangebiets sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan definiert. Diese Festsetzungen wurden einzeln geprüft. Insgesamt sollen die bestehenden Festsetzungen so weit wie möglich erhalten bleiben, für den Erweiterungsbereich übernommen und nur die notwendigen Änderungen vorgenommen werden. Dementsprechend werden nur vereinzelt Festsetzungen verändert und an die aktuelle Planung angepasst. Dabei geht es vor allem um das Maß der baulichen Nutzung, denn im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll zu Gunsten einer Nachverdichtung vor allem eine höhere Bebauung zulässig gemacht werden. Des Weiteren werden die Pflanzgebote, sowie die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu überarbeitet und den aktuellen Standards angepasst. Die verbleibenden planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben erhalten.

3.1 Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 1.6)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die verschiedenen Festsetzungen und Darstellungen in der Planzeichnung definiert. Die maximal zulässigen Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) werden durch Einschrieb in die Planzeichnung festgelegt. So gilt eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,0. Der Wert der GRZ soll erhalten werden, während die zulässige Geschossflächenzahl auf 1,2 leicht erhöht werden soll, um eine Nachverdichtung in der Höhe zu ermöglichen. Darüber hinaus wird in der Nutzungsschablone eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse definiert. Bisher waren maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Hier soll im Zuge der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans die Zahl erhöht werden,

so dass nun 3 Vollgeschosse zulässig sein sollen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll so eine Nachverdichtung in die Höhe möglich werden. Textlich wurde bezogen auf die zulässigen Vollgeschosse eine maximal zulässige Traufhöhe differenziert nach Wohn- und Gewerbebauten ergänzt. Es gab jedoch lediglich eine Festsetzung für 2 Vollgeschosse. Diese Festsetzung wird nun vollständig umgestellt. Es soll nun eine maximal zulässige Gebäudehöhe definiert werden, unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Gerade in Gewerbegebieten mit teilweise sehr hohen Hallen ist dies zweckmäßig. Dementsprechend wird für das Gewerbegebiet nun eine maximal zulässige Gebäudehöhe definiert, die nur durch kleinere technische Dachaufbauten oder Anlagen zur solaren Energiegewinnung überschritten werden darf. Um hier eine hinreichende Präzisierung der zulässigen Höhe zu erreichen, wird dieser Wert in m ü NHN definiert. Um die Höhenentwicklung zu veranschaulichen, werden nachrichtlich die vermessenen Höhen im Plangebiet sowie im Bereich des westlich liegenden Weges und vereinzelt auch die Trauf- und Firsthöhen der bestehenden Gebäude in der Planzeichnung dargestellt. Darüber hinaus wurden durch die Planer Schnitte angefertigt. Diese zeigen eindrücklich, dass durch den massiven Geländeanstieg im Westen die geplanten Gebäude nicht so massiv in Erscheinung treten werden. Beispielsweise wird die geplante Werkstatt trotz einer geplanten Höhe von etwa 9 m nicht deutlich über den bestehenden Weg im Westen hinausragen.

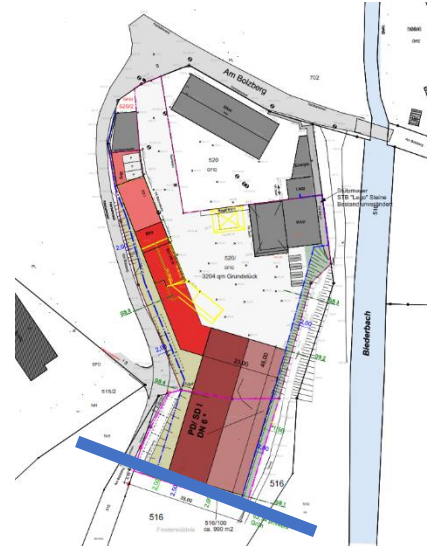
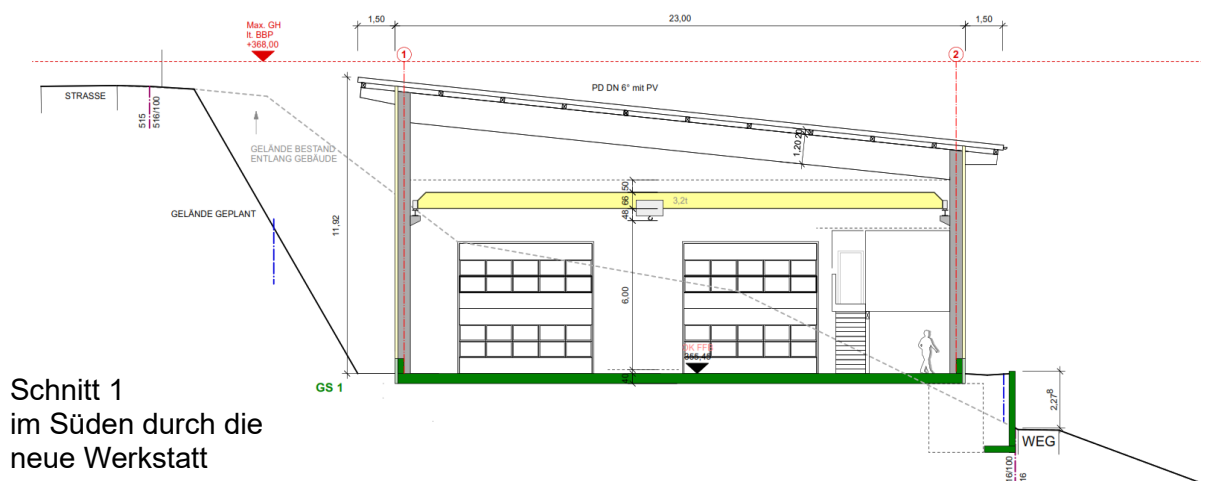


