

## Inhalt

1	Allgemeines.....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	2
1.2	Lage des Plangebietes, Geltungsbereich .....	3
1.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.4	Planungsverfahren .....	5
1.5	Verfahrensablauf: .....	5
2	Konzeption der Planung .....	6
2.1	Städtebauliche Situation und geplante Vorhaben .....	6
2.2	Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr .....	8
2.3	Ver- und Entsorgung .....	8
2.4	Bestehender Schachtbrunnen .....	8
2.5	Schallschutz .....	8
2.6	Wald / Waldabstand .....	9
2.7	Hochwasser / Überflutungsflächen .....	9
2.8	Planungsalternativen .....	10
3	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3	Bauweise .....	11
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
3.5	Garagen, offene Garagen („Carports“), Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
3.6	Öffentliche Grünflächen.....	12
3.7	Verkehrsflächen / Öffentliche Parkflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt / Einfahrtbereiche.....	12
3.8	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	13
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung .....	13
3.10	Leitungsrechte.....	13
3.11	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Gewässerrandstreifen .....	14
4	Örtliche Bauvorschriften .....	14
4.1	Äußere Gestaltung der Gebäude / Dachgestaltung .....	14
4.2	Werbeanlagen .....	14
4.3	Einfriedungen .....	15
5	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Sonstiges .....	15
5.1	Altlasten.....	15
6	Umweltbericht.....	15
7	Bodenordnung.....	17
8	Kosten der Planung.....	17
9	Städtebauliche Daten .....	17

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Sportanlagen von Elzach liegen derzeit südlich von Elzach im Bereich der Schwarzwaldstraße östlich der Bahnlinie. Für diese Sportanlagen wurde bereits 1990 der Bebauungsplan „Sportanlage“ erstellt, der 1991 in Kraft trat.

Südlich der Schwarzwaldstraße liegen Sportplatz, Hartplatz und Clubheim der Sportfreunde Elzach-Yach 2002 e.V. Südwestlich des Hartplatzes liegt der Bereich des Schäferhundevereins OG Elzach. Nördlich der Schwarzwaldstraße steht eine Tennishalle des Tennisclubs Grün Weiß Elzach Ladhof e.V. Ergänzend hierzu hat der Tennisclub drei Tennisplätze mit Clubheim im Norden von Elzach im Bereich Ladhof/Am Tennisplatz. Der Pachtvertrag für diese Außenplätze und das Clubheim wurde vom derzeitigen Eigentümer nicht verlängert, da an dieser Stelle eine Wohnbebauung angestrebt wird, so dass für diese Nutzungen ein neuer Standort gesucht wird. Im Bereich der bestehenden Sportanlagen im Süden der Stadt Elzach befinden sich bereits Fußballplätze und eine Tennishalle. Dieser Standort bietet sich daher für die Errichtung weiterer Tennisplätze und eines Clubheimes an, da durch die räumliche Zusammenlegung der Sportangebote soziale, ökonomische und technische Synergieeffekte hergestellt werden können. Darüber hinaus ist im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Sportanlagen“ die Herstellung von Tennisplätzen bereits vorgesehen.

Parallel zu den Überlegungen des Tennisclubs hat sich der Sportverein ebenfalls an die Stadt Elzach gewandt, mit Überlegungen zur Modernisierung der bestehenden Sportanlagen, insbesondere zum Bau eines modernen Kunstrasenplatzes statt dem bestehenden Hartplatz.

Für die Tennisplätze sowie das Clubheim wurde vom Tennisclub ein Bauantrag eingereicht. Für die drei Tennisplätze, Material- und Gerätelager wurde vom Landratsamt Emmendingen im Februar 2017 bereits eine Teilbaugenehmigung unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sportanlage“ erteilt. Weitere geplante Vorhaben können jedoch nicht im Rahmen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes umgesetzt werden. Der bestehende Bebauungsplan müsste für die planungsrechtliche Sicherung der neuen Planungen dabei so umfassend überarbeitet werden, dass sich die Stadt Elzach für eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes entschlossen hat.

Gleichzeitig zu den vorliegenden konkreten Planungen konnte die Stadt Elzach östlich der Erschließungsstraße der Sportanlagen ein Grundstück erwerben, das in die Abgrenzung des neuen Bebauungsplanes einbezogen werden soll, um hier ergänzende zukünftige Erweiterungsflächen in räumlicher Nähe zu bestehenden Sportanlagen zur Verfügung zu haben. Ca. 1 km östlich des geplanten Geländes liegt der Sportplatz des Ortsteils Yach, der ebenfalls auf Privatgrundstück liegt und mittelfristig eine neue Lage benötigt, die hier zur Verfügung gestellt werden soll.

Die Stadt Elzach steht der Bündelung von Sportanlagen auf dem bestehenden Sportgelände positiv gegenüber, da die benötigten Flächen derzeit nicht bzw. nur untergeordnet genutzt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung bzw. Erweiterung bestehender Sportflächen und die damit einhergehende Nutzung bestehender Ressourcen positiv zu sehen. Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach darüber hinaus be-

reits als Sonderbauflächen bzw. Grünflächen für Sportanlagen dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Im Rahmen der Planung sind insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Teilbereiche des Plangebietes liegen innerhalb eines HQ<sub>100</sub> Gebietes. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen in diesen Bereichen ist deren wasserdrängende Wirkung entsprechend auszugleichen.

