

Öffentliche Bekanntmachung

Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat am 20.02.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“ mit örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

Ziele und Zwecke der Planung

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.

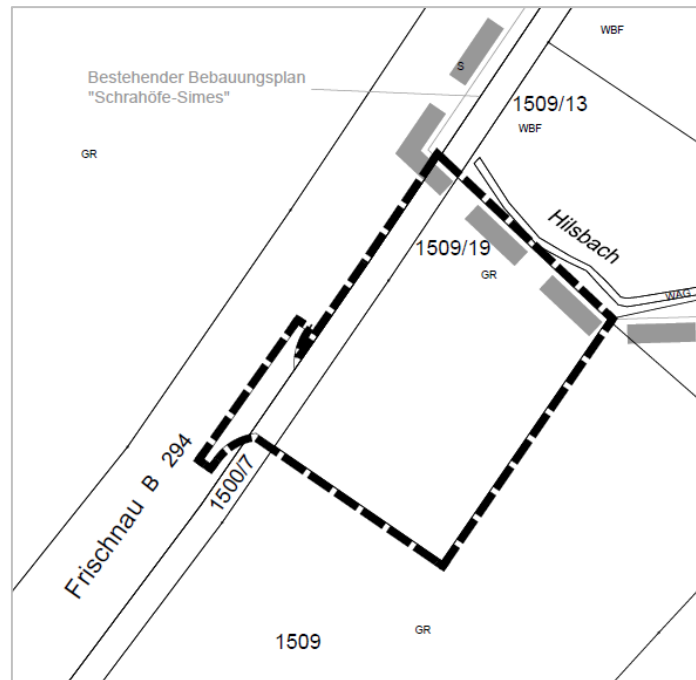
Um auch im Ortsteil Prechtal eine lokale Versorgung mit Nahwärme zu ermöglichen, soll am westlichen Rand des Ortsteils an der Bundesstraße B294 eine weitere Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung errichtet werden. Die Fläche, die nun durch die Heizzentrale in Anspruch genommen werden soll, grenzt direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Schrahöfe-Simes“ an, sodass für diesen nun eine entsprechende Änderung und Erweiterung geplant ist.

Lage

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Prechtal, östlich der Bundesstraße B294. Südlich und östlich der Fläche grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Nordosten schließt sich die Wohnbebauung des Ortsteils Prechtal an. Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen sowie der die Bundesstraße begleitende Fuß- und Radweg. Zudem umfasst der Geltungsbereich auch eine Teilfläche des Straßenflurstücks der B294.

Der Geltungsbereich umfasst das neu gegründete Flurstück Nr. 1509/19, einen Teilbereich des angrenzenden Wegeflurstücks Nr. 1500/7 sowie eine Teilfläche des Straßenflurstücks der B294 (Flst.Nr. 1500) in zweckdienlicher Abgrenzung. Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von 1.303 m².

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 20.02.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Veröffentlichungsfrist, ausgelegte Unterlagen

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung und Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sowie weitere Fachgutachten wurden bereits in der Zeit vom 09.10.2023 bis 10.11.2023 öffentlich ausgelegt. Dabei hat sich ergeben, dass die vorangehende Bekanntmachung nicht ordnungsgemäß erfolgt war. Weiter haben sich nach der öffentlichen Auslegung wesentliche Änderungen an der Planung ergeben.

Um der Anstoßfunktion der öffentlichen Auslegung gerecht zu werden und sie auf jeden Fall ordnungsgemäß durchzuführen, wird der (fortgeführte, jetzt aktuelle) Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sowie Fachgutachten (*schalltechnische Untersuchung, geotechnischer Bericht, Prognose der Emissionen und Immissionen*) vom

22.03. bis einschließlich 26.04.2024
(Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Stadt Elzach unter „Rathaus und Service → Aktuelles → öffentliche Bekanntmachungen → Stadt Elzach-Offenlage Bebauungspläne“ (https://www.elzach.de/startseite/rathaus+_service/oeffentliche+bekanntmachungen+ab+2023.html) im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus der Stadt Elzach, Hauptstraße 69, 79215 Elzach während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und Grünordnungsplan vom 20.02.2024 (faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten und Beratende Ingenieure, Freiburg)

Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Flora und Fauna:

Informationen zum Bestand und zu den Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Informationen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich.

2. auf den Boden:

Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen) sowie auch Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung der Beeinträchtigungen.

