
Stadt Elzach

**1. Änderung des Bebauungsplans
„Sauter-Areal“**

Umweltbeitrag mit Grünordnungsplan

Freiburg, den 21.07.2020
Satzung



Stadt Elzach, 1. Änderung des Bebauungsplans „Sauter-Areal“, Umweltbeitrag mit
Grünordnungsplan, 21.07.2020

Projektleitung:
Dr. Thomas Hahn, Dipl. Biologe

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdlb
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1 Vorhabenbeschreibung	1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodische Vorgehen.....	1
1.3 Geschützte Bereiche.....	2
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen	3
1.5 Datenbasis.....	3
2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	3
3. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung	5
4. Anpassung grünordnerischer Festsetzungen	10
5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Bilanzierung nach Ökopunkten).....	11
5.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope	11
5.2 Schutzgut Boden.....	12
5.3 Gesamtbilanz nach Ökopunkten	13
6. Zusammenfassung.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes (schwarze gestrichelte Linie).....	1
Abb. 2: Im Plangebiet werden momentan Flächen zur Bebauung vorbereitet (Blick gen Südwesten).	10

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

*Angaben zum
Bebauungsplan*

Der Bebauungsplan „Sauter-Areal“ wurde 2018 aufgestellt. Ziel war der Neubau einer Feuerwache, einer Rettungswache des DRK und eines kommunalen Bauhofs. Weiterhin sollten Mischgebiets-, Gewerbe- und Wohnnutzungen ermöglicht werden. Mittlerweile ist eine kompaktere und etwas vom Hang abgerückte Bauweise mit geringer dimensionierten Lärmschutzwänden zwischen den Gebäuden im WA1 geplant. Weiterhin sind auf größerer Fläche Tiefgaragen vorgesehen. Die aktuelle Planung weicht an vielen Stellen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab und löst unter anderem einen Änderungsbedarf im Schallschutz und in der Grünordnung aus, so dass die erste Änderung des Bebauungsplans „Sauter-Areal“ angestrebt wird. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 10.161 m². Hiervon sind 9.175 m² allgemeines Wohngebiet und 986 m² Verkehrsflächen.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Elzach zwischen der Bahnlinie im Osten und der Elz im Nordwesten. Im Süden grenzen die ehemaligen Flächen eines Gartenbaubetriebs an, die zukünftig vom kommunalen Bauhof und der Feuer- und Rettungswache genutzt werden. Das Plangebiet umfasst den nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sauter Areal“ von 2018 ohne die interne Ausgleichsfläche F8.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (schwarze gestrichelte Linie)

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodische Vorgehen

*Bebauungsplan im
vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB -*

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzung hierfür ist, dass durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der

<i>Voraussetzungen</i>	Planung nicht berührt werden (siehe hierzu auch die Begründung zum Bebauungsplan), was hier der Fall ist.
<i>Verfahren</i>	<p>Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.</p> <p>Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.</p>
<i>Eingriffsregelung</i>	Gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dies gilt auch für einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Daher wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.
<i>Artenschutzrecht</i>	<p>Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.</p> <p>Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).</p>

1.3 Geschützte Bereiche

<i>Natura2000 (§ 31 ff BNatSchG)</i>	<p>„nicht betroffen“</p> <p>Das nächste FFH-Gebiet („Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“) sowie das nächste Europäische Vogelschutzgebiet („Mittlerer Schwarzwald“) liegen 2,4 km südöstlich des Plangebiets.</p>
<i>Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)</i>	„nicht betroffen“
<i>Nationalpark (§ 24 BNatSchG)</i>	„nicht betroffen“
<i>Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)</i>	„nicht betroffen“
<i>Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)</i>	„nicht betroffen“

