

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
3	INHALTE DER ÄNDERUNG	9
3.1	Form der Änderung und Ergänzung	9
3.2	Aufnahme des Flurstücks Nr. 1509/19 sowie der Teilbereiche der Wegeflurstücke Nr. 1500/7 und 1500	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung	9
3.4	Grundflächenzahl (GRZ)	10
3.5	Maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen	10
3.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
3.8	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	12
3.9	Private Grünflächen	12
3.10	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	12
3.11	Dachgestaltung	12
3.12	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	12
3.13	Einfriedungen	13
3.14	Anlagen zum Sammeln, Versickern und Rückhalten von Niederschlagswasser	13
3.15	Nachrichtliche Übernahmen	13
3.16	Hinweise	13
4	STANDORTALTERNATIVEN	14
5	UMWELTBERICHT	17
6	PROGNOSE DER EMISSIONEN UND IMMISSIONEN	17
7	SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG	18
8	BODENORDNUNG	18
10	KOSTEN	19
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck 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. 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 Westen des Ortsteils direkt an der Bundesstraße und ergänzt die bereits realisierte Bebauung von Prechtal im Bereich des Wiesenweges. Die angrenzende Bebauung wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Schrahöfe – Simes“ im Jahr 2014 planungsrechtlich ermöglicht. Dieser Bebauungsplan schaffte die Voraussetzungen, die Brachfläche des aufgegebenen Simesbauernhofs und die teilweise bebauten und unbebauten Flächen zwischen Bundesstraße B294 und dem bereits überplanten Bereich von Prechtal einer geordneten baulichen Entwicklung zuzuführen. Der Bebauungsplan weist dabei ein Mischgebiet entlang der Bundesstraße und ein Allgemeines Wohngebiet in den hinterliegenden Bereichen aus. Die Fläche, die nun durch die Heizzentrale in Anspruch genommen werden soll, grenzt direkt an den Bebauungsplan an, sodass für diesen nun eine entsprechende Änderung und Erweiterung geplant ist.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“ verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung der Voraussetzung für eine klimafreundliche Energiegewinnung
- Förderung der lokalen Energieversorgung
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Schutz wertvoller Strukturen (Gewässer)

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Prechtal, östlich der Bundesstraße B294. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden 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, der auch durch landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird. 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.

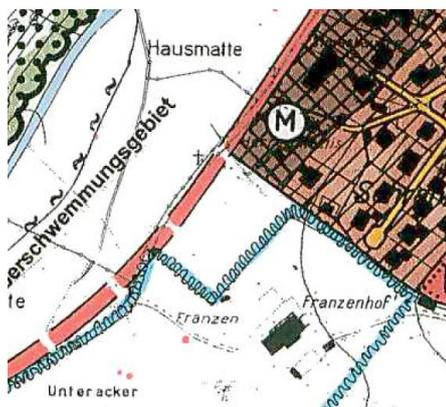


Lage des Plangebiets im Luftbild (Geoportal BW 2022) (Plangebiet rot dargestellt)

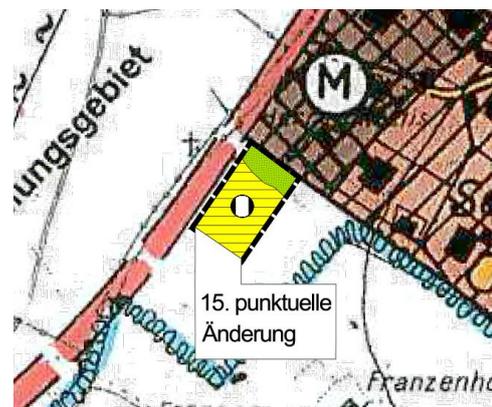
1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach stellt für den betroffenen Bereich landwirtschaftliche Fläche dar. Für die Schaffung von Planungsrecht ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans und die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die betroffene Fläche soll künftig als Fläche für Versorgungsanlagen „Nahwärme“ dargestellt werden.

Somit handelt es sich bei der vorliegenden Änderung um die 15. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach von 2004 (ohne Maßstab)



Deckblatt der 15. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte



Rechtswirksamer Bebauungsplan „Schrahöfe-Simes“ von 2014 mit Änderungs- und Erweiterungsbereich (rot markiert) (ohne Maßstab)

Für die Fläche des Geltungsbereichs liegt bislang kein Bebauungsplan vor, es gilt somit § 35 BauGB. Nördlich des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan „Schrahöfe-Simes“ unmittelbar an. Um die Planung umsetzen zu können, soll der bestehende Bebauungsplan „Schrahöfe-Simes“ um den Geltungsbereich der 1. Änderung (1.303 m²) erweitert werden.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ein sogenanntes Scoping durchgeführt. Die bei der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Abwägungsvorgang eingestellt.

