

## **Inhalt**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeines .....</b>   | <b>2</b>  |
| 1.1      | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....                          | 2         |
| 1.2      | Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen ..... | 3         |
| <b>2</b> | <b>Bauleitplanung .....</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1      | Flächennutzungsplan .....  | 4         |
| 2.2      | Bestehender Bebauungsplan .....                                    | 5         |
| 2.3      | Planungsverfahren .....  | 6         |
| 2.4      | Verfahrensablauf: .....  | 7         |
| <b>3</b> | <b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>                            | <b>7</b>  |
| 3.1      | Städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Situation .....      | 7         |
| 3.2      | Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen.....  | 9         |
| 3.3      | Örtliche Bauvorschriften .....                                     | 16        |
| 3.4      | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Sonstiges .....            | 19        |
| <b>4</b> | <b>Umweltbelange.....</b>  | <b>19</b> |
| 4.1      | Allgemeines, Bestand.....  | 19        |
| 4.2      | Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....                             | 20        |
| 4.3      | Beurteilung der Schutzgüter .....                                  | 21        |
| 4.4      | Abwägung der Umweltbelange.....                                    | 23        |
| <b>5</b> | <b>Ver- und Entsorgung .....</b>                                   | <b>23</b> |
| <b>6</b> | <b>Städtebauliche Daten.....</b>                                   | <b>24</b> |
| <b>7</b> | <b>Bodenordnung .....</b>  | <b>24</b> |
| <b>8</b> | <b>Kosten der Planung .....</b>                                    | <b>24</b> |

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Rißlersberg 1973“ der Stadt Elzach wurde am 27.11.1975 vom Landratsamt Emmendingen genehmigt und hatte unter anderem das Ziel, den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken. Das Plangebiet gliedert sich in das nördliche Gewerbe- bzw. Industriegebiet entlang der Kreisstraße 5112 (Am Rißlersberg) und das südlich gelegene allgemeine Wohngebiet, welches durch die Wittenbachstraße und die Hansjakobstraße erschlossen wird.

Mit der Planung „Rißlersberg 1973“ wurde ein bestehender Bebauungsplan bzw. Straßen- und Baulinienplan für das Industriegebiet „Gewann Rißlersberg“ von 1965 in die Planung miteinbezogen, um das Nebeneinander von Wohngebiet und gewerblichen Nutzungen besser regeln zu können.

Der Bebauungsplan „Rißlersberg 1973“ wurde inzwischen mehrmals geändert, nämlich in den Jahren 1977 (1. Änderung), 1981 (2. Änderung) und 2009 (3. Änderung).

Ursprünglich war vorgesehen, für die nun anstehenden Änderungen ein 4. Änderungsverfahren durchzuführen, im Laufe der Planung hat sich jedoch herausgestellt, dass es zielführender ist, für den gewerblich geprägten Teil des Plangebiets einen eigenständigen Bebauungsplan „Rißlersberg 2015“ aufzustellen.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig aufgesiedelt, sowohl das Wohngebiet als auch das Gewerbe- und Industriegebiet. Im Gewerbe- und Industriegebiet hatten sich unter anderem ein Betonmischwerk, ein Bauhof einer privaten Baufirma mit ca. 400 Mitarbeitern und eine Matratzenfabrikation angesiedelt. Nachdem das Grundstück des Bauhofs verkauft wurde, beabsichtigte der neue Besitzer eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage auf dem Grundstück zu errichten. Dies war der Auslöser für die Stadt Elzach, über die weitere Entwicklung des Gebiets, über verträgliche Nutzungen und die Vermeidung von Nutzungskonflikten in diesem sowohl von Wohnnutzung wie auch gewerblicher Nutzung geprägten Gebiet nachzudenken.

Um die beabsichtigten Planungsziele zu sichern, hat die Stadt Elzach für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Rißlersberg 1973“ im November 2013 eine Veränderungssperre erlassen.

Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, sowie die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Bodennutzung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rißlersberg 2015“ werden vorrangig folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Herstellung einer städtebaulichen Ordnung, in der Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen nebeneinander in verträglicher Weise bestehen können,
- Weitgehende Vermeidung von Nutzungskonflikten,
- Beschränkung der gewerblichen Immissionen unter Berücksichtigung der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen,
- Ansiedlung von neuen sowie Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen,
- Sinnvolle Ausnutzung der bestehenden Flächenpotentiale im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Schaffung von maßvollen Erweiterungsflächen.

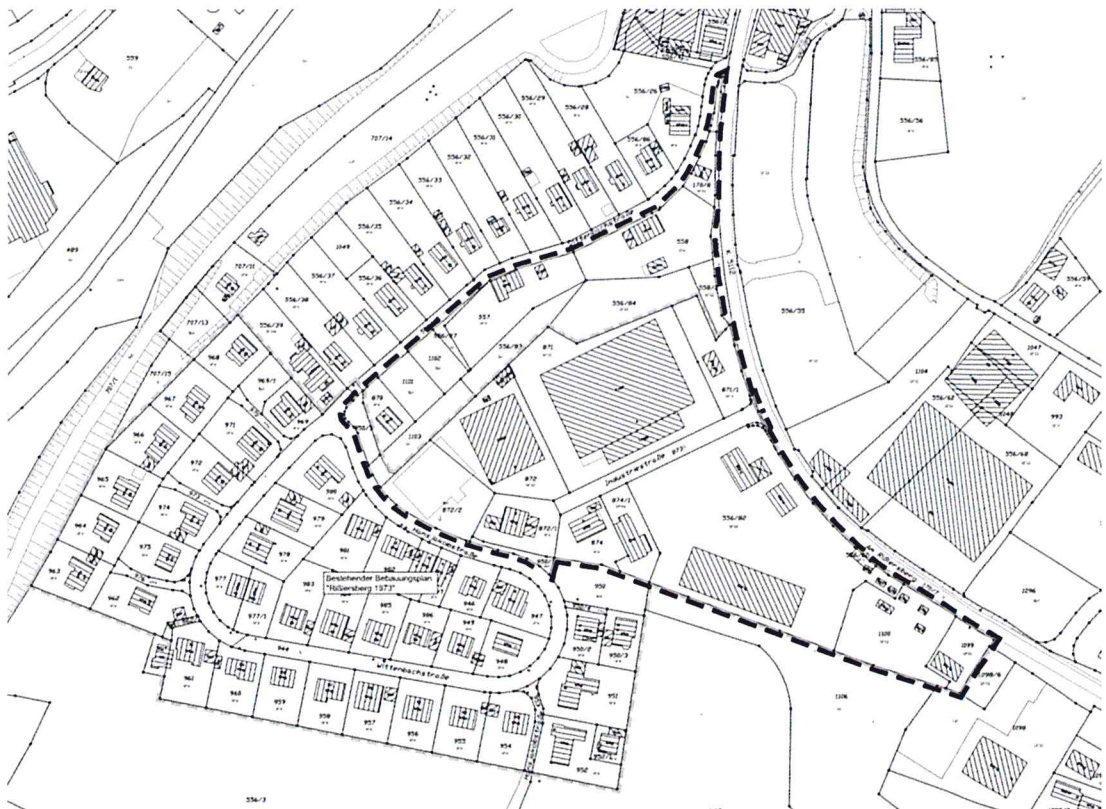
## 1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Elzach südlich der K 5112 in Richtung des Stadtteils Yach. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,5 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Östlich des Plangebiets verläuft die Straße „Am Rißlersberg“ (K 5112), die, vom Stadtteil Yach her kommend, bogenförmig in Richtung Bahnhof/Innenstadt verläuft. Nördlich bzw. nordwestlich verläuft die Wittenbachstraße, die im Süden des Plangebietes in die Hansjakobstraße übergeht.