<i>Naturpark</i> (§ 27 BNatSchG)	„nicht betroffen“
<i>Naturdenkmäler</i> (§ 28 BNatSchG)	„nicht betroffen“
<i>Geschützte Biotop</i> (§ 30 BNatSchG)	<p>Das Plangebiet ist von Westen und Osten gesäumt von nach § 30 BNatSchG (§ 33 NatSchG BW) gesetzlich geschützten Biotopen (Abb. 12):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biotop-Nr.: 278143166175/Name: Feldgehölz SW Elzach • Biotop-Nr.: 178143160568/Name: Feldgehölze und Feldhecken entlang der Bahnlinie in Elzach <p>Die Feldhecke entlang der Bahnlinie ragt teilweise ins Plangebiet und ist zum Erhalt festgesetzt, bzw. ist flächig weiterzuentwickeln. Es ist diesbezüglich keine Änderung im Bebauungsplan vorgesehen. Somit ist nicht mit Beeinträchtigungen der geschützten Biotop zu rechnen.</p>

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

<i>Flächennutzungsplan</i>	Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan (11. punktuelle Änderung) Wohnbauflächen und Verkehrsflächen dar.
<i>Regionalplan (2017)</i>	In der Strukturkarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2017) liegt das Unterzentrum Elzach auf einer Landesentwicklungssachse (Abb. 3). Es sind keine Vorrangbereiche für Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren betroffen.
<i>Landschaftsrahmenplan (2013)</i>	<p>Für das Schutzgut landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben wurde dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Kleinräumige Erlebnisqualität) zugeschrieben.</p> <p>Für das Schutzgut Klima und Luft wurde das Plangebiet als klimatisch wichtiger Freiraumbereich mit thermischer und / oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion bewertet.</p>
<i>Bestehende Bebauungspläne</i>	In 2018 wurde der Bebauungsplan „Sauter-Areal“ aufgestellt, der in diesem Verfahren teilweise geändert werden soll. (s.o. „Angaben zum Bebauungsplan“)

1.5 Datenbasis

<i>Verwendete Daten</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Sauter-Areal“, inkl. Anhang • Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ • Schalltechnische Untersuchung (Fichtner, 2020)
-------------------------	--

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

<i>Baubedingt</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Temporäre: Lärm-, Licht- und Staubemissionen sowie Erschütterungen
-------------------	--

Anlagebedingt

- Bodenauftrag und -abtrag
- Gehölzrodungen und Verlust von Grünflächen im Plangebiet
- Immissionen (Schall, Luftschadstoffe, Stäube, Flüssigkeiten)
- Großflächige dauerhafte Neuversiegelung des Bodens
- Flächenumnutzung im Bereich der Fettwiesen
- Veränderung des Landschaftsbilds

Betriebsbedingt

- Erhöhte Schall- und Lichtemissionen

3. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Anmerkung: Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans (BPL) „Sauter-Areal“ besteht momentan eine starke Prägung durch die aktuelle Baufeldräumung (vgl. Abb. 2). In der folgenden Tabelle werden stichwortartig die durch den bestehenden Bebauungsplan „Sauter-Areal“ zulässigen Eingriffe und die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sauter-Areal“ zu erwartenden Beeinträchtigungen aufgelistet.

Schutzgut/ Prüfaspekte	Zulässige Eingriffe gemäß Bebauungsplan „Sauter-Areal“	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Fläche		
Flächenbilanz	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. 10.162 m² Gesamtfläche (Fläche der 1. Änderung) • Ca. 9.175 m² Wohnbaufläche • Ca. 937 m² Verkehrsflächen • Ca. 50 m² Parkfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. 10.162 m² Gesamtfläche (Fläche der 1. Änderung) • Ca. 9.175 m² Wohnbaufläche • Ca. 937 m² Verkehrsflächen • Ca. 50 m² Parkfläche
Boden		
Bodentypen	<ul style="list-style-type: none"> • Großflächige Versiegelungen sowie unbebaute, begrünte Flächen mit vorbelasteten Böden sind bereits zulässig 	<ul style="list-style-type: none"> • Bei gleichbleibender zulässiger Bebauung der Gesamtfläche in WA1 wird eine größere Fläche durch den Bau von Tiefgaragen bebaut. • Die Dachbegrünung wird auf etwas geringerer Fläche vorgesehen. • Durch weitere Baumpflanzungen wird das entstehende Defizit an Ökopunkten schutzgutübergreifend ausgeglichen.
Versiegelungsgrad	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von bis zu 70 % der Flächen in den WA + Versiegelte Verkehrs- und Parkflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Die zulässige Versiegelbarkeit des Bodens bleibt bestehen
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen 	
Kampfmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen 	
Wasser		
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von bis zu 70 % der Flächen in den WA + Versiegelte Verkehrs- und Parkflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Die zulässige Versiegelbarkeit des Bodens bleibt bestehen
Oberflächengewässer	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen 	