Im Anschluss fand bereits eine Veröffentlichung statt. Die Veröffentlichung wird nun aus verfahrenstechnischen Gründen wiederholt. Der nun vorliegende Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde nochmal angepasst und wird zusammen mit dem Umweltbericht dem Gemeinderat vorgelegt. Im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung wird während der Dauer eines Monats erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet. Nach Abwägung und Einarbeitung aller

Stellungnahmen soll die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans schließlich als Satzung beschlossen werden.

Verfahrensablauf

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13.12.2022 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“ gem. § 2 (1) BauGB |
| 13.12.2022 | Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB |
| 23.01.2023 bis
24.02.2023 | Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
gem. § 3 (1) BauGB |
| Anschreiben
vom 18.01.2023
mit Frist bis
24.02.2023 | Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung
gem. § 4 (1) BauGB |
| 19.09.2023 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“ und beschließt die Durchführung der Veröffentlichung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| 09.10.2023 bis
10.11.2023 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom 27.09.2023
mit Frist bis
10.11.2023 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| ____.____.____ | Der Gemeinderat billigt den geänderten Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“ und beschließt die Durchführung der Veröffentlichung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Wiederholung der Offenlage) |
| ____.____.____ bis
____.____.____ | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom _____.____.____
mit Frist bis
____.____.____ | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| ____.____.____
____.____.____ | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Schrahöfe-Simes“ gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzungen. |

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Nutzung

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich ist die Errichtung einer Versorgungsanlage „Nahwärme“ vorgesehen. Konkret soll hier eine Heizzentrale entstehen, die den gesamten Ortsteil Prechtal und insbesondere auch die beiden neuen Baugebiete Schrahöfe-Schulhaus und Schrahöfe-Bergleweg mit Nahwärme versorgt und somit eine öffentliche Versorgungsfunktion als dezentraler Wärmeproduzent einnimmt. Im Sinne einer effizienten Energienutzung sowie der Förderung von nachwachsenden Rohstoffen an Stelle von fossilen Brennstoffen, soll die Heizzentrale einen wesentlichen Teil zur Verbesserung der Versorgung im Ortsteil leisten und auch langfristig die Unabhängigkeit sowie die Versorgungssicherheit Prechtals erhöhen.

Erschließung

Der gewählte Standort eignet sich insbesondere aufgrund der direkten Lage an der B294 gut zur Errichtung einer Heizzentrale. Ziel dabei ist die eigentliche Anlage flächensparend auf dem Grundstück zu errichten, aber auch die Erschließung effizient zu gestalten. Hierzu soll die Erschließung des Änderungs- und Erweiterungsbereichs über eine eigene Zufahrt zur Bundesstraße im südwestlichen Teil des Plangebiets erfolgen. Auf diese Weise soll die Erreichbarkeit der Heizzentrale für die Anlieferung, und für Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, gesichert werden, ohne dass durch den Ortsteil zugefahren werden muss.

Standort

Neben der günstigen verkehrlichen Situation ist der Standort auch deshalb besonders gut geeignet, da er sich direkt an den bestehenden Siedlungsbereich des Ortsteils Prechtal anschließt, was möglichst kurze Leitungsstrecken zu den Endverbrauchern sichert. Dies bringt insbesondere den Vorteil eines geringen Energieverlusts mit sich. Darüber hinaus ist durch den Anschluss an die Bundesstraße die Belieferung ohne die Durchfahrt durch den Ortsteil möglich, so dass keine Belastungen für die angrenzenden Verkehrswege entstehen. Vorteilhaft ist zudem, dass zukünftig potenziell auch der südlich gelegene Siedlungsbereich (Reichenbach) angeschlossen werden kann.

Gestaltung des Gebäudes

In den nachfolgenden Abbildungen ist die geplante Gebäudegestaltung der Heizzentrale dargestellt. Wie erkennbar ist, ist als Fassadengestaltung die teilweise Verwendung einer Holzverkleidung vorgesehen. Außerdem soll das Dach als begrüntes Pultdach ausgestaltet werden. Der Schornstein, der im Südosten der Fläche angeordnet werden soll, ist mit einer Höhe von 20 m geplant. Die LKW-Zufahrt erfolgt im Süden der Fläche, so dass die Rangier- und Entladevorgänge auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite des Plangebiets erfolgen werden.