Abb. 7 Schnitteinheit des folgenden Schnittes
(Quelle: eigene Darstellung auf der Basis der Planungen der Zimmerei Burger, Stand Juli 2026)



Schnitt 1
im Süden durch die
neue Werkstatt

Abb. 8: Schnitt durch die neue Werkstatt im Süden des Plangebiets
(Quelle: Zimmerei Burger, Stand September 2026)



Abb. 9: Ansicht der geplanten neuen Halle von Norden mit Bestandsgebäude und Hang
(Quelle: : Zimmerei Burger, Stand September 2026)

3.2 Pflanzgebote (Ziffer 1.8)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war zur Eingrünung des Gewerbegebiets eine private Grünfläche dargestellt, in der die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft erhalten werden sollten. Diese Flächen waren sowohl im Bereich des Hangs im Westen als auch nach Süden und Osten definiert. Die Eingrünungen vor allem nach Süden und Osten gehen auch auf den angrenzenden Grundstücken weiter, denn im Süden grenzt Wald an, während im Osten der Biederbach mit seinen begleitenden Grünstrukturen liegt. Während die Grünstrukturen nach Osten erhalten werden sollen, sieht die nun vorliegende Planung vor, das Gewerbegebiet nach Süden zu erweitern. Dementsprechend müssen die bestehenden Grünstrukturen entfallen und auch ein Teil des heute vorhandenen angrenzenden Waldes soll in Anspruch genommen werden. Um hier einen Übergang zu schaffen, wird auch das künftige erweiterte Gewerbegebiet nach Süden und teilweise nach Osten durch eine private Grünfläche zur angrenzenden Fläche hin begrenzt. Die Hangbereiche im Westen hingegen werden nicht weiter als Grünflächen festgesetzt, da diese bereits überwiegend in Anspruch genommen wurden und keine Vegetation mehr vorhanden ist. Dementsprechend sind hier Hangsicherungsmaßnahmen notwendig. Diese sind teilweise schon realisiert. Dementsprechend ist der Erhalt vorhandener Grünstrukturen hier nicht mehr sinnvoll, so dass nun eine Anpflanzfläche festgesetzt wurde, so dass die umgebauten Hangbereiche nach der Sicherung wieder bepflanzt werden. Um darüber hinaus eine Begrünung des Plangebiets zu ermöglichen, wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass je angefangener 1.000 m² Gewerbefläche je fünf Sträucher zu pflanzen sind. Auch werden Dachbegrünungen für Flachdächer verbindlich festgesetzt, so dass ein Minimum an Ein- und Durchgrünung im Plangebiet gesichert ist. Darüber hinaus wurde im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert. Auch der Eingriff in den Wald wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden entsprechend ausgeglichen.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziffer 1.9)

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken. Flächen, auf denen mit

wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, sind hiervon jedoch ausgenommen. Um eine Grundwassergefährdung in diesem Fall zu vermeiden, sind Oberflächen wasserundurchlässig auszubilden und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern.

Um den Boden vor Verschmutzungen mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nicht zulässig.

Zum Schutz der Umwelt ist die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung vorgeschrieben. Gerade im Bereich des Ortsrandes und im Übergangsbereich zu den angrenzenden Waldflächen soll so die Beeinträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden. Eine Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig, da diese v.a., wenn sie nach oben abstrahlt für die Insekten negative Auswirkungen hat, die vermieden werden sollen.

