

Begründung

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heizzentrale Schwenninger Straße“

2. Örtliche Bauvorschriften „Heizzentrale Schwenninger Straße“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren

4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne

6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen und umgebende Nutzungen
 - 6.3 Standortwahl

7. Vorhabenbeschreibung

8. Umweltverträglichkeit
 - 8.1 Umweltbericht
 - 8.2 Artenschutz
 - 8.3 Schallimmissionsschutz
 - 8.4 Luftschadstoffimmissionsschutz
 - 8.5 Geruchsmissionsschutz
 - 8.6 Klimaschutz

9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung und Brandschutz
 - 9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.6 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.7 Bodenordnung

10. Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
 - 10.4 Grünordnerische Festsetzungen

11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Gestaltung baulicher Anlagen
 - 11.2 Einfriedungen
 - 11.3 Ordnungswidrigkeiten

12. Flächenbilanz

Anlagen:

- Anlage 1: Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Heizzentrale Schwenninger Straße“, Menz Umweltplanung, vom 18.07.2024, als gesonderter Teil der Begründung**
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Heizzentrale Schwenninger Straße“, Menz Umweltplanung, vom 08.04.2021**
- Anlage 3: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Heizzentrale Schwenninger Straße“, Menz Umweltplanung, vom 31.05.2023**
- Anlage 4: Schallimmissionsprognose „Heizzentrale Schwenninger Straße“, GERLINGER + MERKLE, vom 21.12.2023**
- Anlage 5: Schornsteinhöhenberechnung nach TA Luft Heizzentrale mit 2 Biomassekesseln, DEKRA Automobil GmbH, vom 24.07.2024**
- Anlage 6: Brandschutz-Pflichtenheft für BV Neubau Heizzentrale Nahwärmeversorgung Kleebühl/Stetten Nord, Ingenieurbüro für Brandschutz Manfred Oelmaier, vom 30.04.2024**
- Anlage 7: Geruchsimmissionsprognose nach TA Luft Heizzentrale mit 2 Biomassekesseln, DEKRA Automobil GmbH, vom 29.02.2024**
- Anlage 8: Hochbauplanung, Freier Architekt Thomas Hahn, vom 23.07.2024**
- Grundriss EG
 - Fundamente + Entwässerung
 - Fassade Nord + Ost
 - Fassade Süd + West
 - Schnitte 1 + 2
 - Schnitte 3 + 4
 - Flächenberechnung

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt gehört zum Kreis Sigmaringen im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 4.840 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/2023). Der räumliche Geltungsbereich liegt im Südwesten von Stetten.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

In der Schwenninger Straße ist auf Flst. 5149 neben der bestehenden Umspannstation (Flst. 5150) der Neubau einer Heizzentrale der Bioenergie Schwochow GbR geplant. Mit dem Ziel eine innovative und erneuerbare Energieversorgung mit regionalen Ressourcen umzusetzen, soll der bestehende Biomassekessel mit 850 KW Leistung in der Schwenninger Str. 1 nach außen in das geplante Gewerbegebiet an der Schwenninger Straße verlagert und um einen Biomassekessel mit einer Leistung von ca. 1-1,5 MW erweitert werden.

Neben dem auszulagerndem Biomassekessel, der weiterhin das bestehende Netz im Ortskern versorgt, soll ein zusätzlicher Biomassekessel entstehen, der den Pflegepark in der Schwenninger Straße, das Wohngebiet „Kleebühl“ und weitere Gebiete wie z.B. Europastraße bis hin zum Hochhaus in der Schelmengrube sowie die Mehrfamilienhäuser in der Guldenbergstraße versorgen soll. Zusätzlich soll eine Wärmepumpe für den Sommerbetrieb sowie für die Nutzung der Abwärme aus den Abgasen der Biomassekessel eingesetzt werden. Die Abwärme der Biogasanlage am Ende der Neidingerstraße wird weiterhin ganzjährig in das Netz eingespeist.

Durch die Verlagerung des Biomassekessels aus der innerörtlichen Gemengelage in das geplante Gewerbegebiet an der Schwenninger Straße werden immissions- und verkehrsbedingten Konflikte gelöst bzw. einer Verschärfung des innerörtlichen Konflikts entgegengewirkt. Die innerörtliche Gemengelage wird entflochten und dem Betrieb am neuen Standort auf einer bereits erschlossenen Fläche eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit geboten.

Bei der Verwirklichung der Klimaschutzziele kommt der Energieeinsparung, der effizienten Bereitstellung, Umwandlung, Speicherung und Nutzung von Energie sowie dem Ausbau erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Mit dem Ausbau des Wärmenetzes schafft die Gemeinde die Möglichkeit die Eigenheimbesitzer und Unternehmen bei der Modernisierung ihrer Gebäude zu unterstützen und erneuerbare und klimafreundliche Nahwärme weiter auszubauen. Durch attraktives Wohnen und Arbeiten sowohl durch die Entflechtung von Gemengelagen als auch durch das Angebot einer auf erneuerbaren Ressourcen beruhenden Energieversorgung und dessen regionale Wertschöpfung wird eine möglichst große Zufriedenheit erreicht und die Lebensqualität am Ort insgesamt erhöht.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtungen der Heizzentrale in der Schwenninger Straße geschaffen und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert.

Die Anlage wird eine Feuerungswärmeleistung von mehr als 1 MW erreichen, sodass zusätzlich ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

3. Verfahren

Heizkraftwerke sind nicht privilegiert und sind auch nicht typischerweise standortgebunden i.S. § 35 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB. Die Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet i.d.R. aus, da regelmäßig eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegen wird (Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Erhaltung der natürlichen Eigenart der Landschaft). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kann daher nur im Wege der Aufstellung eines Bebauungsplanes i.S.d. § 8 oder § 12 BauGB herbeigeführt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Heizzentrale Schwenninger Straße“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Heizzentrale“ vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ist die baurechtliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Darüber hinaus wurde die immissionsschutzrechtliche Eignung des gewählten Standorts in der Schwenninger Straße wurde durch verschiedene Gutachten bestätigt. Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist, zusammen mit den erstellten Gutachten, als Anlage beigefügt.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Gemeinde Stetten am kalten Markt dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu. Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf. Folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3) sind formuliert:

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsverbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

Zur Energieversorgung führt des Landesentwicklungsplan folgende allgemeine Grundsätze an (Quelle: LEP 2022, Kap. 4.2):

- Die Energieversorgung des Landes ist so auszubauen, dass landesweit ein ausgewogenes, bedarfsgerechtes und langfristig gesichertes Energieangebot zur Verfügung steht. Auch kleinere regionale Energiequellen sind zu nutzen.
- Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- In Gebieten mit hohem Strom- und Wärmebedarf sind die Vorteile der Kraft-Wärme-Kopplung zu nutzen und bei hoher Verbrauchsdichte die Erstellung von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und der Ausbau von Wärmeleitungsnetzen zu fördern. In Wohngebieten ist bei hohem Strom- und Wärmebedarf auf die Erstellung von kleinen Anlagen (Blockheizkraftwerken) und Nahwärmenetzen hinzuwirken.

