



# 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Sauter-Areal“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bauvorschriften  
Begründung mit Umweltbeitrag  
Schalltechnische Untersuchung

Stand: 21.07.2020

Satzung  
gem. § 10(1) BauGB



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## Inhalt

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	2
1.2	Lage des Plangebietes .....	3
1.3	Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Planungsverfahren.....	4
1.5	Verfahrensablauf: .....	5
2	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....	5
2.1	Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) .....	6
2.2	Grundflächenzahl.....	6
2.3	Höhe baulicher Anlagen (Mindesthöhe Schallschutzwand) .....	7
2.4	Bedingtes Baurecht .....	7
2.5	Schallschutzfestsetzungen .....	8
2.6	Pflanzgebote.....	11
2.7	Höhenlage Wendeanlage .....	11
3	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES.....	12
3.1	Verkehr.....	12
3.2	Gewerbe.....	13
3.3	Lärmschutzmaßnahmen .....	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	13
5	UMWELTBEITRAG .....	13
6	BODENORDNUNG .....	14
7	KOSTEN DER PLANUNG .....	14
8	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	14

## **1 ALLGEMEINES**

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

Im Jahr 2018 wurde der Bebauungsplan „Sauter-Areal“ im Süden der Gemeinde Elzach aufgestellt. Neben dem Neubau der örtlichen Feuer- sowie Rettungswache des DRK, dem Neubau des kommunalen Bauhofs sowie diversen Mischgebiets- und Gewerbenutzungen war die Ausweisung eines Wohngebiets ein wesentliches Ziel des damaligen Bebauungsplans.

Zwischenzeitlich wurde ein Großteil der Wohnbauflächen von einer regionalen Projektentwicklungsgesellschaft erworben. In der konkreten Planung hat sich gezeigt, dass die im Bebauungsplan von 2018 festgesetzten „Winkelbauten“ dazu führen, dass die Schallschutzwände zwischen den Gebäuden unverhältnismäßig hoch werden müssten. Präferiert wird deshalb eine kompakte Bauweise in Form von Punkthäusern. Aufgrund der topografischen Verhältnisse treten die nun geplanten Tiefgaragen teilweise aus dem Gelände heraus, was ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegensteht.

Die aktuellen Planungen weichen an vielen Stellen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab und lösen weiteren Änderungsbedarf insbesondere im Schallschutz und in der Grünordnung aus, so dass sie nicht durch Befreiungen zugelassen werden können. Die Gemeinde möchte die Umplanung jedoch ermöglichen, so dass sie dem notwendigen Änderungsverfahren für die Allgemeinen Wohngebiete zugestimmt hat.

Durch die Umplanungen der Projektentwicklungsgesellschaft muss das Schallschutzkonzept angepasst werden. Derzeit gilt aus Schallschutzgründen ein bedingtes Baurecht für das WA2. Um jedoch die Unabhängigkeit zwischen den beiden Wohngebieten WA1 und WA2 herzustellen und die zeitnahe Aufsiedlung der Wohngebiete zu fördern, soll auf das bedingte Baurecht zukünftig verzichtet werden.

