

Landkreis: Ostalbkreis
Stadt: Heubach
Gemarkung: Heubach

Vorentwurf

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nahwärmeversorgung Heubach - Nord Erweiterung“

Begründung
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 13):

Westhausen, den 19.08.2026

Plan Werk Stadt
Deutschordenstr. 38
73463 Westhausen
Telefon (07363) 919794
Email walter@la-walter.de

Inhalt

A	Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften	3
A 1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
A 2	Einfügung in die übergeordneten Planungen	4
A 2.1	Flächennutzungsplan	5
A 2.2	Prüfung von Standortalternativen	6
A 3	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	6
A 4	Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
A 5	Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
A 6	Erschließung und Verkehr	6
A 7	Bauliche und betriebliche Nutzung	7
A 7.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
A 8	Örtliche Bauvorschriften	8
A 9	Planungsstatistik	8
B	Umweltbericht	9
B 1	Zusammenfassung	9
B 2	Einleitung	9
B 2.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes	9
B 2.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und	9
B 3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
B 3.1	Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose bei	10
B 3.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum	12
B 4	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
B 5	Zusätzliche Angaben	13

A Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

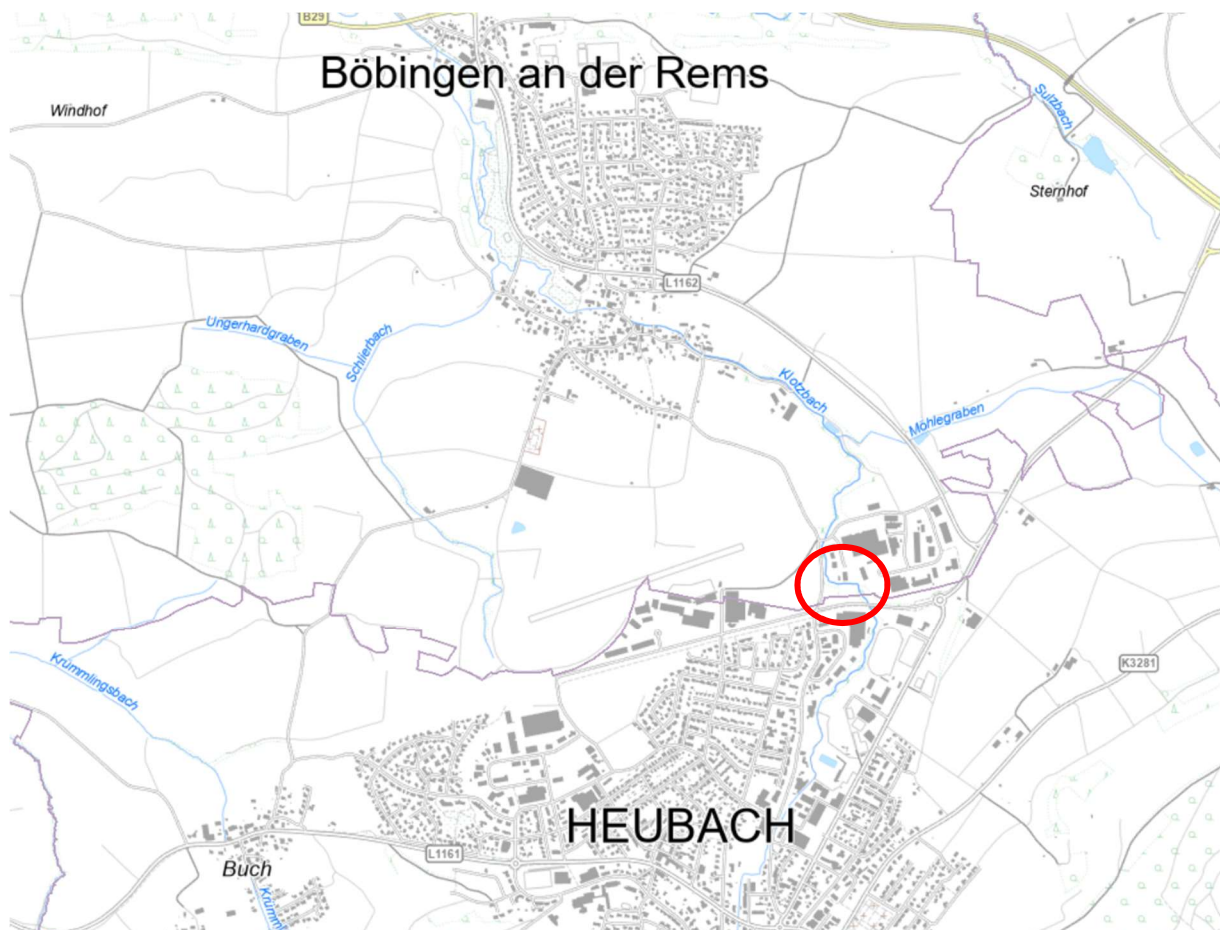
A 1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Auf der Gemarkung der Stadt Heubach befindet sich auf den Flurstücken 975/1 und 970/25 die „Nahwärmeversorgung Heubach Nord“. Aufgrund des Bedarfs und technisch Erfordernissen soll diese erweitert werden. Aus Platzgründe ist eine Erweiterung nach Norden auf der Gemarkung Böbingen sowie eine Ergänzung des bestehenden Bebauungsplangebiet „Nahwärmeversorgung Heubach Nord“ möglich. Dieser soll mit Teilflächen der Flurstücke 270/24 und 970/23 ergänzt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist es erforderlich den vorliegenden Bebauungsplan „Nahwärmeversorgung Heubach Nord Erweiterung“ aufzustellen.

