

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.....	10
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ZIFFER 1)	11
3.1	Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 1.6)	11
3.2	Pflanzgebote (Ziffer 1.8).....	12
3.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziffer 1.9)	12
4	BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (ZIFFER 2).....	13
4.1	Dächer	13
4.2	Einfriedungen	13
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	14
4.4	Werbeanlagen.....	14
4.5	Stützmauern.....	14
4.6	Nutzung erneuerbarer Energien	14
5	PLANZEICHNUNG.....	15
6	HINWEISE (ZIFFER 3).....	15
7	UMWELTBERICHT	16
8	VER- UND ENTSORGUNG	16
9	BODENORDNUNG	16
10	KOSTEN	16
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	16

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 und dem deutlich weiter oben liegenden Weg	6
Abb. 4: Darstellung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach mit ungefähre Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans (rot gestrichelt).....	6
Abb. 5: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Biederbachwiesen I“ vom 17.11.1992 mit Darstellung des Änderungsbereichs (rot).....	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: Deckblatt der nun vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans..	15
Abb. 8: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“	15

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, das entlang des angrenzenden Geländeversprungs errichtet wurde, soll erhalten 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 kleine 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 geplante 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 250/2 vollständig, sowie einen kleinen Teilbereich des Flurstücks Flst.Nr. 520 aus plangraphischen Gründen. Darüber hinaus wird ein etwa 466 m² großer Teilbereich des südlich angrenzenden Flurstücks Flst.Nr. 516 neu mit in die Planungen einbezogen.

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 3.882 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.



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.

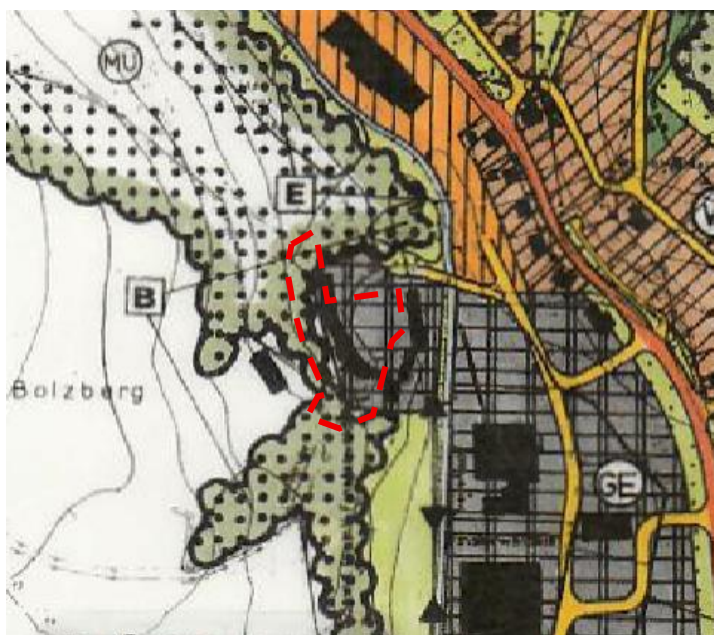
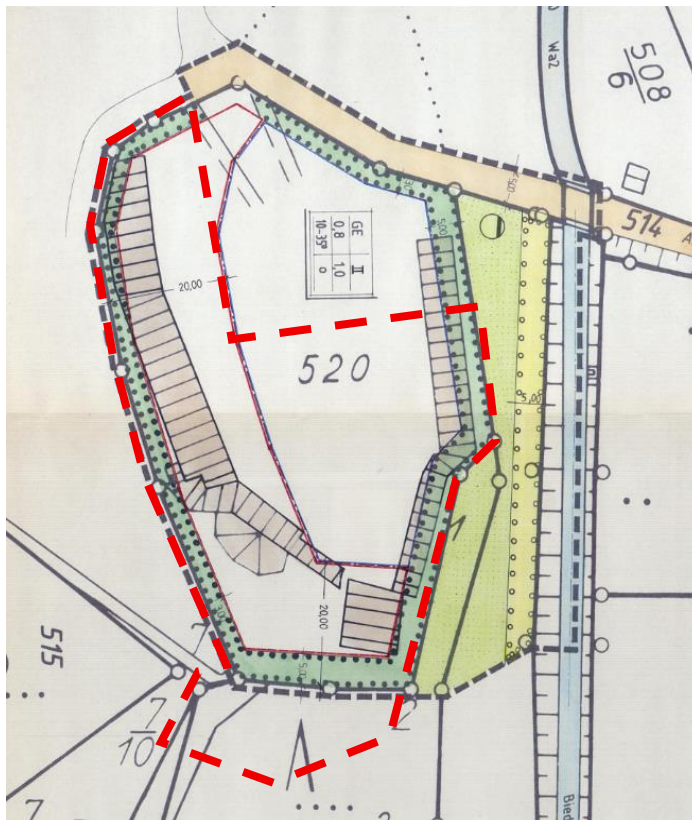