Im nord- und südwestlichen Teil des Plangebietes liegen in der ersten Reihe zur Wittenbach- bzw. Hansjakobstraße vorwiegend Wohn- und Geschäftsgebäude, die teilweise auch über die im Plangebiet liegende Industriestraße erschlossen sind. Nördlich der Industriestraße besteht derzeit eine Fabrikhalle zur Matratzenherstellung. Im östlichen Teil des Plangebietes direkt an der Straße „Am Rißlersberg“ (K 5112) liegt ein Betonmischwerk. Im Bereich südlich der Industriestraße war bis vor einigen Jahren der Bauhof einer größeren Baufirma untergebracht. Nachdem das Gelände veräußert wurde, siedelten sich ein Speditionsunternehmen sowie weitere Gewerbebetriebe an.

Nordöstlich außerhalb des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der K 5112, liegen weitere Gewerbegebiete der Stadt Elzach wie z.B. der „Firmenpark Rißlersberg“. Nördlich, westlich und südlich des Bebauungsplans „Rißlersberg 2015“ grenzen bestehende Wohngebiete an das Plangebiet.



Abgrenzungslageplan mit Lage des Plangebietes (schwarze gestrichelte Umrandung)

## 2 BAULEITPLANUNG

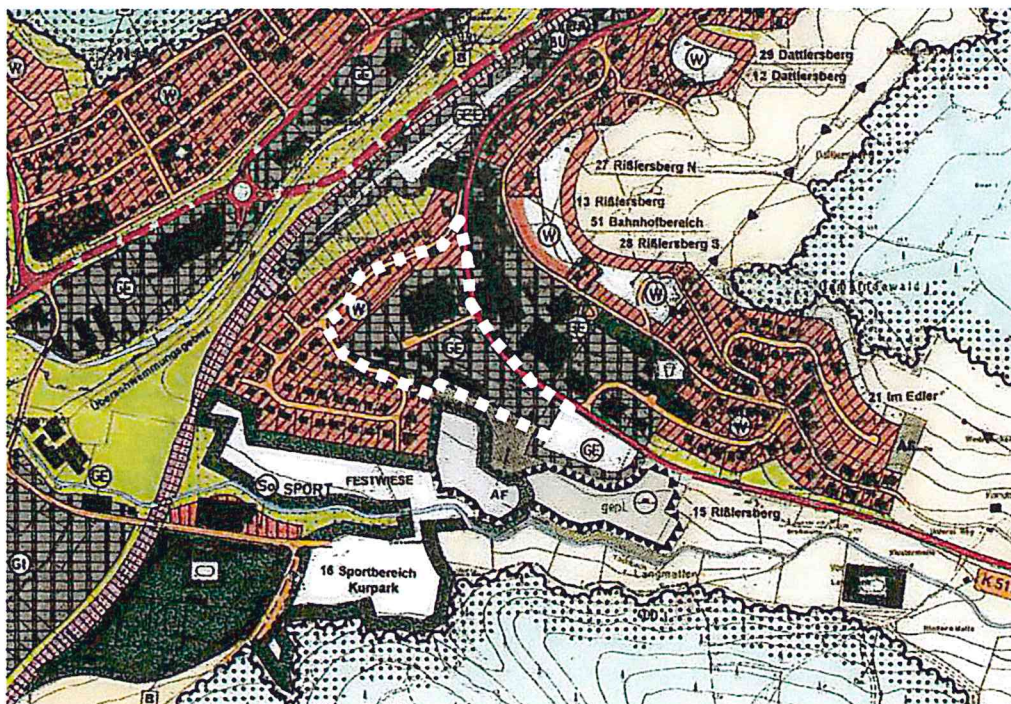
### 2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach, der im Jahr 2004 seine Wirksamkeit erlangte, ist das Plangebiet zwischen Kreisstraße und Hansjakobstraße als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im nordwestlichen Teilbereich in ca. einer Grundstückstiefe entlang der Wittenbachstraße ist eine Wohnbaufläche dargestellt.

Vorgesehen ist nun, das Plangebiet als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet sowie in einem ca. eine Grundstückstiefe breiten Streifen entlang der Wittenbach- und Hansjakobstraße als Mischgebiet auszuweisen.

Der Bebauungsplan „Rißlersberg 2015“ ist somit im Bereich des geplanten Mischgebietes nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Der Bebauungsplan soll jedoch im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rißlersberg 2015“ wird nicht davon ausgegangen, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets beeinträchtigt wird. Mit dem Bebauungsplan wird vielmehr die städtebauliche Entwicklung gezielt gesteuert und bestehende und zukünftige Konflikte minimiert. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Nach dem in Kraft treten des Bebauungsplans wird die Fläche des Mischgebietes im vorliegenden Flächennutzungsplan berichtigt und als gemischte Baufläche (M) dargestellt.



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



### 2.3 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs mit einem bestehenden Bebauungsplan und ist größtenteils bereits genutzt bzw. bebaut. Gegenüber der bestehenden Situation wird eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, was durchaus im Sinne der Nachverdichtung ist. Die Stadt Elzach nutzt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rißlersberg 2015“ das vorhandene Innenentwicklungspotenzial bestehender Siedlungsflächen, so dass die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand eingedämmt wird und tatsächlich verfügbare Flächenpotenziale aktiviert werden können. Die Gemeinde leistet damit einen wesentlichen Beitrag zum Flächensparen. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans weist insgesamt ca. 3,5 ha aus, wobei die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 2,5 ha beträgt (siehe nachfolgende Berechnungstabelle), so dass in diesem Fall die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung kommt.

|          |               |   |     |   |               |
|----------|---------------|---|-----|---|---------------|
| GE + GEE | ca. 22.772 qm | x | 0,8 | = | ca. 18.218 qm |
| MI       | ca. 10.854 qm | x | 0,6 | = | ca. 6.512 qm  |
| gesamt   |               |   |     |   | ca. 24.730 qm |

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde in diesem Fall durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (siehe Beifügung zum Bebauungsplan „Vorprüfung des Einzelfalls zum beschleunigten Verfahren“).

Weiterhin wird mit der Bebauungsplanaufstellung kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) vor.

Der Bebauungsplan „Rißlersberg 2015“ kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet.