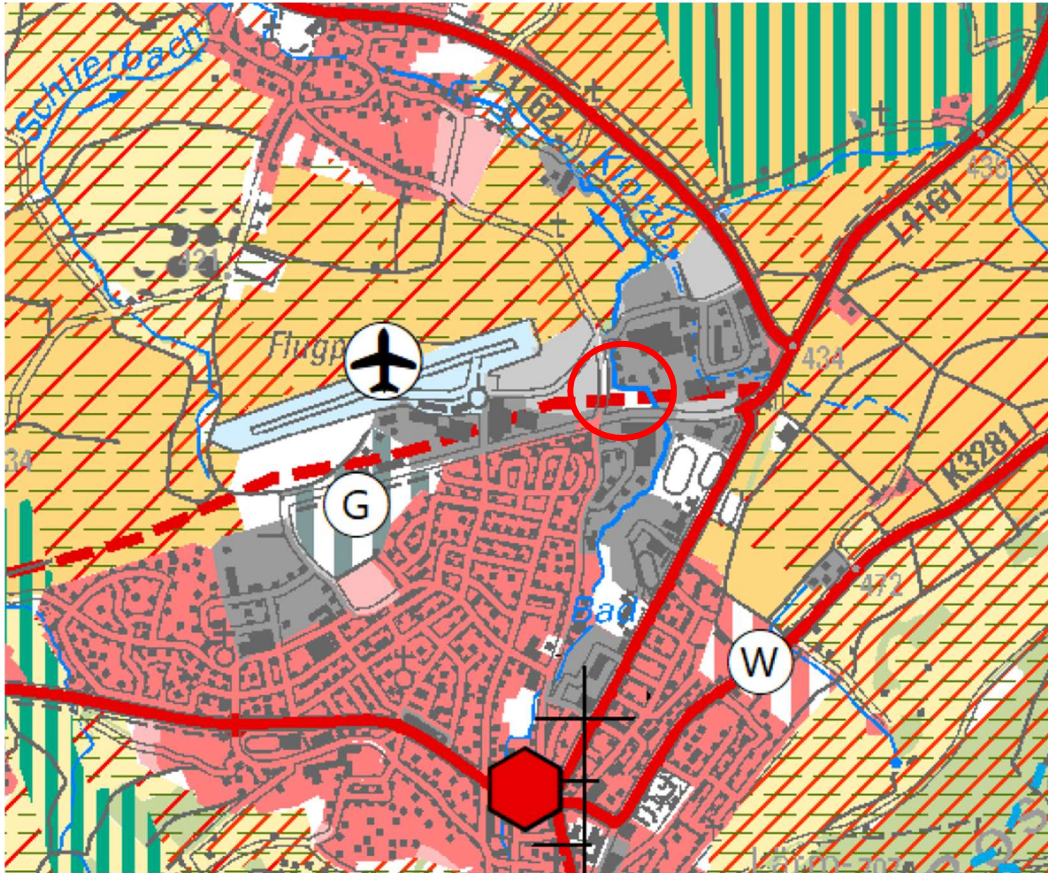
Durch die Heizzentrale sollen die angrenzenden Gebiete (Gewerbegebiet Heubach Süd mit dem Bauhof der Stadt Heubach sowie der nördliche Stadtbereich, insbesondere mit dem derzeit im Bau befindlichen Bereich des ehemaligen Triumphwerkes II) mit Nahwärme versorgt sowie Strom in das öffentliche Netz eingespeist werden.