Abb. 4: Darstellung des Flächen-nutzungsplans des Gemein-deverwaltungsverbandes Elzach mit ungefäh-erer Abgrenzung des Gel-tungsbereichs des vorlie-genden Bebauungsplans (rot gestrichelt),
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP

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 (etwa 466 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 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 wird zeitgleich mit der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ein sogenanntes Scoping durchgeführt. Die bei der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in den Abwägungsvorgang eingestellt. Der dann vorliegende Entwurf des Bebauungsplans 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

___:___:_____	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Biederbachwiesen I“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
___:___:_____	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
___:___:_____ bis ___:___:_____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ___:___:_____ mit Frist bis ___:___:_____	Durchführung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
___:___:_____	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

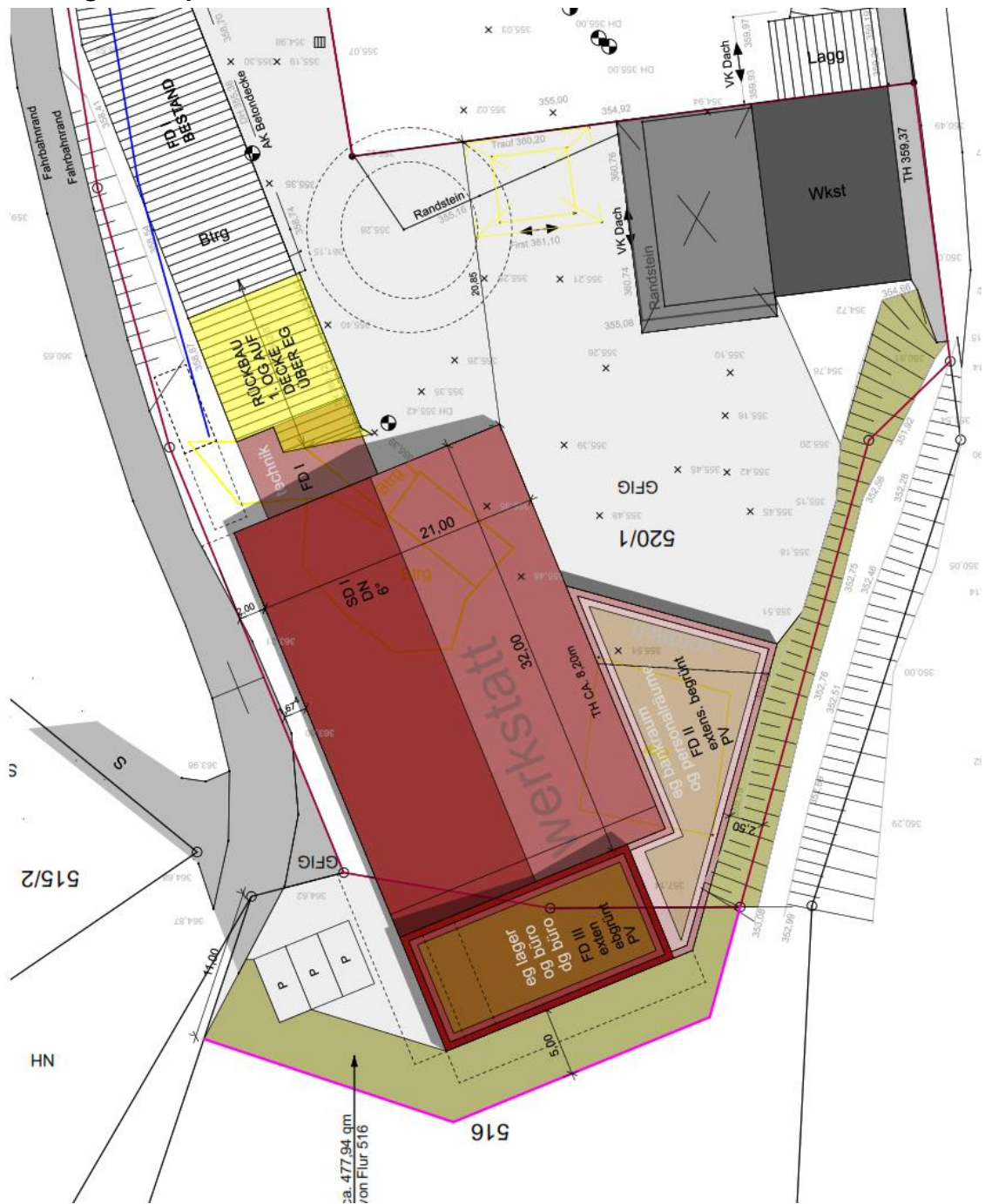


Abb. 6: Aktuelle Planung für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit dem Erhalt der Hallen im Westen, sowie der baulichen Ergänzung im Süden (Quelle: Zimmerei Burger, Stand Feb. 2026)

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 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 werden. Hier soll die Bebauung abschnittsweise in der Höhe reduziert werden indem die bestehenden Aufbauten teilweise wieder entfernt werden, andere Teile sollen vollständig entfallen. 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 Büro- und Lagergebäude ganz im Süden, im Bereich der Erweiterung des Plangebiets. Die Höhenentwicklung entspricht dabei den Nutzungen, so dass die Werkstatt eingeschossig in Erscheinung treten soll, während der Teilbereich mit den Sozialräumen zweigeschossig und der Bereich der Büroräume dreigeschossig in Erscheinung treten werden.

