

# Öffentliche Bekanntmachung

## Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Schrahöfe-Simes“

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat am 19.09.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

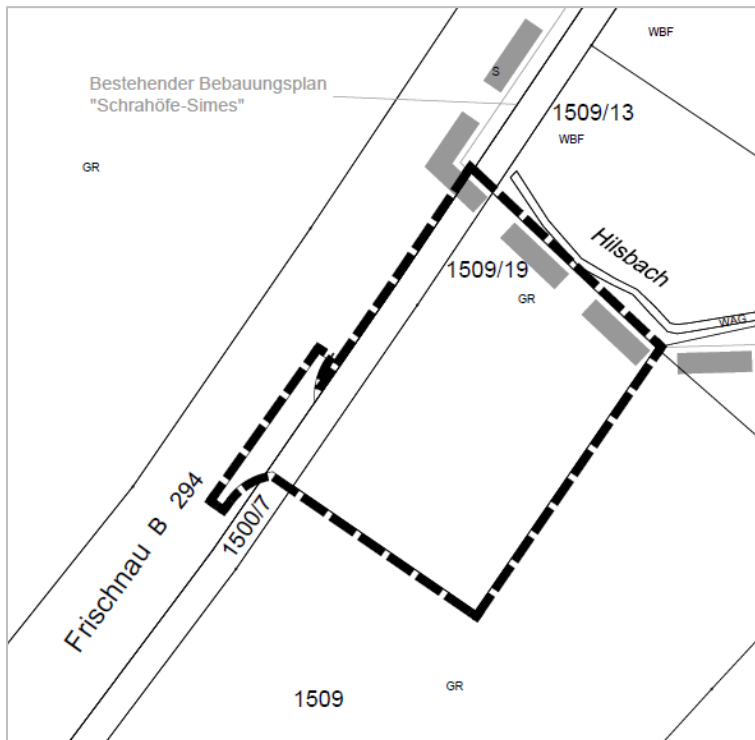
### Ziele und Zwecke der Planung

Um den Ausbau des Nahwärmenetzes in der Stadt zu forcieren, wird aktuell eine Nahwärmegenossenschaft mit dem Ziel des Ausbaus einer umweltfreundlichen und lokal erzeugten Wärmeversorgung aufgebaut. 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. Sie liegt im Westen des Ortsteils direkt an der Bundesstraße und ergänzt die bereits realisierte Bebauung von Prechtal im Bereich der Wiesenstraße. Die angrenzende Bebauung wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Schrahöfe – Simes“ im Jahr 2014 planungsrechtlich ermöglicht. 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.

### Lage

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 den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird. Der Geltungsbereich umfasst das neu gegründete Flurstück Nr. 1509/19 sowie einen Teilbereich des angrenzenden Wegeflurstücks Nr. 1500/7 in zweckdienlicher Abgrenzung. Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von 1.253 m<sup>2</sup>.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 19.09.2023. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht sowie Fachgutachten (*spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, schalltechnische Untersuchung, geotechnischer Bericht, Prognose der Emissionen und Immissionen*) vom

**09.10. bis einschließlich 10.11.2023** (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Stadt Elzach unter „Rathaus und Service → Aktuelles → öffentliche Bekanntmachungen“

([https://www.elzach.de/startseite/rathaus+ +service/oeffentliche+bekanntmachungen.html](https://www.elzach.de/startseite/rathaus+-service/oeffentliche+bekanntmachungen.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. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten werden.

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

- **Umweltbericht** mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und Grünordnungsplan vom 19.09.2023 (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. Informationen zu potentiellen Konflikten mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Wälder bei Wyhlen“.

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 Wasserreislauf, 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 04.07.2023 (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 05.06.2023 (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.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Naturschutz, Stellungnahme vom 27.02.2023: Das in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung errechnete Defizit für die verschiedenen Schutzgüter ist auszugleichen.
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Naturschutz, Stellungnahme vom 27.02.2023: um eine gute Einbindung in die Landschaft zu erreichen sollte die Fassade begrünt oder mit Holz verkleidet werden.
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Untere Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Stellungnahme vom 27.02.2023: Ein Teil des Plangebiets liegt im HQ<sub>100</sub> Bereich, weitere Teilflächen im HQ<sub>extrem</sub>, bzw. HQ<sub>100</sub> Klima, dies ist zu berücksichtigen.
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Untere Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Stellungnahme vom 27.02.2023: Mögliche Folgen von Starkregenereignissen sind bei der Planung zu berücksichtigen

- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Untere Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Stellungnahme vom 27.02.2023: Im Plangebiet verläuft der Gewässerrandstreifen, dieser ist richtig darzustellen, die Verbote sind zu berücksichtigen und die Fläche sollte durch die Stadt gekauft und gepflegt werden, um den Schutz zu sichern.
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Untere Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Stellungnahme vom 27.02.2023: Eine Dachbegrünung sollte festgesetzt werden.
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Untere Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Stellungnahme vom 27.02.2023: es gibt keine Angaben zum Grundwasser, ein Bauen im Grundwasser ist nicht zulässig.
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Untere Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Stellungnahme vom 27.02.2023: Hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswassers ist das neue Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 zu berücksichtigen. Die Wasserhaushaltsbilanz muss in die Planungen integriert werden.
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Untere Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Stellungnahme vom 27.02.2023: Im Plangebiet sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Festsetzungen bekannt.
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Untere Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Stellungnahme vom 27.02.2023: Maßnahmen zum Bodenschutz sind notwendig.
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz, Stellungnahme vom 27.02.2023: Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden.
- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 27.02.2023: Die verbleibende landwirtschaftlich genutzte Fläche hat nun einen ungünstigeren Zuschnitt, eine frühzeitige Information des Landwirtes wird empfohlen. Die weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen beispielsweise für Ausgleichsmaßnahmen ist zu vermeiden, interne Maßnahmen sind vorzuziehen.
- Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 13.02.2023: Für Aussagen zu geologischen Verhältnisse wird die Beauftragung eines Ingenieurbüros empfohlen. Es wird auf die gegebenenfalls entstehende Notwendigkeit zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes wird hingewiesen.
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8 Landesamt für Denkmalschutz, Stellungnahme vom 15.02.2023: Bei zufälligen Funden sind die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.
- 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. Darüber hinaus ist die Verbrennung von Holz 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.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt Elzach abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. E-Mail), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Elzach, den 28.09.2023

Roland Tibi, Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit „**Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Schrahöfe-Simes“**“ erfolgte durch Bereitstellung auf der städtischen Homepage unter dem Menüpunkt Bekanntmachungen am 28.09.2023 sowie im Mitteilungsblatt der Stadt Elzach am 28.09.2023.