Entwurf Heizzentrale Prechtal Nord-West Ansicht (ohne Maßstab), Hölken- Berghoff GmbH 14.06.2023



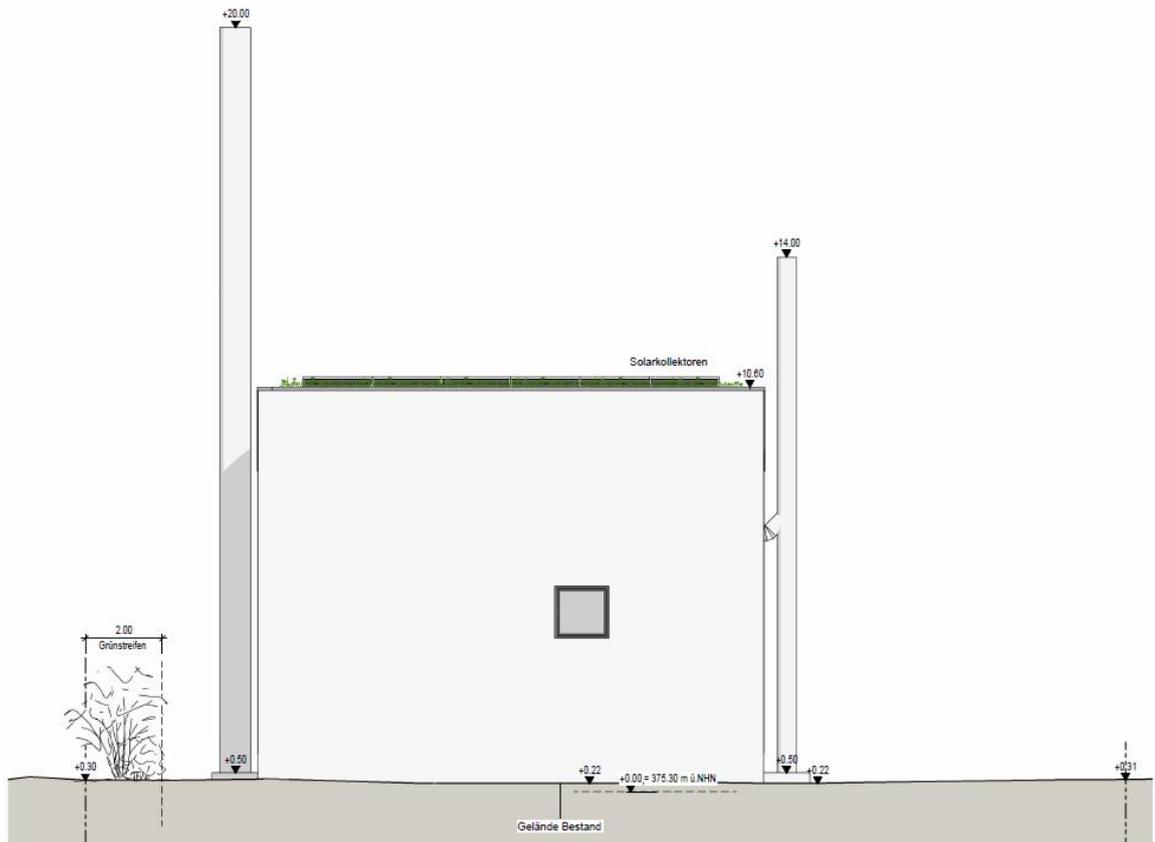
Süd-Ost-Ansicht

Entwurf Heizzentrale Prechtal Süd-Ost Ansicht (ohne Maßstab), Hölken- Berghoff GmbH 14.06.2023