4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben legt die Gemeinde Stetten am kalten Markt als Kleinzentrum fest (PS 2.2.4 Z (1)). Der Hauptort Stetten ist als Siedlungsbereich festgelegt. Hier ist die Siedlungstätigkeit verstärkt zu konzentrieren (PS 2.4.2 Z (2)).

Die Raumnutzungskarte (Stand Planentwurf zum Satzungsbeschluss am 25. Juni 2021) macht für die Fläche des Plangebiets keine Aussagen.

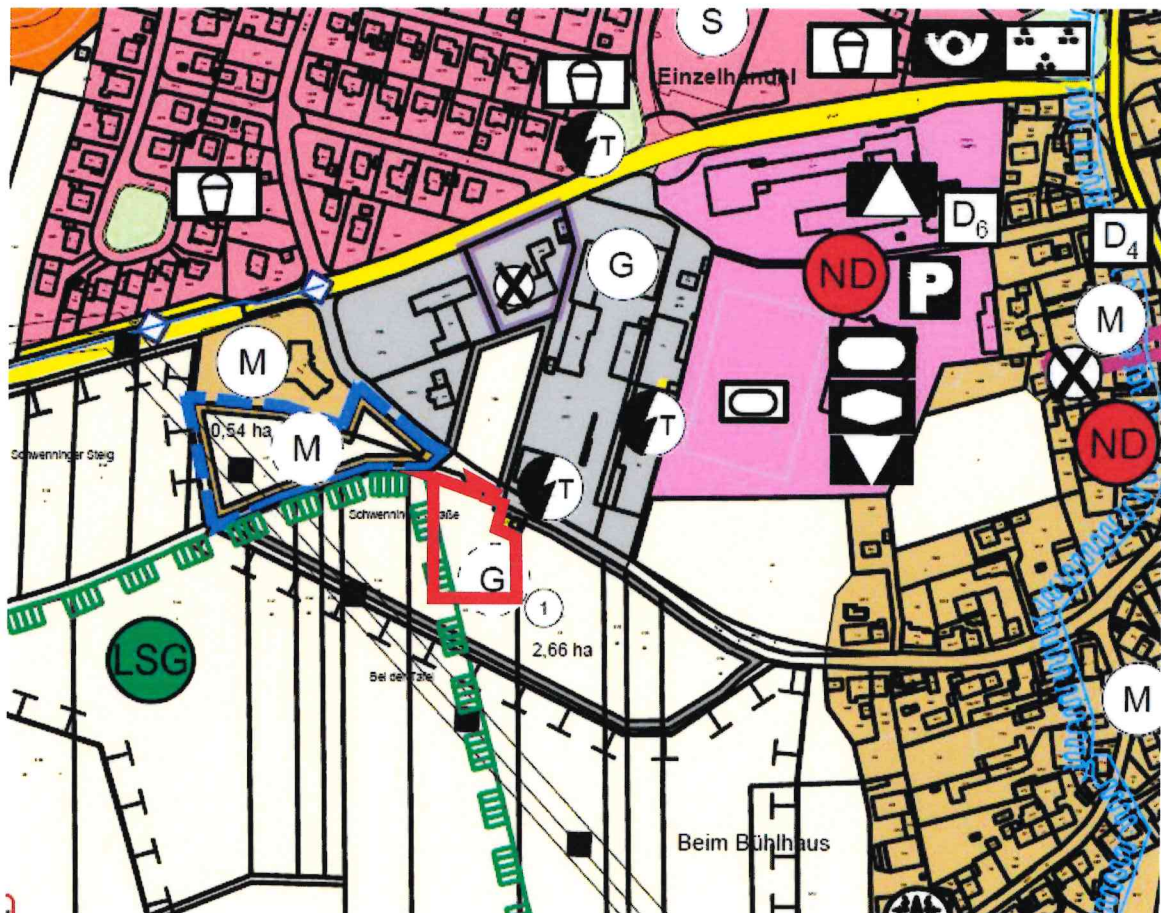
5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt – Schwenningen (1. Änderung, rechtswirksam seit 13.09.2019) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Planung) ausgewiesen.

Da aufgrund des gewerblichen Schwerpunkts der Zweckbestimmung des Sondergebiets „Heizzentrale“ von einer Artverwandtheit zu gewerbegebietstypischen Nutzungen ausgegangen werden kann, liegt die festgesetzte Art der Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch im planerischen Spektrum einer gewerblichen Baufläche.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Heizzentrale“ kann demnach noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne von § 8 (2) S. 1 BauGB angesehen werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan VG Stetten a.k.M./Schwenningen, 1. Änderung rechtswirksam seit 13.09.2019

5.2 Bestehende Bebauungspläne

In unmittelbarer Nähe nordwestlich des Bebauungsplangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Kleebühl – 6. Änderung“ (rechtskräftig seit 30.06.2022). Dieser setzt die Art der Nutzung als Mischgebiet fest. Zulässig sind einer GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,2 sowie maximal 3 Vollgeschosse. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf 14 m festgelegt. Die Gebäude können in der abweichenden Bauweise mit entsprechenden Abstandsflächen aber Gebäudelängen von über 50m errichtet werden. Innerhalb dieses Bebauungsplans wird der Um- und Neubau des Pflegeparks realisiert.

Im Bereich der Albstraße existiert der Bebauungsplan „Im Kleebühl“ (rechtskräftig seit 09.07.1969). Für die Grundstücke südlich der Albstraße setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 fest. Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse und die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Für die Grundstücke auf der nördlichen Seite der Albstraße ist als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Weiter nordöstlich befindet sich der Bebauungsplan „Westlicher Kleebühl“ (rechtskräftig seit 12.11.1976). Als Art der baulichen Nutzung setzt dieser ein Reines Wohngebiet fest.