Übersichtplan unmaßstäblich:



A 2 Einfügung in die übergeordneten Planungen

Für die Planung sind folgende Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung relevant:



Regionale Siedlungsstruktur

-  Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) (N)
-  Siedlungsfläche Planung - Wohn- und Mischgebiet (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) (N)
-  Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) (N)
-  Siedlungsfläche Planung - Industrie und Gewerbe (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) (N)
-  Siedlungsbereich (PS 2.4.1 (Z))

Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2035 des Regionalverbandes Ostwürttemberg mit Darstellung der Lage der geplanten Bebauungsplanfläche.

Heubach liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart. Die Stadt Heubach ist als Unterzentrum im Nahbereich eingestuft, gebildet durch die Gemeinden Bartholomä, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen.

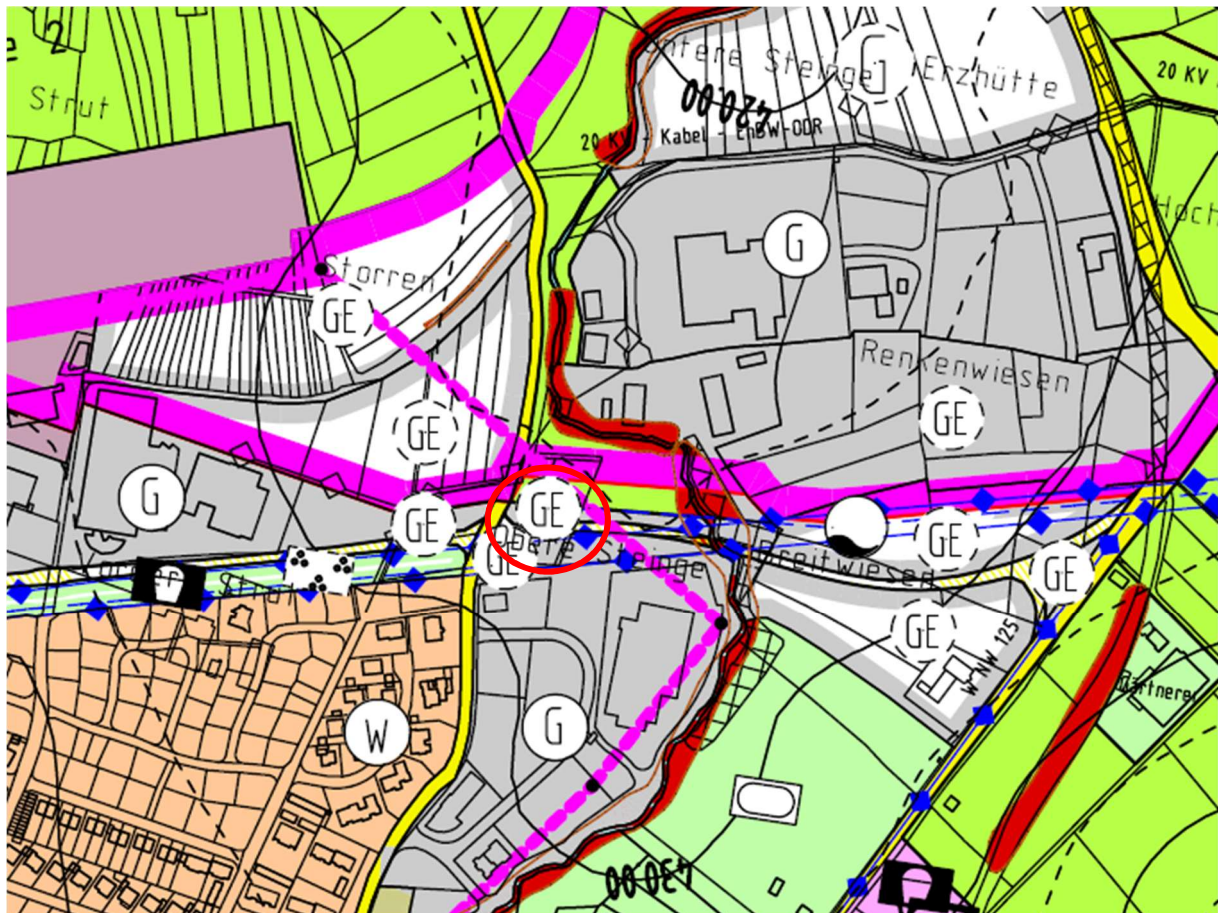
Aufgrund der Lage an der Entwicklungsachse Schwäbisch Gmünd – Aalen – Bopfingen ist sowohl Heubach als auch Heubach als Siedlungsbereich mit einer verstärkten Siedlungstätigkeit ausgewiesen.