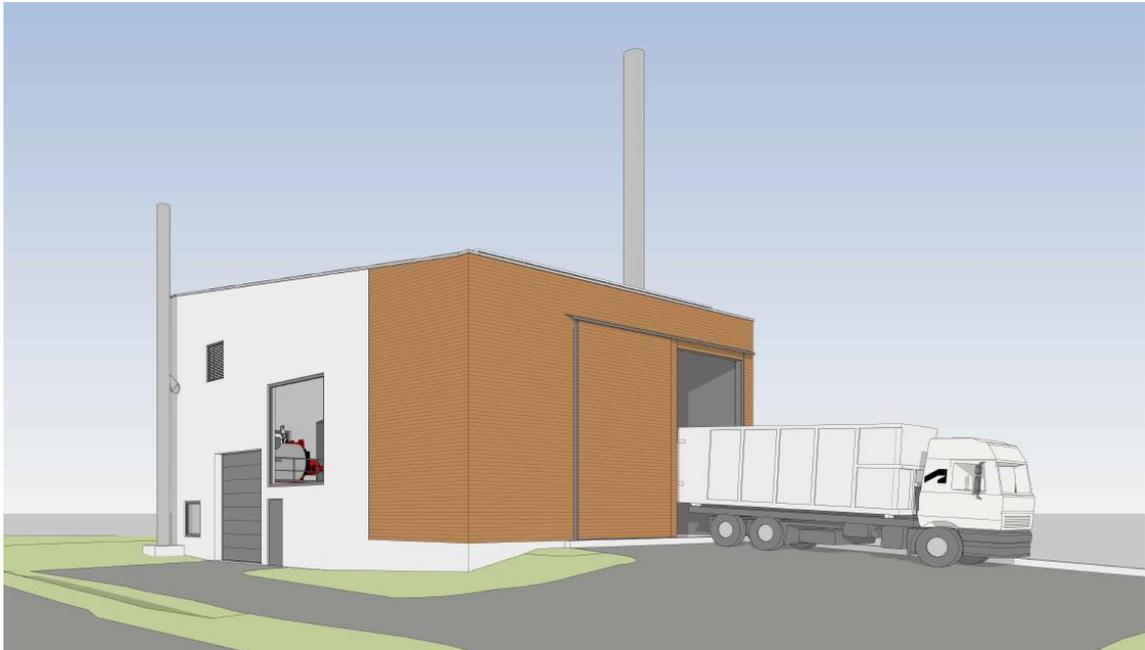
Süd-West-Ansicht

Entwurf Heizzentrale Prechtal Süd-West Ansicht (ohne Maßstab), Hölken- Berghoff GmbH 14.06.2023



Nord-Ost-Ansicht

Entwurf Heizzentrale Prechtal Nord-Ost Ansicht (ohne Maßstab), Hölken- Berghoff GmbH 14.06.2023



Entwurf Heizzentrale Prechtal (ohne Maßstab), Hölken- Berghoff GmbH 14.06.2023

3 Inhalte der Änderung

3.1 Form der Änderung und Ergänzung

Um die Errichtung der geplanten Heizzentrale zu ermöglichen, soll der bestehende Bebauungsplan „Schrahöfe – Simes“ aus dem Jahr 2014 erweitert und geändert werden. Hierfür wird zum einen der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans durch ein Deckblatt erweitert. Dieses Deckblatt umfasst den Erweiterungsbereich und grenzt direkt an den rechtskräftigen Bebauungsplan an. Darüber hinaus werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den Änderungs- und Erweiterungsbereich übernommen. Um jedoch die geplante Heizzentrale umsetzen zu können, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften punktuell geändert und ergänzt.

Im Übrigen gelten die bestehende Planzeichnung sowie die weiteren Bestandteile des Bebauungsplans (textliche Festsetzungen etc.) aus dem Jahr 2014 unverändert fort.

3.2 Aufnahme des Flurstücks Nr. 1509/19 sowie der Teilbereiche der Wegeflurstücke Nr. 1500/7 und 1500

Um die Errichtung einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung des Ortsteils zu ermöglichen, ist es notwendig, den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans nach Süden zu erweitern. Dafür werden das Flurstücks Nr. 1509/19, ein Teilbereich des Wegeflurstücks Nr. 1500/7 und ein Teilbereich des Flurstücks der Straßenverkehrsfläche der B294 (Flst.Nr. 1500) durch ein Deckblatt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“ mit aufgenommen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden für den Änderungs- und Erweiterungsbereich ergänzt. Die maximale Gebäudehöhe wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung für die festgesetzte Versorgungsfläche hinzugefügt. Dies ist damit zu

begründen, dass für die baulichen Anlagen der vorgesehenen Heizzentrale, die maximale Gebäudehöhe und nicht die maximale Traufhöhe festgesetzt werden soll. (siehe hierzu Kapitel 3.5)

3.4 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl für die Fläche der Versorgungsanlage „Nahwärme“ wurde in der Planzeichnung mit einem maximalen Wert von 0,4 festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Versorgungsanlage in angemessener Größe realisiert werden kann. Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Dies ist notwendig, um alle benötigten Anlagen auf der Fläche realisieren zu können. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass Teile des Änderungsbereichs als Grünflächen festgesetzt wurden, die nicht in die GRZ Rechnung einberechnet werden, jedoch den Anteil der Versiegelung des Grundstücks insgesamt zusätzlich begrenzen.

3.5 Maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen

Da für den Änderungs- und Ergänzungsbereich die maximale Gebäudehöhe zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ergänzt wurde, wird diese in der zusätzlich aufgenommenen planungsrechtlichen Festsetzung 1.2.4 eindeutig definiert. Die zulässigen Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