3. auf die Landschaft:

Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der künftigen Bebauung. Information zur Grüngestaltung des Geltungsbereichs durch Begrünungsmaßnahmen;

4. auf das Klima:

Informationen über die vrs. relativ geringe Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet;

5. auf den Menschen:

Informationen zur Lärmbelastung von Menschen nördlich des Geltungsbereichs. Informationen über Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung auf ein gesundheitsverträgliches Maß;

6. auf das Wasser:

Informationen zum Schutzgut Grundwasser einschließlich Niederschlagsversickerung.

7. auf Kulturgüter:

Eine Betroffenheit von Kulturgütern konnte nicht festgestellt werden.

- **Schalltechnische Untersuchung** vom 11.01.2024 (Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Freiburg) Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, insbesondere die nördlich gelegenen Misch- und Wohngebiete.
- **Prognose der Emissionen und Immissionen** sowie Ermittlung der erforderlichen Schornsteinhöhe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung und zum Betrieb einer Heizzentrale in Elzach-Prechtal vom 22.01.2024 (iMA Richter und Röckle, Freiburg) Prognose über die Emissionen und Immissionen.
- **Geotechnischer Bericht** vom 30.06.2023 (Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Endingen) Erkundung und Beurteilung der örtlichen Bodenverhältnisse sowie die Festlegung von Bodenkennwerten als Grundlage für Angaben zur Bauwerksgründung.
- **Artenschutzgutachten** vom 19.09.2023 (faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten und Beratende Ingenieure, Freiburg)
Zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Dieses bewertet, ob ein Eintreten der Verbotstatbestände vermieden werden kann. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist dies möglich, sodass keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (23.01. - 24.02.2023):

- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Naturschutz, Stellungnahme vom 27.02.2023: Forderung zum Umgang mit dem errechneten Defizit in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zur Gestaltung von Fassenden zur landschaftlichen Einbindung.
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Untere Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Stellungnahme vom 27.02.2023:
 - Hinweis auf teilweise Lage des Plangebiets im HQ₁₀₀ Bereich, im HQ_{extrem}, bzw. HQ₁₀₀ Klima,. Forderung mögliche Folgen von Starkregenereignissen bei der Planung zu berücksichtigen
 - Forderung zur richtigen Darstellung des Gewässerrandstreifens und zum Kauf durch die Stadt zur Sicherstellung der richtigen Pflege..
 - Forderung zur Festsetzung einer Dachbegrünung.
 - Es gäbe keine Angaben zum Grundwasser, ein Bauen im Grundwasser ist nicht zulässig.
 - Integration der Wasserhaushaltsbilanz in die Planungen
 - Maßnahmen zum Bodenschutz sind notwendig.
 - Hinweis auf das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen.
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 27.02.2023:
 - Die verbleibende landwirtschaftlich genutzte Fläche hat einen ungünstigeren Zuschnitt. Die weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen beispielsweise für Ausgleichsmaßnahmen ist zu vermeiden.
- Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 13.02.2023:
 - Hinweis auf die eventuelle Notwendigkeit zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes
- Bürger 1, Stellungnahme vom 11.02.2023:
 - Der Standort ist ungeeignet, es entstehen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Luft, Landschaftsbild und Menschen, es fehlt eine schalltechnische Untersuchung und die geplante Kubatur passt sich nicht ins Orts- und Landschaftsbild ein. Die Verbrennung von Holz sei klimaschädlich.
- Bürger 2, Stellungnahme vom 12.12.2022:
 - Die Planungen stellen einen großen Eingriff in die Natur und Umwelt dar, die geplante Bebauung ist zu groß und nicht angemessen gestaltet und eine Standortalternativenprüfung fehlt.

Bestandteil der öffentlich ausgelegten Unterlagen sind zudem die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der bereits durchgeführten, aber nicht ordnungsgemäß bekanntgemachten öffentlichen Auslegung (09.10. - 10.11.2023):

- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Naturschutz, Stellungnahme vom 10.11.2023:

- Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sowie artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.
 - Überprüfung der Angaben zu den Ökopunkten im Umweltbericht notwendig.
- Landratsamt Emmendingen – Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Stellungnahme vom 10.11.2023:
- Bedauern, dass sich die Stadt Elzach gegen den Erwerb des Gewässerrandstreifens entschieden hat. Es wird um die Übernahme verschiedener Vorgaben aus dem geotechnischen Bericht bezüglich des Themas Grundwasser gebeten.
- Landratsamt Emmendingen – Gesundheit, Stellungnahme vom 10.11.2023:
- Hinweise zu den Regelungen der Trinkwasserverordnung insbesondere in Anbetracht der Nähe zum „Wasserschutzgebiet Elzach TB I + II“ (Zone III +IIIA).
- Bürger 1 - Stellungnahme vom 08.11.2023:
- Beeinträchtigung des Ortsbilds durch zu große Kubatur. Hinweis auf künftige Beeinträchtigung durch Verschattung und die Ästhetik, mögliche negative Auswirkungen auf die Bewohner und Bewohnerinnen der angrenzenden Bebauung.
 - Bestehende Bäume in der Planzeichnung seien nicht korrekt dargestellt. Vorschlag, an der nordöstlichen Seite eine Randeingrünung vorzusehen. Forderung zur Eingrünung der Lagerflächen der Asche Big Bags zur nördlichen Nachbarbebauung.
 - Es könne nicht akzeptiert werden, dass das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und entgegen der heutigen Situation in den nördlich verlaufenden Bach eingeleitet wird. Der Niederschlagswassereinleitung wird nicht zugestimmt. Die Themen Wasserversorgung und Entwässerung seien unzureichend behandelt.
 - Forderung zur Überprüfung der Betroffenheit des Bitops „Elz I“. Insbesondere hinsichtlich der Prognose der Emissionen und Immissionen.
 - Es wird von privater Seite die Annahme getroffen, dass die Fläche der Heizzentrale fast vollständig versiegelt werde.
 - Bilanzierung der Ökopunkte im Umweltbericht sei fehlerhaft. Für das Kompensationsdefizit seien noch Maßnahmen zu benennen, umzusetzen und zu sichern - vor Satzungsbeschluss.
 - Die in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung genannten Maßnahmen seien im textlichen Teil und in der Planzeichnung zu ergänzen.
 - Auf dem Flurstück Nr. 1509/13 ist eine weitere Bebauung mit einem Wohnhaus möglich, was im Schallgutachten berücksichtigt werden sollte. Die Rangierfläche des Elektrostaplers sei in dem Gutachten zu klein bemessen.
 - In der Ausbreitungsberechnung getroffene Annahme des leichten Winds mit 3 m/s wird als nicht ausreichend angesehen.
 - In der Auflistung der Bauteile der schalltechnischen Untersuchung ist das Fenster in der nördlichen bzw. nordöstlichen Fassade nicht zu finden. Dies sei zu ergänzen und die Berechnung erneut durchzuführen. Es fehle die Untersuchung, welchen Einfluss bezüglich Schallreflexionen und Nachhall das Gebäude der neuen Heizzentrale für den vorhandenen Verkehrslärm auf die Nachbarbebauung haben wird.
 - Definition des Reservekessels in allen Unterlagen notwendig. Gegenüberstellung der Volumenströme und Emissionsgrenzwerte des

Reservekessels und des hackschnitzel-befeuerten Kessels sollte erfolgen. Die Schornsteinhöhe sei bei den bisherigen Annahmen nicht ausreichend. Bezüglich der Schornsteinhöhe des hackschnitzelbefeuerten Kessels sei die mögliche Bebaubarkeit aufgrund des bisher nicht bebauten Baufensters des Nachbargrundstücks zu berücksichtigen.

- Verweis auf die TA Luft von 2021, Anhang 7. Frage, warum keine Untersuchung der Geruchsemissionen durchgeführt wurde.
 - Die Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung unter Punkt 5.5 im geotechnischen Bericht seien in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen. Der Bericht zeige, dass umfangreiche Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig seien und es wird darauf hingewiesen, dass eine Grundwasserabsenkung einen großräumigen Einfluss haben werde. Ein naheliegendes Wasserschutzgebiet wäre davon betroffen.
- Bürger 2 - Stellungnahme vom 10.11.2023:
- Im Umweltbericht werden beim Schutzgut Mensch die Immissionen nur hinsichtlich des Plangebiets betrachtet, die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung wird außer Acht gelassen, obwohl die angrenzenden Grundstücke deutlich lärmempfindlicher seien.
 - Hinsichtlich möglicher Geruchsemissionen sei nicht erkennbar, wie die Qualitätskontrollen der Hackschnitzeln erfolgen sollen, was jedoch von wesentlicher Bedeutung für die Geruchsbeeinträchtigung der angrenzenden Bebauung sei.
 - Die Standortalternativenprüfung sei unzureichend.

Hinweise

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt Elzach abgegeben werden.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail an stadt@elzach.de). Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) im Bauamt im Rathaus der Stadt Elzach, Hauptstraße 69, 79215 Elzach abgegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Elzach, den 21.03.2024

Roland Tibi, Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit **Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“** erfolgte durch Bereitstellung auf der städtischen Homepage unter dem Menüpunkt Bekanntmachungen -Stadt Elzach-Offenlage Bebauungspläne- sowie Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Elzach, am 21.03.2024.