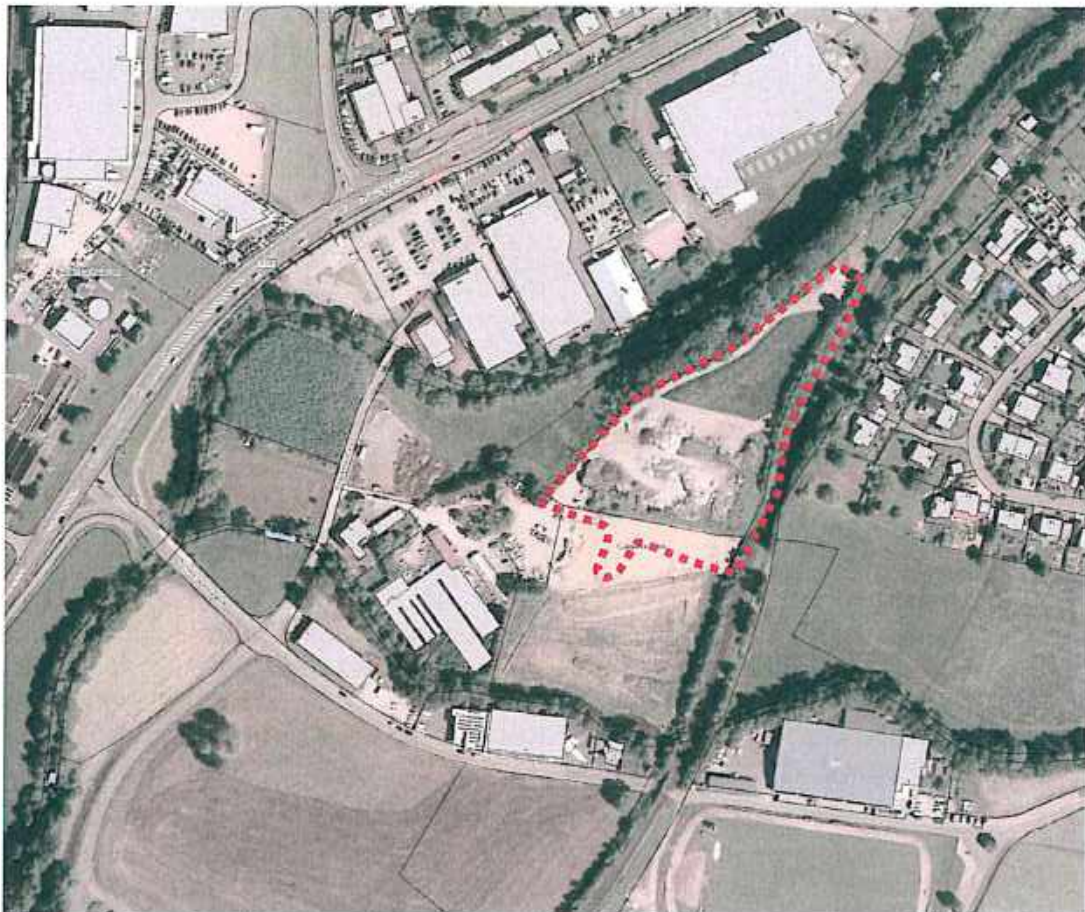
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Sauter-Areal“ werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- geordnete, städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung und Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland und bedürfnisorientierter Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser)
- Anpassung des Schallschutzkonzepts insbesondere zur zeitlichen Entkopplung der Wohnbauentwicklung im WA1 und WA2
- sinnvolle Ausnutzung der bestehenden Flächenpotentiale im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung und Anpassung der grünordnerischen Belange
- Stärkung der Stadt Elzach als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort



## 1.2 Lage des Plangebietes

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 Gartenbau-betriebs 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. Es hat eine Größe von insgesamt ca. 1,0 ha.