Im direkt angrenzenden bebauten Bereich gegenüber dem Bebauungsplangebiet nördlich der Schwenninger Straße bestehen keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

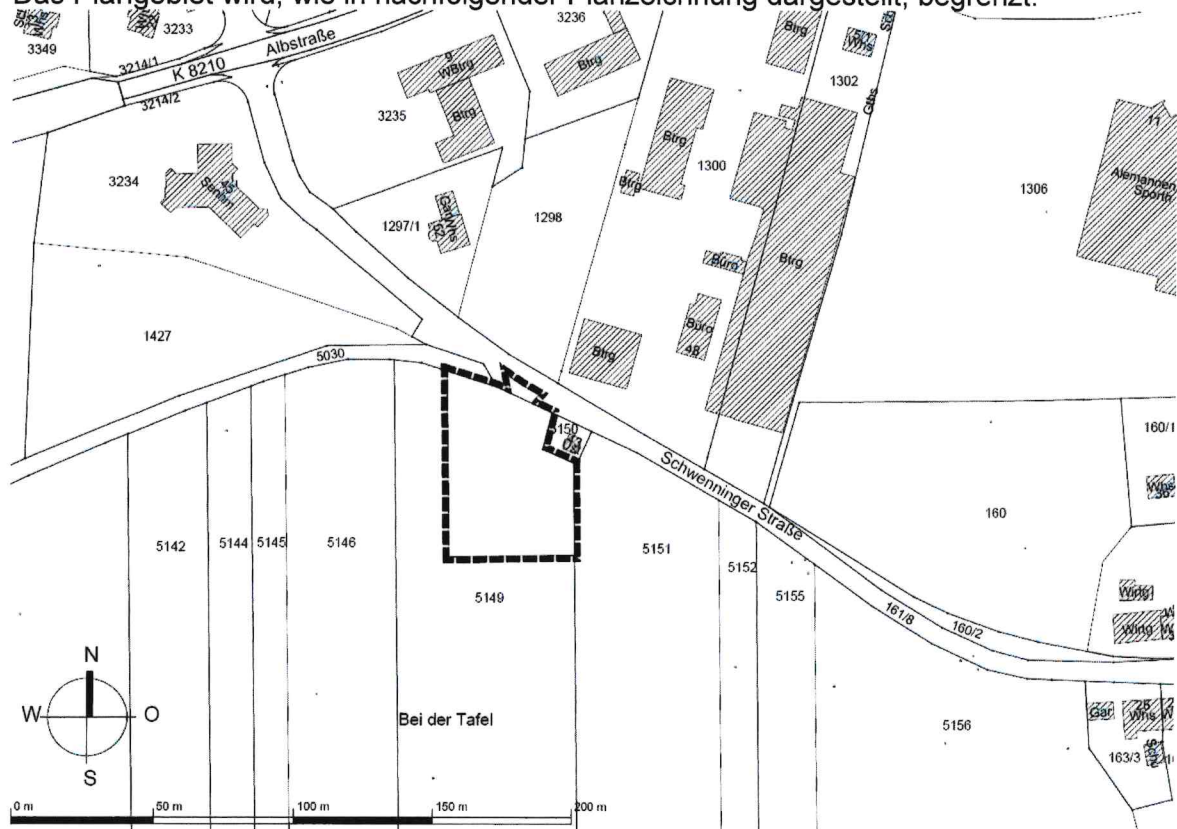
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Stetten, direkt an der Schwenninger Straße.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 5149 und 161/8. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,25 ha.

Das Plangebiet wird, wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt, begrenzt:



Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan, unmaßstäblich

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen und umgebende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Stetten in einem geplanten Gewerbegebiet an der Schwenninger Straße. Das Grundstück liegt direkt an der Schwenninger Straße. Das geplante Gewerbegebiet ist über die Schwenninger Straße an die Ortsdurchfahrtsstraße (K 8210, Albstraße) angebunden.

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um bewirtschaftete Wiesenflächen. Das Gelände des Plangebiets weist einen Höhenunterschied von Norden nach Süden von ca. 2 m auf.

Auf dem direkt angrenzenden Flst. 5150 östlich des Plangebiets steht eine Umspannstation von der sowohl unterirdische als auch oberirdische Stromleitungen abgehen. Nordwestlich des Grundstücks steht ein Feldkreuz direkt an der Schwenninger Straße. Im Weiteren werden die Flächen direkt östlich, südlich und westlich angrenzend ebenfalls als Wiesen bewirtschaftet. Auf dem westlichen Flurstück steht zudem ein kleiner Streuobstbestand.

In der mittelbaren Umgebung des Plangebiets in nordwestlicher Richtung befindet sich der Pflegepark mit Pflegeheim und einer Seniorenwohnanlage. Dieses Quartier liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Kleebühl – 6. Änderung“. Entsprechend der Festsetzung dieses Bebauungsplans ist für diesen Pflegepark im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets anzusetzen.

Direkt gegenüber dem Plangebiet befindet sich, im unbeplanten Innenbereich, die Firma Anton Braun Sägewerk Holzbau GmbH, ein größerer holzbe- und -verarbeitender Betrieb mit eindeutig gewerbegebietsartigem Charakter. Aus diesem Grund wird für diesen Betrieb im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung die Schutzbedürftigkeit vergleichbar eines Gewerbebetriebs angesetzt.

Das nordwestlich des Plangebiets bestehende Wohngebäude „Schwenninger Str. 52“ (Flst. 1297/1) steht in einem unbeplanten Innenbereich. Dieses Wohngebäude wurde in den 1980er Jahren ohne Arbeitsstättenbezug (kein Betriebsleiterwohnhaus) und damals noch im Außenbereich genehmigt. Bei Genehmigung des holzbe- und -verarbeitender Betriebes ging die Baurechtsbehörde damals von einem Mischgebietscharakter aus. Mit Genehmigung des holzbe- und -verarbeitender Betriebes wurde das Wohngebäude dem unbeplanten Innenbereich zugeschlagen. Unter diesen Gegebenheiten ist von den vorhandenen Nutzungen auszugehen, die untere Immissionsschutzbehörde stuft die Schutzbedürftigkeit des Wohngebäudes „Schwenninger Str. 52“ vergleichbar eines Mischgebiets ein.

Entsprechend dem Bebauungsplan „Im Kleebühl“ sind für die gewerblich genutzten Grundstücke, eine Tankstelle, Autohaus und Handwerksbetrieb, südlich der Albstraße ein Mischgebiet und für das nördlich der Albstraße befindliche Wohngebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Jenseits der Albstraße befindet sich zudem ein Wohngebiet (Mauritiusweg) für das im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung entsprechend dem Bebauungsplan „Westlicher Kleebühl“ die Schutzbedürftigkeit eines Reinen Wohngebiets anzusetzen ist.

Weiter nördlich befindet sich die Alemannenhalle und das Schulzentrum der Gemeinde mit den dazugehörigen Sportplätzen. Auch diese Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich.

Ca. 200 m östlich des Plangebiets befindet sich der Siedlungsbereich mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie gewerblichen Betrieben. Diese Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Für dieses Gebiet wird im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung die Schutzbedürftigkeit vergleichbar eines Misch- / bzw. Dorfgebiets angesetzt.