Um das Grundwasser vor negativen Auswirkungen zu schützen, ist das Bauen im Grundwasser nicht zulässig ist. So ist eine Gründung unter dem mittleren Grundwasserhöchststandes ausgeschlossen. Zudem ist der Bereich bis zum gemessenen Grundwasserhöchststandes als eine wasserdichte Wanne auszubilden, so dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Für die Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist eine extensive Dachbegrünung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung vorgeschrieben. Dabei sind die jeweiligen Mindestsubstrathöhen von Haupt- und Nebengebäuden zu beachten, die ein ausreichendes Rückhaltevolumen darstellen und Schäden am Bauwerk durch das Wurzelwerk verhindern.

4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (ZIFFER 2)

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren einige Festsetzungen getroffen, die nach aktueller Rechtsprechung zu den örtlichen Bauvorschriften zählen und dementsprechend in einer eigenen Satzung beschlossen werden müssen. Daher wurden die betroffenen Festsetzungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen gestrichen und sollen nun im Zuge des Erlasses eigenständiger örtlicher Bauvorschriften neu aufgenommen werden. Dabei wurden die Vorschriften überprüft und teilweise gestrichen oder vereinfacht bzw. neue örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

Die örtlichen Bauvorschriften insgesamt sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen im Plangebiet gestalten, so dass negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Im vorliegenden Fall wird eine bereits bestehende Bebauung überplant, so dass sensibel mit der vorhandenen Baustruktur sowie dem umgebenden Landschaftsbild umgegangen werden soll. Die örtlichen Bauvorschriften werden generell so gewählt, dass der Bestand gesichert wird und harmonisch fortentwickelt werden kann. Auf der anderen Seite sollen sich die neuen, den Bestand ergänzenden Gebäudeteile harmonisch einfügen, aber auch den modernen Anforderungen gerecht werden.

4.1 Dächer

Die Vorgaben zur Gestaltung der Dächer orientieren sich an der bestehenden Dachgestaltung sowie an den modernen Anforderungen an Dächer auch hinsichtlich der Nutzbarkeit für die Gewinnung regenerativer Energie. Bisher waren geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10- 35° zulässig und auch Garagen mussten mit Satteldächern errichtet werden. Dies wird nun dahingehend erweitert, dass auch Flachdächer zulässig sind. Generell sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen sowie Dachbegrünungen zulässig, wobei unterschieden wird in Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° die begrünt werden müssen und Dächer mit einer höheren Dachneigung, die begrünt werden können. Lediglich bei großen Dachflächen wie bei der geplanten Halle wird eine Ausnahme gemacht, da hier aufgrund der Bauweise eine Dachbegrünung nicht zwingend gefordert werden soll, da hohe Mehrkosten zu erwarten sind. Auch hinsichtlich der Materialität der Dächer wird weiterhin festgesetzt, dass die Dachmaterialien in roten bis braunen oder anthrazitfarbene Eindeckungen auszuführen sind und dass weder glänzende noch reflektierende Materialien verwandt werden dürfen, so dass eine Blendwirkung ausgeschlossen wird. Gerade aufgrund der Lage am Hang soll hier darauf geachtet werden, dass keine nachteiligen Entwicklungen hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes möglich werden.

4.2 Einfriedungen

Zum Schutz der Nutzungen vor Vandalismus und zum Erhalt der Betriebssicherheit sind Einfriedungen mit einer ausreichenden Höhe notwendig und sollen dementsprechend zulässig sein. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Geländes am Standort der Einfriedung. Insgesamt sind Einfriedungen mit einer Höhe von 2,0 m zulässig, analog den bisher geltenden Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“. Ergänzt wurden jedoch Aussagen zur Materialität, so sind Stacheldraht, Kunststoffzäune und Zäune mit Kunststoffeinflechtungen aufgrund der massiven Wirkung nicht zulässig. Generell werden geschlossene Einfriedungen, wie Gabionen, Mauern oder Wände in der Höhe deutlich beschränkt, so dass die räumliche Trennung nicht so massiv wird und eine negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden wird.