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.

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 wird ein vollständiges Grünordnungskonzept erarbeitet, der Umgang mit dem Wald und dem Waldabstand mit den zuständigen Behörden abgestimmt und gegebenenfalls 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 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, so dass bisher maximal 2 Vollgeschosse zulässig waren. 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. Dementsprechend soll nun auch für 1 und 3 Vollgeschosse eine maximal zulässige Traufhöhe ergänzt werden. Die Werte wurden so gewählt, dass die geplante Bebauung umgesetzt werden kann, jedoch ein übermäßiges Inerscheitern der Bebauung vermieden wird. Die angegebenen Werte werden auf das Gelände bezogen. Um hier einen hinreichend präzisen Bezugspunkt zu haben, werden in der Planzeichnung Höhenvermessungen des Geländes ergänzt.

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, Osten und Westen durch eine private Grünfläche zur angrenzenden Fläche hin begrenzt. Insgesamt wird bis zur Offenlage ein Grünordnungskonzept erarbeitet, mit den zuständigen Behörden abgestimmt und in die Festsetzungen eingearbeitet, so dass der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter minimiert wird. Teil dieses Konzeptes wird auch die Begrünung des Gewerbegebiets sein, beispielsweise durch die Verpflichtung zu Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

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. 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.

4.5 Stützmauern

Das Plangebiet ist überwiegend flach, im Westen liegt jedoch ein deutlicher Geländever sprung hin zur Straße Am Bolzberg. Um hier das Gelände entsprechend abfangen zu können sind Stützmauern voraussichtlich notwendig. Um jedoch zu massive Mauern auszuschließen, die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken, wird festgesetzt, dass diese Stützmauern maximal 1,5 m hoch sein dürfen. Darüber hinaus sind gestaffelte Stützmauern zulässig, die dann in den Zwischenräumen zu begrünen sind, so dass keine zu massiven Stützwände in Erscheinung treten.