## 2.4 Verfahrensablauf:

|                              |  |
|------------------------------|--|
| 22.09.2015                   | Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rißlersberg 2015“, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage                                 |
| 19.10.2015 bis<br>20.11.2015 | Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB   |
| 22.03.2016                   | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfs und Beschluss zur Durchführung einer erneuten (2.) Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB    |
| 18.04.2016 bis<br>04.05.2016 | Durchführung der erneuten Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB   |
| 19.07.2016                   | Der Gemeinderat behandelt die in der 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfs und Beschluss zur Durchführung einer erneuten (3.) Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB |
| 05.08.2016 bis<br>05.09.2016 | Durchführung der erneuten (3.) Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB  |
| <u>27.09.2016</u>            | Der Gemeinderat behandelt die in der 3. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rißlersberg 2015“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.           |

## 3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

### 3.1 Städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Situation

Zweifelsohne ist die Betrachtung der Lärmsituation und die Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der verschiedenen vorhandenen Nutzungen - vom Wohnen bis zum Industriebetrieb – eine der wichtigsten Aufgaben des vorliegenden Bebauungsplans. Ausgehend vom Industrie- und Gewerbegebiet „Rißlersberg“ aus den 60er Jahren mit der Ansiedlung eines Betonmischwerks und eines großen privaten Bauhofs, der noch am Rande der Stadt lag, hat sich das Plangebiet mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rißlersberg 1973“ und dem daraus entstandenen Wohngebiet entlang der Wittenbachstraße und der Hansjakobstraße aufgrund der vollzogenen Stadtentwicklung zu einer Art Gemengelage entwickelt, bei der es aber aufgrund gegenseitiger Rücksichtnahme aller Beteiligten bis heute zu keinen größeren Problemsituationen gekommen ist.

Diese städtebauliche Entwicklung, mit der sich gewerbliche und Wohnnutzung aufeinander zubewegt haben, hat nicht nur im Gebiet „Rißlersberg 1973“ stattgefunden, sondern setzt sich auch nördlich der Kreisstraße fort, wo die Stadt Elzach erst jüngst die Bebauungspläne „Firmenpark Rißlersberg“ und „Sonnensiedlung“ aufgestellt hat. Gerade die Aufstellung des Bebauungsplans „Firmenpark Rißlersberg“, aber auch der hier vorliegende Bebauungsplan „Rißlersberg 2015“, zeigen deutlich, dass es nicht Ziel der Stadt Elzach ist, die gewerbliche Nutzung einseitig zugunsten der Wohnnutzung zurückzudrängen, sondern dass es vielmehr darum geht, durch eine städtebaulich vernünftige Abstufung der Gebietsarten (Allgemeines Wohngebiet,

Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet) und zusätzliche Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes eine für alle Seiten verträgliche Situation herzustellen.

Der bestehende Bebauungsplan „Rißlersberg 1973“ hatte bereits eine solche Steuerung über die Abstufung der Gebietsarten von Industriegebiet im Bereich des Betonmischwerks über ein eingeschränktes Industriegebiet im Bereich des ehemaligen privaten Bauhofs sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Bereich der Matratzenfabrik enthalten. Diese soll nun aber feiner differenziert und definiert werden.

Eine wichtige Grundlage hierfür sind die gutachterlichen Betrachtungen und Berechnungen eines Schallgutachters, der auf der Grundlage der Richtwerte der TA-Lärm ermitteln muss, welche Immissionen noch tatsächlich und rechtlich zugemutet werden können und welche nicht. Die Stadt Elzach wurde hierbei vom Büro proTerra Umweltschutz- und Managementberatung GmbH beraten. Ursprünglich war daran gedacht, mit Hilfe des Schallgutachters sogenannte Lärmkontingente für die gewerblichen Nutzungen zu berechnen und festzusetzen, mit denen gewährleistet werden sollte, dass die Werte der TA-Lärm bei den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten werden. Die Berechnungen haben aber ergeben, dass sich eine solche Kontingentierung mit den bereits vorhandenen Nutzungen nicht sinnvoll umsetzen lässt.

Außerdem hat sich aufgrund der Berechnungen gezeigt, dass in der vorhandenen Situation ein Industriegebiet im Plangebiet nicht weiter festgesetzt werden kann, denn es müsste soweit eingeschränkt werden, dass nur noch die Immissionen eines Gewerbegebiets zulässig wären. Dies würde aber einem Etikettenschwindel gleich kommen. Aus diesem Grund können die bisher im Bebauungsplan enthaltenen Industriegebiete nur noch maximal als Gewerbegebiete festgesetzt werden. Bestehende Anlagen, die normalerweise die Festsetzung eines Industriegebiets benötigen, wie z.B. das Betonmischwerk, genießen aber Bestandsschutz. Bei Änderungen oder Erweiterungen müssen dann die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Aus den dargestellten Gründen werden der Bereich des Betonmischwerks (Flst. Nr. 1100) und der größte Teil des ehemaligen Bauhofs (Flst. Nr. 556/82) als Gewerbegebiet festgesetzt. Als weiterer Nutzungspuffer wird der westliche Teil des ehemaligen Bauhofs als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das bedeutet, dass hier nur nicht wesentlich störenden Betriebe angesiedelt werden können, d.h. Betriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Dies ist notwendig, weil diese Flächen bereits recht nah an die bestehenden Wohnhäuser in der Wittenbachstraße heranreichen. Der Bereich der bestehenden Matratzenfabrik wird - wie bereits im bestehenden Bebauungsplan - als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, so dass sich hier keine Änderung der Gebietscharakteristik ergibt. Lediglich der Bereich direkt nördlich der Hansjakobstraße wird nun als Immissionspuffer zum südlich gelegenen Wohngebiet als Mischgebiet und nicht mehr als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Ebenso sollen auch die neu in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen auf der östlichen Seite der Wittenbachstraße als Mischgebiete festgesetzt werden.

Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, das relativ nahe zu Wohngebieten liegt und - wie bereits festgestellt - eine sinnvolle Lärmkontingentierung mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln nicht möglich war, wurden verschiedene Festsetzungen aufgenommen, die die Art der anzusiedelnden Betriebe von vorneherein auf möglichst emissionsarme Betriebe beschränkt. So wurden im Gewerbegebiet (GE)



Betriebe der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis 199) der beigefügten Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Die Abstandsliste Nordrhein-Westfalen wurde entwickelt, um Abstände zwischen bestimmten Betrieben und Wohnnutzungen zu definieren und ist für Baden-Württemberg nicht verbindlich. Gleichwohl kann sie zur Gliederung oder Nutzungseinschränkung von Industrie- und Gewerbegebieten im Sinne eines antizipierten Sachverständigengutachtens herangezogen werden, weil die in ihr aufgeführten Abstandsklassen eine gewisse Störgradsystematik abbilden. Damit können von vorneherein größere Emittenten im Plangebiet ausgeschlossen werden, darunter viele, die gemäß der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes einer Genehmigung bedürfen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet war der Ausschluss der Betriebe bestimmter Abstandsklassen nicht notwendig, weil die Einschränkung, dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bereits eine deutlich weitergehende Einschränkung darstellt.

Auch wenn sich die Stadt Elzach darüber im Klaren ist, dass sich durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht alle im Plangebiet potenziell auftretenden Probleme lösen lassen, so trägt er dennoch zu einer Verbesserung der Situation und der planungsrechtlichen Klarheit bei. Die vorhandene Gemengelage wird besser strukturiert und die Gewerbegebiete so definiert, dass sich auch in Zukunft in verträglicher Weise gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen nebeneinander entwickeln können. Dabei wird es sicherlich Fragestellungen geben, die nicht auf der Bebauungsplanebene sondern erst in der nachfolgenden Ebene des Baugenehmigungsverfahrens unter Inanspruchnahme der Beratung der zuständigen Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt einer Lösung zugeführt werden können.

### 3.2 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet: Als Art der baulichen Nutzung wird in einem Streifen entlang der Wittenbach- bzw. Hansjakobstraße entsprechend der bereits vorhandenen gemischten Nutzungen ein Mischgebiet ausgewiesen.