Hochwasser / Überflutungsflächen	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen 	
Quell- / Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen 	
Klima / Luft		
Lokalklima	<ul style="list-style-type: none"> Versiegelung von bis zu 70 % der Flächen in den WA + Versiegelte Verkehrs- und Parkflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Die zulässige Versiegelbarkeit des Bodens bleibt bestehen Es werden 6 zusätzliche mittelgroße Laubbäume zur Pflanzung festgesetzt
Kaltluftentstehung / -abfluss	<ul style="list-style-type: none"> Durch die zulässige riegelartige Bauweise mit Lärmschutzwänden im WA 1, reduzieren sich die Möglichkeiten zum Austausch von Luftmassen im Plangebiet. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Bauweise der Gebäude im WA1 wird kompakter Die Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden im WA1 werden schmaler und vrs. niedriger
Maßnahmen zu Klimaanpassung und Klimaschutz	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung klimaregulierender Bepflanzungen/Begrünungen Festsetzung energiesparender Beleuchtung 	<ul style="list-style-type: none"> Betroffene Maßnahmen bleiben bestehen Es werden 6 zusätzliche mittelgroße Laubbäume zur Pflanzung festgesetzt
Lufthygiene, Immissionen / Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> Versiegelung von bis zu 70 % der Flächen in den WA + Versiegelte Verkehrs- und Parkflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Die zulässige Versiegelbarkeit des Bodens ändert sich nicht Es ist keine Zunahme von Abgas-Immissionen/Emissionen zu erwarten
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Biototypen)		
Biotypen / -strukturen	<ul style="list-style-type: none"> Versiegelung von bis zu 70 % der Flächen in den WA + Versiegelte Verkehrs- und Parkflächen Selten genutzter, begrünter Pfliegeweg (Fläche F10) Saumvegetation (Fläche F9) Herstellung von 10 Lfm Trockenmauer innerhalb Fläche F7 Es sind zeichnerisch 31 Bäume zur Pflanzung festgesetzt 	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche F9 (Saumvegetation) wird um 62 m² verringert. Auf dieser Fläche wird u.a. ein Spielplatz mit grünem Pufferbereich angelegt. Die Dachbegrünung wird auf etwas geringerer Fläche vorgesehen. Es werden 6 zusätzliche mittelgroße Laubbäume zur Pflanzung festgesetzt Aufgrund der veränderten Baufenster im WA1 werden einige Standorte für Baumpflanzungen verschoben
Geschützte Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen 	