6.3 Standortwahl

Bei den Flächen südlich der Schwenninger Straße handelt es sich um Flächen, die entsprechend der Festlegung im Flächennutzungsplan bereits als geplante gewerbliche Bauflächen vorgesehen sind. Da aufgrund des gewerblichen Schwerpunkts der Heizzentrale von einer Artverwandtheit zu gewerbegebietstypischen Nutzungen ausgegangen werden kann, ist der gewählte Standort an der Schwenninger Straße aus städtebaulicher Sicht geeignet, um dem Betrieb am neuen Standort auf einer bereits erschlossenen Fläche eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu bieten. Darüber hinaus liegt der Gewerbestandort in der Schwenninger Straße gebietsverträglich in Nachbarschaft zu Mischgebieten östlich und westlich der Schwenninger Straße und dem Ortskern.

Für die Errichtung der Heizzentrale ist gemäß der 4. BImSchV eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Solche Anlagen sind zwingend in Gewerbe- bzw. Industriegebieten oder speziellen Sondergebieten unterzubringen. Die immissionsschutzrechtliche Eignung des gewählten Standorts wurde durch verschiedene Gutachten bestätigt. Danach kann an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus Anlagen- und Verkehrslärm sowie durch Luftschadstoffe und Geruchimmissionen sichergestellt werden. Zu allen Seiten der geplanten Heizzentrale wird der erforderliche Abstand, insbesondere unter Beachtung der an diesem Standort vorherrschenden Windrichtung, sicher eingehalten.

Andere Standorte auf der Gemarkung Stetten scheiden vornehmlich aufgrund fehlender eigentumsrechtlicher Zugriffsmöglichkeiten aus.

Eine weitere potenziell geeignete, aber eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung stehende, gewerbliche Fläche befindet sich im Gewerbegebiet „In der Breite“. Dieses Grundstück stellt sich jedoch unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten als ungeeignet dar, da es sich hier entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans „Im unteren Brühl“ (rechtskräftig seit 20.01.1983) um ein eingeschränktes Gewerbegebiet, vergleichbar eines Mischgebiets, handelt und es in direkter Nachbarschaft zu Wohnbaugrundstücken liegt. Die verkehrliche Erschließung würde zudem über weite Strecken Wohngebiete tangieren.

Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks in der Schwenninger Straße dagegen erfolgt direkt über Hauptverkehrsstraßen bzw. über übergeordnete Sammelstraßen.

Geeignete Grundstücke im peripheren Außenbereich sind meist mit Schutzgebietskulissen (Landschaftsschutzgebiet, Biotope) belegt, sodass eine Bebauung dieser Flächen immer einen erhöhten Ausgleichaufwand auslöst. Dem gegenüber ist die Siedlungsentwicklung, insbesondere wenn es sich, wie hier, um ein im Außenbereich nichtprivilegiertes Vorhaben handelt, vorrangig am Siedlungsbestand auszurichten, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Dem wird mit der Erschließung des Grundstücks an der Schwenninger Straße, das innerhalb einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten gewerblichen Baufläche liegt, entsprochen.

Darüber hinaus ist der Aufwand für die Einbindung einer peripheren Heizzentrale im Gewerbegebiet „In der Breite“ oder im Außenbereich in die bisherige Netzstruktur wesentlich höher, da große Leitungslängen erforderlich wären.

Der gewählte Standort in der Schwenninger Straße stellt, durch die Nähe zum bisherigen Nahwärmeversorgungsnetz im Quartier im Ortskern und durch seine Nähe zum Einspeisungspunkt der Abwärme aus der Biogasanlage am Ende der Neidingerstraße, einen unter wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten besonders geeigneten Standort dar, um wiederum weitere Quartiere, die aufgrund ihres Alters ein großes Anschlusspotential aufweisen, strukturell sinnvoll und mit angemessenem Aufwand erschließen zu können.

Eine Verschiebung der geplanten Heizzentrale entlang der Schwenninger Straße noch weiter nach Osten in Richtung Ortskern würde, entsprechend den Erkenntnissen aus den Gutachten, wiederum insbesondere aufgrund ungünstiger Windrichtungen an der dortigen Bebauung schädliche Umwelteinwirkungen erwarten lassen.

Darüber hinaus stehen die Grundstücke Flst. 5151 ff. eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung. Eine bauliche Entwicklung auf diesen Grundstücken ist zudem mit erheblichem Mehraufwand verbunden, da hier zunächst die oberirdischen und unterirdischen Stromleitungen in Abstimmung mit dritten Beteiligten verlegt werden müssen.

7. Vorhabenbeschreibung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich auf Flst. 5149 in der Schwenninger Straße gegenüber der Firma Anton Braun Sägewerk Holzbau GmbH. Konkret geplant ist auf einer Fläche von ca. 2.400 m² der Neubau eines Heizwerks mit Hackschnitzel- und Vorratslager sowie Pufferspeicher.

Im Technikraum der neuen Heizzentrale wird ein neuer Biomassekessel mit hydraulischer Beschickung der Hackschnitzel, mit einer Leistung von ca. 1-1,5 MW und einer Wärmepumpe zur Nutzung der Abgaswärme mit einer Leistung von ca. 300 KW, untergebracht. Zusätzlich wird der bestehende Biomassekessel aus der Schwenninger Str. 1 mit 850 KW Leistung an den neuen Standort verlagert. Beide Anlagen erhalten einen modernen Abgas-Elektrofilter, um die hohen Anforderungen an die Abgaswerte einhalten zu können. Mit der Wärmepumpe werden die Abgase zusätzlich entschwadet. Die Abführung der Abgase erfolgt über zwei ausreichend dimensionierte Schornsteine mit einer Höhe von ca. 19,40 m Höhe über EFH.

In den Sommermonaten (Juli-September) stehen die Biomassekessel still da dann die ins Wärmenetz eingespeiste Abwärme der externen Biogasanlage am Ende der Neidingerstraße sowie die Wärmepumpe ausreicht, um das Netz zu versorgen. Am neuen Standort werden insgesamt ca. 6.000 MWh im Jahr Wärme mit den Biomassekesseln und der Wärmepumpe erzeugt.

Das bestehende Betriebsgebäude in der Schwenninger Straße 1 bleibt weiterhin bestehen, hier bleiben weiterhin der Ölkessel, Pufferspeicher, Verteilerpumpen, Steuerung mit Nebenanlagen untergebracht. Lediglich der Biomassekessel wird aus diesem Standort ausgegliedert.

An das Betriebsgebäude am neuen Standort schließt nach Osten das Beschickungslager mit Vorratshaltung für Hackschnitzel an. Dieses Beschickungslager erhält Tore. Nach Norden schließt ein überdachter bzw. eingehauster Platz an. Diese Fläche wird als Rangierfläche, Lager für Bigpacks Asche und Abstellfläche für Geräte genutzt.

Die Heizkessel werden über Förderschnecken bzw. Holzschiebern aus den Vorratslagern mit Brennstoffen versorgt.

Im Südwesten der Anlage wird ein Pufferspeicher mit ca. 200 m³ Inhalt und eine Kaminanlage untergebracht. Auf den flach geneigten Dächern wird eine Photovoltaikanlage erstellt, um den Strombedarf teilweise aus Solarenergie zu decken.

Je nach Wirkungsgrad werden ca. 5.000-6.500 m³ Hackschnitzel im Jahr gebraucht. Am Spitzenlasttag im Winter werden ca. 60-70 m³ Hackschnitzel verbrannt.

Die Hackschnitzel sollen aus einheimischen Wäldern erzeugt werden, deshalb sind Lagerkapazitäten erforderlich. Diese Hackschnitzel werden in den geschlossenen Lagern bevorratet.

Die Hauptleistung bringt dabei der Grundlastkessel mit einer Leistung von ca. 1-1,5 MW. Dieser Kessel kann Hackschnitzel mit einer Restfeuchte von bis zu 50% verfeuern. Die Hackschnitzel werden direkt in die Lagerhalle in der der Quereinschub für die Beschickung des Biomassekessels erfolgt eingelagert. In dieses Beschickungslager passen max. ca. 1.000 m³. Das Beschickungslager erhält Tore, die nur zur Anlieferung und zum nachschieben der Hackschnitzel geöffnet werden.

Der Spitzenlastkessel mit einer Leistung von 850 KW verfeuert getrocknete Hackschnitzel mit einer Restfeuchte von bis zu 25%. Diese werden nicht im Beschickungslager zwischengelagert, sondern direkt in den separaten Bunker mit Schneckenaustragung angeliefert und dort direkt dem Ofen zugeführt.

Auf dem Betriebsgelände werden keine Hackschnitzel erzeugt, sondern nur angeliefert und umgelagert. Auch eine Lagerung der Hackschnitzel im Freien ist nicht vorgesehen.

Pro Jahr werden ca. 6000 m³ Hackschnitzel benötigt. Die Hackschnitzel werden in Chargen von maximal 1.000 m³ (=Tagesleistung und Höchstkapazität des Beschickungslagers) angeliefert. Die Lieferung erfolgt mit unterschiedlichen Fahrzeugen je nach Verfügbarkeit, und unterschiedlich beauftragten Lieferanten:

- Anlieferung mit Sattelzügen ca. 90 m³ je Fuhre
- Anlieferung mit Container Solo ca. 40 m³ je Fuhre
- Anlieferung mit Container Tandem ca. 80 m³ je Fuhre
- Anlieferung Traktoren mit Kippern oder Schubboden ca. 40 m³ je Fuhre

Für die Anlieferung gibt es zwei verschiedene Szenarien für einen Spitzenverbrauch von 70 m³ Hackschnitzel am Tag:

1. Maximalanlieferung von 1.000 m³ Hackschnitzel an einem Tag (seltenes Ereignis). Dies entspricht einer Lieferung mit ca. 11 Sattelzügen oder ca. 25 Containern. Bei diesem Szenario wird der Vorrat bei Volllast ca. 14 Tage ausreichen, erst dann ist eine neue Anlieferung erforderlich.
2. Regelbetrieb als kontinuierliche Beschickung („Just in Time“)
 - Bei Lieferung an 4 Werktagen mit ca. 130m³ Hackschnitzel am Tag, entspricht dies z.B. einem Sattelzug und einem Container.
 - Bei Lieferung an nur einem Tag werden ca. 490 m³ Hackschnitzel notwendig, dies entspricht z.B. 5-6 Sattelzügen oder 12 Containern.

Es ist vorgesehen die Heckschnitzel hauptsächlich im Regelbetrieb anzuliefern. Hier werden je nach Lieferanten und Fuhrpark Werktags zwischen 1-2 Fuhren (täglich) und max. 12 Fuhren (an einem Tag für die ganze Woche) angeliefert.

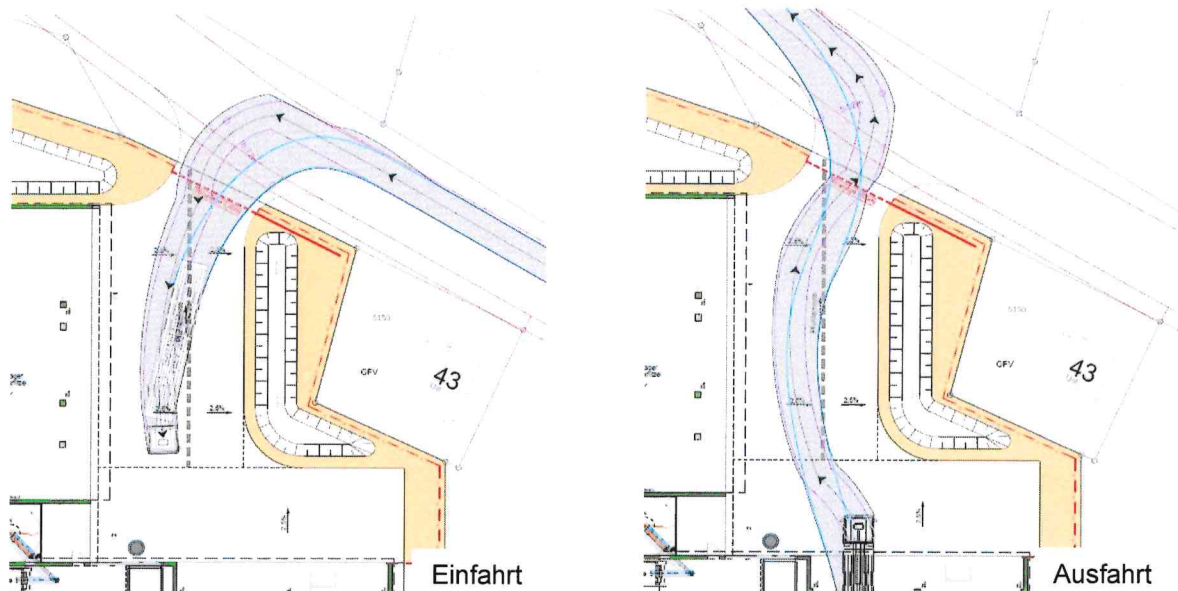
Von Mitte Juni bis Mitte September (ca. 3 Monate) ist der Biomassekessel außer Betrieb. Die ca. 6.000 m³ Hackschnitzel verteilen sich auf die Betriebsmonate wie folgt:

| Monat | Verbrauch* | Anlieferung |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|
| Januar | ca. 1050 m ³ | 12 Sattelzüge oder 26 Container |
| Februar | ca. 900 m ³ | 10 Sattelzüge oder 23 Container |
| März | ca. 850 m ³ | 10 Sattelzüge oder 23 Container |
| April | ca. 600 m ³ | 7 Sattelzüge oder 15 Container |
| Mai | ca. 300 m ³ | 4 Sattelzüge oder 8 Container |
| Juni | ca. 60 m ³ | 1 Sattelzug oder 2 Container |
| Juli | 0 m ³ | |
| August | 0 m ³ | |
| September | ca. 60 m ³ | 1 Sattelzug oder 2 Container |
| Oktober | ca. 250 m ³ | 3 Sattelzüge oder 7 Container |
| November | ca. 900 m ³ | 10 Sattelzüge oder 23 Container |
| Dezember | ca. 1050 m ³ | 12 Sattelzüge oder 26 Container |

* Je nach Temperaturen, die Werte sind aus den Verbräuchen der Bestandsanlage aus 2023 abgeleitet

Die Anlieferung erfolgt hauptsächlich von der Albstraße über die Schwenninger Straße, seltener wird die Heizzentrale über die Neidinger und Schwenninger Straße angefahren. Um die Schleppkurven beim Ein- und Ausfahren der LKW gewährleistet zu können, erhält die Heizzentrale eine Zufahrt mit 8,00 m Breite.

Die Anlieferung der Hackschnitzel erfolgt direkt in die Beschickungshalle; das Tor wird hierzu max. 8 Stunden am Tag geöffnet. Die Anlieferung der Hackschnitzel für den Spitzenlastkessel erfolgt direkt in den Hackschnitzelbunker mit Schneckenaustragung. Bei beiden Varianten ist nach der Lieferung noch ein Anhäufen der Hackschnitzel mittels Radlader erforderlich.



Szenarien Schleppkurven Ein- und Ausfahrt Schwenninger Straße, Kovacic Ingenieure GmbH, 14.12.2023

Der gesamte Betrieb wurde so geplant, dass die Schallquellen im Freien bestmöglich zu den nächstgelegenen Immissionsorten abgeschirmt werden. Zur Abschirmung des Betriebs wurden die Lagerflächen mit Überdachungen so angelegt, dass der Betriebshof sowie die südlich gelegenen Kamine und Abluftöffnungen im Freien wirksam von den angrenzenden bebauten Grundstücken abgeschirmt werden. Die vorgesehene Gebäudestellung wird durch die festgesetzte Baugrenze festgeschrieben. Das große Beschickungslager im Süden erhält Tore, um die Geruchsimmissionen auf ein Minimum zu reduzieren.

Das Bauvorhaben grenzt unmittelbar an die freie Landschaft und an das Landschaftsschutzgebiet „Donau- und Schmeiental“. Aus diesem Grund wird auf eine angemessene Eingrünung der Baukörper besonders Wert gelegt.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigelegt.

Im Zuge der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen gemacht. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

8.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Brutvögeln des Offenlandes durchgeführt, diese sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten.

Die Feldlerche konnte mit zwei Brutpaaren in den südwestlich angrenzenden Acker- bzw. Grünlandgebieten nachgewiesen werden. Die Reviere der Feldlerche liegen außerhalb des Wirkungsbereichs der Planung. Anlage- oder baubedingte Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Da eine Vorbelastung des umliegenden Offenland wegen der aktuellen Kulissenwirkungen besteht, wird keine neue Kulissenwirkung durch die neue Bebauung erzeugt. Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus wurden Revier des Hausrotschwanzes und ein Revier des Stars nachgewiesen. Das Revier des Stars und des Hausrotschwanzes liegen außerhalb des Wirkungsbereichs der Planung. Anlage- oder baubedingte Verstöße gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Auch negative Effekte durch baubedingte akustische Wirkungen und daraus resultierende Verstöße gegen das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Arten nur schwache Lärmempfindlichkeit zeigen.

Die Saumbereiche entlang der Straßen weisen keine geeigneten Strukturen für Reptilien auf. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist nicht zu erwarten.

Das Vorkommen weiterer nach Anhang IV oder II der FFH-Richtlinie geschützter Arten ist aufgrund der Verbreitung dieser Arten oder der fehlenden Habitatsignung auszuschließen.

8.3 Schallimmissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Es wurden die Geräuschimmissionen, die von der Heizzentrale in der Nachbarschaft verursacht werden, im Sinne der TA Lärm prognostiziert und beurteilt. Als maßgebliche Immissionsorte wurden der Pflegepark sowie die in den angrenzenden Gebieten befindlichen Gebäude mit Wohn- und Büronutzung betrachtet.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die maßgeblichen Immissionsorte wie folgt angesetzt:

| Immissionsort | Gebietseinstufung |
|--|--------------------------|
| Seniorenwohnanlage und ehem. Pflegeheim (Pflegepark) Schwenninger Str. 45 | Mischgebiet |
| Wohngebäude Schwenninger Str. 52 | Mischgebiet |
| Bürogebäude Fa. Anton Braun Sägewerk Holzbau GmbH Schwenninger Str. 48 | Gewerbegebiet |
| Wohngebäude Schwenninger Str. 25 | Mischgebiet / Dorfgebiet |
| Wohngebäude Mauritiusweg 13 | Reines Wohngebiet |

Im Ergebnis wird an allen Immissionsorten der Immissionsrichtwert (IRW) nach TA-Lärm unter den im Gutachten aufgeführten Annahmen tags um mindestens 6 dB(A) und nachts um mindestens 16 dB(A) deutlich unterschritten und somit eingehalten. Aufgrund der

Unterschreitung des IRW um mindestens 6 dB(A), muss die Geräuschvorbelastung nicht weiter berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird der maximal zulässige Spitzenpegel an allen Immissionsorten nicht überschritten und somit eingehalten. Nachts werden von der Heizanlage keine Geräuschspitzen verursacht, da im Außenbereich der Anlage keine Arbeiten und geräuschrelevanten Vorgänge stattfinden. Auf die Berechnungen des zulässigen Spitzenpegels für die Nachtzeit wurde daher verzichtet.

Darüber hinaus sollen nach Nummer 7.4 der TA Lärm Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Bedingungen gelten kumulativ, d.h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen Maßnahmen durchgeführt werden.