Das Plangebiet ist ohne regionalplanerische Festlegungen und von bestehenden und geplanten Gewerbegebieten umgeben. Zudem führt eine geplante Straße für überregionalen Verkehr (N/Z) entlang des Plangebiets.

Die Bereitstellung einer Fläche für die zentrale Verteilung, Nutzung und Speicherung von Energie aus regenerativen Energien dient einer umweltschonenden und klimafreundlichen Umsetzung der regionalplanerischen Ziele.

A 2.1 Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030 der VG Rosenstein.



75

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein vom 27.01.2020 weist das Plangebiet als Gewerbegebiet aus.

A 2.2 Prüfung von Standortalternativen

Die bestehende Heizzentrale auf der Gemarkung Heubach wird im Süden und Westen durch Straßen begrenzt. Östlich des Standorts befindet sich ein HQ100-Überschwemmungsgebiet. Aufgrund dieser räumlichen Rahmenbedingungen kommt neben der Erweiterung auf der Gemarkung Böbingen ausschließlich geringfügige Erweiterungen auf der Gemarkung Heubach infrage. Eine Ausweitung auf nicht unmittelbar angrenzende Flächen ist aus logistischen und wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar.

A 3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 970/25 und 9750/1 Teilflächen der Flurstücke 970/24 und 970/23 mit ca. 0,18 ha. Der genaue Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung hervor.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: Flurstück 254 (Wiesenfläche) und Flurstücke 255 (Wiesenfläche)

im Osten: Teilflächen Flst. 270/24 (Wiesenfläche)

im Süden: Teilfläche Flst.970/23 (Nördlichen Entlastungsstraße

im Westen: Teilfläche Flst. 217 und 987 (Böbinger Straße)

A 4 Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nördlichen Gemeinderand von Heubach an der Grenze zu Böbingen. Die Fläche liegt auf ca. 424 m ü. NN und ist nach Nordosten geneigt.

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich als bestehende Heizzentrale genutzt. Die Erweiterungsflächen werden im Wesentlichen als Wiesenflächen genutzt.

A 5 Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Süden grenzt die Nördlichen Entlastungsstraße an, im Westen liegt die Böbinger Straße. Nach Norden wird das Plangebiet vom Wiesenflächen auf der Gemarkung Böbingen begrenzt. Im Osten grenzt eine landwirtschaftliche Wiesenfläche an.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kulturdenkmale oder sonstige Schutzgebiete.

A 6 Erschließung und Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz und die Böbinger Straße. Zufahrten von der Nördlichen Entlastungsstraße (zukünftige Landstraße) sind ausgeschlossen. Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert.

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert. Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

Das Hofflächenwasser wird über die seitlichen Grünflächen abgeleitet und zur Versickerung gebracht. Sensible Bereiche in denen wassergefährdende Stoffe austreten könnten (Be- und Entladeflächen) sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen und an das Mischwasserkanalnetz anzuschließen.

Für das anfallende Dachflächenwasser wird eine Regenwasserrückhaltung in Form von bewachsenen Mulden (freies Rückhaltevolumen: 3 m³ je 100 m² Dachfläche) hergestellt. Ein Notüberlauf, der nicht versickerten und verdunsteten Wassermengen erfolgt Richtung Klotzbach.

Altablagerungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 3 Landesboden- und Altlastengesetz der Fachbereich Geschäftsbereich Wasserwirtschaft des Landratsamtes Ostalbkreis zu verständigen.

A 7 Bauliche und betriebliche Nutzung

Die vorgelegte Planung ist für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung und Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder aus der Kraft-Wärme-Kopplung bestimmt. Daher wird das Plangebiet entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Sondergebiet Energieversorgung (SE) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Nebenanlagen sind, soweit sie dem Charakter des Sondergebietes entsprechen, allgemein zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanes kann eine Fläche von ca. 1.8487 m² mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überbaut werden. Hierdurch wird eine optimale Nutzung der Bauflächen unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes gewährleistet.