Generell sollen im Mischgebiet Nutzungen, bei denen ein hohes Konfliktpotential aufgrund eines hohen Verkehrsaufkommens oder auch aufgrund erhöhter Lärmemissionen entstehen kann, ausgeschlossen werden. Gerade der Bereich entlang der Wittenbach- und Hansjakobstraße soll gemäß der Definition als Mischgebiet in der Baunutzungsverordnung vordringlich für Wohnnutzungen sowie für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorbehalten werden. Dies geschieht auch, um die auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Wohnnutzungen nicht zu beeinträchtigen.

Im Mischgebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ausgeschlossen, um einerseits gegenüber der Wohnnutzung keine weiteren Emissionen z.B. durch An- und Abfahrtsverkehr zu generieren, aber gleichzeitig, um solche Nutzungen nicht den Emissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen auszusetzen. Darüber hinaus sind solche Nutzungen im Stadtkern besser platziert. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe werden aufgrund des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen. Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, der zu erwartenden Immissionen und aufgrund einer zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung nicht zulässig. Zum Schutz vor Kindern und

Jugendlichen sowie zur Vermeidung von Konflikten insbesondere während der Nachtzeit werden in den Mischgebieten Vergnügungsstätten – auch als Ausnahmen – ausgeschlossen. Darüber hinaus kann das in der Regel mit Vergnügungsstätten verbundene hohe Verkehrsaufkommen die vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigen.

Um den Bedürfnissen der bestehenden Gebäude mit ihren bereits vorhandenen Nutzungen Rechnung zu tragen, wird das Mischgebiet unterteilt. Im Mischgebiet MI 2 wurde bereits 2013 ein Bauantrag für einen Erweiterungsbau des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes gestellt, daher orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung vordringlich am genehmigten Erweiterungsbau.

Das Mischgebiet MI 3 wird über die Industriestraße erschlossen, so dass sich hier bereits Nutzungen in Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet entwickelt haben, wie z.B. ein Obst- und Gemüsegroßhandel. Im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Elzach werden in allen Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (dazu gehören eben auch Lebensmittel) ausgeschlossen. Hier sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als Randsortimente bis zu max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Um diese Gebiete jedoch nicht zu sehr zu benachteiligen, wurde das sog. Handwerkerprivileg aufgenommen, das für produzierende und/oder verarbeitende Betriebe bzw. Handwerksbetriebe in Anspruch genommen werden kann. In diesem Fall werden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausnahmsweise als unselbständige Verkaufsstätten zugelassen, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem zulässigen Gewerbebetrieb stehen und sie nur eine untergeordnete Fläche des Betriebs einnehmen. Von einer untergeordneten Fläche kann ausgegangen werden, wenn die unselbständige Verkaufsstätte maximal 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und eine Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Die Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ergibt sich aus der Elzacher Sortimentenliste gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Elzach vom November 2011.

Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet: Der Bereich nördlich der Industriestraße sowie ein kleiner Teil zum Mischgebiet MI 3 hin wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Um einen harmonischen Übergang zwischen Misch- und Gewerbegebiet zu erreichen und Emissionen so weit wie möglich zu begrenzen, werden im GEE daher lediglich die nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären, zugelassen.

Der östliche Bereich des Plangebiets wird als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei - wie oben bereits erläutert - Betriebe der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis 199) der beigefügten Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen sind, um größere Emittenten und immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen von vorneherein auszuschließen.

Um jedoch bestehenden Betrieben mit betrieblichen Besonderheiten entgegenzukommen, sollen ausnahmsweise Betriebe der Abstandsklasse VI (6) zugelassen werden, wenn für den Betrieb der Einzelnachweis erbracht wird, dass die in der Abstandsklasse VII (7) üblichen und zulässigen Immissionen nicht überschritten werden. Damit genießen solche Betriebe nicht nur passiven Bestandsschutz gemäß den für sie erteilten Genehmigungen, was ausschließlich die Unterhaltung der laufenden Anlagen erlauben würde. Die Anlagen können auf Basis dieser Festsetzung

auch im Fall eines Anlagenverlustes ersetzt, sowie bei Bedarf modernisiert und umstrukturiert werden, wenn durch besondere technische oder organisatorische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die von ihnen verursachten Immissionen entsprechend reduziert werden. Das entspricht den Zielen des Bebauungsplans, die Immissionskonflikte in der Gemengelage zu reduzieren. Denn gerade bei älteren Anlagen, wie z.B. dem im Gebiet vorhandenen Betonmischwerk, führt eine Modernisierung oder Ersetzung durch eine neue Anlage oft schon per se zu einer Reduzierung der Anlagenemissionen.

Anlagen für sportliche Zwecke werden in den Gewerbegebieten aufgrund des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen, außerdem sollen die wenigen Gewerbegebiete der Stadt Elzach auch tatsächlichen gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, der zu erwartenden Immissionen und aufgrund einer zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung nicht zulässig.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten, , Eros-Center und Einrichtungen wie Anierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um das bisherige Positiv-Image des Gewerbegebiets auch zukünftig zu erhalten, die angestrebte qualitätsvolle Gesamtstruktur der Gewerbearten zu gewährleisten und um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten bzw. den anderen genannten Nutzungen und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge kann es zu Abwanderungen von Käuferschichten und Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen, wodurch ein sog. „Trading Down-Effekt“ ausgelöst werden kann.

Nachdem nach der Verordnung der Landesregierung über das Verbot der Prostitution (ProstVerbV) die Prostitution und somit auch die damit verbundenen Einrichtungen in Gemeinden bis 35.000 Einwohnern nicht erlaubt sind, kann auf das bislang in den Festsetzungen enthaltene Verbot von Bordellen und bordellartigen Betrieben verzichtet werden.

Um die gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Elzach definierten zentralen Versorgungsbereiche bzw. Einzelhandelsschwerpunkte zu schützen, werden Einschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsbetriebe getroffen. So sind lediglich unselbständige Verkaufsstätten auf einer untergeordneten Fläche in Verbindung mit einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb bzw. einem Handwerksbetrieb zulässig. Hierdurch sollen gemäß Einzelhandelskonzept die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Elzach geschützt werden, aber gleichzeitig einem produzierenden Betrieb die Möglichkeit eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

#### Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse (in den festgesetzten Mischgebieten) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

In den neu ausgewiesenen Mischgebieten MI 1 bis MI 3 orientieren sich die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen an den gem. § 17 BauNVO dargestellten Obergrenzen von GRZ 0,6 und GFZ 1,2. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In Verbindung mit der Festsetzung von maximal 2 möglichen Vollgeschossen (II) ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen möglich.