4.6 Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die LBO-Novelle wurde § 74 (1) LBO dahingehend verschärft, dass Regelungen in örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO, die die Nutzung erneuerbarer Energien einschränken, zum 28.09.2025 von Gesetzes wegen (vgl. § 74 (1) Satz 3 LBO) unwirksam werden. Dementsprechend wird die örtliche Bauvorschrift ergänzt, dass die getroffenen örtlichen Bauvorschriften grundsätzlich nur gelten, wenn sie die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

5 PLANZEICHNUNG

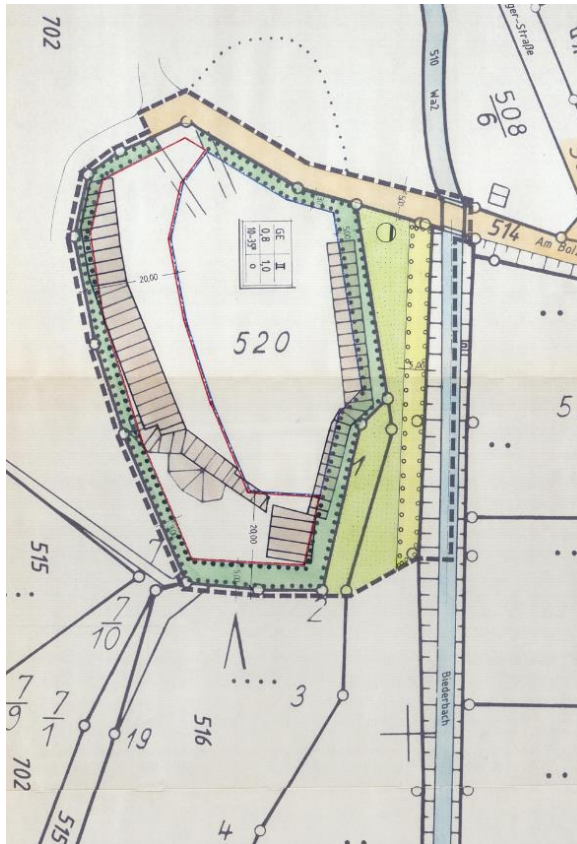


Abb. 8: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ vom 17.11.1992

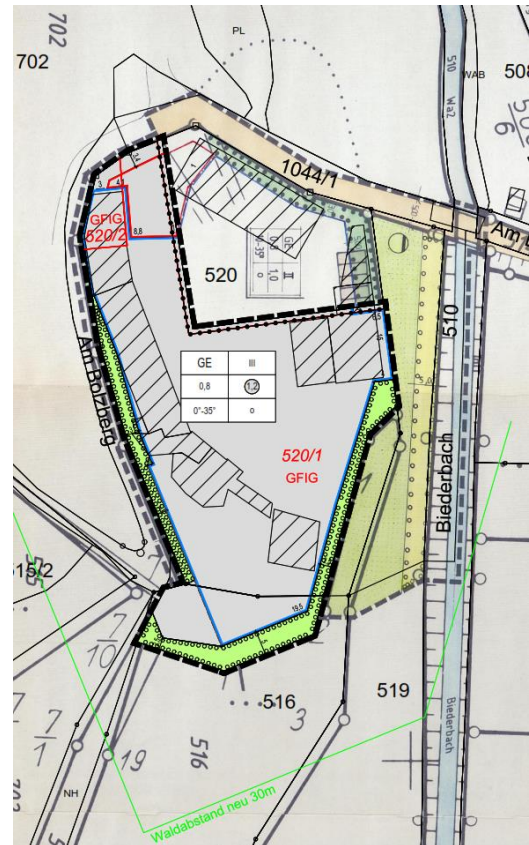


Abb. 7: Deckblatt der nun vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (Stand Frühzeitige Beteiligung)

Die rechtskräftige Planzeichnung soll durch ein Deckblatt teilweise überlagert und erweitert werden. Dabei wird der Geltungsbereich so gewählt, dass zum einen die geplante 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. Knödellinie 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 wird hier thematisiert und in die Abwägung eingestellt. Zur Offenlage wird dann 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 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.

9 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10 KOSTEN

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

11 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. 3.412 m ²
private Grünfläche	ca. 470 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 3.882 m²

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.

Stadt 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 __.__._____.

Stadt Elzach, den __.__._____

Bürgermeister
Roland Tibi