Die Gebäudehöhen im bestehenden Bebauungsplan Schrahöfe-Simes lassen in dem an die Fläche der Heizzentrale angrenzenden Bereich Traufhöhen von bis zu 7 m zu. Bei zulässigen Satteldächern bis zu 45° Dachneigung werden damit ähnlich hohe Gebäudehöhen erreicht, wie in dem Änderungsbereich zugelassen sind. Somit fügt sich das Gebäude der Heizzentrale mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 386 m.ü.NHN, was einer ungefähren Höhe von knapp 11 m über dem Gelände entspricht, hinsichtlich der Höhengestaltung am Standort ein. Bei der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wurden technische Anforderungen berücksichtigt, damit die notwendigen Anlagen im Gebäude installiert werden können, ohne dass ein aufwendiges „Eingraben“ notwendig wird. Dies hätte wiederum zu Konflikten beispielsweise hinsichtlich des Themas Wasser führen könnte.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen um bis zu 1,0 m überschritten werden, so dass Photovoltaikanlagen auf den geplanten Dächern umgesetzt werden können. Damit möchte die Stadt Elzach sich nochmals deutlich zu den Klimazielen bekennen und die Nutzung dieser Anlagen fördern.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch technisch notwendige Anlagen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 395,5 Meter über Normalhöhennull (NHN) überschritten werden, was ca. 20 m über dem Gelände entspricht. Diese Schornsteinhöhe zur Ableitung der Abgase des hackschnitzelbefeuerten Kessels entspricht der Empfehlung des Gutachtens der „Prognose der Emissionen und Immissionen sowie Ermittlung der erforderlichen Schornsteinhöhe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung und zum Betrieb der Heizzentrale in Elzach-Prechtal“. Bei der Empfehlung zu der Schornsteinhöhe wurde in der Berechnung im Rahmen des Gutachtens unter anderem die nahegelegene Wohnbebauung berücksichtigt. Schädliche Umweltauswirkungen können so vermieden werden. Um jedoch zu vermeiden, dass zu viele hohe Anlagen entstehen, wird in die Festsetzung eine flächenmäßige Begrenzung aufgenommen, so dass sichergestellt ist, dass diese Höhe nur auf max. 5 % der zulässigen Grundfläche zulässig ist. Rein rechnerisch bedeutet dies: Die Versorgungsfläche hat eine Größe von 887 m², davon wird die zulässige Grundfläche durch die GRZ von 0,4 bestimmt, also 355 m². Hiervon 5 % (rechnerisch 17 m²) dürfen die Höhe von 20 m erreichen. Dies reicht

deutlich für die geplanten technischen Anlagen, so dass sichergestellt ist, dass diese Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe keine zu massive Bebauung ermöglicht.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf dem Grundstück der geplanten Heizzentrale.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen durch Aluminium, Kupfer, Zink oder Bleiionen, ist der flächige Einsatz von ebendiesen metallhaltigen Materialien im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz der Insekten wurde darüber hinaus eine Festsetzung zu möglichen Leuchtmitteln für die öffentliche und die private Beleuchtung in die Planungen aufgenommen.

Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen, um die Durchgängigkeit für Amphibien und Kleinsäuger zu gewährleisten.

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der 2 m breiten Grünfläche entlang des südwestlichen und südöstlichen Rands des Plangebiets sind entsprechende Anpflanzungen zur Randeingrünung der Fläche vorgesehen. Diese sollen dazu beitragen, dass der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Anlage der Heizzentrale möglichst gering bleibt. Südlich des Gewässerrandstreifens im Norden des Plangebiets ist auf einer Breite von 1 m die Anpflanzung einer weiteren Hecke vorgesehen. Auch diese Hecke soll für eine stärkere Durchgrünung des Plangebiets sorgen sowie als eine gewisse gestalterische Abschirmung Richtung Mischgebietsbebauung dienen. Außerdem wird die Anpflanzung von fünf gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern innerhalb des Gewässerrandstreifens festgesetzt. Damit kann der Gewässerrandstreifen ökologisch aufgewertet und gleichzeitig für eine weitere Eingrünung der Fläche gesorgt werden. Die vorhandenen Gehölze sind gemäß den geltenden Vorschriften im Gewässerrandstreifen zu erhalten.

Zusätzlich soll das neue Gebäude mit einer Fassadenbegrünung gestaltet werden, weshalb festgesetzt wird, dass hier entsprechende Pflanzungen, sowie das Anbringen von Rankhilfen vorzunehmen sind. Je angefangene 5 Laufmeter der jeweiligen Fassadenfläche ist eine Pflanze mit einer entsprechenden Rankhilfe zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es wird jedoch in die Festsetzung aufgenommen, dass diese Fassadenbegrünung auch an anderen Fassaden errichtet werden kann, wenn an der jeweiligen Gebäudeseite aus baulichen oder technischen Gründen eine Begrünung nicht möglich sein sollte, beispielsweise bei großen Toren oder Fenstern. So ist eine Eingrünung gesichert, sie ist jedoch so flexibel, dass bei der Planung noch ausreichend Spielraum für den Bauherren besteht.