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 orientiert sich mit einer zulässigen Traufhöhe von 7 m und einer zulässigen Gebäudehöhe von 11 m hauptsächlich am Bestand, wobei hier sogar ein kleiner Spielraum gegeben wurde, um die Möglichkeiten einer Nachverdichtung im Bestand zu vergrößern. Durch die Festsetzung einer Trauf- und Gebäudehöhe in Verbindung mit der Festsetzung eines geneigten Daches sollen sich die Gebäude hier entsprechend gut in die Umgebung einfügen. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im MI 2 von 10 m orientiert sich ebenfalls am Bestand, um dem hier gestellten Bauantrag für einen Erweiterungsbau zum nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb Rechnung zu tragen.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- bzw. Gebäudehöhen soll die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße sein, von der aus die Erschließung tatsächlich erfolgt, da sich in der Regel Gebäudezugänge bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe auf diese beziehen. Für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 ist das in diesem Fall die Industriestraße, da die betreffenden Grundstücke bereits heute von hier aus erschlossen werden. Da sich auch die Höhenlage der Grundstücke auf die Industriestraße bezieht, entstand zur südlichen Hansjakobstraße eine kleine Böschung. Um zu hohe Geländebewegungen bzw. unübersichtliche Ein- und Ausfahrtsituationen zu vermeiden sowie um die bestehenden Wohnnutzungen nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten, wurden im MI 2 und MI 3 in der Planzeichnung zur Hansjakobstraße hin ein Zufahrtverbot festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE wird eine Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,8 festgesetzt, was ebenfalls der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze entspricht. Die GRZ wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen damit von 0,7 auf 0,8 leicht erhöht. Insbesondere gewerblich genutzte Flächen können so flächensparend und optimal ausgenutzt werden. Im GEE wird eine Geschossflächenzahl von 1,6, im GE eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Hier soll in Bezug auf die städtebauliche Dichte zwischen der Wohnbebauung der Hansjakob- und Wittenbachstraße bis hin zur Kreisstraße K 5112 schrittweise eine Abstufung unterschiedlicher Nutzungsziffern erfolgen.

Da Gewerbebetriebe oftmals aus unterschiedlichen Gebäudetypen, wie z.B. Bürogebäuden, Hallen oder sonstigen Anlagen bestehen, die unterschiedlich hohe Geschosshöhen aufweisen, wird im GE und GEE auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse verzichtet. Stattdessen wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Diese orientiert sich maßgeblich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.

Sonstige bauliche Anlagen werden auf eine Höhe von maximal 10 m beschränkt, so dass diese die gleiche Höhe wie die Hauptgebäude erreichen können, aber auch nicht zu dominant in Erscheinung treten.

Aufgrund der seitens des bestehenden Betonmischwerkes eingegangenen Anregungen während der 2. Offenlage wurden die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen erneut überprüft. Für das Betonmischwerk gibt es eine

bestehende Baugenehmigung für die bestehenden Gebäude bzw. bauliche Anlagen. Danach ist die derzeit höchste bauliche Anlage ein Zementsilo mit einer Höhe von ca. 14,7 m ab Gelände (das Zementsilo steht zwischen den bestehenden kleineren Gebäuden an der nun vorliegenden Baugrenze auf dem Flurstück Nr. 1100). Alle weiteren baulichen Anlagen sind kleiner als 10 m. Da die Zementanlage bereits jetzt eine Höhe von 10 m überschreitet und Erneuerungen oder Modernisierungen nicht generell verwehrt werden sollen, wurde zur 3. Offenlage eine Festsetzung ergänzt, wonach bauliche Anlagen auf einer Fläche von bis zu maximal 100 m<sup>2</sup> für Erneuerungen der Anlagen des bestehenden Gewerbebetriebes bis zu einer Höhe von 391,8 m über NN ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Bereich, in dem diese größere Höhe für bauliche Anlagen ausnahmsweise ermöglicht werden soll, wurde dabei in der Planzeichnung definiert, dieser liegt innerhalb des Baufensters des Grundstücks Flst. Nr. 1100. Diese Regelung gilt für vorhandene baurechtlich genehmigte Bauteile, soweit davon keine Immissionen ausgehen, die dem Gebietscharakter widersprechen. Die Fläche von maximal 100 m<sup>2</sup> darf dabei insgesamt nicht überschritten werden. Erneuerungen mit baulichen Anlagen dieser Höhe sind somit zwar abschnittsweise, jedoch nur bis zu einer maximalen Fläche von 100 m<sup>2</sup> möglich.

In der Nähe der derzeit bestehenden Zufahrt zum Betriebsgelände liegt ein Kanaldeckel der öffentlichen Kanalisation auf Höhe von 376,8 m über NN, so dass für bauliche Anlagen auf einer Fläche von maximal 100 m<sup>2</sup> innerhalb der schraffierten Fläche eine Höhe von bis zu 15 m über der bestehenden Straße möglich sind. Bereits berücksichtigt wurde hierbei, dass das Gelände südlich der K 5112 um bis zu 1,5 m abfällt, so dass für den Betrieb sogar weitere Spielräume in der Höhe entstehen können.

Die Stadt Elzach möchte mit Ergänzung dieser Ausnahmeregelung erneut deutlich machen, dass sie das Gewerbegebiet bzw. die darin bereits vorhandenen Gewerbebetriebe unterstützen möchte, sofern das generelle Ziel des Bebauungsplans mit der bauplanungsrechtlichen Neuordnung und Minimierung von Nutzungskonflikten weiter verfolgt werden kann. Nach Auffassung der Stadt Elzach steht die Ergänzung der nun getroffenen Festsetzung im Einklang mit diesem Planungsziel.

Technisch bedingte Bauteile, wie z.B. Aufzugsüberfahrten oder Lüftungsanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche um bis zu 3 m überschreiten, da diese Anlagen meist untergeordnet in Erscheinung treten und die Dachflächen durch ihre kleinteiligen Strukturen nicht dominieren. Solaranlagen sind auf allen baulichen Anlagen zulässig und dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,5 m überschreiten.

Ergänzend wurde in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 eine Überschreitung der Traufhöhen für Wiederkehren und Dachaufbauten um maximal 2 m zugelassen. Um eine gute Ausnutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, können Dachaufbauten und Wiederkehren bis zu einer Breite von 2/3 des jeweiligen Gebäudes errichtet werden (s. Kapitel örtliche Bauvorschriften). Da die Traufhöhe der Dachaufbauten dann in der Regel nicht mehr untergeordnet in Erscheinung tritt, wurde diese Festsetzung notwendig. Im Hinblick auf das Gesamtkonzept einer guten Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs werden diese Festsetzungen insgesamt befürwortet.

### Bauweise

Durch die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 die offene Bauweise (o) festgesetzt. Gemäß Definition der Baunutzungsverordnung (§ 22 BauNVO) werden in der offenen Bauweise „die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet“. Gebäude sind dabei mit einer Gebäudelänge bis maximal 50 m zulässig. Die offene Bauweise wurde festgesetzt, um durch die notwendigen Grenzabstände sowie durch die maximale Länge von Gebäuden zur Auflockerung des Gebietes beizutragen.

In den Gewerbegebieten GE und GEE sowie im Mischgebiet MI 2 wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hier müssen Gebäude die erforderlichen Grenzabstände einhalten, können jedoch auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Hier sollen insbesondere die Belange der Wirtschaft berücksichtigt werden. Grundsätzlich wird damit auf die Besonderheiten von Gewerbegebieten reagiert, da insbesondere gewerblich genutzte Gebäude oftmals eine Länge von über 50 m benötigen. Die Grundstücke können somit flächensparend und nachhaltig ausgenutzt werden. Da die gewerblich genutzten Bereiche überwiegend entlang der K 5112 liegen, wird diese Festsetzung aus städtebaulicher Sicht positiv bewertet.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Darstellung von Baugrenzen - sog. Baufenster - bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt. Gerade in gewerblich genutzten Bereichen soll Betrieben ein gewisser Spielraum in Lage und Stellung ihrer Gebäude eingeräumt werden, um die zur Verfügung stehenden Flächen optimal nutzen zu können. Daher wurden im gesamten Plangebiet großzügige Baufenster ausgewiesen.

