

## Begründung

## Vorentwurf

### 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
  
7. Vorhabenbeschreibung
  
8. Umweltverträglichkeit
  - 8.1 Umweltbericht
  - 8.2 Artenschutz
  - 8.3 Schallimmissionsschutz
  - 8.4 Luftschadstoffimmissionsschutz
  
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 04.09.2023, 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 29.08.2023**
- Anlage 5: Schornsteinhöhenberechnung nach TA Luft Heizzentrale mit 2 Biomassekesseln, DEKRA Automobil GmbH, vom 24.08.2023**
- Anlage 6: Brandschutz-Pflichtenheft für BV Neubau Heizzentrale Nahwärmeversorgung Kleebühl/Stetten Nord, Ingenieurbüro für Brandschutz Manfred Oelmaier, vom 04.09.2023**
- Anlage 7: Hochbauplanung, Freier Architekt Thomas Hahn, vom 24.08.2023**
- Grundriss EG
  - Fassade Nord + Ost
  - Fassade Süd + West
  - Schnitt 1+2
  - Schnitt 3+4

## 1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt gehört zum Kreis Sigmaringen im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 4.800 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 1/2023). 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 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 versorgt. Zusätzlich soll eine Wärmepumpe für den Sommerbetrieb sowie für die Nutzung der Abwärme aus den Abgasen der Biomassekessel eingesetzt werden. Die Abwärme der Biogasanlage wird weiterhin ganzjährig in das Netz eingespeist.

Durch die Verlagerung des Biomassekessels aus der innerörtlichen Gemengelage in das 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 großartige 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 Gemengelingen 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 Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist 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 Arbeitsplätze, Bildung- 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 Verkehrsanbindungen, 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.

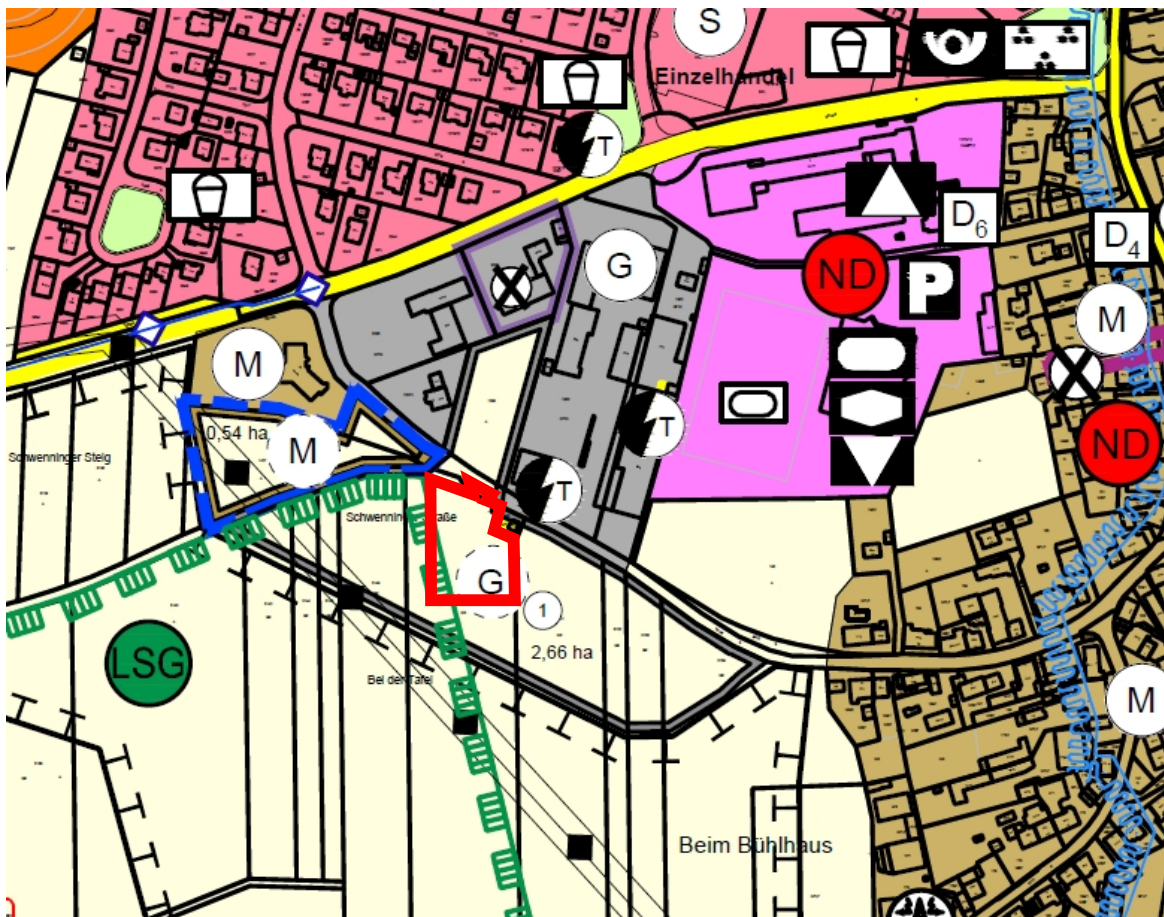
## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt – Schweningen (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.



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

### 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Nordwestlich des Bebauungsplangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Kleebühl – 5. Änderung“ (rechtskräftig seit 28.05.2020). 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 sind in der offenen Bauweise zu errichten.

In der übrigen unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplangebiets bestehend keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

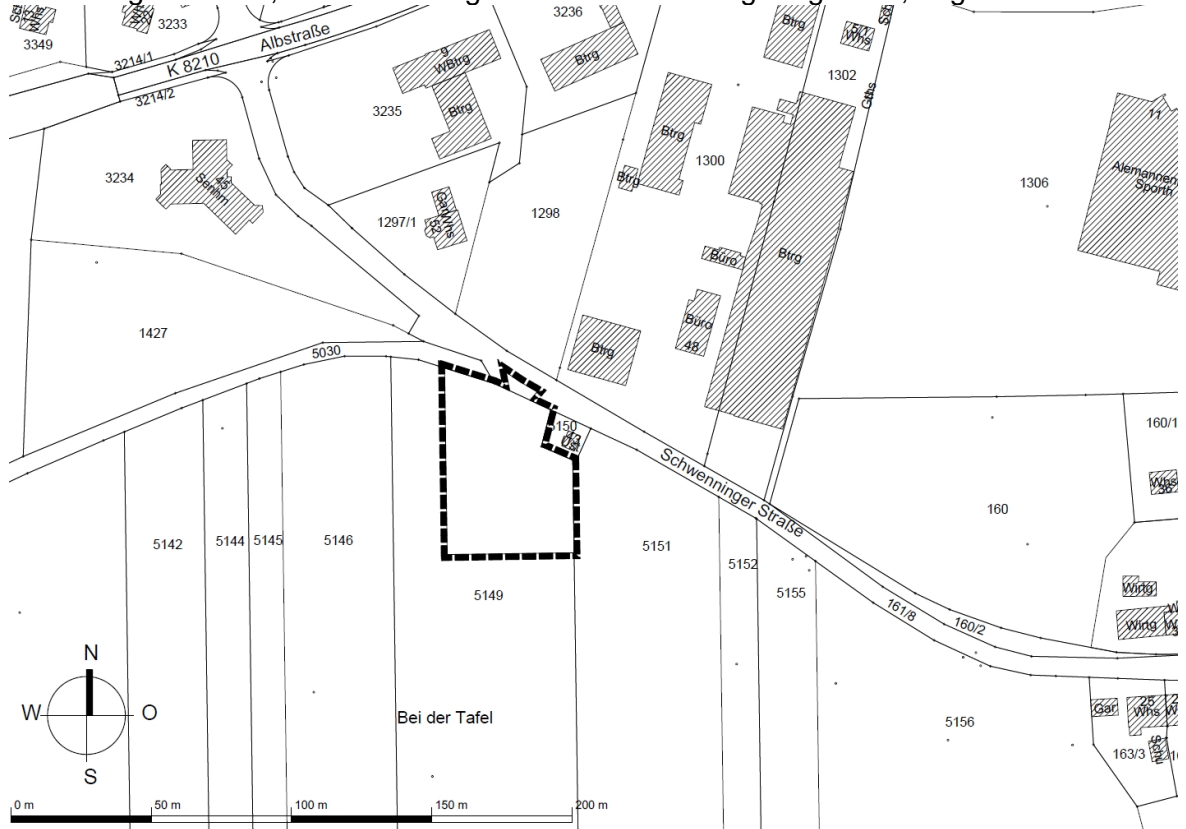
## 6. Angaben zum Plangebiet

### 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

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Stetten im Gewerbegebiet an der Schwenninger Straße. Das Grundstück ist direkt über die Schwenninger Straße erschlossen. Das Gewerbegebiet ist an die Ortsdurchfahrt (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. 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. Im Westen steht zudem ein kleiner Streuobstbestand. Das Plangebiet wird zudem von oberirdischen Stromleitungen tangiert.

Nördlich der Schwenninger Straße befindet sich ein Gewerbegebiet. Die Grundstücke der Firma Anton Braun Sägewerk Holzbau GmbH liegen direkt gegenüber dem Plangebiet. Weiter nördlich befindet sich die Alemannenhalle und das Schulzentrum der Gemeinde mit den dazugehörigen Sportplätzen. Ca. 200 m östlich des Plangebiets befindet sich der Siedlungsbereich mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie gewerblichen Betrieben. Der Ortskern liegt ca. 400 m in östlicher Richtung. In der Schwenninger Straße im Westen befindet sich zudem der im Bau befindliche Pflegepark der Seniorenwohnanlage.

## 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 m<sup>2</sup> der Neubau eines Heizwerks mit Hackschnitzel- und Vorratslager sowie Pufferspeicher.

Im Technikraum der Heizzentrale befindet sich 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. 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. Die Abführung der Abgase erfolgt über zwei 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 sowie die Wärmepumpe ausreicht, um das Netz zu versorgen. Am neuen Standort werden ca. 4,5-5 MWh Wärme mit den Biomassekesseln und der Wärmepumpe erzeugt.

An das Betriebsgebäude schließt nach Norden bzw. Osten jeweils ein Vorratslager für Hackschnitzel an. Die Heizkessel werden über Förderschnecken bzw. Holzschiebern aus den Vorratslagern mit Brennstoffen versorgt. Es werden ca. 4.500-6.000 m<sup>3</sup> Hackschnitzel im Jahr gebraucht. Hierzu sollen Lagerkapazitäten für Hackschnitzel in einer Größenordnung von ca. 2.500 m<sup>3</sup> als überdachte Lagerflächen gebaut werden, um regional Hackschnitzel kaufen und einlagern zu können.

Bei einer Einlagerungsmenge von z.B. 1.000 m<sup>3</sup> am Tag sind dafür z.B. 12 Sattelzugfahrten oder 26 Fuhren mit 3-Achs LKW erforderlich. Dazu kommen noch ca. 3-4 Stunden Schaufelladerbetrieb. Bei 6.000 m<sup>3</sup> Hackschnitzel kommt dies an ca. 6 Tagen im Jahr vor. Bei einer Einlagerungsmenge von 500 m<sup>3</sup> am Tag halbieren sich die Zahlen entsprechend. Die Anlieferung fände dann an einem Tag im Jahr statt.

Im normalen Betrieb ohne Hackschnitzelanlieferung sind nur Radladerbewegungen von max. 1 Stunde am Tag erforderlich. Asche wird ca. einmal in der Woche abgeholt.

Zur Abschirmung des Betriebs wurden die Lagerflächen mit Überdachungen so angelegt, dass der Betriebshof von den angrenzenden bebauten Grundstücken abgeschirmt wird.

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 beigefügt.

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 Habitateignung 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 die Seniorenwohnanlage sowie die in den angrenzenden Gebieten befindlichen Gebäude mit Wohn- und Büronutzung betrachtet.

Im Ergebnis wird der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm an allen Immissionsorten unter den im Gutachten aufgeführten Annahmen tags um mindestens 11 dB(A) und nachts um mindestens 19 dB(A) deutlich unterschritten und somit eingehalten. Aufgrund der deutlichen Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um mehr als 6 dB(A), muss die Geräuschvorbelastung nicht weiter berücksichtigt werden.

Hinsichtlich des Spitzenpegels im Tagzeitraum werden die Werte des maximal zulässigen Spitzenpegels 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.



#### **8.4 Luftschaadstoffimmissionsschutz**

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 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.

### **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 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden möglich. Aus dem nächstgelegenen Schachthydranten in der Schwenninger Straße ist eine Löschwasserentnahme von 48 m<sup>3</sup>/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 Feuerwehrflächen im Sinne wirksamer Löscharbeiten genutzt werden. Eine Feuerwehrumfahrt ist nicht erforderlich.

#### **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 üNHN) 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. NHN) 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 üNHN 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 Übersteigschutz 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 21.09.2023 zugrunde.

Reutlingen, den 21.09.2023

Stetten am kalten Markt, den 21.09.2023

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

Maik Lehn  
Bürgermeister