Für die Gebäudehöhe wird mit der Angabe Höchstgrenze von max. 445,0 m ü.NN festgesetzt. Damit werden neben den Belangen der technischen Notwendigkeit auch die Belange des Landschaftsbildes und des in der Nähe befindlichen Flugplatzes berücksichtigt.

Es ist eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude müssen im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die max. Gebäudelänge ist nicht beschränkt, sie ergibt sich aus den im Lageplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).

Flachdächer und flach geneigte Pultdächer sind zu begrünen

A 7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers getroffen worden.

Durch die Bebauung wird die bisherige Freifläche wesentlich verändert. Auswirkungen treten durch das Vorhaben für Pflanzen und Tiere auf, die aufgrund der Versiegelung ihren Lebensraum verlieren. Betroffen sind ebenfalls die Naturgüter Boden (Verlust der Anbaufläche), Wasser (Verlust als Versickerungsfläche für Oberflächenwasser) und Klima (Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet). Außerdem wird das Landschaftsbild verändert. Der Eingriff kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden, weshalb externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

A 8 Örtliche Bauvorschriften

Damit sich der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude (Gebäudehöhe, Dachbegrünung und Fassadengestaltung) getroffen.

Die Vorschrift zur Herstellung von sogenannter „Regenwasserrückhaltung“ auf den Bauflächen dient der Anreicherung des Grundwassers mit Niederschlagswasser. Damit werden ökologische Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser gemindert.

A 9 Planungsstatistik

Gesamtfläche	ca. 1.848 m ²	100,00 %
Baufläche	ca. 1.848 m ²	100,00 %
Davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.478 m ²	80,00 %

B Umweltbericht

B 1 Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan „Nahwärmeversorgung Heubach - Nord Erweiterung“ wird planungsrechtlich eine Bebauung der Fläche geschaffen, die Umweltauswirkungen hat. Die Auswirkungen wurden detailliert, schutzgutbezogen in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dargestellt und bewertet.

Auf die artenschutzrechtliche Beurteilung und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird an dieser Stelle hingewiesen.

Insgesamt betrachtet sind durch die geplante Bebauung, mit den Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

B 2 Einleitung

B 2.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Nahwärmeversorgung Heubach - Nord Erweiterung“ wird der rechtliche Rahmen für die Bebauung geschaffen.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet für Energieversorgung (SE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und umfasst ca. 0,18 ha.

B 2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan

Das Plangebiet ist ohne regionalplanerische Festlegungen und von bestehenden und geplanten Gewerbegebieten umgeben. Zudem führt eine geplante Straße für überregionalen Verkehr (N/Z) entlang des Plangebiets.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Heubach ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt.

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von Gemeinschaftlichem Interesse, entsprechend dem Anhang IV der FFH – Richtlinie, sind im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen.

B 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

B 3.1 Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose bei Durchführung der Maßnahme auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

BESTANDSAUFNAHME:

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich als Heizzentrale mit der entsprechenden Bebauung genutzt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden typische Vogelarten der Siedlungs- und Kulturlandschaft nachgewiesen. Hinweise auf Brutvorkommen konnten ausschließlich in den außerhalb des Plangebiets gelegenen Ufergehölzen festgestellt werden.

BEWERTUNG und PROGNOSE:

Durch die Entwicklung des geplanten Baugebiets gehen im geringen Maße Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren.

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierfür werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Heubach herangezogen. Die konkrete Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zeigen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen zu erwarten ist. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind daher nicht zu prognostizieren.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

BESTANDSAUFNAHME:

Das geplante Sondergebiet liegt an einem Kreuzungsbereich und wird im Süden und Westen von Straßen begrenzt. Im Norden und Osten schließen die Ufergehölze des Klotzbachs an. Aufgrund der umliegenden Gewerbeflächen ist das Landschaftsbild bereits erheblich beeinträchtigt. Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

BEWERTUNG und PROGNOSE:

Eine Bebauung des Bereiches wird zu einer Veränderung des Landschaftsbildes beitragen. Aufgrund der Lage und der geringen Größe des Plangebiets sind keine erhebliche Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

BESTANDSAUFNAHME:

Das Plangebiet liegt großklimatisch im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima mit vergleichsweise milden Wintern, kühlen Sommern und höherer Luftfeuchtigkeit sowie dem kontinentalen Klima, das durch kalte Winter, warme Sommer und eine geringere Luftfeuchtigkeit gekennzeichnet ist.