Der Anlagenverkehr wird überwiegend durch die LKW Anlieferung mit Hackschnitzel verursacht. Der geringe PKW Verkehr durch das Wartungspersonal kann hierbei vernachlässigt werden. Es wurde der Verkehr auf den unmittelbar angrenzenden Straßen - Albstraße und Schwenninger Straße - berücksichtigt. Danach kann von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr ausgegangen werden. Für die Albstraße und Schwenninger Straße wurde jeweils die volle Verkehrsbelastung angesetzt, auch wenn die Fahrzeuge aus unterschiedlichen Richtungen anfahren und sich somit ein geringeres LKW-Aufkommen je Fahrtrichtung ergeben würde. Die Berechnungen liegen damit auf der „sicheren Seite“. Der Anlieferverkehr findet nur tagsüber statt, so dass Berechnungen für die Nachtzeit nicht durchgeführt wurden. Die Berechnungen erfolgten nach RLS 19 und wurden nach 16. BImSchV beurteilt.

Im Ergebnis wird an allen Immissionsorten der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) am Tag deutlich unterschritten. Auch entlang der Albstraße und der Schwenninger Straße kann an den angrenzenden Gebäuden von einer Einhaltung der Grenzwerte ausgegangen werden. Gemäß Abschnitt 7.4 der TA Lärm sind daher keine weiteren Maßnahmen organisatorischer Art erforderlich.

8.4 Luftschadstoffimmissionsschutz

Für die Errichtung der Heizzentrale ist gemäß BImSchG i. V. m. der 4. BImSchV eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die notwendige Schornsteinhöhe für die geplante Anlage nach Ziffer 5.5 der TA Luft und nach den Vorgaben der VDI 3781 Blatt 4 (Juli 2017) zu ermitteln. Die Untersuchung zur Schornsteinhöhenberechnung nach TA Luft ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Mündungshöhe für die Schornsteine der geplanten Heizzentrale entsprechend den Anforderungen der Neufassung der TA Luft (2021) unter den im Gutachten aufgeführten Annahmen bei mindestens 19,4 m über Grund (Höhe Grund = 807,35 m ü NHN) liegen muss, um eine freie Abströmung sowie eine ausreichende Verdünnung der Abgase zu gewährleisten. Damit kann an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sichergestellt werden.

Eine Überprüfung des zusätzlichen Stickstoff- und Säureeintrags entfällt, da kein Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung im Einwirkungsbereich der Anlage liegt.

8.5 Geruchsimmissionsschutz

Für die Hackschnitzzellagerung und die Holzfeuerungsanlage der Heizzentrale wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt, diese ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Auswertung der zu erwartenden Geruchsimmissionen aus dem Betrieb der Heizzentrale und dessen Lager (Gesamt-Zusatzbelastung), gemessen in Prozent der Jahresstunden, zeigt, dass an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft der Heizzentrale die Geruchsstundenhäufigkeiten, bedingt durch die geplante Heizzentrale, bei $\leq 2\%$ liegen. Gemäß TA Lärm ist aufgrund der irrelevanten Gesamt-Zusatzbelastung von $\leq 2\%$ davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch die Anlage nicht hervorgerufen werden können.

Zur Einhaltung der Irrelevanzgrenze gemäß TA Luft wird das westlich gelegene Lager mit der östlich geöffneten Fassade aus immissionstechnischen Gründen nicht als Brenngutlager genutzt und werden die Tore des Hackschnitzzellagers im Süden des Betriebsgeländes nur zeitweise, max. 8 Stunden täglich, geöffnet.

8.6 Klimaschutz

Nach § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne insbesondere dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Nach § 1a (5) BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Nach § 10 (1) KlimaG BW müssen die Treibhausgasemissionen in Baden-Württemberg bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 % gegenüber dem Stand von 1990 reduziert werden. Bis zum Jahr 2040 wird über eine schrittweise Minderung bis zur Erreichung der Netto-Treibhausgasneutralität („Klimaneutralität“) angestrebt.

Die besondere Bedeutung erneuerbarer Energien ist in § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) verankert. Gemäß § 22 KlimaG BW liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien und der dazugehörigen Nebenanlagen sowie die Errichtung, der Betrieb und die Änderung der dazugehörigen Stromverteilnetze und der für deren Betrieb notwendigen Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.

Durch diese gesetzliche Festlegung werden diese Maßnahmen in der Abwägung mit anderen Schutzgütern entsprechend ihrer Bedeutung für die öffentliche Sicherheit und bei der Verwirklichung des Landesklimaschutzziels höher gewichtet und ihnen wird in der Regel ein Vorrang eingeräumt, wobei die Umstände des Einzelfalls in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 3 (1) Satz 4 KlimaG BW sollen insbesondere bei energiebedingten Treibhausgasemissionen das Vermeiden und Verringern der Emissionen in erster Linie durch Einsparung sowie effiziente Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie durch den Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien erreicht werden. Diese Maßnahmen haben besondere Bedeutung, auch wenn es sich im Einzelfall um geringe Beiträge zur Treibhausminderung handelt (vgl. § 3 (1) Satz 2 KlimaG BW). Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass ca. 90 % der Treibhausgasemissionen energiebedingt sind.

Um die Klimaschutzziele nach § 10 (1) KlimaG BW zu erreichen, kommt es entsprechend des Zielszenarios aus dem Forschungsvorhaben „Sektorziele 2030 und Klimaneutrales Baden-Württemberg 2040“ wesentlich darauf an, sowohl den Energieverbrauch deutlich zu reduzieren als auch den Ausbau der erneuerbaren Energien in allen Bereichen deutlich voranzutreiben.

Das Vorhaben der Heizzentrale in der Schwenninger Straße und des Ausbaus des Nahwärmenetzes in Stetten am kalten Markt entspricht diesem Ziel.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung und Brandschutz

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Stetten am kalten Markt angeschlossen. Hierfür wird eine Trinkwasserleitung DA110 in der Schwenninger Straße, von der Albstraße herkommend, erstellt.

Auf Grundlage der bauordnungsrechtlichen Schutzziele wurde ein Brandschutz-Pflichtenheft erstellt. Die darin gemachten wesentlichen Brandschutzanforderungen sind einzuhalten.

Aus einem Hydranten in der Albstraße in ca. 178 m Entfernung ist eine Löschwasserentnahmemenge mit mindestens 96 m³/h über zwei Stunden möglich. Aus dem nächstgelegenen Schachthydranten in der Schwenninger Straße ist eine Löschwasserentnahme von 48 m³/h über zwei Stunden möglich. Auf dem Betriebsgelände werden ausreichend große befestigte Flächen für den LKW-Verkehr errichtet. Diese Flächen können im Brandfall auch als Feuerwehrlflächen im Sinne wirksamer Löscharbeiten genutzt werden. Eine Feuerwehrumfahrt ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind aufgrund des geplanten Abstands zwischen den Gebäuden der Heizzentrale und der Trafostation auf Flst. 5150, der deutlich über die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen hinausgeht, ist keine Gefährdung der Trafostation durch einen Brand in der Heizzentrale zu besorgen.

9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Grundstück ist bereits an das Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser den auf dem Grundstück zu erstellenden Versickerungsmulden direkt zuzuführen. Dadurch wird der Gebietsabfluss gegenüber dem unbebauten Zustand nicht erhöht. Dies entspricht den Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

9.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.5 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zulassungsvoraussetzung für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Vereinbarung im Durchführungsvertrag. Gemäß § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als sonstiges Sondergebiet (SO) mit den Zweckbestimmungen „Heizzentrale“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient demnach der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Nutzung, Verteilung und Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien.

Entsprechend der geplanten Nutzung sind Heizwerke, Blockheizkraftwerke, Wärmepumpen sowie dazugehörige Betriebsgebäude und bauliche Anlagen für deren Betrieb und technische Infrastrukturen, Puffer- bzw. Wärmespeicher sowie bauliche Anlagen, die der Lagerung von Biomasse und dessen Endprodukt dienen (insbesondere Silos, Gasspeicher etc.) zulässig.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der maximalen Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (GH max. m üNN) und der Grundfläche hinreichend bestimmt und für die vorgesehene Nutzung angemessen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist für die Nutzung einer Heizzentrale betriebsnotwendig.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist in Meter bezogen auf Normalhöhennull (m ü. NN) festgesetzt. Dabei ist die Gebäudehöhe bei Flachdächern zu messen bis zur Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. bei sonstigen Anlagen ohne Dachfläche bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlage.

Die zulässige allgemeine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für technische Aufbauten, wie Lüftungsaufbauten, Oberlichter, Photovoltaikanlagen etc., um bis zu 1,50 m und für Silos, Gas-, Puffer- und Wärmespeicher o.ä. um bis zu 4,50 m ist dabei für das projektierte Vorhaben betriebsnotwendig und für die Nutzung einer Heizzentrale zweckmäßig.

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um maximal 8,30 m zugelassen werden, wenn es aufgrund der im Immissionsschutzrechtlichen Verfahren zu prüfenden Vorschriften zwingend erforderlich ist, um die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die gesetzlichen Anforderungen zur Vorsorge einzuhalten. Hierzu wird auf die Untersuchung zur Schornsteinhöhenberechnung nach TA Luft verwiesen, die der Begründung als Anlage beigelegt ist. Demnach sind Schornsteinhöhen von mindestens 19,40 m über EFH = 807,35 m üNN notwendig, um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in der Umgebung sicherzustellen.

Entsprechend dem festgesetzten Maximalmaß können Gebäude mit Wandhöhen, gemessen vom bestehenden Gelände, von ca. 13 m entstehen. Entsprechend der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe dürfen Silos, Speicher etc. eine Höhe von ca. 17,50 m über bestehendem Gelände erreichen. Als Ausnahmen können Schornsteine mit bis zu einer Höhe von 21,50 m über bestehendem Gelände zugelassen werden.

Mit den Vorgaben des Maximalmaßes für die Gebäudehöhe sowie die Ausnahme zur Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude und den Nutzungsansprüchen der projektierten Heizzentrale angemessen Rechnung getragen werden.

10.3 **Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Innerhalb des Sondergebiets ist die überbaubare Grundstücksfläche eng gefasst, um den Standort und die Ausrichtung der konkret geplanten Gebäude festzulegen. Insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes werden die Baukörper im Süden und Westen des Grundstücks errichtet, sodass der Betriebshof und die Gebäudeöffnungen von den lärm-sensiblen Nutzungen in der Umgebung abgeschirmt werden. Von der vorhabenbezogenen Baugrenze sind Abweichungen nur in einem geringen Ausmaß möglich.

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Dementsprechend sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Dies ist für das projektierte Bauvorhaben angemessen.

10.4 **Grünordnerische Festsetzungen**

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und ist bindend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen wie Pflanzgebote und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Da das Bauvorhaben unmittelbar an die freie Landschaft und an das Landschaftsschutzgebiet „Donau- und Schmeiental“ grenzt, wird auf eine angemessene Eingrünung der Baukörper besonders Wert gelegt. In dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern und dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn dadurch das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt oder der Naturgenuss oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird.

Durch Pflanzung von großkronigen Bäumen, die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie Versickerungsflächen im Randbereich des geplanten Baugrundstücks wird die landschaftsgestalterische Einbindung der Bauflächen gewährleistet und zugleich den klimatischen und ökologischen Belangen angemessen Rechnung getragen. Durch diese Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, welche die Landschaft verunstalten, die Natur schädigen oder den Naturgenuss am Siedlungsrand von Stetten beeinträchtigen.

11. **Örtliche Bauvorschriften**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Grundsatz zur Sicherung der gestalterischen Anforderungen der Gemeinde festgelegt.

11.1 **Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen sind die Außenseiten der Gebäude, soweit technisch möglich, in gedeckten, nicht leuchtenden und nicht grellen Farbtönen zu gestalten. Aufgrund der Fernwirkung am Ortsrand sind stark glänzende und reflektierende Oberflächen zur Fassaden- und Dachgestaltung nicht zulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, sind erwünscht. Sie sind als gestalterischen Gründen in der Neigung des Daches auszuführen oder haben aufgeständert auf Flachdächern ein Maximalmaß einzuhalten.

Aufgrund der Lage des Bauvorhabens am Ortsrand und unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Donau- und Schmeiental“, sind erhebliche optische Beeinträchtigungen zu vermeiden, welche die Landschaft verunstalten. Aus diesem Grund sind Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Damit kann gestalterisch aufdringliche Werbung vermieden und eine landschaftsgerechte Erscheinung des Bauvorhabens gewährleistet. Durch die Beschränkung der Werbeanlagen ausschließlich auf die Fassade der

Gebäude und dem Verbot von beleuchteten Werbeanlagen jeglicher Art sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, welche die Landschaft verunstalten oder den Naturgenuss in diesem Bereich beeinträchtigen.

11.2 Einfriedungen

Die Anlage darf aus versicherungstechnischen Gründen nicht frei zugänglich sein. Es werden daher Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,20 m inklusive Übersteigenschutz zugelassen. Der Mindestabstand der Zaunanlage zu Nachbargrundstücken ergibt sich dabei aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

11.3 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

12. Flächenbilanz

| | | | |
|-----------------------------|-----|---------|---------|
| Geltungsbereich | ca. | 0,25 ha | 100,0 % |
| Sonstiges Sondergebiet (SO) | ca. | 0,21 ha | 84,0 % |
| Private Grünfläche | ca. | 0,03 ha | 12,0 % |
| Verkehrsfläche | < | 0,01 ha | < 0,4 % |

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderats vom 09.09.2024 zugrunde.

Reutlingen, den 09.09.2024


Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Stetten am kalten Markt, den 09.09.2024


Maik Lehn
Bürgermeister