Des Weiteren sind die Auswirkungen des Ausbaus der Sportstätten auf die nördlich gelegene Wohnbebauung im Siedlungsbereich der Stadt Elzach zu prüfen. Hier soll im Hinblick auf die Vergrößerung von Lärmemissionen eine Verträglichkeit der beiden Nutzungen gewährleistet werden.

Erschlossen wird das Gebiet über die Schwarzwaldstraße, welche am nördlichen Rand des Plangebietes entlang sowie in Nord-Süd Richtung mittig des räumlichen Geltungsbereiches, verläuft und weiter nordöstlich in die Hansjakobstraße mündet.

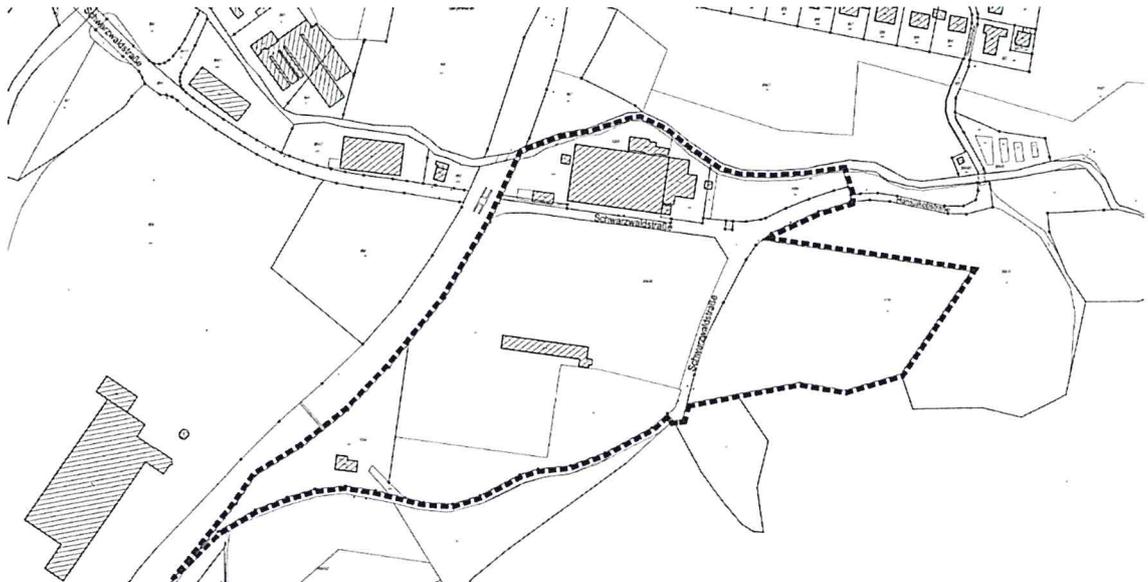
Grundsätzlich sollen folgende Ziele der Stadt Elzach umgesetzt werden:

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von verschiedenen Sportstätten und der zugehörigen baulichen Infrastruktur zur Deckung der Nachfrage vor Ort
- Herstellung eines engen räumlichen Zusammenhangs der verschiedenen Sportangebote zur Schaffung von sozialen, ökonomischen und technischen Synergieeffekten
- Planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Grün- und Freibereichen
- Bewältigung der Herausforderungen, die durch die angrenzenden Nutzungen entstehen
- Ökonomische Erschließung

## **1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportanlagen“ umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 556/96, 1009, 1030, 1108, 1170, im Süden des Siedlungsbereiches der Stadt Elzach. Durch die „Schwarzwaldstraße“ und die „Hansjakobstraße“ verkehrlich erschlossen, umfasst das Plangebiet ca. 6,4 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch den natürlichen Verlauf des Yachbaches begrenzt. Westlich des Plangebietes fasst die bestehende Bahnstrecke Freiburg - Elzach den Geltungsbereich ein, während es im Süden wieder von der „Schwarzwaldstraße“ eingegrenzt wird. Im Osten erstreckt sich der Geltungsbereich östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Schwarzwaldstraße“ in eine intensivlandwirtschaftliche Fläche hinein. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abgrenzungslageplan mit Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelte Umrandung)

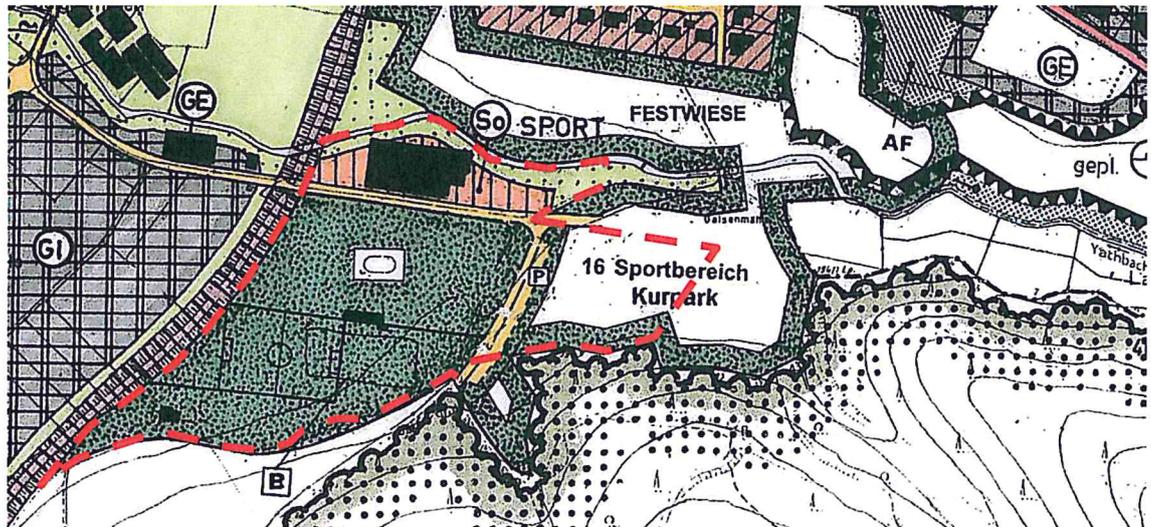
### 1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach stellt für den Bereich des Bebauungsplanes „Sportanlagen“ eine Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Sportplatz“, eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportbereich, Kurpark“, sowie nördlich der Schwarzwaldstraße eine Sonderbaufläche „Sport“, dar. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan eine Grünfläche entlang des Yach-Baches dargestellt.

Der Bebauungsplan weist im Bereich nördlich der Schwarzwaldstraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ aus, so dass der Bebauungsplan in diesem Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Im südlichen Bereich weist der Bebauungsplan im Wesentlichen öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ bzw. „Spielplatz“ aus. Die Bereiche mit bestehenden oder geplanten Gebäuden wie z.B. Clubheime oder Material-/Gerätelager werden als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Sport“ festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe der Sondergebiete und der nicht parzellenscharfen Abgrenzung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Der Bebauungsplan entspricht somit im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und lässt sich im Sinne des § 8 (2) BauGB aus diesem entwickeln.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

#### 1.4 Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Das sog. „Scoping“ wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, d.h. es wurden Scopingunterlagen erarbeitet und die Behörden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden soll.

#### 1.5 Verfahrensablauf:

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 18.07.2017                 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sportanlagen“.  |
|                            | Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planvorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. |
| 14.08.2017 –<br>29.09.2017 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.  |

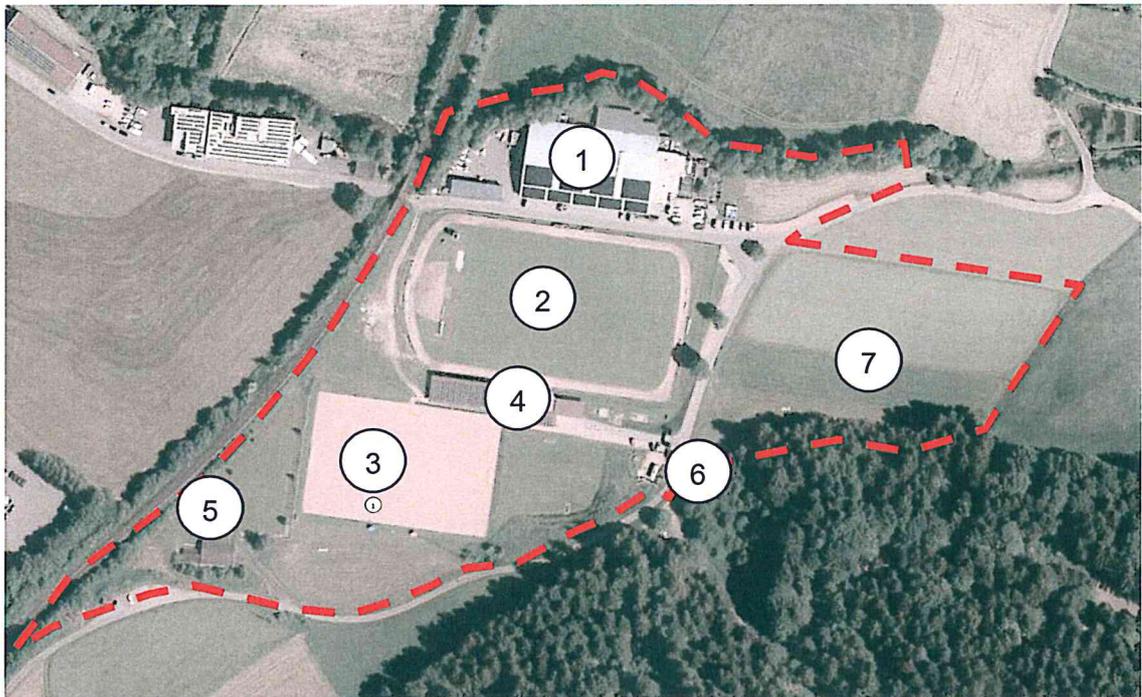
Schreiben vom 27.07.2017 mit Frist bis 29.09.2017	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
19.12.2017	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage
29.01.2018 – 02.03.2018	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 15.01.2018 mit Frist bis 02.03.2018	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
08.05.2018	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Sportanlagen“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebauliche Situation und geplante Vorhaben**

Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind teilweise bereits bebaut:

- Im Norden befindet sich eine Halle, welche zum Tennisspielen und für Verwaltungs- sowie gastronomische Zwecke genutzt wird (1).
- An zentraler Stelle im Plangebiet wurde zwischen dem bestehenden Rasensportplatz (2) und Hartplatz (3) ein Clubheim des Fußballvereins (4) errichtet, östlich davon wurde ein Kinderspielplatz angelegt.
- Im Südwesten liegt die Anlage des Schäferhundevereins (5) einschließlich des zugehörigen Vereinsgebäudes.
- Der Waldkindergarten Elzach (6) verfügt über ein kleines Freigelände, auf welchem ein Bauwagen steht.
- Das unbebaute Gebiet im Osten (7) wird im Moment als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



Lage des Plangebietes im Luftbild mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung), Quelle: LUBW

Die städtebauliche Konzeption sieht die Nutzung des Plangebietes durch verschiedene Sportstätten sowie zugehörige bauliche Anlagen und Stellplätze vor.

Die Tennishalle (1), der Rasensportplatz inklusive des Clubheimes (2 und 4) sowie die Anlagen des Schäferhundevereines (5) sollen erhalten bleiben. Auf der Fläche des ehemaligen Hartplatzes (3) ist ein neuer Kunstrasenplatz geplant. Nördlich und südlich davon sollen zwei kleinere Hartplätze als Ersatz für den entfallenden Hartplatz entstehen. Östlich des neu entstehenden Kunstrasenplatzes sind zusätzlich drei Tennisplätze sowie ein zugehöriges Clubheim vorgesehen.

Das landwirtschaftlich genutzte Areal im Osten soll künftig als Erweiterungsfläche für sportliche Anlagen zur Verfügung stehen. Hier könnte mittelfristig der Sportplatz von Yach verlegt werden, der sich derzeit ca. 1 km östlich vom Plangebiet befindet. Dieser Sportplatz liegt zwischen Yachbach und Wald im Außenbereich und ist darüber hinaus im Privatbesitz. Die Sicherung des Sportplatzes von Yach soll zukünftig auf öffentlichen Flächen erfolgen. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Fläche sowie ein Baufensters für ein zugehöriges Gebäude an der Schwarzwaldstraße kann im Bebauungsplan eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der künftigen Entwicklung hergestellt werden. Ein Gebäude wurde bewusst im nordwestlichen Bereich des Grundstücks an der Schwarzwaldstraße vorgesehen, um die Auswirkungen auf die Umgebung so gering wie möglich zu halten. Der bauliche Zusammenhang wird in Richtung bestehenden Nutzungen gesehen. Die Festsetzungen sehen ein maximal 1-geschossiges Gebäude vor.

## **2.2 Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr**

An der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes werden keine Veränderungen vorgenommen. Alle bestehenden und geplanten Sportstätten, Gebäude und Nebenanlagen können über die bereits vorhandenen Straßen erschlossen werden.

Lediglich im Bereich des ruhenden Verkehrs werden Modifikationen gegenüber der ursprünglichen Planung vorgenommen. Flächen für Stellplätze finden sich westlich und östlich der bestehenden Halle im Norden, im Abschnitt des Nord-Süd-Verlaufes beidseitig der Schwarzwaldstraße, in unmittelbarer Nähe der geplanten Tennisanlagen incl. Clubheim und im südwestlichen Randbereich des Plangebietes, nahe dem Hundeeübungsplatz. Die Möglichkeiten zur Herstellung von Stellplätzen werden durch den Bebauungsplanentwurf also deutlich erweitert.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an bestehende Leitungen sichergestellt.

Für den Umgang mit Niederschlagswasser soll im Wesentlichen das bestehende Entwässerungskonzept beibehalten werden. Dieses sieht vor, Regenwasser von Gebäuden in die bestehende Kanalisation zu entwässern. Regenwasser auf Grün- bzw. Sportflächen versickert vor Ort. Da zukünftig lediglich zwei kleinere neue Gebäude entstehen können, wird davon ausgegangen, dass die bestehende Kanalisation ausreichend leistungsfähig ist.

## **2.4 Bestehender Schachtbrunnen**

Im Nordwesten des Plangebietes gibt es einen Schachtbrunnen (GWDB: 84/168-1) der für die Beregnung der Sportflächen genutzt wird. Die entnommenen Wassermengen sind wasserrechtlich genehmigt.

An der Nutzung des Schachtbrunnens wird zukünftig festgehalten. Es wird davon ausgegangen, dass sich die entnommene Wassermenge für die Beregnung der Sportflächen nicht wesentlich ändern wird, da die neu geplanten Sportanlagen in der Regel keine Bewässerung benötigen, da diese als Kunstrasenplatz bzw. als Tennisplatz/Hartplatz hergestellt werden.

## **2.5 Schallschutz**

Zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Ermittlung der Lärmsituation im Plangebiet und in dessen Umgebung, die Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben. Es wurden die Lärmarten Verkehrslärm (Elztalbahn und Schwarzwaldstraße), Sportlärm (Fußball, Tennis), Freizeitlärm (Hundeverein) und Gewerbelärm (Restaurant, Sonstiges Gewerbe) untersucht. Untersucht wurden Einwirkungen auf die nördliche Wohnbebauung an der Wittenbachstraße, die Einwirkungen auf das westlich gelegene Gewerbe- und Industriegebiet sowie Einwirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet selbst untersucht. Die Untersuchungen wurden auf Basis der je nach Lärmart geltenden rechtlichen Vorgaben durchgeführt. Dabei konnte festgestellt werden, dass bei

keiner der untersuchten Lärmarten mit Lärmkonflikten zu rechnen ist, sodass bezüglich des Lärms keine Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen waren.

## 2.6 Wald / Waldabstand

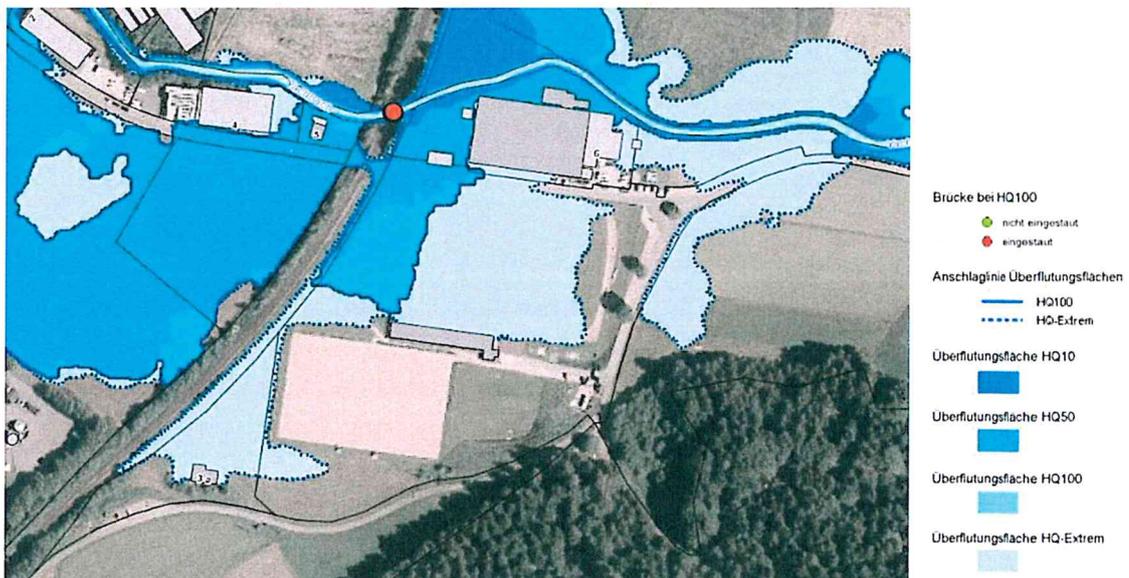
Das Plangebiet grenzt im Süden an bestehende Waldflächen an. Gemäß § 4 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten „von Wäldern (...) mindestens 30 m entfernt sein (...)“. Das geplante Clubhaus des Tennisclubs im SO3 liegt ca. zur Hälfte innerhalb des 30 m Waldabstandes. Mit dem Landratsamt Emmendingen, Forstamt, wurden diesbezüglich Gespräche geführt. Das geplante Gebäude (SO3) ist ein Clubheim ohne dauerhafte Wohnnutzung. Es soll lediglich zwischen Mai und Ende Oktober genutzt werden. Daher soll auch keine Heizungsanlage bzw. Feuerstätte eingebaut werden; es sind lediglich Elektroöfen als Frostwächter vorgesehen, um Frostschäden zu vermeiden.

Da bei Gebäuden innerhalb des Waldabstandes ebenfalls die Gefahr umstürzender Bäume besteht, soll in diesem Fall eine privatrechtliche Regelung in Form einer Haftungsverzichtserklärung zwischen dem Forstamt und dem Tennisclub abgeschlossen werden.

## 2.7 Hochwasser / Überflutungsflächen

Der Bebauungsplan befindet sich teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>100</sub>). Die Lage des Überschwemmungsgebiets ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Das Plangebiet ist innerhalb der HQ<sub>100</sub>-Flächen größtenteils durch die Tennishalle bzw. den bestehenden Sportplatz bereits bebaut.

Bei Errichtung von baulichen Anlagen oder geplanter Änderung der Geländehöhen ist der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich auszugleichen. Dies gilt auch für evtl. Nebenanlagen, wie Stellplätze, Garagen etc. Der Nachweis ist vor Aufnahme der Bautätigkeit in diesen Bereichen zu führen.



