

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und Erlass der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat am 22.09.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und dem Erlass der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

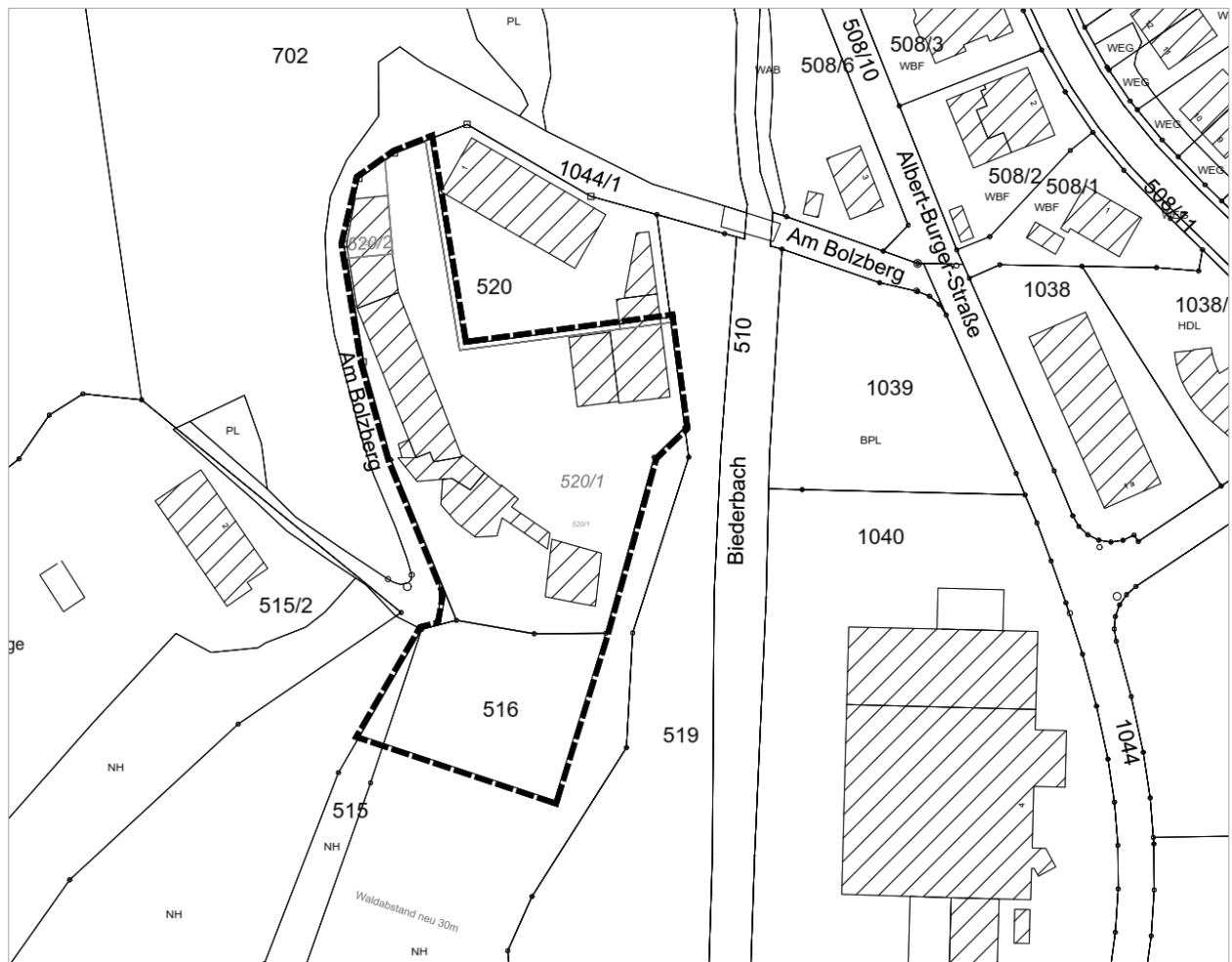
Ziele und Zwecke der Planung

Am südlichen Ortseingang von Elzach, westlich der Freiburger Straße liegt das Gewerbegebiet Biederbachwiesen. Im Norden dieses Gewerbegebiets, westlich des Biederbaches, haben sich am Waldrand auf einem Grundstück an der Straße „Am Bolzberg“ zwei Unternehmen entwickelt. Im Zuge der Weiterentwicklung des Standortes wurden auf dem Grundstück bereits mehrere Gebäude und Hallen errichtet. Eines der Unternehmen möchte sich nun 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. Darüber hinaus soll das Gewerbegebiet auch nach Süden erweitert werden, so dass das Unternehmen am Standort bleiben kann. Um die gewünschten Veränderungen planungsrechtlich zu sichern, soll dementsprechend ein Teil des Bebauungsplans überplant und formal durch ein Deckblatt überlagert werden. Der kleine Teil, der neu in die Planungen mit aufgenommen wird, soll ergänzt werden.

Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Elzach am Stadtrand westlich des Biederbaches. 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.

Im Einzelnen gilt das Deckblatt vom 22.09.2026. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Verfahren

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung und dem Umweltbericht (incl. Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und Antrag zur Waldumwandlung) vom

05.10. bis einschließlich 06.11.2026 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Stadt Elzach unter www.elzach.de – Rathaus & Service – Aktuelles – Öffentliche Bekanntmachungen – Stadt Elzach - Offenlage Bebauungspläne, https://www.elzach.de/startseite/rathaus+_service/oeffentliche+bekanntmachungen+neu.html im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Rathaus der Stadt Elzach, Hauptstraße 69, 79215 Elzach, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und Grünordnungsplan sowie Antrag auf Waldumwandlung 18.09.2026 (faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten und Beratende Ingenieure, Freiburg)

Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Flora und Fauna:

Informationen zum Bestand (rechtskräftiger Bebauungsplan, Waldfläche) und zu den Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Informationen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich und außerhalb des Geltungsbereichs.

Informationen zu Konflikten bzgl. Der überplanten Waldflächen im Süden und erforderlichen forstrechtlichen externen Ausgleichsflächen. Informationen zu Konflikten bzgl. des Waldabstandes (gemäß § 4 Abs. 3 LBO) und der erforderlichen Niedrigwaldbewirtschaftung.

Informationen zu artenschutzrechtlichen Konflikten (bes. Vögel und Fledermäuse) und den erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen.

2. auf den Boden:

Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen). Informationen zu den außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen;

3. auf die Landschaft:

Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der künftigen Bebauung. Information zur Grüngestaltung des Geltungsbereichs durch Begrünungsmaßnahmen;

4. auf das Klima:

Informationen über die Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet;

5. auf den Menschen:

Informationen zur geringen zusätzlichen Gewerbelärmbelastung;

6. auf das Wasser:

Informationen zum Schutzgut Grundwasser einschließlich Niederschlagsversickerung.

7. auf Kulturgüter:

Informationen zu voraussichtlich keinen Beeinträchtigungen von Kulturgütern.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen: (4_26-09-22 1. BPLÄ Biederbachwiesen I Abwägung Frühzeitige (26-09-22)

- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Naturschutz vom 17.06.2026 zu Notwendigkeit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, vorgeschlagene Untersuchungen zum Artenschutz sind plausibel, festgesetzte Baumpflanzungen sind kaum realisierbar
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten vom 17.06.2026 zu Gefahr bei Starkregen durch die Hanglage, Bauen im Grundwasser, Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser, Dachbegrünungen, Wasserversorgung und Altlasten
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Forstliche Belange vom 17.06.2026 zu Waldinanspruchnahme, Funktion als Bodenschutzwald und Waldabstand
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 05.06.2026 zu verschiedenen vorhandenen Datengrundlagen sowie zur Ingenieurgeologie
- Regierungspräsidium Freiburg – Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion vom 13.05.2026 zur Funktion des angrenzenden Waldes als Erholungs- und Bodenschutzwald, Waldabstand, Ausgleichsbedarf sowie der fehlenden Berücksichtigung der Belange in der Umweltprüfung
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege vom 02.06.2026 zum Hinweis zum Umgang mit zufälligen Funden bei Bauarbeiten

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt Elzach abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an stadt@elzach.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers (m/w/d) zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Elzach, 01.10.2026

Roland Tibi
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit „**Veröffentlichung des Entwurfs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und Erlass der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“**“ erfolgt durch Bereitstellung auf der städtischen Homepage unter dem Menüpunkt Bekanntmachungen sowie Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Elzach am 01.10.2026.