Um eine Einengung des Straßenraums zu vermeiden ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Gerade im westlichen Bereich soll so vermieden werden, dass der ohnehin schon schmale Weg noch weiter eingeengt wird.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um ein städtebauliches, qualitätsvolles Quartier zu schaffen und eine Durchgrünung zu fördern, sind unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.4 Werbeanlagen

Durch die gewerbliche Nutzung des Plangebiets ist die Anbringung von Werbeanlagen, sowohl am Gebäude als auch freistehend prinzipiell erlaubt. Damit soll einerseits das Gewerbe an der jeweiligen Stätte der Leistung unterstützt werden, andererseits soll jedoch ein Wildwuchs und ein übermäßiges Inerscheintreten vermieden werden. Auch nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Natur und Landschaft sollen vermieden werden, so dass beispielsweise blinkende, stark leuchtende oder Laser- sowie Skybeamer verboten sind.

Bebauung umgesetzt werden kann, zum anderen wird jedoch auch ein kleiner Teilbereich des verbleibenden Flurstücks Flst.Nr. 520 in die Planungen integriert, so dass hier zum einen die vorhandenen Baugrenzen sowie die Zonen für Nebenanlagen sinnvoll neu angeordnet und geschlossen werden können. Zum anderen sollen die beiden Gewerbegebiete voneinander getrennt werden, da nun unterschiedliche Parameter der Bebaubarkeit gelten. Um dies zu verdeutlichen werden die beiden Gewerbegebiete durch eine sog. Knödelinie voneinander getrennt.

Im eigentlichen Plangebiet wird vor allen das Baufenster angepasst, so dass die geplante Bebauung nun angeordnet werden kann. Im Gegenzug dazu wird die Zone für Nebenanlagen verkleinert, da nun weite Teile des Plangebiets innerhalb der überbaubaren Fläche liegen. Die begleitenden Grünbereiche werden ebenfalls angepasst, so dass eine Eingrünung des Plangebiets weiterhin vorgegeben ist.

6 HINWEISE (ZIFFER 3)

Die bestehenden Hinweise im Bebauungsplan werden gemäß den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen ergänzt. So werden Hinweise zum Denkmal- und zum Bodenschutz ergänzt.

7 UMWELTBERICHT

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und die Wechselwirkungen zwischen ihnen, sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich zu berücksichtigen.

Vom Planungsbüro faktorgrün aus Freiburg wurde für die Frühzeitige Beteiligung ein Scopingpapier mit ersten artenschutzrechtlichen Prüfungen erarbeitet, welches die zu untersuchende und abzuwägende Belange des Umwelt- und Artenschutzes darstellt. Auch das Thema Wald wurde hier thematisiert und in die Abwägung eingestellt. Zur Offenlage wurde nun ein voll umfänglicher Umweltbericht mit allen Anlagen erarbeitet und dem Bebauungsplan beigelegt sowie die hierin enthaltenen Ergebnisse und Maßnahmen - soweit sinnvoll und bauplanungsrechtlich möglich - in den Bebauungsplan eingestellt.

8 WALDABSTAND

Zum einen wird durch die nun vorliegende Erweiterung des Plangebiets nach Süden ein Teil des heute bestehenden Waldes in Anspruch genommen werden. Hierfür wird bis zum Satzungsbeschluss mit den zuständigen Behörden sowohl das formale Vorgehen abgestimmt als auch ein Ausgleich entsprechend abgestimmt und gesichert. Zum anderen grenzt durch die nun vorliegende Planung Wald unmittelbar an den Bebauungsplan und auch an die Baugrenzen an, so dass der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m nicht eingehalten werden kann. Um eine Gefahr für Leib und Leben auszuschließen, wurde dementsprechend mit den zuständigen Behörden sowie der Stadt Elzach als Waldeigentümerin vereinbart, dass der angrenzende Wald entsprechend umgebaut werden soll. Eine nähere Beschreibung der Maßnahmen sowie der Auswirkungen erfolgt im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die bestehende Bebauung ist bereits vollständig erschlossen. Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird keine wesentliche Erweiterung der bestehenden

Nutzung vorbereitet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Ver- und Entsorgung im Plangebiet weiterhin gesichert ist.

10 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11 KOSTEN

Die Kosten für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden vollständig vom Eigentümer übernommen, so dass für die Stadt Elzach keine Kosten entstehen.

12 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 3.882 m². Der überwiegende Teil soll als Gewerbegebiet dargestellt werden. Nur kleine Teile werden als private Grünfläche dargestellt.

Gewerbegebiet	ca. 4.275 m ²
private Grünfläche	ca. 138 m ²
Verkehrsfläche	76 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 4.489 m²

Elzach, den ____.

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Roland Tibi

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der 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 ____.

Stadt Elzach, den ____.

Stadt Elzach, den ____.

Bürgermeister
Roland Tibi

Bürgermeister
Roland Tibi