Neben der Fassadenbegrünung und der Heckenpflanzung müssen im Plangebiet weitere 4 klein- bis mittelkronige Bäume gepflanzt werden, um eine angemessene Eingrünung des Plangebiets zu erreichen und das Ortsbild entsprechend zu gestalten.

Insgesamt dienen die Festsetzung zur Anpflanzung sowohl der ökologischen als auch der gestalterischen Aufwertung der Fläche der Heizzentrale.

3.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Nahwärme“ wurde festgesetzt, um die Voraussetzung zur Errichtung der Heizzentrale zu schaffen, die zur unabhängigen und umweltfreundlichen Wärmeversorgung für den Ortsteil beitragen soll. Um einen einwandfreien Betrieb der Nahwärmeversorgungsanlage sicherzustellen, sind alle für diese notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

3.9 Private Grünflächen

Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung und der Eingrünung der Fläche, sowie dem Schutz des Gewässerrandstreifens werden in der Planung private Grünflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt. Ergänzend wird definiert, dass hier keine baulichen Anlagen zulässig sind. Auch im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Flächen vor einem Befahren zu schützen, so dass die geplante Funktion entsprechend erreicht und gesichert werden kann.

3.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Zuge der konkreten Planung wurde die Lage der Ein- und Ausfahrt zur Erschließung der Versorgungsanlage präzisiert. Um zu vermeiden, dass auf der gesamten Länge des Plangebiets zugefahren werden kann und damit durch die langgestreckte Kreuzung des Fuß- und Radweges Konflikte entstehen, wurde in die Planzeichnung aufgenommen, dass nur im Südwesten zugefahren werden kann. Dementsprechend wurde für die verbleibenden Flächen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt definiert.

3.11 Dachgestaltung

Die örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung wird ergänzt. Die Dächer der Gebäude auf der Fläche für Versorgungsanlagen sind als Flach- oder Pultdächer auszubilden. Dabei ist entsprechend der Nutzungsschablone im Bereich der Versorgungsfläche eine Dachneigung von 0° - 10° zulässig. Flach geneigte Pultdächer sind in den Mischgebieten des Bebauungsplans bereits zulässig. Es ist von keinen städtebaulichen Konflikten auszugehen. Zusätzlich werden Flachdächer zugelassen. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer eignen sich besonders zur Dachbegrünung und zur Anbringung von Photovoltaikanlagen und sollen deshalb ermöglicht werden. Zudem handelt es sich bei der Heizzentrale um ein Gebäude, welches einen technischen Zweck erfüllt und sich somit besonders für die Ausgestaltung mit einem flach geneigten Dach eignet.

Eine extensive Dachbegrünung ist vorgeschrieben. Dies reduziert einerseits die sommerliche Aufheizung der Gebäudeoberfläche durch Beschattung. Des Weiteren hat eine Dachbegrünung durch ihre Verdunstungsleistung auch eine kühlende Wirkung auf die Umgebungstemperaturen. Die Verdunstungskühle begünstigt zudem den Wirkungsgrad der nach Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg auf den Dachflächen zu errichtenden Photovoltaikanlagen.

3.12 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Durch die Festsetzung kann die Grünfläche auf dem Grundstück so weit wie möglich gesichert werden. Diese nimmt insbesondere wichtige ökologische Funktionen (Mikroklima, Pflanzen- und Tierwelt) ein. Schottergärten hingegen sind gemäß dem Landesnaturschutzgesetz nicht zulässig, so dass auf eine gesonderte Festsetzung verzichtet werden kann.

Die Festsetzung, dauerhafte Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen, soll eine Beeinträchtigung des Ortsbilds bzw. des Straßenraums verhindern.

3.13 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtsicht auf die Straße zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Einfriedungen nur als Hecken oder Zäune zulässig sind, so dass Mauern oder geschlossene Einfriedungen nicht zulässig sind. Zäune sind darüber hinaus mit einer Heckenhinterpflanzung zu gestalten, so dass die Einfriedungen nicht zu massiv in Erscheinung treten und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Eine weitere Bauvorschrift definiert, dass die Einfriedungen zum Boden hin einen Mindestabstand von 10 cm einhalten müssen, so dass die Einfriedungen für Kleintiere durchlässig sind. Auf die Festsetzung 1.7 des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“ wird verwiesen.

3.14 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Rückhalten von Niederschlagswasser

Da eine Versickerung auf dem Grundstück nach den aktuellen Bedingungen nicht möglich ist, ist eine Retentionszisterne herzustellen. Das unverschmutzte Regenwasser ist gedrosselt in den Hilsbach einzuleiten. Dadurch kann das Kanalnetz der Gemeinde entlastet werden. Die Rückhaltung und Einleitung in den Bach sind auch aus klimatischen und ökologischen Gründen am Standort sinnvoll. Das unverschmutzte Regenwasser wird in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt und aufgrund der Verdunstungswirkung kann mikroklimatisch eine Kühlwirkung erzielt werden.