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt etwa 783 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei rund 9,7 °C.

In ihrem derzeit unversiegelten Zustand erfüllt die Fläche eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund ihrer Lage in der Klotzbachau und der

umgebenden Gehölzstrukturen kommt ihr jedoch keine wesentliche Bedeutung für die Kaltluftversorgung angrenzender Siedlungsbereiche zu.

BEWERTUNG und PROGNOSE:

Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Schutzgut Boden

BESTANDSAUFNAHME:

Boden / Geologie

Aus geologischer bzw. erdgeschichtlicher Sicht steht im Plangebiet Junges Flussbettsediment an. Dieses wurde bei Hochwasser als Auensediment entlang von Bächen und Flüssen gebildet.

Daraus hat sich im Laufe der Zeit Mittel und mäßig tiefer kalkhaltiger Brauner Auenboden und Auenrendzina entwickelt. Diese Böden weisen eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit, eine sehr hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Gesamtbewertung liegt bei 3,0 (hoch).

Das Planungsgebiet liegt auf ca. 424 m ü. NN und ist nach Nordosten in Richtung des Klotzbachs geneigt.

Altlasten

Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkatasters sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen, Altstandorte oder Hinweise auf Schädliche Bodenveränderungen (SBV) bekannt.

BEWERTUNG und PROGNOSE:

Durch die Bebauung werden Flächen neu versiegelt. Auf diese Flächen geht der Boden mit all seinen Funktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation sowie der Boden als Ertragsfläche für die Landwirtschaft) verloren.

Durch die Minimierungsmaßnahmen und geplanten Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden reduziert. Ein Ausgleich wird schutzgutübergreifend erreicht.

Schutzgut Wasser

BESTANDSAUFNAHME:

Oberflächengewässer

Nördlich des Plangebiets grenzt der Klotzbach mit biotopkartiertem Gehölzsaum an

Hochwasserschutz

Der östliche Teil des Plangebiets liegt gemäß dem Daten- und Kartendienst der LUBW in einem HQ100 Überschwemmungsgebiet. Nach Neuberechnung der Hochwasserlinie befindet sich das Plangebiet jedoch außerhalb des HQ 100 Überschwemmungsbereichs.

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Das geplante Baugebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Aufgrund der geologischen Schichten ist durch die geplante Bebauung keine Grundwassergefährdung zu erwarten.

BEWERTUNG und PROGNOSE:

Unter der Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers sowie der Einhaltung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens bzw. eines 5 m breiten Abstandes zu den biotopkartierten Ufergehölzen, ist ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Wasser erreicht und es sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

BESTANDSAUFNAHME:

Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Schutzgut Mensch/Gesundheit

BESTANDSAUFNAHME:

Mit der Bebauung ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen insbesondere bei Lärm zu rechnen.

BEWERTUNG und PROGNOSE:

Da sich das Plangebiet nicht im Umfeld eines Wohngebiets befindet, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit zu erwarten sind.

Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander

Die geplante Versiegelung (Gebäude und Wegeflächen) haben wie dargestellt Einfluss auf mehrere Schutzgüter (Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild). Dies wurde bei den einzelnen Schutzgütern entsprechend dargestellt. Weitere Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander sind im Augenblick nicht ersichtlich.

B 3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden im Grünordnungs- und Bebauungsplan festgesetzt: (ausführliche Erläuterungen der einzelnen Maßnahmen siehe Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung)

- Verminderung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge der Stellplätze.
- Sammlung des Niederschlagswassers, Pufferung und Verdunstung in Retentionsbereichen sowie verzögerte Ableitung
- Bodenversiegelung auf ein unvermeidbares Maß beschränken

- Zügige Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen
- Abtrag und Sicherung des Oberbodens
- Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials
- Fällmaßnahmen ausschließlich im Winter (Zwischen 1.11 und 28.2)
- Verwendung von insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung

Der Eingriff in die Schutzgüter kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden. Die fehlende Differenz wird durch Ökokontomaßnahmen der Stadt Heubach, die in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung näher beschrieben sind, beglichen.

B 4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse in direkter Umgebung der bestehenden Heizzentrale, ist eine Erweiterung nach Norden die einzige wirtschaftlich und logistisch realisierbare Möglichkeit.

B 5 Zusätzliche Angaben

Geplante Maßnahmen zur Überwachung / Monitoring

Die Überwachung der Einhaltung der Ökokontomaßnahmen obliegt der Gemeinde Heubach.