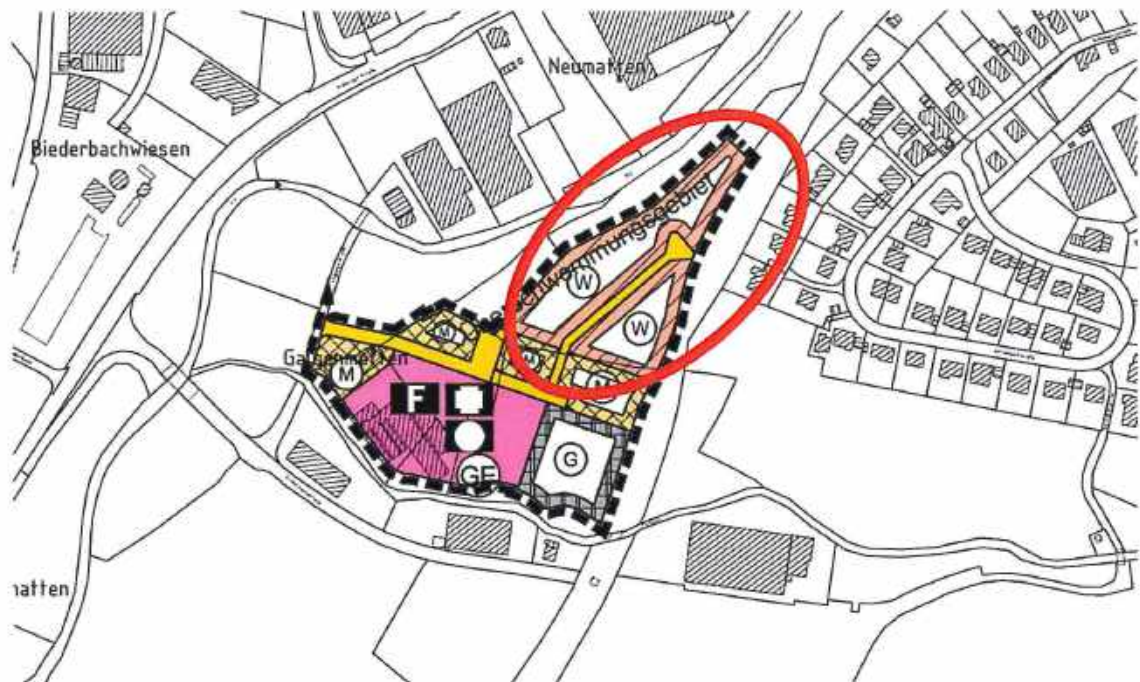


Luftbild mit Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW

## 1.3 Flächennutzungsplan

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Sauter-Areal“ von 2018 wurde der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach im Parallelverfahren geändert. Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan vom 23.08.2018 geplante Wohnbauflächen dar. Da die Wohnnutzung unverändert beibehalten wird, kann die 1. Bebauungsplanänderung „Sauter-Areal“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.





Ausschnitt aus der 11. Punktuellen Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans des GVV Elzach mit Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

#### 1.4 Planungsverfahren

Die Grundzüge der Planung werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sauter-Areal“ nicht berührt. Die Gebietsart, das prägende städtebauliche Konzept sowie das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Es handelt sich im Wesentlichen um geringfügige Anpassungen der Baufenster, Schallschutzfestsetzungen sowie der Grünordnung, so dass das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Ein Bebauungsplan darf im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung beinhaltet die Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des Schallschutzes und der Grünordnung in den Allgemeinen Wohngebieten. UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das vereinfachte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Von der Bebauungsplanänderung sind keine Schutzgebiete betroffen. Das nächste FFH-Gebiet „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ sowie das nächste Europäische Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“ liegen ca. 2,4 km südöstlich des Plangebiets. Aufgrund der großen Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die Bebauungsplanung zu erwarten.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.



Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Hierfür wurde durch das Büro faktorgruen aus Freiburg ein Umweltbericht erstellt, der die Ergebnisse für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfasst. Dieser liegt der Begründung bei.

### 1.5 Verfahrensablauf:

21.04.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sauter-Areal“. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.
11.05.2020 – 15.06.2020	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 27.04.2020 mit Frist bis 15.06.2020	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
21.07.2020	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sauter-Areal“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung sowie die Übernahme der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Sauter-Areal“ vom 23.08.2018.

## 2 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das dem bestehenden Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht westlich der Stichstraße vier winkelförmige, nördlich der Wendeanlage ein zeilenförmiges Gebäude sowie östlich der Stichstraße kleinteilige Gebäude in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor. Die Vorgaben des Schallschutzes waren hierbei insbesondere ein geschlossener Lärmschutz zu den westlich gelegen Emmissionsquellen, der durch die Winkelgebäude in Verbindung mit Schallschutzwänden zwischen den Gebäuden hergestellt werden sollte.

In der vertiefenden Planung wurde jedoch deutlich, dass die winkelförmigen Gebäude nicht die optimalste und wirtschaftlichste Form zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellen. Durch die veränderte Konzeption ergeben sich verschiedene Änderungsbedarfe, die im Folgenden systematisch benannt und erläutert werden:



## 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)

Die in der 1. Änderung zeichnerisch festgesetzten Baufenster bilden das überarbeitete städtebauliche Konzept ab, das eine kompakte, flächensparende Bauweise mit wirtschaftlichem Schallschutzkonzept berücksichtigt. Durch die wirtschaftlichere Gestaltung des Schallschutzes können die Baukosten gesenkt und damit auch kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Ob und inwieweit Schallschutzwände im WA1 erforderlich sind, wird auf Ebene der Baugenehmigung geprüft. Auf die zwingende Festsetzung von Schutzwänden zwischen den Wohngebäuden in Verbindung mit einer Mindestwandhöhe wird in der Bebauungsplanänderung deshalb verzichtet (siehe Ziffer 2.3). Gleichwohl sollen Schallschutzwände im Plangebiet grundsätzlich möglich sein. Hierzu wurde Ziffer 1.4.2 der Bauvorschriften wie folgt ergänzt (Änderungen **fett** dargestellt):

*Ziffer 1.4.2: Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien oder Baugrenzen) durch Vorbauten (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. **Anlagen des Schallschutzes z.B. Wände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.***

Bei der vertiefenden, architektonischen Ausarbeitung zeigte sich zudem, dass die Höhenlage der Gebäude dazu führt, dass die Tiefgaragen aus dem Gelände teilweise sockelartig herausragen. Aufgrund dessen werden in der Planzeichnung Zonen festgesetzt, in denen Tiefgaragen (TG) zulässig sind, auch wenn sie oberhalb der Geländeoberfläche liegen.

Die kompakten, punktförmigen Gebäude im WA1 werden durch die festgesetzten Baufenster eng begrenzt, um die städtebauliche Idee zu sichern. Dadurch liegen die geplanten Terrassen und auch die Rampen für die Tiefgaragen außerhalb der Baufenster, weshalb textlich ergänzt werden muss, dass auch Terrassen und Rampen zur Erschließung der Gebäude außerhalb der Baufenster zulässig sind.

Die Baufenster sowie die Tiefgaragenzonen wurden in der Planzeichnung angepasst. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert (Änderungen **fett** dargestellt):

*Ziffer 1.4.4: Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten) **sowie Terrassen und Rampen zur Erschließung der Gebäude** sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

*Ziffer 1.4.5: **Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen für Tiefgaragen (TG) sind Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster zulässig, auch wenn sie nicht unterhalb der Geländeoberfläche liegen.***

## 2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl konnte in der Vergangenheit durch die Grundflächen bestimmter Nebenanlagen überschritten werden. Durch die unter 2.1 beschriebenen architektonischen Änderungen muss diese Festsetzung um einen weiteren Punkt ergänzt werden (Ergänzung **fett** dargestellt):



Ziffer 1.2.2.2: Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- **Terrassen, Rampen zur Erschließung der Gebäude und Tiefgaragen** überschritten werden,
- im Allgemeinen Wohngebiet WA1 höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7
- in den Mischgebieten höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen (Mindesthöhe Schallschutzwand)

Auf die bisherige Festsetzung von Schallschutzwänden zwischen den Gebäuden im WA1 wird in der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung „Sauter-Areal“ verzichtet. Die konkrete Notwendigkeit und Dimensionierung solcher Wände hängt maßgeblich von der Gebäudekubatur und –höhe ab. Eine statische Festsetzung der Mindesthöhen von Schallschutzwänden zwischen den Gebäuden im WA1 macht vor diesem Hintergrund keinen Sinn. Vielmehr soll im 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.

Als Folge **entfallen die textliche Festsetzung 1.2.1.5 und 1.11.3 in Verbindung mit dem Anhang 11 sowie der zeichnerischen Festsetzung zum Immissionsschutz ersatzlos.**

Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes in Form von Schutzwänden zwischen den Gebäuden im WA1 wird stattdessen individuell im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

### 2.4 Bedingtes Baurecht

Derzeit gilt für das WA2 östlich der Stichstraße ein bedingtes Baurecht. Das bedeutet, dass das WA2 erst dann bebaut werden darf, wenn das der Schallquelle nächstgelegene WA1 voll aufgesiedelt ist, da für die Wohnungen im WA1 sonst kein ausreichender Schallschutz gegeben ist und keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

Die beiden Baugebiete WA1 und WA2 gehören unterschiedlichen Eigentümern. Die zeitliche Bauabfolge im WA1 kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgesehen werden. Geplant ist zunächst die Realisierung der nördlichen Gebäude. Wann genau die südlichen Gebäude folgen werden, steht noch nicht fest. Eine verlässliche Aussage darüber, wann der vollständige Schallschutz für das WA2 hergestellt sein wird, kann folglich nicht gemacht werden. Insofern stellt das bedingte Baurecht für den Eigentümer des WA2 eine unzumutbare und unkalkulierbare Verzögerung der baulichen Entwicklung dar und verhindert zumindest anteilig die zeitnahe Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum in Elzach. Die Stadt Elzach möchte deshalb die zeitliche Ab-



hängigkeit zwischen den beiden Baugebieten voneinander entkoppeln, weshalb in der Bebauungsplanänderung auf das bedingte Baurecht verzichtet werden soll.

**Die Ziffer 1.13 der textlichen Festsetzungen entfällt ersatzlos.**

## 2.5 Schallschutzfestsetzungen

Durch den Verzicht auf das bedingte Baurecht und das veränderte städtebauliche Konzept musste das Schallschutzkonzept aktualisiert werden, um nun auch die Immissionen im WA2 zu ermitteln und geeignete Maßnahmen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu formulieren. Die zusammengefassten Ergebnisse der aktualisierten Untersuchung können dem Kapitel 3 „Belange des Immissionsschutzes“ entnommen werden. Die ermittelten Anforderungen an den Immissionsschutz werden als Schallschutz-Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung übernommen.

Die überarbeitete Schalltechnische Untersuchung beschränkt sich auf die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2. Für die Mischgebiete, Gemeinbedarfsfläche und Gewerbegebiete gelten die bestehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz von 2018 weiterhin. Für die Allgemeinen Wohngebiete gelten allerdings neue Festsetzungen. Hieraus ergeben sich folgende Änderungen bzw. Ergänzungen (**fett dargestellt**):

### *Ziffer 1.11.4 Grundrissorientierung*

*Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind in den Gebäuden im Bebauungsplangebiet „Sauter-Areal“ die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Bei Schlafräumen (auch Kinderzimmer) sind Bereiche mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms in der Nacht bei den ~~allgemeinen Wohngebieten bis einschließlich 49 dB(A)~~, bei den Mischgebieten bis einschließlich 54 dB(A) und bei dem Gewerbegebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf bis einschließlich 59 dB(A) als lärmabgewandt zu betrachten. Bei sonstigen Aufenthaltsräumen sind Bereiche mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms am Tag ~~bei den allgemeinen Wohngebieten bis einschließlich 59 dB(A)~~, bei den Mischgebieten bis einschließlich 64 dB(A) und bei dem Gewerbegebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf bis einschließlich 69 dB(A) als lärmabgewandt zu betrachten.*

*Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.*

*Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms **für Mischgebiete, Gemeinbedarfsfläche und Gewerbegebiete** sind in Anhang 2 der Bauvorschriften in den Anlagen 5.9 bis 5.12 für sonstige Aufenthaltsräume und in den Anlagen 5.13 bis 5.16 für Schlafräume dargestellt.*

*Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können auch Fassaden mit Unterschreitung der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.*



### **HINWEIS**

**Aufgrund der von verschiedenen Seiten einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen in den Allgemeinen Wohngebieten ist eine statische Vorgabe zur Grundrissorientierung nicht möglich.**

**Je nach Realisierungsfortschritt, können Abschirmungen entstehen, die auch eine Berücksichtigung bei der Grundrissorientierung sinnvoll werden lassen. Insbesondere sollten im WA2 in Folge von Abschirmungen durch Baukörper im WA1 schutzbedürftige Räume möglichst auf den von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.**

#### *Ziffer 1.11.5 Schalldämmung der Außenbauteile*

*In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von **über 62 dB(A)** bei den allgemeinen Wohngebieten, von mindestens 66 dB(A) bei den Mischgebieten sowie von mindestens 71 dB(A) bei dem Gewerbegebiet und bei den Flächen für den Gemeinbedarf ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  aufweisen.*

*Mindestens einzuhalten sind Schalldämm-Maße:*

*$R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;*

*$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.*

*Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.*

*Die für die Ermittlung der Schalldämm-Maße nach DIN 4109 erforderlichen Außenlärmpegel für **Mischgebiete, Gemeinbedarfsflächen und Gewerbegebiete** sind in Anhang 2 der Bauvorschriften in den Anlagen 14.1 bis 14.4 für sonstige Aufenthaltsräume und in den Anlagen 14.5 bis 14.8 für Schlafräume dargestellt.*

***Für die Allgemeinen Wohngebiete sind die Außenlärmpegel in Anhang 2 der Bauvorschriften auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag in Anlage 7.1 bis 7.4 und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in Anlagen 7.5 bis 7.8 dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.***

*Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anfor-*



derungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

#### Ziffer 1.11.6 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite **mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert** verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Ziffer 1.11.5 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume **in den Mischgebieten, Gemeinbedarfsflächen und Gewerbegebieten** können dem Anhang 2 der Bauvorschriften in den Anlagen 5.13 bis 5.16 entnommen werden.

**Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume in den Allgemeinen Wohngebieten können dem Anhang 2 der Bauvorschriften in den Anlagen 6.1 bis 6.4 entnommen werden.**

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafräum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

#### Ziffer 1.11.7 Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von mehr als 64 dB(A) (vgl. Anhang 2 der Bauvorschriften: Anlagen 5.9 bis 5.12 **für Mischgebiete, Gemeinbedarfsflächen und Gewerbegebiete sowie Anlagen 8.1 bis 8.4 für Allgemeine Wohngebiete**) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

#### Ziffer 1.11.8 Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen

**Für die Mischgebiete gilt, dass gemäß den Darstellungen in Anhang 2 der Bauvorschriften in Anlage 15 in Richtung der rot gekennzeichneten Abschnitte orientierten Fassaden offenbare Fenster von schutzbe-**



dürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) über alle Geschosse unzulässig sind. Festverglasungen und nicht-öffenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig.

**Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt, dass in den Bereichen mit Beurteilungspegeln des Gewerbelärms in der Nacht von mehr als 40 dB(A) (vgl. Anhang 2 der Bauordnungsvorschriften: rot markierte Bereiche in den Anlagen 9.1 bis 9.4) öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig sind. Festverglasungen, nicht-öffenbare Fensterelemente und geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, Prallscheiben mindestens 0,5 m vor dem öffenbaren Fenster), die zu einer Einhaltung des jeweils geltenden Immissionsrichtwertes nach TA Lärm führen, sind uneingeschränkt zulässig.**

Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden ~~geringere Lärmbelastungen bestehen und die gesetzlichen Vorgaben für Gewerbelärm eingehalten werden~~ aufgrund der Abschirmung der zum Zeitpunkt der Genehmigung bestehenden Baukörper einschließlich des beantragten Bauvorhabens und unter Berücksichtigung der gutachterlich zugrunde gelegten künftigen Erweiterungsmöglichkeiten der emittierenden Gewerbebetriebe ein Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) (WA) in der Nacht nicht überschritten wird.

## 2.6 Pflanzgebote

Durch das veränderte städtebauliche Konzept sind auch Anpassungen des Grünordnungsplans erforderlich: Die Fläche F9 sowie die festgesetzten Baumstandorte werden in der Planzeichnung angepasst.

### 2.6.1 Baumstandorte

Teilweise befinden sich die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte auf einer Fläche, die nunmehr durch eine Tiefgarage unterbaut werden soll. Vor diesem Hintergrund wurden die Pflanzgebote im Plangebiet aktualisiert. Im Zuge dessen konnte die Baumanzahl von ursprünglich 31 Bäumen auf 37 Bäume erhöht werden. Eine textliche Änderung ist nicht erforderlich.

### 2.6.2 Fläche F9

Die Fläche F9 mit einer Pflanzbindung für eine krautige Saumvegetation wurde entsprechend der veränderten Lage der Baufenster und aufgrund eines neu geplanten Spielplatzes zeichnerisch angepasst. Eine textliche Änderung ist nicht erforderlich.

## 2.7 Höhenlage Wendeanlage

Durch die geänderte Planung verändert sich auch die Höhenlage der Wendeanlage. Diese verringert sich von ca. 363,06 m üNN auf ca. 362,59 m üNN. Hierbei handelt es sich zwar nicht um eine Festsetzung des Bebauungsplans. Da die Höhenlage aber in-



formativ in der Planzeichnung dargestellt ist, wird auf diese Änderung trotzdem hingewiesen.