Hingewiesen wird darauf, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden muss, bevor das unverschmutzte Regenwasser in den Bach eingeleitet werden darf. Im Zuge des Erlaubnisanspruchs wird auch das Thema der Regenwasserbehandlung betrachtet werden. Damit soll unter anderem sichergestellt werden, dass nur unbelastetes Wasser dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Auf die Beschreibung des Entwässerungskonzepts unter Kapitel 9 wird verwiesen.

3.15 Nachrichtliche Übernahmen

Neben den geänderten und ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird auch eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser Hinweis zum Gewässerrandstreifen betrifft den nördlich des Plangebiets verlaufenden Hilsbach sowie seine begleitenden Böschungen. Demnach ist der Gewässerrandstreifen entsprechend geschützt, sowohl durch die Darstellung als private Grünfläche, als auch durch den Hinweis auf die Regelungen zum Schutz des Gewässerrandstreifens nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg und dem Wasserhaushaltsgesetz.

Die nachrichtlichen Übernahmen zum HQ₁₀₀ und HQ_{100, Klima} beziehen sich auf durchgeführte Flussgebietsuntersuchungen aus dem Jahr 2019.

3.16 Hinweise

Auch verschiedene Hinweise werden in den Bebauungsplan für den Änderungsbereich neu aufgenommen, womit auf aktuell geltende Bestimmungen und Informationen verwiesen wird, die für die Planung von Relevanz sind.

4 STANDORTALTERNATIVEN

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)

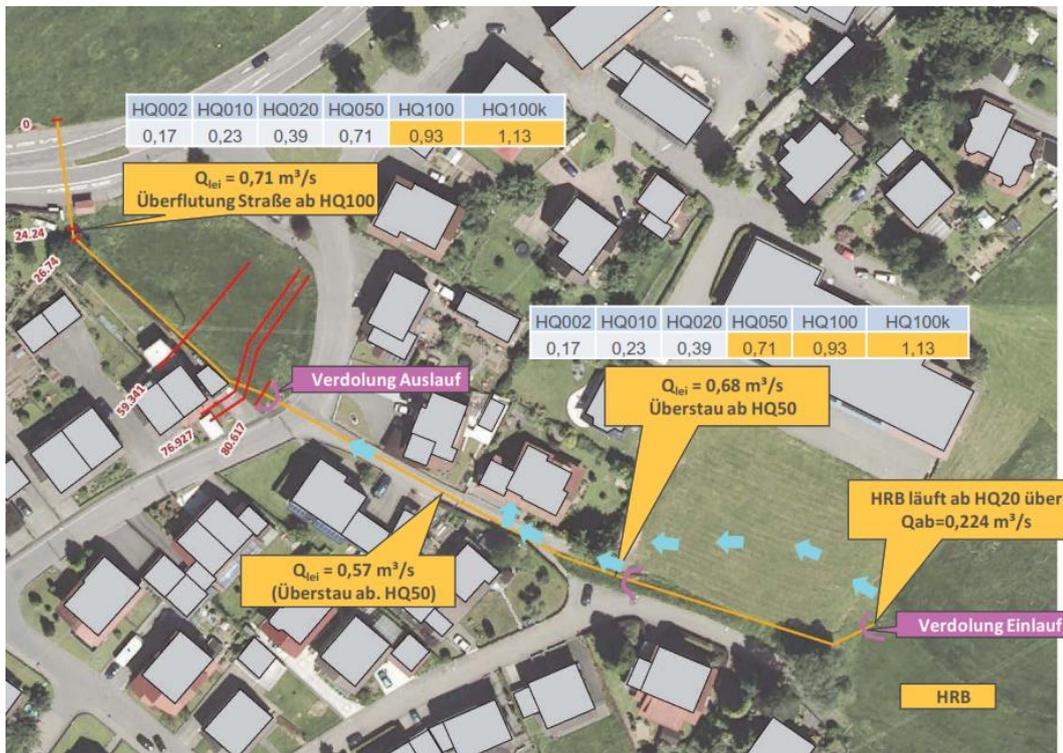
Der Standort 1 wurde schnell verworfen, da hier keine ausreichende Flächengröße vorhanden gewesen wäre, so dass eine Realisierung nicht möglich ist.

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 Rückhalte-raums 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.

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.