Überflutungsflächen im Plangebiet, Quelle: LUBW, ohne Maßstab

Im Bereich des HQ<sub>extrem</sub> kann es dennoch zu extremen Hochwasserereignissen kommen. Hiervon könnte ein neues Gebäude im SO2 betroffen sein. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen. In hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe (VAwS) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „www.hochwasserbw.de“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf: <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-und-leitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>

## **2.8 Planungsalternativen**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Sportplatz“, Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportbereich, Kurpark“, sowie als Sonderbaufläche „Sport“, dargestellt. In dem bestehenden Bereich liegen bereits einige größere Sportanlagen. Daher bietet sich dieser Standort für die Errichtung der in der Plankonzeption beschriebenen zusätzlichen Anlagen an, da durch die räumliche Zusammenlegung der Sportangebote soziale, ökonomische und technische Synergieeffekte hergestellt werden können. Deswegen ist der erwählte Standort geeignet, die geplanten Vorhaben zu realisieren. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Entwicklung herstellen. Alternative Standorte wurden daher nicht weiter untersucht.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird das Plangebiet größtenteils als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Kleinere Bereiche mit Gebäuden und Nebengebäuden für die jeweiligen Vereine werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen als sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport“ festgesetzt. Im Gegensatz zu den Sport- und Spielflächen, die deutlich als Grünflächen in Erscheinung treten sollen, sollen hiermit größeren Versiegelungen aber auch spezifische Nutzungen eines Vereins, wie z.B. den Betrieb eines Clubheims einschließlich der zugehörigen Umkleiden, Organisationsbereiche, aber auch kleinere Schank- und Speisewirtschaften, die bei einem regen und aktiven Vereinsleben dazugehören, verdeutlicht werden. Die definierten, zulässigen baulichen Nutzungen ergeben sich aus dem planerischen Willen der Gemeinde, dass das Plangebiet vorrangig für den Vereinssport und die gewerbliche Sportausübung in Anspruch genommen werden soll. Hierfür soll auch die Zulässigkeit

von baulichen Anlagen sichergestellt werden, welche zu einem Maß der Bodenversiegelung führen können, welche für eine ausgewiesene Öffentliche Grünfläche, unangemessen wäre.

Der Bereich der bestehenden Tennishalle wird ebenfalls als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ festgesetzt, um die hier bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhe und durch die Grundflächenzahl geregelt.

Die Festsetzungen der maximalen Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe der Haupt- und Nebengebäude in den festgesetzten Sondergebieten orientieren sich sowohl an bestehenden als auch an den geplanten Gebäuden. Gerade die Gebäude innerhalb der sportlich genutzten Grünflächen südlich der Schwarzwaldstraße sollten dem Ortsbild entsprechend nicht zu hoch werden, so dass unangemessen große Gebäude entstehen, die das Erscheinungsbild der Sportflächen beeinträchtigen. Gebäude sollen daher maximal ein Vollgeschoss erhalten und eine Gebäudehöhe von maximal 6 m nicht überschreiten.

Die getroffenen Festsetzungen werden befürwortet, um gerade im Hinblick auf den Standort am südlichen Ortsrand von Elzach auch im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild keine zu massiven Baukörper zu erhalten. Ausgenommen davon ist das bestehende Gebäude nördlich der Schwarzwaldstraße zur Yach hin, das bereits heute eine Höhe von ca. 10,5 m aufweist und bereits seit längerer Zeit das städtebauliche Erscheinungsbild prägt.

Flutlichtanlagen dürfen bis zu 20 m hoch sein. Diese Höhe ist notwendig, um die gewünschte Beleuchtung der Sportplätze zu ermöglichen. Gleiches gilt für notwendige Ballzäune, die eine Höhe bis 8 m erreichen können, um notwendige Sicherheitsvorkehrungen treffen zu können. Sicherheitsaspekte sind insbesondere gegenüber den westlich liegenden Bahngleisen zu berücksichtigen.

Die maximale Grundflächenzahl der Sondergebiete wurde entsprechend der Obergrenzen für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt und soll eine wirtschaftliche und flächensparende Ausnutzung der Bauflächen gewährleisten.

### **3.3 Bauweise**

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bauflächen wurden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO offene bzw. gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweisen festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht hierbei der offenen Bauweise, bei der Gebäude unter Einhaltung der Grenzabstände nach LBO zu errichten sind, aber auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen werden können. Dies betrifft im Wesentlichen die bestehende Tennishalle, die gemäß Katastergrundlage bereits ca. 86 m lang ist.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, so dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung gewährleistet ist, aber auch Erweiterungsmöglichkeiten für bereits bestehende bauliche Anlagen im Plangebiet eingeräumt werden.

### **3.5 Garagen, offene Garagen („Carports“), Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Bebauungsplanfestsetzungen für Garagen und Carports zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden in den Sondergebieten „Sport“ 1-5 Garagen und Carports auf die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) beschränkt.

Offene Kfz-Stellplätze sind im Plangebiet sowohl innerhalb der Baufenster als auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Dies geschieht im Hinblick auf die Ordnung des ruhenden Verkehrs und um eine zu große Flächenversiegelung zu vermeiden. Zudem soll ein „wildes“ Parken auf den angrenzenden Flächen ausgeschlossen werden. Da in der Regel viele der Sportler, insbesondere Kinder und Jugendliche, auch mit dem Fahrrad zu den Sportanlagen fahren, sind Fahrrad-Stellplätze auch außerhalb der Baufenster und der ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „ST“ zulässig.

### **3.6 Öffentliche Grünflächen**

Die Flächen, auf denen die Sport- und Spielanlagen errichtet werden sollen, werden im Bebauungsplan als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ bzw. „Spielplatz“ festgesetzt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass alle erforderlichen Nutzungen im Zusammenhang mit den geplanten Sport- und Spielanlagen zugelassen werden können.