### **3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

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 Water and Transportation eine Schalltechnische Untersuchung (Stand 25.02.2020) erarbeitet, in der die Schallimmissionen im Plangebiet ermittelt und bewertet sowie Vorschläge zur Konfliktlösung gemacht werden.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung von 2018 angenommenen Emissionsansätze, Schallquellen sowie die außerhalb des Änderungsbereichs zugrunde gelegte Bebauung wurden für die Aktualisierung des Gutachtens unverändert übernommen. Zusätzlich werden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Sauter-Areal“ vom 23.08.2018 außerhalb des Änderungsbereichs berücksichtigt.

#### **3.1 Verkehr**

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet entstehen durch den östlich angrenzenden Schienenverkehr der Elztalbahn und den Straßenverkehr der Bundesstraße 294. Ebenfalls berücksichtigt wurde die zusätzliche Verkehrserzeugung, die durch die zulässigen Nutzungen im geltenden Bebauungsplan „Sauter-Areal“ potentiell entsteht. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung keine relevante Verschlechterung der Verkehrslärsituation befürchten lässt, gelten zu diesem Punkt weiterhin die Aussagen aus dem Gutachten von 2018.

Die Bewertung der Beurteilungspegel im Plangebiet erfolgt entsprechend den für den jeweiligen Gebietstyp geltenden Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ergänzend zu den Vorgaben der DIN 18005.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich ausgehend von der Elztalbahn im östlichen Randbereich mit zunehmender Stockwerkshöhe Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl tags als auch nachts ergeben. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden sogar über alle Stockwerke auf nahezu den gesamten Flächen der Baufenster tags und nachts überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als strikt einzuhaltende Grenzwerte zu verstehen, sondern sind, insbesondere bei moderaten Überschreitungen – Gegenstand des Abwägungsspielraums der Gemeinde. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind jedoch für die Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen

- zur Grundrissorientierung
- zur Schalldämmung der Außenbauteile
- zur Belüftung von Schlafräumen
- zum Schutz der Außenwohnbereiche

in Betracht.



### 3.2 Gewerbe

Bezüglich der Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden – wie in der Schalltechnischen Untersuchung von 2018 - die nördlich und südlich des Plangebiets bestehenden Betriebe berücksichtigt. Durch die Änderung des Bebauungsplans ändert sich an den maßgeblichen Schallquellen in der Umgebung nichts, sodass für die Emissionen die Ansätze aus der Untersuchung von 2018 zugrunde gelegt werden.

Die schalltechnische Prüfung der gewerblichen Lärmimmissionen erfolgt auf Grundlage der TA Lärm. Im Ergebnis können die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber nur im östlichen Teil, und nachts nur im Erdgeschoss am südöstlichen Rand eingehalten werden. Vom 1. bis 3. Obergeschoss werden die Richtwerte nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Lärmschutzmaßnahmen - beispielsweise durch den Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen - in den Bereichen mit Überschreitungen vorzusehen.

### 3.3 Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der von verschiedenen Seiten einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ist eine statische Vorgabe der 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 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 abgesehen werden können.

## 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften sind nicht Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung „Sauter-Areal“. Es gelten weiterhin und unverändert die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Sauter-Areal“ vom 23.08.2018.

## 5 UMWELTBEITRAG

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. In jedem Bebauungsplanverfahren sind die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch einen „Umweltbeitrag“ inklusive Anpassungen des Grünordnungsplans und der Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Die zulässige Versiegelung 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. 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.

## 6 BODENORDNUNG

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

## 7 KOSTEN DER PLANUNG

Die Kosten des Änderungsverfahrens trägt der Planungsbegünstigte. Der Stadt Elzach entstehen keine Kosten.

## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	10.161 m <sup>2</sup>
---	-----	-----------------------

davon:

Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	9.175 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen mit Parkierungsflächen	ca.	986 m <sup>2</sup>

22. JULI 2020

Stadt Elzach, \_\_\_\_\_

  
  
Roland Tibi  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

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

Planverfasser