<p>Spezieller Artenschutz</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es sind vorhabensbedingt keine besonders geschützten Arten im Plangebiet betroffen 	
<p>Habitatpotenzial</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch festgesetzte Baumpflanzungen, Herstellung von Saumvegetation, Trockenmauern und Totholzhaufen werden Flächen mit Habitatpotential für zahlreiche Tiergruppen (Vögel, Fledermäuse, Insekten, Reptilien) geschaffen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche F9 (Saumvegetation) wird um 62 m² verringert. Auf dieser Fläche wird u.a. ein Spielplatz mit grünem Pufferbereich angelegt. • Die Dachbegrünung wird auf etwas geringerer Fläche vorgesehen. • Es werden 6 zusätzliche mittelgroße Laubbäume zur Pflanzung festgesetzt
<p>Landschaftsbild und Erholungswert</p>		
<p>Landschaftsbild-qualität</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Im WA1 sind maximal 13,2 m, im WA2 maximal 9,8 m Höhe der baulichen Anlagen möglich • Zwischen den Gebäuden im WA1 sind Lärmschutzwände zu bauen 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bauweise der Gebäude im WA1 wird kompakter • Die Baufenster der Gebäude im WA1 sind leicht von der Hangkante abgerückt • Die Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden im WA1 werden schmaler und vs. niedriger • Die geplante Nutzung bleibt bestehen
<p>Erholungseignung / -nutzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung als Wohngebiet mit geringer bis mittlerer Erholungseignung 	
<p>Vorbelastung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die zulässige Bebauung besteht eine Vorbelastung bzgl. des Landschaftsbildes 	
<p>Mensch</p>		
<p>Lärmemissionen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrslärmwirkungen für zulässige Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen entstehen durch den angrenzenden Schienenverkehr der Elztalbahn, den Straßenverkehr der Bundesstraße 294 und den Straßen im Plangebiet. • Bezüglich der Gewerbelärmwirkungen auf das Plangebiet wurden die nördlich und südlich des Plangebiets bestehenden Betriebe 	<ul style="list-style-type: none"> • Als Folge der städtebaulichen Änderungen im WA1 und dem angestrebten Verzicht auf das bedingte Baurecht, muss das Schallschutzkonzept für die Allgemeinen Wohngebiete angepasst werden. Hierfür wurde vom Büro Fichtner eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die Schallimmissionen im Plangebiet ermittelt und bewertet sowie Vorschläge zur Konfliktlösung gemacht werden. Folgende Änderungen der Lärmmaßnahmen sind vorgesehen: • Auf die bisherige Festsetzung von Schallschutzwänden zwischen den Gebäuden im WA1 wird in der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung „Sauter-Areal“ verzichtet. Es soll im



	<p>(z. B. Einkaufsmärkte) berücksichtigt. Zudem wurden die neu geplanten Betriebe des Garten- und Landschaftsbaubetriebs und des Bauhofs innerhalb des Plangebiets angesetzt. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigten, dass an zahlreichen Fassaden geplanter Gebäude Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben (Grundrissanordnungen, Belüftung von Schlafräumen, Schalldämmung von Außenbauteilen, Anordnung von Außenwohnbereichen) 	<p>Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung ermittelt werden, ob und in welcher Dimension Schallschutzwände zwischen den Gebäuden sinnvoll und notwendig sind, um den Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erbringen zu können. Eine erste Prüfung ergab, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits mit niedrigeren Wänden nachgewiesen werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der von verschiedenen Seiten einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen in den Allgemeinen Wohngebieten ist eine statische Vorgabe zur Grundrissorientierung nicht möglich. Es können jedoch je nach Realisierungsfortschritt Abschirmungen entstehen, wodurch eine Grundrissorientierung wiederum sinnvoll wird. So könnten beispielsweise im WA2 in Folge von Abschirmungen durch Baukörper im WA1 schutzbedürftige Räume auf der von Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite angeordnet und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden. • In der 1. Bebauungsplanänderung werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Form von Maßnahmen zur Schalldämmung von Außenbauteilen, zur Belüftung von Schlafräumen, zum Schutz von Außenwohnbereichen sowie zum Ausschluss schutzbedürftiger Räume (nicht-öffnbare Fenster) aufgenommen. Von den Festsetzungen kann jedoch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass die festgesetzten Anforderungen an den Schallschutz durch die in Realität vorhandene bauliche Situation entsprechen abgesenkt werden können.
<p><i>Luftschadstoffemissionen</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die zulässige Bebauung inkl. Verkehrsflächen ist mit Abgasimmissionen durch Fahrzeuge im Plangebiet zu rechnen 	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist keine Zunahme von Abgas-Immissionen/Emissionen zu erwarten
<p><i>Geruchsemissionen</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist nicht mit Geruchsemissionen zu rechnen 	

Kultur- und Sachgüter	
Archäologische Fundstellen	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen
Baudenkmale	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen
Abwasser und Abfall	
	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet wird an das öffentliche Entsorgungsnetz angeschlossen. • Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Infrastruktur auch nach der 1. Änderung ausreichend ist.
Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung	
	<ul style="list-style-type: none"> • Anlagen zur Energiegewinn sind im Plangebiet zugelassen • Es ist keine Änderung der Festsetzungen bzgl. erneuerbaren Energien vorgesehen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.	
FAZIT	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Es ist nicht mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter zu rechnen.</i> • <i>Es ist mit einer leichten Verbesserung der Schutzgüter Klima/Luft, sowie Landschaftsbild und Erholungswert zu rechnen.</i> • <i>Es ist bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Biotoptypen (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) sowie Mensch zu rechnen.</i> 	



Abb. 2: Im Plangebiet werden momentan Flächen zur Bebauung vorbereitet (Blick gen Südwesten).