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.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung bereits ein Vorabzug des Umweltberichts als Scopingpapier vorgelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und ist dieser beigefügt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Dadurch wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

6 PROGNOSE DER EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Von dem Büro Richter & Röckle wurde eine „Prognose der Emissionen und Immissionen sowie Ermittlung der erforderlichen Schornsteinhöhe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung und zum Betrieb einer Heizzentrale in Elzach-Prechtal“ erstellt. Im Ergebnis werden verschiedene Empfehlungen gegeben, bei deren Beachtung die einschlägigen Grenzwerte hinsichtlich der Abgaswerte eingehalten werden können. Es wird zur Ableitung der Abgase des hackschnitzelbefeuerten Kessels eine Schornsteinhöhe von 20 m über Grund empfohlen, die in den Entwürfen des Gebäudes bereits berücksichtigt wurde. Für den Heizöl-EL-befeuerten Reservekessel wird eine Schornsteinhöhe von 14 m über Grund empfohlen.

Die durchgeführten Berechnungen haben gezeigt, dass die Stickoxid- und Staubimmissionen die Irrelevanzschwelle an den umgebenden Wohnhäusern einhalten und somit von der geplanten Anlage keine Gesundheitsgefahren ausgehen. Es wurden außerdem verschiedene Empfehlungen gemacht, um etwaige Geruchsemissionen zu minimieren, welche bei dem Betrieb der Anlage berücksichtigt werden sollten.

7 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Durch das Büro Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zu dem Neubau der Heizzentrale in Elzach“ angefertigt und ist den Unterlagen beigelegt. In dieser Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Anlage auf die bestehende Bebauung untersucht und beurteilt.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden. Auch die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

8 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung ist bereits erfolgt.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung von Elzach-Schrahöfe an. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist vorgesehen.

Das anfallende Schmutzwasser der Heizzentrale wird durch eine Sammelleitung mit Gefälle in einen Pumpschacht befördert. Von dort aus wird es über eine DN 50 Druckleitung auf die andere Straßenseite der B294 gepumpt. Dort wird das Schmutzwasser in den bestehenden Schmutzwasserschacht TS0004 eingeleitet.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser gilt die Prämisse, bei der Erschließung von neuen Siedlungsgebieten eine nachhaltige und naturnahe Entwässerung zu etablieren, bei der die kleinräumige Wasserhaushaltsbilanz auch nach der Erschließung derjenigen der unbebauten Fläche möglichst nahekommt. Prinzipiell geht es dabei darum, das Niederschlagswasser im Plangebiet zu halten und so die Wasserbilanz möglichst nicht nachteilig zu verändern. Dementsprechend wurden die vorliegenden Planungen geprüft. Im ersten Schritt wurde im Rahmen der geologischen Untersuchungen unter anderem die Wassersituation im Plangebiet genauer untersucht. In dem geotechnischen Bericht „Neubau einer Heizzentrale Flurstück 1509“ (liegt den Unterlagen als Anlage bei) wurde unter anderem die Durchlässigkeit des Untergrunds sowie die Grundwassersituation betrachtet. Voraussetzung zur Versickerung ist das Vorhandensein einer Schicht mit ausreichendem Aufnahmevermögen für Sickerwasser. Die im Änderungsbereich vorhandenen bindigen Auenlehme weisen erfahrungsgemäß aufgrund ihres hohen Feinkornanteils Durchlässigkeiten von $<10^{-6}$ m/s auf und sind daher für eine Versickerung nicht geeignet. Dementsprechend ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet selbst nicht möglich. Es muss jedoch auch heute davon ausgegangen werden, dass das Niederschlagswasser überwiegend abfließt. Im Zuge der aktuellen Planungen soll mit dem anfallende Niederschlagswasser wie folgt umgegangen werden. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird durch die Begrünung zurückgehalten und überwiegend zur Verdunstung gebracht, so dass dieses Wasser dem Wasserkreislauf auf kurzem Wege zurückgeführt wird. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen, sowie die aus den Dachflächen überlaufenden Mengen, werden in eine Retentionszisterne eingeleitet. Die Dimensionierung der Zisterne wird auf Ebene der Baugenehmigung festgelegt. Das zurückgehaltene Regenwasser wird mit Hilfe einer Pumpe mit maximal 2 m³/h über eine DN 50 Druckleitung gedrosselt in den Übergabeschacht auf der westlichen Seite der B 294 geleitet. Vom Übergabeschacht aus wird es mit Gefälle gedrosselt in den Hilsbach eingeleitet. Eine direkte Einleitung in den Hilsbach nördlich des Plangebiets ohne Unterquerung der B 294 ist aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

10 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche für Versorgungsanlage Nahwärme	ca.	865 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	50 m ²
Öffentlicher Fuß- und Radweg	ca.	154 m ²
Private Grünflächen	ca.	234 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	1.303 m²

Elzach, den

fsp.stadtplanung

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

Roland Tibi
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Elzach übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Elzach, den

Elzach, den

Roland Tibi
Bürgermeister

Roland Tibi
Bürgermeister