So sind neben den eigentlichen Sport- und Spielanlagen, Sportplätzen und Spielfeldern auch noch die notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen zulässig, so dass Tore oder bei Bedarf auch Unterstände, Tribünen oder Trainingsanlagen errichtet werden dürfen. Darüber hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen wie Zäune, Flutlichtanlagen, Ballfangzäune oder Wege zulässig.

### **3.7 Verkehrsflächen / Öffentliche Parkflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt / Einfahrtbereiche**

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsfläche ohne konkrete Querschnittsdarstellung. Hiermit sollen einerseits erforderliche Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehung gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Gestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt, um auch im Öffentlichen Verkehrsraum Parkmöglichkeiten zu schaffen bzw. bestehende öffentliche Parkplätze zu sichern.

Um insbesondere während des Spielbetriebes des Vereinssports, der gewerblichen Sportausübung und des damit verbundenen Verkehrsaufkommen eine verkehrssichere und effiziente Ausnutzung der ausgewiesenen Stellplätze zu gewährleisten, sind im Norden, im Übergangsbereich zwischen Schwarzwald- und Hansjakobstraße Bereiche festgesetzt, auf der Zufahrten zu den Grundstücken ausgeschlossen werden.

### **3.8 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Der Bereich innerhalb des HQ<sub>100</sub>-Gebietes, d.h. der Bereich, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, ist als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen und als Überschwemmungsgebiet (Ü) gekennzeichnet. Innerhalb dieser Fläche sind die zulässigen baulichen Nutzungen so zu errichten, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird. Bei Errichtung von baulichen Anlagen oder geplanter Änderung der Geländehöhen ist der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich auszugleichen. Dies gilt auch für evtl. Nebenanlagen, wie Stellplätze, Garagen etc. Der Nachweis ist vor Aufnahme der Bautätigkeit in diesen Bereichen zu führen.

### **3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten). Dies gilt für alle Außenbeleuchtungen mit Ausnahme der Flutlichtanlage.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Kfz- und Fahrradstellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Der Einsatz von metallhaltigen Materialien ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern.

Weitere Maßnahmen werden gemäß Umweltbericht in Form von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Einbindung in das Landschaftsbild werden Festsetzungen zum Erhalt von bestehenden Pflanzstrukturen bzw. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgenommen. Die Pflanzgebote innerhalb des Plangebiets berücksichtigen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und tragen zur Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets bei.

### **3.10 Leitungsrechte**

Im westlichen Teil des Sondergebiets 1 verläuft ein Kanal der Stadt Elzach, der mit einem 6 m breiten Leitungsrecht belegt wird. Um Beschädigungen an den Leitungen zu vermeiden, sind die durch Leitungsrechte gesicherten Flächen von hochbaulichen An-

lagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

### **3.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Gewässerrandstreifen**

Nördlich des Plangebiets verläuft die Yach, ein Gewässer II. Ordnung. Das eigentliche Gewässerflurstück ist nicht mehr Bestandteil des Plangebiets, der Gewässerrandstreifen liegt jedoch innerhalb des Plangebiets. Der Gewässerrandstreifen bemisst gem. § 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg im Innenbereich 5 m. Der Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan dargestellt und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Gleichzeitig müssen in diesem Bereich bestehende Gehölze erhalten und gepflegt werden, wobei die rechtlichen Regelungen zum Gewässerrandstreifen zu beachten sind. Auf diese wird unter Ziffer 3 der Bauvorschriften (Hinweise zum Bebauungsplan) hingewiesen.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich im Wesentlichen an den geplanten Gebäudenutzungen. So soll durch diese Regelungen insgesamt ein störendes Erscheinungsbild verhindert werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

### **4.1 Äußere Gestaltung der Gebäude / Dachgestaltung**

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand der Stadt Elzach. Insbesondere, um einen negativen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild durch ortsuntypische Dachneigungen zu vermeiden, wurden für die einzelnen Baufenster Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung getroffen, so dass sich die Gebäude gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen können.

Da das Gebiet überwiegend durch die großflächigen, niveaugleichen Sportanlagen geprägt ist, und die zugehörigen baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung am Siedlungsrand nicht die Wirkung einer zusammenhängenden Bebauungsstruktur entfaltet, wurde ansonsten auf Örtliche Bauvorschriften der äußeren Gestaltung von Gebäuden verzichtet.

### **4.2 Werbeanlagen**

Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken und zu informieren. Zum Konflikt kommt es, wenn Werbeanlagen in Anzahl, Größe, Farbgebung und Beleuchtung mit den gestaltprägenden architektonischen Elementen der Gebäude konkurrieren, den öffentlichen Straßenraum sowie dessen Straßengrünstrukturen dominieren und - insbesondere am Ortsrand - negative Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild hat.

Um einen Werbewildwuchs zu vermeiden und um ein verträgliches Stadtbild zu sichern werden deshalb Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum des Vereinssports und der gewerblichen Sportausübung übermäßig einzuschränken.