Der Abstand der Baugrenze zur nordöstlich gelegenen Kreisstraße K 5112 (Am Rißlersberg), die durch den planfestgestellten Geh- und Radweg bereits in Richtung Plangebiet mehr Fläche gewonnen hat, wurde bereits im Rahmen von zwei Offenlagen intensiv diskutiert.

Bereits zur 2. Offenlage wurde der in der 1. Offenlage festgesetzte Abstand von 10 m verkürzt und neu mit einem Abstand von durchgängig 3 m zum geplanten Geh- und Radweg festgesetzt. Die Baugrenze im bestehenden Bebauungsplan von 1973 war dabei mit einem Abstand von 10 m bzw. teilweise sogar mit 16 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, so dass die getroffenen verkürzten Abstände bereits eine deutlich bessere Ausnutzung der Grundstücke zur Folge haben und den Betriebsinhabern die Gelegenheit geben, die gewerblich genutzten Grundstücke flexibler auszunutzen und auf betriebsbedingte Bedürfnisse besser reagieren zu können.

Die Stadt Elzach hat sich durch die eingegangenen Anregungen während der 2. Offenlage in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange entschlossen, im weiteren Verfahren erneut auf die Belange der Gewerbebetriebe eingehen und den Verlauf der Baugrenze mit einem Abstand von 1 m zum geplanten Geh- und Radweg bzw. zur Plangebietsgrenze festzusetzen, um den Gewerbebetrieben größtmögliche Flexibilität in der Nutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen. Auch wenn die Einwendungen bezüglich der Baugrenze hauptsächlich von den Betrieben in den südlich der Industriestraße gelegenen Gewerbebetrieben vorgetragen wurden, so soll den nörd-

lich der Industriestraße gelegenen Betrieben entlang der Kreisstraße ebenfalls diese Möglichkeit eröffnet werden, so dass entlang der Kreisstraße K 5112 (Am Rißlersberg) die Baugrenze einheitlich mit einem Abstand von 1 m zum geplanten Geh- und Radweg bzw. zur Plangebietsgrenze festgesetzt wird.

Um Überschreitungen zu konkretisieren und Missverständnisse zu vermeiden, werden zulässige Überschreitungen der Baugrenzen definiert. So sind im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone, Erker oder Dachvorsprünge um maximal 1 m zulässig. In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone oder Erker die Baugrenzen auf maximal 5 m Länge um bis zu 1,5 m überschreiten, Dachvorsprünge auf der gesamten Länge um bis zu 1 m. In Verbindung mit der Ausweisung von großzügigen Baufenstern soll somit ein übermäßiges Überschreiten der Baugrenzen vermieden werden.

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

Durch die Ausweisung von großzügigen Baufenstern, die den bestehenden und zukünftigen Eigentümern große Spielräume in der Anordnung und Lage ihrer Haupt- und Nebengebäude einräumen, sind Garagen, offene Garagen („Carports“) und Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO als „untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen“ definiert, „die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen“. Die Einschränkung, dass auch bauliche Anlagen, die gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der Baufenster zulässig sind, betrifft beispielsweise Terrassen, Überdachungen von Freisitzen oder auch Aufschüttungen und Abgrabungen oder Stützmauern. Hier sollen vor allem angrenzende Grundstücke von möglichen Beeinträchtigungen und Störungen bewahrt werden.

Ausgenommen davon sind (nicht überdachte) Kfz-Stellplätze, Lagerflächen und die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Diese sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, um notwendige Kfz-Stellplätze unterbringen zu können, Lagerflächen, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten, zu ermöglichen, sowie die Lage notwendiger Versorgungsanlagen flexibel handhaben zu können.

Garagen und offene Garagen („Carports“) müssen senkrecht vor der Garageneinfahrt einen Abstand von mind. 5 m zur Erschließungsstraße einhalten, um die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freizuhalten und diese nicht weiter einzuengen. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, vor ihrer Garage einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

#### Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur Sicherheit von Verkehrsteilnehmern müssen Sichtflächen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden, gemessen ab Oberkante der Fahrbahn. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern,

die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

#### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an Versickerung bzw. unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Zugangswege, Stellplatzflächen (Kfz- sowie Fahrradstellplatzflächen) und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

#### Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Erhalt der Bodenfunktionen, Förderung der Grundwasserneubildung und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften**

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

#### Äußere Gestaltung der Gebäude / Dachgestaltung

In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind die Dächer der Haupt- und Nebengebäude als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° auszuführen, um zusammen mit den südlich und westlich angrenzenden Wohngebieten und den darin bestehenden Dachformen und –neigungen ein harmonisches Gesamterscheinungsbild und ortstypisches Gefüge zu präsentieren.

Dächer von Nebengebäuden können auch ein flaches bzw. flachgeneigtes Dach erhalten, um eine gewisse gestalterische Vielfalt zu ermöglichen bzw. den Spielraum zeitgemäßer Architektursprache zu erhöhen. Die flachen Gebäudeteile sind dann aber zu begrünen. Dies erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser und zeigt daher eine hohe ökologische Funktion.

Im Gewerbegebiet GE, im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sowie im Mischgebiet MI 2 wird entsprechend der zu erwartenden gewerblichen Nutzungen eine größere Vielfalt zugelassen, um auf typische Gewerbebauten wie z.B. Hallen oder sonstige bauliche Anlagen flexibel reagieren zu können.



Als Dacheindeckungen in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind für Sattel- oder Walmdächer ab einer Dachneigung von 25° ausschließlich graue bis anthrazitfarbene oder rote bis braune Ziegel aus Ton oder Beton zulässig, um sich in die bestehende Umgebungsbebauung bestmöglich einzufügen. Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe als Dacheindeckungen sind im gesamten Plangebiet aus gestalterischen Gründen nicht zulässig, und – gerade bei glänzenden Materialien – um Blendwirkungen zu vermeiden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sollen jedoch uneingeschränkt zulässig sein, um die Nutzung regenerativer Energien zu unterstützen und zu fördern.

Die Beschränkungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten werden aus ortsgestalterischen Gründen getroffen, da Dachaufbauten und Dacheinschnitte ansonsten zu dominant in Erscheinung treten und die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach negativ beeinflussen.

#### Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen die Entstehung eines übermäßigen Werbewildwuchses verhindern. Diese Festsetzungen sollen langfristig zu einem qualitativ besseren Erscheinungsbild insbesondere des Gewerbegebietes beitragen. Dies ist schon deshalb sinnvoll, da sich das Gewerbegebiet an exponierter Lage am Ortsrand direkt entlang der Kreisstraße K 5112 befindet.

So sollen die an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen in einem vernünftigen Verhältnis zur jeweiligen Einzelfassade der Gebäude stehen. Daher dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten, ebenso werden Regelungen aufgenommen, die die Größe der Werbeanlagen im Verhältnis zur hinterliegenden Fassadenfläche regeln.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung und Konflikte gegenüber den Wohnnutzungen aufgrund der nächtlichen Lichteffekte zu vermeiden, werden schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung ausgeschlossen.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sollen Fahnen und Werbepylone nicht zugelassen werden, um geräuschintensive (Fahnen) sowie aufdringliche Werbung zu vermeiden. Da sich Wohngebiet und Mischnutzung hier an derselben Straße direkt gegenüberliegen, erscheint diese Einschränkung gerechtfertigt, um die beabsichtigten Mischung aus Wohnen und Gewerbe in Einklang zu bringen.

Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Fahnen aufgrund der zu erwartenden gestalterischen Beeinträchtigung nicht zulässig. Werbepylone dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten, um gegenüber den zu erwartenden Gebäuden nicht zu dominant in Erscheinung zu treten.

#### Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen wurden so gewählt, dass die für ein Gewerbegebiet sinnvollen Einfriedungen möglich sind, an dieser exponierten Stelle jedoch nicht übermäßig hoch oder massiv in Erscheinung treten. Einfriedungen im GE, GEE, MI 2 und MI 3 dürfen daher höchstens 2 m hoch sein, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes.

Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen, wonach bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden an dem von der Wittenbachstraße aus erschlossenen Mischgebiet MI 1 Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. So dürfen diese gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein.

Mit Hecken und Anpflanzungen ist – analog zum Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg - ein Abstand von mindestens 0,5 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand (wenn kein Gehweg vorhanden) als Schutzstreifen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit einzuhalten. Aus gleichem Grund sind Einfriedungen so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

Stacheldraht wird als untypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

#### Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

Im gesamten Plangebiet sind aus eben diesen Gründen Nebenflächen wie Mülltonnenplätze und Abfallsammelplätze für bewegliche Abfallbehälter dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

#### Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und entsprechende Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

#### Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Durch eine bestehende Mischkanalisation in der Wittenbachstraße hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass diese Abwasseranlagen insbesondere bei Starkregenereignissen immer öfter überlastet waren. Die anderen Bereiche, die Gewerbegebiete GE und GEE sowie die Mischgebiete MI 2 und MI 3, werden an das örtliche Trennsystem in der K 5112 und der Industriestraße angeschlossen, so dass sich diese Problematik hier nicht stellt.

Um die örtlichen Abwasseranlagen daher im Bereich der Wittenbachstraße zu entlasten, sollen auf den privaten Grundstücken im Mischgebiet MI 1 Retentionszisternen eingebaut werden, um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an die Kanalisation abzugeben. Ziel ist es, den bisherigen Oberflächenabfluss nicht weiter zu erhöhen, um Konflikte mit den Abwasseranlagen zu vermeiden.

### **3.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Sonstiges**

#### Geh- und Radweg

Entlang der K 5112 wurde bereits 2014 ein Planfeststellungsverfahren für einen Geh- und Radweg westlich bzw. südlich der Kreisstraße K 5112 abgeschlossen. Teilweise liegt der geplante Geh- und Radweg innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplans „Rißlersberg 2015“ und wird daher als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan dargestellt.

## **4 UMWELTBELANGE**

### **4.1 Allgemeines, Bestand**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

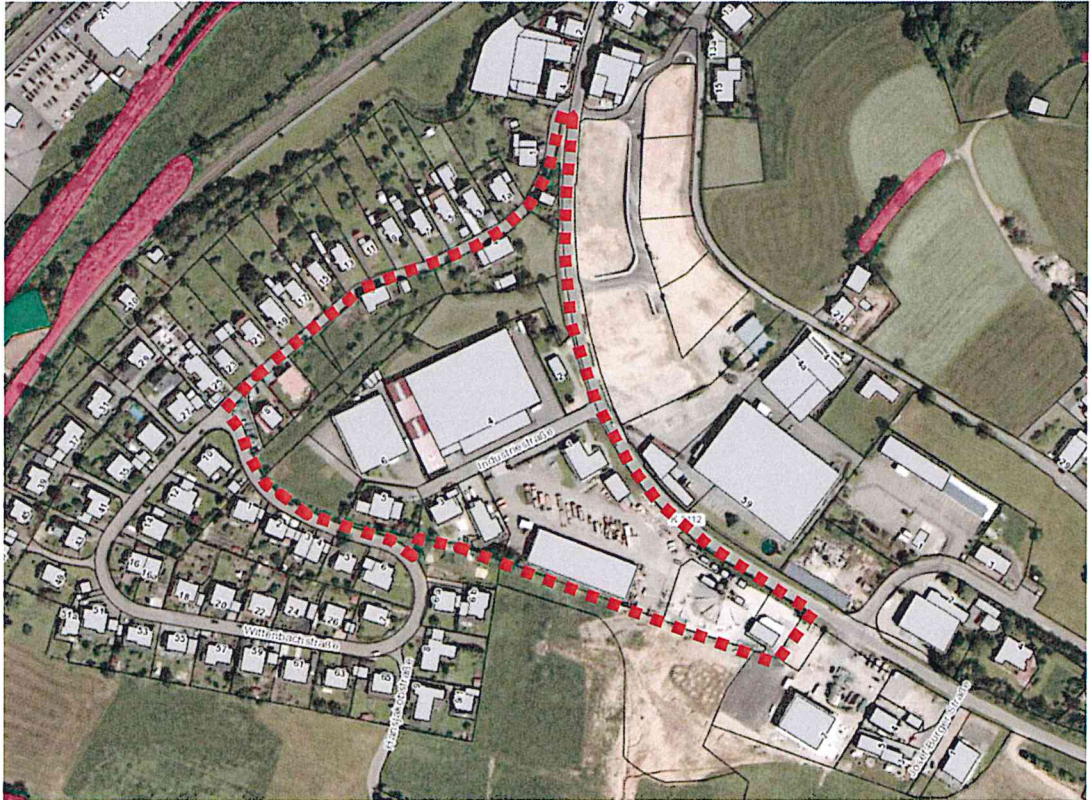
Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Darüber hinaus sind in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB naturschutzrechtliche Eingriffe darzustellen (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

#### Bestandsanalyse

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil der Stadt Elzach südlich der K 5112 (Am Rißlersberg) in Richtung Ortsteil Yach. Von der K 5112 zweigt in Richtung Südwesten die Industriestraße ab, an der sich in den letzten Jahren verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt haben. Nördlich der K 5112 liegt ebenfalls ein Gewerbegebiet.

Entlang der Wittenbach- und Hansjakobstraße liegen einige Wohn- und Geschäftsgebäude.

Der Standort ist heute geprägt durch eine – insbesondere im gewerblich genutzten Bereich – fast vollständige Versiegelung und Bebauung. Einzig entlang der Wittenbachstraße befinden sich noch einige unbebaute Grün- und Gartenflächen.



Luftbild mit ungefähre Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW

#### 4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Rißlersberg 2015“ hat insgesamt eine Fläche von ca. 34.957 qm.

Im bestehenden Bebauungsplan „Rißlersberg 1973“ wurden für das Gewerbegebiet/Industriegebiet mit Einschränkung/Industriegebiet eine Grundflächenzahl GRZ von 0,7 festgesetzt. Bei der Anwendung der damaligen Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968) waren gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie für „Balkone, Loggien, Terrassen und für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können“, nicht anzurechnen. Durch die Überbauung mit ebendiesen Anlagen konnte so eine theoretische Überbauung von bis zu 100 % erreicht werden. Die derzeit gültige BauNVO 1990 ermöglicht gem. § 19 Absatz 4 BauNVO 1990 ebenfalls eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche, jedoch nur zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungsmöglichkeiten müssen explizit zugelassen werden. Da im hier vorliegenden Bebauungsplan „Rißlersberg 2015“ diese Möglichkeit nicht in Anspruch genommen wird, wird in diesem Fall sogar mit einer Verbesserung der Eingriffssituation gerechnet.

