

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	5
3	INHALTE DER ÄNDERUNG	6
3.1	Form der Änderung und Ergänzung	6
3.2	Aufnahme des Flurstücks Nr. 1509/19 sowie des Teilbereichs des Wegeflurstücks Nr. 1500/7	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung	6
3.4	Maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen	6
3.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
3.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	7
3.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	7
3.8	Dachgestaltung	7
3.9	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	7
3.10	Gewässerrandstreifen	7
3.11	Hinweise	8
4	UMWELTBERICHT	8
5	BODENORDNUNG	8
6	KOSTEN	8
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	8

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, wird aktuell eine Nahwärmegenossenschaft mit dem Ziel des Ausbaus einer umweltfreundlichen und lokal erzeugten Wärmeversorgung aufgebaut. 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 der Wiesenstraße. 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 B249 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 den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird.

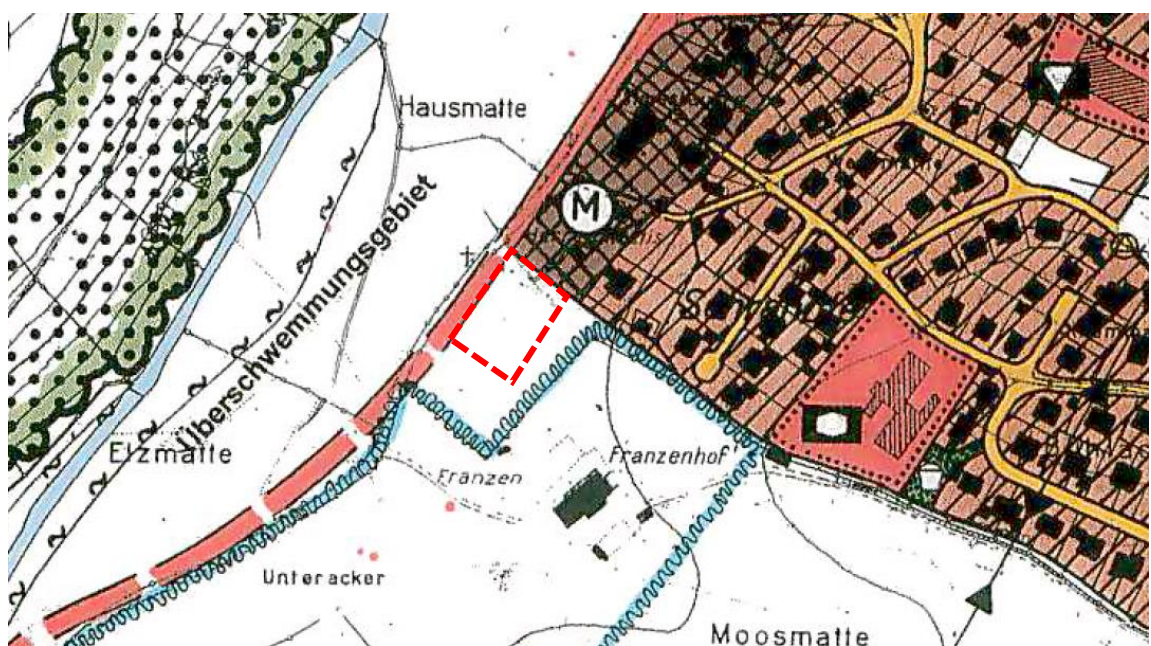
Der Geltungsbereich umfasst das neu gegründete Flurstück Nr. 1509/19 sowie einen Teilbereich des angrenzenden Wegeflurstücks Nr. 1500/7 in zweckdienlicher Abgrenzung. Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von 1.253 m².



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. Nördlich des Änderungs- und Erweiterungsbereichs schließt sich Mischgebietsfläche an. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von etwa 1.253 m² kann in Anbetracht der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“ als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach von 2004 (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 (1.253 m²) erweitert werden.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie eine Umweltprüfung statt. Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung festzulegen sowie Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erarbeiten.

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“ gem. § 2 (1) BauGB

- _____._____._____ 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
- _____._____._____ Der Gemeinderat billigt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schrahöfe-Simes“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- _____._____._____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- _____._____._____ Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom _____._____._____ mit Frist bis
- _____._____._____ 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 Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Nutzung

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich ist die Errichtung einer Versorgungsanlage „Nahwärme“ vorgesehen. Konkret soll hier eine Heizzentrale entstehen, die den 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 für den Ortsteil 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 B249 gut zur Errichtung einer Heizzentrale. Das Ziel ist es dabei 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 erfolgen. Diese wird aktuell mit den zuständigen Behörden abgestimmt und zur Offenlage in der Planung ergänzt werden. 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.

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 des Teilbereichs des Wegeflurstücks Nr. 1500/7

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, sowie ein Teilbereich des Wegeflurstücks Nr. 1500/7 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.

3.4 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 Bezugshöhe ist dabei die nächstgelegene öffentliche oder private Erschließungsstraße.

3.5 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 Bleionen, 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.

3.6 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 vorgesehen. Die Randeingrünung soll dazu dienen, dass sich die Anlage der Heizzentrale möglichst gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

3.7 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.

3.8 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 eignen sich besonders zur Dachbegrünung und zur Anbringung von Solaranlagen 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 Flachdach eignet.

3.9 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.

3.10 Gewässerrandstreifen

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 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg und dem Wasserhaushaltgesetz.

3.11 Hinweise

Auch die verschiedenen Hinweise werden in den Bebauungsplan für den Änderungsbe- reich neu aufgenommen.

4 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Ein- griffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu er- wartenden 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 Beein- trächtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung bereits ein Vorabzug des Umweltberichts als Sco- pingpapier 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 werden vermieden.

5 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung ist bereits erfolgt.

6 KOSTEN

Wird zur Offenlage nachgetragen.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche für Versorgungsanlage Nahwärme	ca.	887 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	154 m ²
Private Grünflächen	ca.	212 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	1.253 m²

Elzach, den

fsp.stadtplanung

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

Roland Tibi

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 9

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