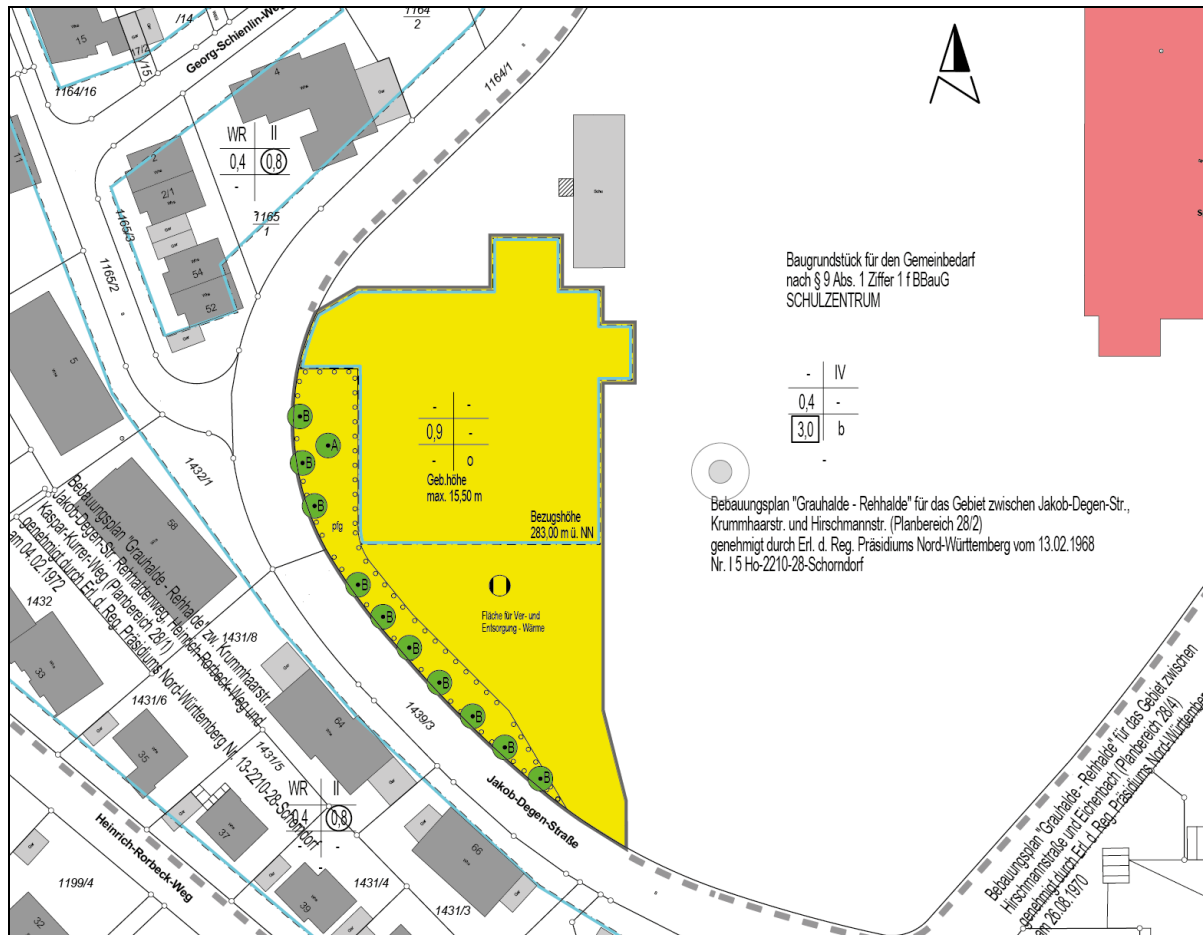




BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"GRAUHALDE - REHHALDE" - HEIZZENTRALE Planbereich 28/07

- beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG
vom 25.06.2026

1. Plangebiet

1.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Süden von Schorndorf, zwischen der Jakob-Degen-Straße und dem Rehhaldenweg.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften "Grauhalde - Rehhalde" – Heizzentrale (Planbereich 28/07) umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1439 auf der Gemarkung Schorndorf und hat eine Größe von ca. 3.800 m².

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, § 8 Abs. 2 - 4 BauGB

Das Plangebiet ist im genehmigten Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 Schorndorf - Winterbach als Gemeinbedarfsfläche Schule dargestellt.

Der Flächennutzungsplan Schorndorf – Winterbach 2015 wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Gemeinbedarfsfläche Schule wird in Fläche für Ver- und Entsorgung - Wärme geändert.

3. Planungserfordernis - Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen zur Erstellung einer Heizzentrale. Zu einer zuverlässigen und zukunftsfähigen Nahwärmeversorgung in der Stadt Schorndorf ist die Errichtung einer Biomasseanlage vorgesehen. Die Anlage soll mit regionalen biogenen Brennstoffen betrieben werden, die überwiegend aus Altholz gewonnen werden. Das Vorhaben trägt dazu bei, den Einsatz fossiler Energieträger in der Wärmeversorgung zu reduzieren, und leistet damit einen Beitrag zur Dekarbonisierung der kommunalen Wärmeversorgung. Darüber hinaus kann die Nutzung biogener Brennstoffe die Abhängigkeit von Preisentwicklungen auf den internationalen Märkten für fossile Energieträger verringern und damit zu einer langfristig stabileren Wärmeversorgung beitragen. Die Biomasseanlage umfasst ein Heizwerksgebäude mit Kessel-Feuerungsanlage, nachgeschalteter Rauchgasreinigung, Brennstofflager mit Fördereinrichtungen sowie der erforderlichen Nahwärmehydraulik. Außerhalb des Heizgebäudes sind ein Wärmespeicher und ein Rauchgaskamin vorgesehen. Durch die Errichtung der Heizzentrale soll die Versorgung für Teile der Schorndorfer Kernstadt, des Schulzentrums Grauhalde, die umliegenden Wohngebäuden und der nahegelegenen Klinik gewährleistet werden.

Brennstoff:

Zum Einsatz kommen biogene Brennstoffe, die überwiegend aus Altholz gewonnen werden. Hierzu gehören zum Beispiel Paletten aus Vollholz, Verschnitte von unbehandeltem Holz, Spanplatten, MDF-Paletten sowie Parkett. Ausgeschlossen sind Holzabfälle, die mit Holzschutzmitteln behandelt wurden oder halogenorganische Verbindungen enthalten.

4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Der bereits bestehende Bebauungsplan „Grauhalde - Rehhalde“ (Planbereich 28/2) in Kraft getreten am 01.03.1968 soll durch den Bebauungsplan und die Satzung über örtli-

che Bauvorschriften „Grauhalde - Rehhalde“ - Heizzentrale (Planbereich 28/07), im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, geändert werden.

Als Fläche der Innenentwicklung ist eine Voraussetzung des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Es werden keine weiteren Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt und durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ("Natura 2000-Gebiete") oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind somit gegeben.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bestand

Der bestehende Bebauungsplan "Grauhalde - Rehhalde" für das Gebiet zwischen Jakob-Degen-Str., Krummhaarstr. und Hirschmannstr. (Planbereich 28/02), in Kraft getreten am 01.03.1968 gilt im Bereich zwischen der Jakob – Degen- Straße dem Rehhaldenweg und der Krummhaarstraße und legt eine Gemeinbedarfsfläche Schule fest. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Vollgeschosszahl von vier und eine Baumassenzahl von 3,0 festgesetzt. Des Weiteren wird eine besondere Bauweise festgesetzt. Es wird eine offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 100 m zugelassen.

6. Erläuterung der Planfestsetzungen

Das Gebiet wird als Versorgungsfläche – Heizzentrale ausgewiesen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt und die maximale Gebäudehöhe wird auf 15,50 m begrenzt. Bezugshöhe ist 283,00 m ü. NN. Ausnahmsweise kann für eine Fläche von ca. 25 m² die Gebäudehöhe um ca. 14,50 m überschritten werden. Auf dieser Fläche soll ein Kamin errichtet werden. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die GRZ von 0,9 ergibt sich aus der kompakten Grundstücksgröße. So sollen von der benachbarte Gemeinbedarfsfläche möglichst wenig Fläche für die Heizzentrale in Anspruch genommen werden und Entwicklungsmöglichkeiten für die Schulnutzung erhalten bleiben.

Durch den Erhalt des Baumbestandes entlang der Jakob-Degen-Straße wird eine optische Abgrenzung zu den Wohngebäuden auf der anderen Straßenseite geschaffen.

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche (z.B. geringe Lockwirkung, Grundausrichtung von oben nach unten, insektendicht) und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass angrenzende Grundstücke nicht angestrahlt werden. Für Außenfassaden ist eine insektenverträgliche, streulichtarme Beleuchtung mit LEDs in warmweiß zu unterhalten. Um Insekten nicht zu beeinträchtigen sind Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen mit LEDs in warmweiß zu verwenden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

7. Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die Jakob-Degen-Straße, somit ist die Erschließung vorhanden und als gesichert anzusehen.

Die Zu- und Abfahrt ist über den Rehaldenweg vorgesehen. Eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge wird innerhalb des Geltungsbereichs errichtet.

8. Umweltbelange

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter („Natura 2000 Gebiete“).

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, wird bei einem flach geneigten Dach bis 18° Dachneigung eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit von mind. 12 cm gefordert.

Das Büro faktorgrün hat im April 2023 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erstellt, dabei wurde das Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten erfasst. Aufgrund der Ergebnisse der Begehung und der vorhandenen Habitatstrukturen sind keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu erwarten.

Die Bäume auf der Wiese ringsum die asphaltierte Fläche weisen keine Baumhöhlen auf. Auch sonst befinden sich keine geeigneten Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Brutvogelarten im Plangebiet. Mögliche Vorkommen von Fledermäusen beschränken sich auf Strukturen, die außerhalb der vorläufig gesetzten Grenzen des Plangebiets liegen. Für andere Artengruppen (z.B. Amphibien, Reptilien, Libellen, Weichtiere, Pflanzen) fehlen geeignete Habitatstrukturen, so dass für diese Arten kein vertiefender Untersuchungsbedarf besteht.

Entsprechend der Ergebnisse der Relevanzprüfung kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unter Berücksichtigung gesetzlich vorgegebener Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeitraum gem. § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

9. Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwasserfläche.

10. Starkregen

Laut Starkregengefahrenkarte ist der Planbereich bei seltenem und außergewöhnlichem Starkregen nur geringfügig betroffen. Der Regenfluss läuft in diesem Fall entlang der Jakob-Degen-Straße. Im Extremfall läuft das Regenwasser vom Georg-Schlenker-Weg auf das Plangebiet.

11. Altlasten

Auf dem Grundstück befinden sich keine Altlasten.

12. Schutzgebiete

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

13. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Schorndorf, außer Verfahrenskosten keine Kosten.

Schorndorf, den 25.06.2026

Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

I. Weber