4. Anpassung grünordnerischer Festsetzungen

Im Folgenden werden Anpassungen der grünordnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan aufgezählt. Damit sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes berücksichtigt werden.

- Die Fläche F9 (Saumvegetation) wird um 62 m² verringert. Auf dieser Tiefgaragenfläche wird u.a. ein Spielplatz angelegt.
- Es werden 6 zusätzliche mittelgroße Laubbäume zur Pflanzung zeichnerisch festgesetzt.
- Die Bauweise der Gebäude im WA1 wird kompakter mit kleinflächigeren Baufenstern.
- Die Dachbegrünung wird im WA1 auf etwas geringerer Fläche vorgesehen.
- Die Baufenster der Gebäude im WA1 sind leicht von der Hangkante im Westen abgerückt.
- Die Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden im WA1 werden schmaler und vrs. niedriger (dies wird in den Bauanträgen konkretisiert).

5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Bilanzierung nach Ökopunkten)

5.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope

Bilanz im Plangebiet

Die folgende Tabelle zeigt die angepasste Ökopunkte-Bilanzierung auf Basis der im Plangebiet zulässigen Biotoptypen. Verwendet wurde das Bilanzierungsmodell der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO).

Stadt Elzach, 1. Änderung des Bebauungsplans Sauter-Areal

Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Biotope nach Bewertungsmodell Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO)

Flächennutzung/Biotoptyp	Fläche in qm / Anzahl Bäume	Ökopunkte /m ²	Ökopunkte Gesamt
Bestand (Zulässigkeit gemäß Bebauungsplan Sauter-Areal)			
35.11 Nitrophytische Saumvegetation (Anpflanzung auf Fläche F9)	1.161	12	13.932
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (Erhalt der bestehenden Feldhecke in Fläche F6)	62	17	1.054
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (Neuanpflanzung Feldhecke in Fläche F6)	142	14	1.988
45.30 Einzelbäume auf geringwertigen (Plangebietsdurchgrünung) Biotopen (mittelkronig, potentiell nicht heimisch, 16/18 Qualität; 80 cm St.Umf. nach 25 Jahren)	20	6	9.360
45.30 Einzelbäume auf mittelwertigen Biotopen (mittelkronig, heimisch, 16/18 Qualität; 80 cm St.Umf. nach 25 Jahren; Pflanzung auf Flächen F8 und F9)	11	6	5.148
60.10 Potentiell versiegelbare Flächen in WA1 und WA2 (70 % der WA-Fläche)	6422	1	6.422
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (Verkehrsflächen, Stellplätze)	987	1	987
60.50 Dachbegrünung auf 15 cm Substratschicht (pot. unter Solaranlagen; angenommene minimale begrünbare Dachfläche 28 % der Gesamtfläche in allen baulichen Nutzungsarten im Plangebiet)	2.583	6	15.498
60.50 Kleine Grünfläche (Begrünte Flächen zur Pflege von Gehölzen: Pflegeweg auf Fläche F10)	824	4	3.296
60.50 Kleine Grünfläche (nicht bebaubare, zu begründende Fläche in WA1 und WA2 (30 % der WA-Fläche abzüglich den Flächen F10 und F9)	563	4	2.252
Summe	10.161		59.937