Für den Bereich entlang der Wittenbachstraße gibt es derzeit keinen Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist in ca. einer Gebäudetiefe eine Wohnbaufläche (W) eingetragen. Geplante Gebäude werden in diesem Bereich derzeit nach § 34 BauGB

(Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bewertet. Durch die gewerbliche Nutzung in den rückwärtigen Bereichen in Form von mehreren großen Betriebsgebäuden der Matratzenfabrikation sowie der anschließenden gewerblichen bzw. industriellen Nutzung wird in diesem Bereich von einer gemischten Nutzung und daher von einer Einstufung als Mischgebiet ausgegangen. Für die Darstellung des Bestandes wird daher von einer Grundflächenzahl von 0,6 für Mischgebiete ausgegangen. Für die Ermittlung der möglichen Versiegelungen werden die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche mit eingerechnet.

Derzeit mögliche Eingriffe gem. BPL „Rißlersberg 1973“ bzw. § 34 BauGB:

|  |               |   |     |   |     |           |
|--|---------------|---|-----|---|-----|-----------|
| Bereich entlang Wittenbachstraße (GRZ 0,6 + 50% Überschreitung)  | ca. 5.998 qm  | x | 0,8 | = | ca. | 4.798 qm  |
| Verkehrsfläche   |               |   |     | = | ca. | 922 qm    |
| Gewerbe-/Industriegebiet (GRZ 0,7 + Überschreitung bis zu 100 %) | ca. 28.037 qm | x | 1,0 | = | ca. | 28.037 qm |
| gesamt   |               |   |     |   | ca. | 33.757 qm |

Zukünftig mögliche Eingriffe gem. Bebauungsplan „Rißlersberg 2015“:

|  |               |   |     |   |     |           |
|--|---------------|---|-----|---|-----|-----------|
| MI (GRZ 0,6 + 50% Überschreitung – max. GRZ 0,8) | ca. 10.854 qm | x | 0,8 | = | ca. | 8.683 qm  |
| Verkehrsfläche (einschl. Geh- und Radweg)        |               |   |     | = | ca. | 1.332 qm  |
| GEE + GE (GRZ 0,8)                               | ca. 22.772 qm | x | 0,8 | = | ca. | 18.218 qm |
| gesamt   |               |   |     |   | ca. | 28.233 qm |

Aufgrund der vorgegangenen Erläuterungen bzw. der Verbesserung der Situation ergibt sich kein Ausgleichsbedarf für das Plangebiet.

#### 4.3 Beurteilung der Schutzgüter

##### Schutzgut Tiere / Pflanzen

Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete und keine besonders geschützten Biotope betroffen. Einzig entlang der Wittenbachstraße befinden sich einige als Hausgärten oder Wiesen genutzte Flächen.

Durch die intensive Bebauung und Nutzung sowie nicht vorhandene Habitatstrukturen für geschützte Tier- und Pflanzenarten erscheint eine Artenschutzuntersuchung hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten nicht erforderlich.

#### Schutzgut Boden

Durch die Einbeziehung des Bereichs entlang der Wittenbachstraße ergibt sich gegenüber dem derzeitigen Bestand eine geringfügige zusätzliche Versiegelung und damit ein weiterer Verlust der Bodenfunktionen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf außerhalb des Plangebietes liegende Flächen sind jedoch nicht erkennbar.

Als Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft werden ausgleichende Maßnahmen festgesetzt. Gewisse Anteile der Oberflächen von Zugangswegen, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind demnach wasserdurchlässig auszubilden, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Um den Boden und entsprechend das Grundwasser vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Blei-Ionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Durch zusätzliche Hinweise zum Umgang mit dem Boden, zum sachgerechten Wiedereinbau von Oberboden und kulturfähigem Unterboden können die Eingriffe begrenzt werden. Dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden ist durch die optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen grundsätzlich Rechnung getragen worden.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, auch sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die Tatsache, dass der Bereich größtenteils bereits bebaut und versiegelt ist, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### Schutzgut Klima/Luft

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung außerhalb von Siedlungszusammenhängen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Durch die Lage im bebauten Innenbereich sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft ebenfalls nicht zu erwarten. Störungen der örtlichen Windsysteme werden nicht befürchtet. Auch die thermische Belastung durch die weitere Versiegelung wird sich gegenüber der bestehenden Bebauung bzw. Versiegelung nicht wesentlich erhöhen.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bestehender Bebauung ebenfalls nicht gegeben. Für die Erholung hat der Bereich keine Funktion.

#### Schutzgut Mensch

Aufgrund der umgebenden Nutzungen, der bereits bestehenden Verkehrsbelastung und der neu geplanten Nutzungen werden keine weiteren negativen Auswirkungen (Lärm, Geruch) auf den Menschen im und außerhalb des Plangebiets erwartet. Durch den Wegfall des Gebietstyps Industriegebiet sowie die Einschränkungen der zukünftigen Nutzungen auf emissionsarme Betriebe durch die vorgenommenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben entsprechend der Abstandsklassen I bis VI, der Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten können Konflikte mit den angrenzenden Wohngebieten weiter reduziert und eine Verbesserung der derzeitigen Situation erreicht werden.

#### Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

### **4.4 Abwägung der Umweltbelange**

Das Plangebiet ist heute bereits in weiten Teilen bebaut und versiegelt.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet Maßnahmen vor, die insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung, Klima und Luft nur äußerst geringfügig zu Beeinträchtigungen führen. Um die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes im Hinblick auf diese Schutzgüter zu berücksichtigen, werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

- Ausführung von Zugangswegen, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung
- Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedekter Dächer zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen
- Festsetzung von Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung
- Pflanzgebot zur Begrünung des Plangebiets
- Festsetzung, dass unbebaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen sind
- Rückhaltung und Drosselung des Regenwassers in Zisternen in einem Teilbereich des Bebauungsplans

Als Maßnahme der Innenentwicklung können ökologisch sensiblere Bereiche im Außenbereich geschont werden. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Innenentwicklung für die Natur keine Nachteile entstehen.

### **5 VER- UND ENTSORGUNG**

#### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an bestehende Leitungen gesichert.

Niederschlagswasser

Um die örtlichen Abwasseranlagen der bestehenden Mischwasserkanalisation im Bereich der Wittenbachstraße zu entlasten, sollen auf den privaten Grundstücken im Mischgebiet MI 1 Retentionszisternen eingebaut werden, um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an die Kanalisation abzugeben. Ziel ist es, den bisherigen Oberflächenabfluss nicht weiter zu erhöhen, um Konflikte mit den Abwasseranlagen zu vermeiden.

**6 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans ca. 3,50 ha

davon:

|   |             |
|---|-------------|
| Gewerbegebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet | ca. 2,28 ha |
| Mischgebiet                                   | ca. 1,09 ha |
| Verkehrsfläche                                | ca. 0,09 ha |
| Geh- und Radweg                               | ca. 0,04 ha |

**7 BODENORDNUNG**

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

**8 KOSTEN DER PLANUNG**

Im Rahmen des Bebauungsplans entstehen keine zusätzlichen Kosten für die öffentliche Hand.

Elzach, den 28.09.2016



Der Bürgermeister  
Roland Tibi

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 1 - 78096 Freiburg  
Fon 0 76 1 / 36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser