

## INHALT

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | ALLGEMEINES ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....           | 2  |
| 2   | ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG .....      | 2  |
| 3   | VERFAHREN.....                                     | 2  |
| 3.1 | Allgemeines .....                                  | 2  |
| 3.2 | Verfahrensablauf.....                              | 2  |
| 4   | ÄNDERUNGSBEREICH .....                             | 3  |
| 4.1 | Lage und Größe des Änderungsbereichs .....         | 3  |
| 4.2 | Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan ..... | 3  |
| 4.3 | Ziele der Raumordnung.....                         | 4  |
| 4.4 | Inhalt der Änderung.....                           | 4  |
| 4.5 | Flächenbedarf und Standortauswahl .....            | 5  |
| 4.6 | Erschließung .....                                 | 8  |
| 4.7 | Hilsbach/ Hochwasser.....                          | 8  |
| 4.8 | Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....  | 9  |
| 4.9 | Flächenbilanz .....                                | 9  |
| 5   | BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....                   | 10 |

## 1 ALLGEMEINES ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für das Gebiet der Stadt Elzach mit den Nachbargemeinden Biederbach und Winden im Elztal wurde im Rahmen des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 21.01.2004 genehmigt und ist seit dem 19.05.2004 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

## 2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

In der Stadt Elzach gibt es vermehrte Bestrebungen die Nahwärmeversorgung im Stadtgebiet auszubauen. Um den Ausbau des Nahwärmenetzes in der Stadt zu forcieren, wurde die Nahwärmegenossenschaft Prechtal e.G. mit dem Ziel des Ausbaus einer umweltfreundlichen und lokal erzeugten Wärmeversorgung gegründet. Die Wärmegenossenschaft sieht dabei vorwiegend die Verbrennung von Holzhackschnitzeln zur Wärmeversorgung vor, was sich aufgrund der Lage im Elztal, umgeben von den Ausläufern des Schwarzwaldes anbietet.

Um auch im Ortsteil Prechtal eine lokale Versorgung mit Nahwärme zu ermöglichen, soll am westlichen Rand des Ortsteils an der Bundesstraße B294 eine weitere Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung errichtet werden. Innerhalb des Ortsteils konnte eine Fläche gefunden werden, die für die geplante Nutzung zur Verfügung steht. Sie liegt im Südwesten des Ortsteils direkt an der Bundesstraße und ergänzt die bereits realisierte Bebauung von Prechtal im Bereich des Wiesenweges. Um die Heizzentrale am Standort realisieren zu können, soll der bestehende Bebauungsplan „Schrahöfe-Simes“ geändert und erweitert werden. Zudem ist die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, der im Bereich der Heizzentrale vollständig landwirtschaftliche Fläche darstellt.

## 3 VERFAHREN

### 3.1 Allgemeines

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung kann in diesem Fall jedoch verzichtet werden, da „die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind“ (§ 3 (1) Nr. 2 BauGB). Dies ist der Fall, da die frühzeitige Beteiligung zu der parallel aufzustellenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“ bereits stattgefunden hat.

Der Umweltbericht wird vom Büro faktorgruen erstellt.

### 3.2 Verfahrensablauf

|   |   |
|---|---|
| ___.__.____   | Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach:  |
|   | Aufstellungsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans und Offenlagebeschluss.               |
| ___.__.____ –<br>___.__.____                        | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit   |
| Anschreiben vom<br>___.__.____ mit<br>Frist bis zum | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange |

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach:

Entscheidung über die Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage (Gesamtabwägung) und Feststellungsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans

## 4 ÄNDERUNGSBEREICH

### 4.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten des Ortsteils Prechtal, östlich der Bundesstraße B294. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden schließt sich die Bebauung des Ortsteils Prechtal an. Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen und im Norden durchläuft der Hilsbach die Fläche. Insgesamt hat der Änderungsbereich eine Größe von 1.104 m<sup>2</sup>.



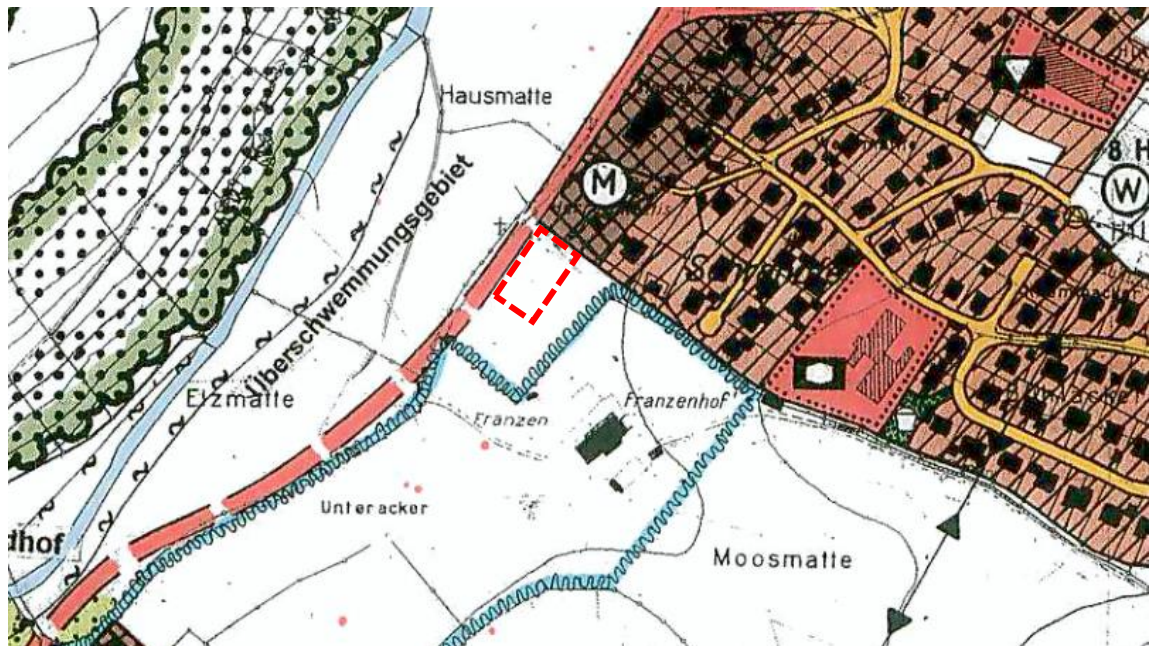
Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (Quelle: LUBW 2024)

### 4.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach wird der Änderungsbereich vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die Schaffung von Planungsrecht sind daher die Aufstellung eines Bebauungsplans und die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Der Flächennutzungsplan wurde bereits 14-mal geändert. Somit handelt es sich bei der vorliegenden Änderung um die 15. Änderung des Flächennutzungsplans.





Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

#### 4.3 Ziele der Raumordnung

Für die Stadt Elzach sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Für das Plangebiet ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. Die betroffene Fläche ist im Regionalplan als unbeplanter Außenbereich dargestellt, schließt sich jedoch direkt an die Siedlungsfläche an.

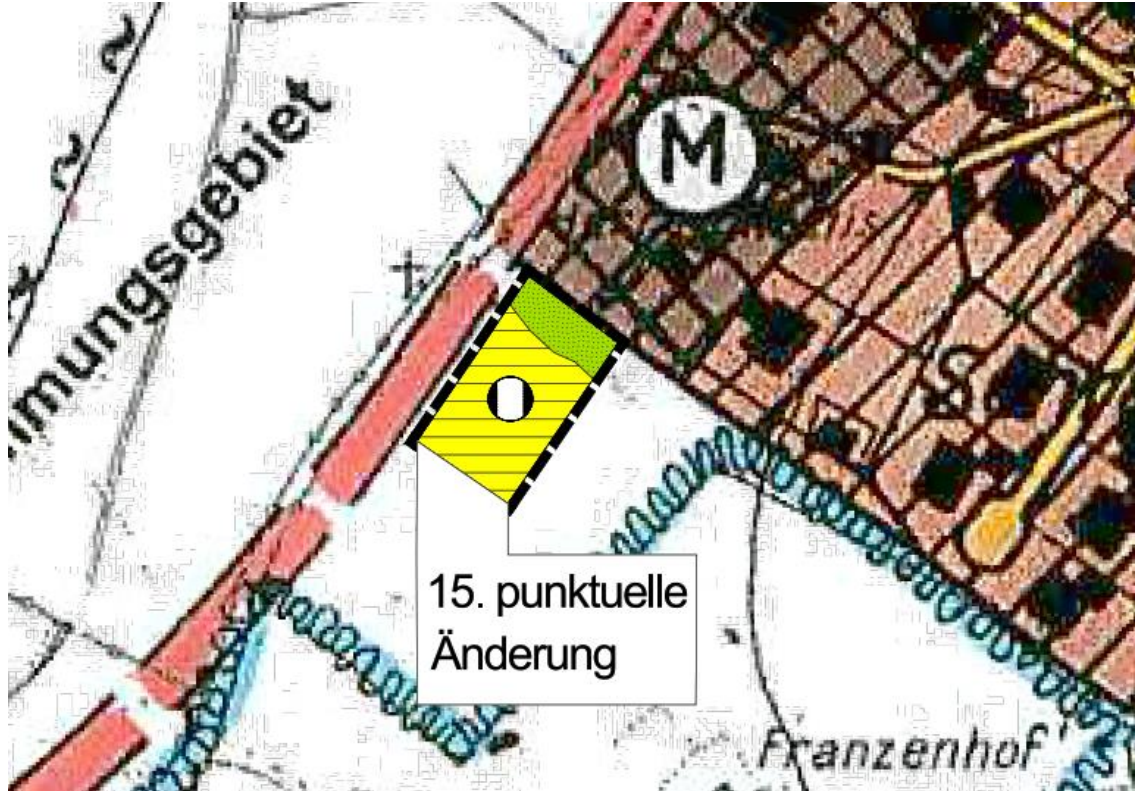


Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (ungefähre Lage des Änderungsbereichs dunkelblau eingekreist)

#### 4.4 Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 1.104 m<sup>2</sup>. Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs soll als Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung

„Nahwärme“ ausgewiesen werden. Der Bereich, welcher im Gewässerrandstreifen des Hilsbachs liegt, wird als Grünfläche dargestellt.



Geplanter Änderungsbereich (ohne Maßstab)

#### 4.5 Flächenbedarf und Standortauswahl

Wie bereits im einleitenden Kapitel beschrieben, strebt die Stadt Elzach an, das Nahwärmenetz auszubauen, um eine umweltfreundliche und lokal erzeugte Wärmeversorgung im Stadtgebiet zu stärken. Mit der Energiegewinnung aus lokal erzeugten Hackschnitzeln soll außerdem die Unabhängigkeit von konventionellen Energieträgern gefördert werden, was besonders in Krisenfällen wichtig sein kann. Für den Bau einer Heizzentrale, die den Ortsteil langfristig in effizienter Weise mit Energie versorgen soll, besteht ein entsprechender Flächenbedarf.

Bei der Wahl des Standorts der Heizzentrale wurden verschiedene potenziell in Frage kommende Flächen betrachtet und geprüft, welche Fläche am besten für die Umsetzung des Vorhabens geeignet ist. Das Ziel war es, einen Standort unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung von Prechtal zu finden, so dass die Versorgungswege kurz und die Kosten damit gering sind. Schon als die beiden Bebauungspläne für die Erweiterung des Ortsteils Prechtal „Schulhaus“ und „Bergleweg“ bearbeitet wurden, stand die Idee einer Nahwärmeversorgung im Raum, so dass schon damals geprüft wurde, ob in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit den neuen Baugebieten eine entsprechende Nahwärmeversorgung errichtet werden könnte.

In der nachfolgenden Abbildung sind die untersuchten Alternativstandorte dargestellt.





Quelle Luftbild: Geoportal BW 2023 (ohne Maßstab) (Standortalternativen rot dargestellt)

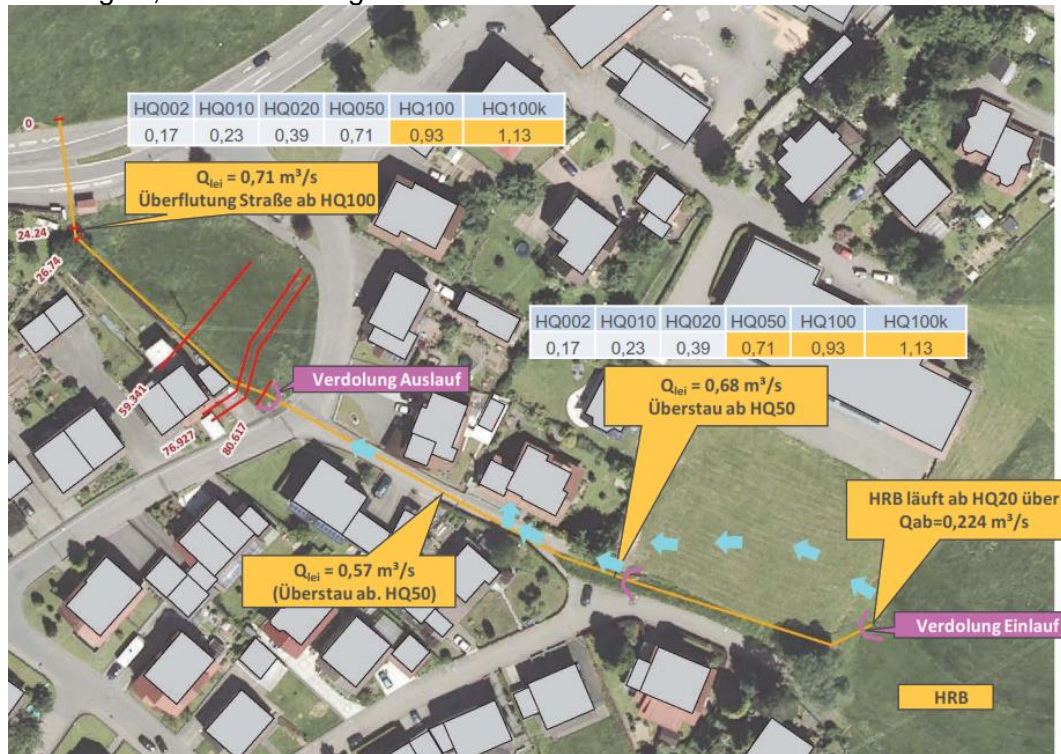
Der Standort 1 wurde schnell verworfen, da hier keine ausreichende Flächengröße vorhanden gewesen wäre, so dass eine Realisierung nicht möglich ist.

Der Standort 2 wurde ebenfalls geprüft, da dieser im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet hätte realisiert werden können. Die vorhandene Erschließung war jedoch ausschlaggebend dafür, dass dieser Standort nicht weiterverfolgt wurde, da die LKW zur Belieferung der Nahwärmezentrale über das ohnehin enge Straßensystem geführt werden müssten, unmittelbar vorbei an der Schule, was erhebliche Konflikte zur Folge hätte. Darüber hinaus stehen hier große, ökologisch wertvolle Bäume, die erhalten werden sollen, da diese das Orts- und Landschaftsbild prägen.

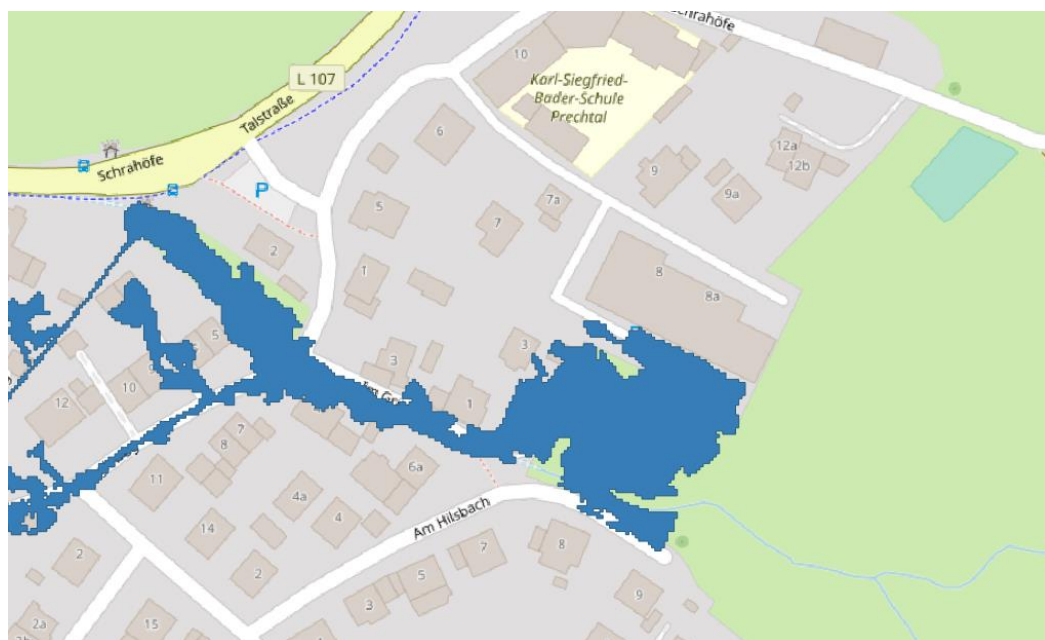
Der Standort 3 wurde ebenfalls geprüft, jedoch auch hier war vor allem die Zuwegung problematisch, da entweder die Erschließung im neuen Wohngebiet für den Verkehr hätte angepasst werden müssen oder eine Zufahrt über den Hof der Sporthalle nötig gewesen wäre. In beiden Fällen wären ebenfalls die engen Straßen des Ortsteils belastet, sowie der Schulbereich. Darüber hinaus ist hier das Gelände stark bewegt, so dass eine Zuwegung erschwert und damit der Flächenverbrauch erhöht gewesen wäre, da voraussichtlich zusätzliche Flächen für die Überwindung der Neigungen nötig gewesen wären.

Der Standort 4 unterliegt den gleichen Schwierigkeiten bei der Erschließung wie der Standort 3, auch wenn hier die Flächen nicht so stark topographisch bewegt sind, so dass auch hier der Verkehr zu erheblichen Belastungen des Ortsteils führen würde. Darüber hinaus kommt hier jedoch noch dazu, dass die Situation hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers schwierig ist, da die Wiese eine leichte Senke darstellt und ein Graben durch die Fläche verläuft. Wie das Büro Wald + Corbe in einer Flussgebietsuntersuchung des vorhandenen Grabens festgestellt hat, kann es auf der Fläche ab einem HQ50 zu einem Überstau aufgrund des nicht ausreichend groß dimensionierten Einlaufs des verdolten Wassergrabens sowie auch des nicht ausreichenden

Rückhalteräume östlich der Fläche kommen. Wenn die Heizzentrale an dieser Stelle gebaut werden würde, müsste somit das Einlaufwerk des Wassergrabens vergrößert werden, was einen großen Aufwand bedeuten würde (siehe folgende Graphik). Die Fläche liegt zudem im Bereich des HQ100, so dass die Ausweisung neuer Baugebiete hier nicht zulässig ist, da ein Planungsverbot besteht.



Graben Schrahöfe, Bestandsanalyse, Wald + Corbe 2019



Flussgebietsuntersuchung HQ100 (blau dargestellt) Wald + Corbe 2019, Hintergrundkarte: OpenStreetMap

Bei allen aufgezeigten Alternativstandorten ergeben sich Konflikte hinsichtlich der beengten Straßensituationen in den angrenzenden Wohnbereichen, den eingeschränkten Zufahrtssituationen und der Kreuzung mit dem Schülerverkehr des

Grundschulstandortes. Darüber hinaus erschwert die vorhandene Topografie die Bebauung und im Ortskern die Hochwasserthematik.

Der gewählte Standort für die Nahwärmeversorgung hingegen kann direkt von der Bundesstraße aus angefahren werden, wodurch Konflikte und Belastungen der bestehenden Ortslage vermieden werden können. Ein weiterer Vorteil der Fläche ist die Topografie der Fläche, da der Standort relativ eben ist. Positiv ist auch die Lage am Ortsrand, was möglichen Nutzungskonflikten entgegenwirkt und gleichzeitig eine möglichst geringe Distanz der Energieerzeugung zum Verbraucher sicherstellt, im Gegensatz zu einem weiter abgelegenen Standort.

Ferner ist der gewählte Standort auch deshalb am besten geeignet, da sowohl der nördliche Siedlungsbereich als auch der in ca. 350 m Entfernung südlich liegende Siedlungsbereich entlang der Straßen Wellishöfe/ Reichenbach mitversorgt werden kann. Somit ist die Lage zwischen beiden Siedlungsbereichen besonders vorteilhaft.

Die vorhandenen ökologischen Strukturen entlang des Grabens können erhalten werden, wodurch der Eingriff in die Natur und Landschaft geringgehalten werden kann. Darüber hinaus ist die Fläche ausreichend groß, so dass durch verschiedene Maßnahmen zur Eingrünung und der Gestaltung des Baukörpers eine angemessene Qualität erreicht werden kann. Auf diese Weise kann das Einfügen der neuen Bebauung in den Ortsteil Prechtal erreicht werden.

#### **4.6 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets ist über die westlich verlaufende B294 gesichert.

#### **4.7 Hilsbach/ Hochwasser**

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft der Hilsbach.

##### **HQ<sub>100</sub>**

Im nördlichen Planbereich befindet sich nach den Berechnungen der Flussgebietsuntersuchung Oberes Elztal eine Überflutungsfläche bei HQ<sub>100</sub>. Dieser Bereich befindet sich innerhalb des Gewässerrandstreifens.

##### **HQ<sub>100, Klima</sub>**

Nach den Berechnungen der Flussgebietsuntersuchung Oberes Elztal befindet sich ein Fließweg bei HQ<sub>100</sub> unter Berücksichtigung des Klimawandelfaktors im Änderungsbereich. Die Überflutungstiefe liegt laut den der Gemeinde vorliegenden Berechnungen im betroffenen Bereich bei 0,0-0,2 m (FGU Oberes Elztal, Gemeinde Elzach, Graben Schrahöfe (Gew. ID 09901), Überflutungstiefen, Wald + Corbe, vom 17.07.2019).

Weitere Hinweise zum HQ<sub>100</sub> Klima wurden in die parallel aufzustellende Bebauungsplanänderung und Erweiterung aufgenommen.

Die Abgrenzungen des HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>100, Klima</sub> werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Als Übersicht dienen die nachfolgenden Abbildungen.





Änderungsbereich mit Darstellung der Begrenzung der Grünfläche und dem Überschwemmungsgebiet HQ100, Wald + Corbe 2019, Hintergrundkarte: OpenStreetMap



Änderungsbereich mit Darstellung der Begrenzung der Grünfläche und dem Überschwemmungsgebiet HQ100, Klima; Wald + Corbe 2019, Hintergrundkarte: OpenStreetMap

#### 4.8 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll dabei begründet werden.

Die Prüfung von alternativen Standorten hat gezeigt, dass der gewählte Standort auf der am besten für die Realisierung der Heizzentrale geeignet ist. Den Belangen der Landwirtschaft steht also der Bedarf zur Errichtung der Heizzentrale gegenüber.

Ferner ist der vorliegende Standort bereits gut erschlossen und befindet sich in einer günstigen Lage am Ortsrand von Prechtal.

Die Fläche liegt in der Vorrangflur Stufe II. Die Landwirtschaftsbehörde des Landratsamts Emmendingen hat in der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans ihre Bedenken jedoch zurückgestellt. Dies wird mit dem geringen Flächenumfang sowie der insgesamt positiven Bewertung des Vorhabens der Nahwärmeversorgung mit regional produzierten Holzhackschnitzeln begründet.

Nach Betrachtung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Errichtung einer Heizzentrale befürwortet.

#### 4.9 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit einzelne Darstellungen, wie z.B. die Breite von Straßen nicht maßstäblich sind.

Das bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Plangebiet soll in eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Nahwärme“ und Grünfläche zum Schutz des Gewässerrandstreifens umgewandelt werden.

| Änderungsbe-<br>reich                              | Flächennutzung                                | Fläche in m <sup>2</sup>   |                           |
|--|---|----------------------------|---------------------------|
|  |   | Bisherige Dar-<br>stellung | Zukünftige<br>Darstellung |
| Änderungsbe-<br>reich „Heizzent-<br>rale Prechtal“ | Landwirtschaftliche Fläche                    | 1.104                      | -                         |
|  | Fläche für Versorgungsanlagen „Nah-<br>wärme“ | -                          | 865                       |
|  | Grünfläche                                    | -                          | 238                       |

## 5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Da in diesem Fall auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann, findet auch ein Scoping nicht statt. Allerdings wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung der parallel aufzustellenden Bebauungsplanänderung ein Scoping durchgeführt und dessen Ergebnisse haben auch in die Erstellung der Unterlagen für die Änderung des Flächennutzungsplans Eingang gefunden.

Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und zu sichern.

Der Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird durch das gleiche Landschaftsplanungsbüro faktorgruen erbracht, das auch den Umweltbericht für das Bebauungsplanverfahren erarbeitet hat. Hinsichtlich einer detaillierteren Begründung und Beschreibung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigefügt ist.

Elzach, den

Bürgermeister  
Roland Tibi

**fsp.stadtplanung**

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

Planverfasser