Flächennutzung/Biototyp	Fläche in qm / Anzahl Bäume	Ökopunkte /m ²	Ökopunkte Gesamt
Planung			
35.11 Nitrophytische Saumvegetation (Anpflanzung auf Fläche F9)	1.099	12	13.188
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (Erhalt der bestehenden Feldhecke in Fläche F6)	62	17	1.054
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (Neuanpflanzung Feldhecke in Fläche F6)	142	14	1.988
45.30 Einzelbäume auf geringwertigen (Plangebietsdurchgrünung) Biotopen (mittelkronig, potentiell nicht heimisch, 16/18 Qualität; 80 cm St.Umf. nach 25 Jahren)	21	6	9.828
45.30 Einzelbäume auf mittelwertigen Biotopen (mittelkronig, heimisch, 16/18 Qualität; 80 cm St.Umf. nach 25 Jahren; Pflanzung auf Flächen F8 und F9)	16	6	7.488
60.10 Potentiell versiegelbare Flächen in WA1 und WA2 (70 % der WA-Fläche)	6422	1	6.422
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (Verkehrsflächen, Stellplätze)	987	1	987
60.50 Dachbegrünung auf 15 cm Substratschicht (pot. unter Solaranlagen; angenommene minimale begrünbare Dachfläche 28 % der Gesamtfläche in allen baulichen Nutzungsarten im Plangebiet)	2.368	6	14.208
60.50 Kleine Grünfläche (Begrünte Flächen zur Pflege von Gehölzen: Pflegeweg auf Fläche F10)	824	4	3.296
60.50 Kleine Grünfläche (nicht bebaubare, zu begrünende Fläche in WA1 und WA2 (30 % der WA-Fläche abzüglich den Flächen F10 und F9)	625	4	2.500
Summe	10.161		60.959
Bilanz Bestand / Planung (Verbleibendes Defizit)			1.022

Angenommener Stammumfang mittelkroniger Bäume nach 25 Jahren von 78 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt (18 cm) + Zuwachs von 60 cm in 25 Jahren

Nicht inkludiert in der Flächensumme sind die Kronendurchmesserflächen der in der Bilanz einbezogenen Einzelbäume sowie Flächen für Dachbegrünung

5.2 Schutzgut Boden

Die folgende Tabelle zeigt die angepasste Ökopunkte-Bilanzierung auf Basis der im Plangebiet zulässigen Bodenfunktionen. Verwendet wurde das Bilanzierungsmodell der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg.

Stadt Elzach, 1. Änderung des Bebauungsplans Sauter-Areal

Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Boden nach Bewertungsmodell Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO)

Bodeneinheit nach Bodenschätzung	Fläche (qm)	Bewertung der Bodenfunktionen Stufen: 0 sehr gering, 1 gering, 2 mittel, 3 hoch, 4 sehr hoch				entspricht Ökopunkte Grundwert = e x 4 Pkt.	Ökopunkte gesamt, = a x f
		Natürl. Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichsfunkt. i. Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Gesamtbewertung, bzw. Durchschnitt		

Bestand (Zulässigkeit gemäß Bebauungsplan Sauter-Areal)							
Potentiell versiegelbare Flächen in WA1 und WA2 (70 % der WA-Fläche)	6.422	0	0	0	0	0,00	0
Nicht bebaubare, zu begrünende Fläche in WA1 und WA2 (30 % der WA-Fläche)	2.752	1,0	1,0	1,0	1,00	4,00	11.008
Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen, Stellplätze)	987	0	0	0	0,00	0,00	0
Dachbegrünung auf 15 cm Substratschicht (pot. unter Solaranlagen; angenommene minimale begrünbare Dachfläche in den WA)	2.583					3	7.749
Mit mindestens 30 cm Boden überdeckte Fläche über Tiefgaragen im WA 1	540					4	2.160
Summe	10.161						20.917

Planung							
Potentiell versiegelbare Flächen in WA1 und WA2 (70 % der WA-Fläche)	6.422	0	0	0	0,00	0,00	0
Nicht bebaubare, zu begrünende Fläche in WA1 und WA2 (30 % der WA-Fläche)	2.752	1	1	1	1,00	4,00	11.008
Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen, Stellplätze)	987	0	0	0	0	0,00	0
Dachbegrünung auf 15 cm Substratschicht (pot. unter Solaranlagen; angenommene minimale begrünbare Dachfläche in den WA)	2.368					3	7.104
Mit mindestens 30 cm Boden überdeckte Fläche über Tiefgaragen im WA 1	540					4	2.160
Summe	10.161						20.272