Werbeanlagen an Gebäuden sind in ihrer Größenausprägung auf die jeweilige Fassade abzustimmen. Sie sollen die Fassade nicht dominieren. Deshalb werden diese in Größe und Ausprägung eingeschränkt. Zur Sicherung der Freiraumqualität werden auch freistehende Werbeanlagen wie Werbeschilder, Fahnen und Pylone in ihrer Ausprägung und Höhe eingegrenzt.

Ziel ist es, die eigene Werbung sowie die der Sponsoren angemessen zuzulassen; auffällige Werbung mit Lichteffekten oder Bewegung soll jedoch nicht entstehen, um den Spielbetrieb nicht zu beeinflussen und um nachteilige Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu vermeiden.

#### **4.3 Einfriedungen**

Einschränkende Festsetzungen der zulässigen Höhe von Einfriedungen wurden insbesondere getroffen, um gestalterische Defizite durch überdimensionierte Ausgestaltung zu vermeiden und deren Integration in den Straßenraum sicherzustellen.

Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken wird im Hinblick auf die Nutzung der Anlagen durch Sportler im Kindesalter und von Hunden aus Gründen der Sicherheit, ausgeschlossen.

### **5 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, SONSTIGES**

#### **5.1 Altlasten**

Innerhalb des Plangebiets liegen zwei Flächen mit Altablagerungen („Bauschuttauffüllung“ und „Grubenverfüllung“ bei Sportplatz).

Die Altlasten haben insbesondere eine Relevanz im Hinblick auf die Verwertung von überschüssigem Bodenaushub, insbesondere im Bereich der geplanten Tennisplätze. Überschüssiger Bodenaushub im Bereich der genannten Flächen, der das Gelände im Zuge der Erschließung und Bebauung verlässt, ist nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragensachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in den bezeichneten Flächen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.

### **6 UMWELTBERICHT**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforder-

lich ist. Hierfür wurde vom Büro faktorgrün, Freiburg, ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert werden, Stellung zu nehmen.

Der Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wird den Unterlagen der Offenlage beigelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Biotop: Das Plangebiet grenzt an drei Stellen direkt an gesetzlich geschützte Biotop an (nördlich am Yachbach, südwestlich entlang der Bahnlinie, südlich an ein Waldbiotop). Die Bereiche, in denen die geschützten Biotop in das Plangebiet hineinreichen, werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Bereich des Biotops „Yachbach unterhalb Yach“ sind zusätzlich ein Gewässerrandstreifen sowie eine Fläche zum Erhalt der bestehenden Bepflanzung festgesetzt. Im Bereich des Biotops „Feldgehölz und Feldhecke an der Bahnlinie südlich Elzach“ ist zusätzlich eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Erhalt und Weiterentwicklung des geschützten Biotops festgesetzt. Das Waldbiotop wird nicht tangiert. Beeinträchtigungen dieser Biotop können daher ausgeschlossen werden.

Grünordnung: Das Grünordnungskonzept sieht vor, das Sportgelände durch Gehölzanpflanzungen entsprechend den räumlichen Möglichkeiten intern zu gliedern und unterschiedliche Nutzungen etwas gegeneinander abzugrenzen. Außerdem soll das Sportgelände gegenüber der freien Landschaft eingegrünt und durch gefälligere Übergänge in dieses eingebettet werden.

Artenschutz: Im Rahmen einer Relevanzprüfung konnte für die meisten Artengruppen entweder ein Vorkommen bereits frühzeitig ausgeschlossen werden oder aber bei Berücksichtigung der bereits vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wie Rodungsbeschränkungen und Gehölzerhalt ein Eintreten von Verbotstatbeständen auch bei einem möglichen Vorkommen ausgeschlossen werden. Nachgewiesen wurden Zauneidechsen, die sich bei den Begehungen mit einer Ausnahme alle auf dem Bahndamm außerhalb des Plangebiets befanden. Zur Vermeidung des Eintretens der Tötung / Verletzung von Zauneidechsen ist bei einer Inanspruchnahme des Bereichs östlich der Bahnlinie zwischen Schwarzwaldstraße und Hundesportplatz vor Baubeginn, möglichst im Winterhalbjahr, entlang des Dammfußes in diesem Bereich ein Eidechsenzaun zu errichten (siehe Bauvorschriften). Bei Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme kann ein Eintreten des Tötungstatbestandes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ausgleichsmaßnahmen: Als interne Ausgleichsmaßnahmen werden Maßnahmen zum Pflanzerschutz, Gehölzpflanzungen bzw. die Anlage eines Amphibien-Laichgewässers festgesetzt. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Instandhaltung und Erhaltung von Trockenmauern in Yach umgesetzt.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, werden in den Bebauungsplan entsprechend integriert. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dem Bebauungsplan beigelegt wird.

**7 BODENORDNUNG**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

**8 KOSTEN DER PLANUNG**

Da an den bestehenden Straßen sowie an der bestehenden Kanalisation keine Veränderungen vorgenommen werden, entstehen keine zusätzlichen öffentlichen Kosten.

**9 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	ca.	6,43 ha
davon:		
Sondergebiet Sport	ca.	1,18 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	4,86 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,39 ha

Elzach, den 08. Mai 2018



Roland Tibi, Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Roland Tibi, the Mayor of Elzach.

**fsp** stadtplanung

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

Der Planverfasser