Bilanz Bestand / Planung (Verbleibendes Defizit)	-645
---	-------------

5.3 Gesamtbilanz nach Ökopunkten

Die Ökopunktebilanz für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope beträgt 1.022 Ökopunkte. Die Ökopunktebilanz für das Schutzgut Boden beträgt -645 Ökopunkte. Die Gesamtbilanz beider Schutzgüter beträgt **377 Ökopunkte**.

Es besteht vorhabensbedingt kein Ökopunktedefizit.

Es ist keine Anpassung der externen Ausgleichsmaßnahmen nötig.

6. Zusammenfassung

Anlass

Der Bebauungsplan „Sauter-Areal“ wurde 2018 aufgestellt. Ziel war der Neubau einer Feuerwache, einer Rettungswache des DRK und eines kommunalen Bauhofs. Weiterhin sollten Mischgebiets-, Gewerbe- und Wohnnutzungen ermöglicht werden. Mittlerweile ist eine kompaktere und etwas vom Hang abgerückte Bauweise mit geringer

dimensionierten Lärmschutzwänden zwischen den Gebäuden im WA1 geplant. Weiterhin sind auf größerer Fläche Tiefgaragen geplant. Die aktuellen Planungen weichen an vielen Stellen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab und lösen unter anderem einen Änderungsbedarf im Schallschutz und in der Grünordnung aus, so dass die erste Änderung des Bebauungsplans „Sauter-Areal“ angestrebt wird.

Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzung hierfür ist, dass durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (siehe hierzu auch die Begründung zum Bebauungsplan). In jedem Bebauungsplanverfahren sind die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“ inklusive Anpassungen des Grünordnungsplans und der Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Die zulässige Versiegelbarkeit des Bodens im Plangebiet bleibt bestehen. Durch relativ geringfügige Änderungen der Baufenster, Tiefgaragen und Flächen zur Dachbegrünung und die Planung eines Spielplatzes sind jedoch Anpassungen der Fläche F9 (krautige Saumvegetation) und der Baumstandorte und -anzahl nötig.

Ergebnis

Folgende Anpassung (grünordnerischer) Festsetzungen sind vorgesehen:

- Die Fläche F9 (Saumvegetation) wird um 62 m² verringert. Auf dieser Tiefgaragenfläche wird u.a. ein Spielplatz angelegt.
- Die Dachbegrünung wird im WA1 auf etwas geringerer Fläche vorgesehen.
- Es werden als Ausgleich 6 zusätzliche mittelgroße Laubbäume zur Pflanzung zeichnerisch festgesetzt.
- Die Bauweise der Gebäude im WA1 wird kompakter mit kleinflächigeren Baufenstern.
- Die Baufenster der Gebäude im WA1 sind leicht von der Hangkante im Westen abgerückt.
- Es ergeben sich Änderungen der Lärmschutzmaßnahmen. Diese betreffen die Themen Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden, Gebäudeorientierung, nicht-öffnbare Fenster bei schutzbedürftigen Räumen (Details hierzu finden sich oben im Text oder in der städtebaulichen Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sauter-Areal“)

Die Ökopunktebilanz für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope beträgt 1.022 Ökopunkte. Die Ökopunktebilanz für das Schutzgut Boden beträgt -645 Ökopunkte. Die Gesamtbilanz beider Schutzgüter beträgt 377 Ökopunkte. Es besteht vorhabensbedingt kein Ökopunktedefizit. Es ist keine Anpassung der externen Ausgleichsmaßnahmen nötig.

Der Umweltbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

- *Es ist nicht mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter zu rechnen.*
- *Es ist mit einer leichten Verbesserungen der Schutzgüter Klima/Luft, sowie Landschaftsbild und Erholungswert zu rechnen.*
- *Es ist bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Biotoptypen (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) sowie Mensch zu rechnen.*