

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Ried Nordost, Erweiterung Südost“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ried Nordost, Erweiterung Südost“

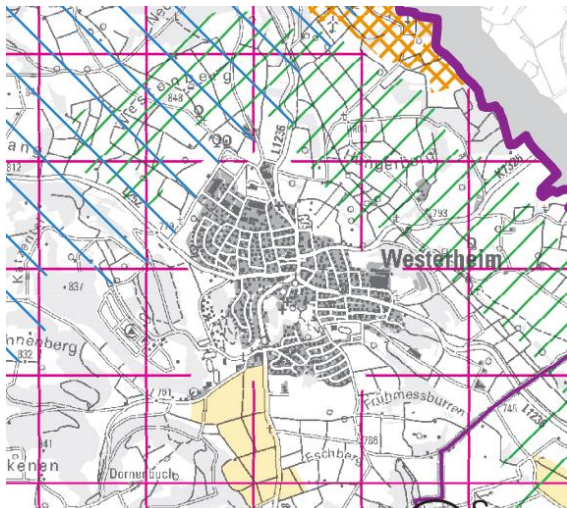
1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Für die bauliche Weiterentwicklung einer in Westerheim ansässigen Firma wurde im Januar 2020 eine auf fünf Jahre befristete Baugenehmigung erteilt. Auf der im Südosten der Gemeinde liegenden Fläche konnten so 42 Parkplätze errichtet und zwei bestehende Zelthallen verlegt werden. Die dabei vorgesehene Verlegung einer dritten Zelthalle wurde bislang nicht umgesetzt.

Um nun diese temporäre nun in eine dauerhafte Nutzung zu überführen ist es erforderlich hierfür Planungsrecht zu schaffen und so den gewerblichen Standort zu sichern. Dabei sollen nur die errichteten baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Die genehmigte, aber nicht umgesetzte dritte Zelthalle ist dabei nicht mehr innerhalb des Planbereichs vorgesehen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan



Der mit Beschluss vom 05.12.2023 fortgeschriebene Regionalplan Donau-Iller enthält für den Planbereich keine Eintragungen.

Die Gemeinde Westerheim ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort soll der Zuwachs an Arbeitsplätzen so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird (s. PS A II 2 (G)).

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als geplante und in geringem Umfang als vorhandene Gewerbeflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Großteil des Plangebiets besteht aktuell kein Bebauungsplan. Lediglich der am Südrand gelegene Weg ist im Bebauungsplan „Sondergebiet Recycling- und Steinbrechanlage Hubgrund“ als ‚Straßenverkehrsflächen/Zufahrt Recyclinganlage‘ (rechtskräftig seit 2004) enthalten.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Südosten der Ortslage, im Anschluss an die dortigen Gewerbeflächen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1509 und Teilflächen des Wegegrundstücks 1510. Insgesamt umfasst das Plangebiet etwa 7.990 m².

Im Westen grenzt die Fläche an die Riedstraße an, die in die südlich gelegene Laichinger Straße (L 1236) mündet.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan im Regelverfahren

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, erfolgt die Aufstellung im Regelverfahren

Umweltprüfung und Umweltbericht sind Teil der Begründung.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten

Wie eingangs beschrieben befinden sich im Planbereich bereits Stellplatzflächen und Zelthallen. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Grünflächen, die zum Großteil für den erforderlichen Ausgleich im Baugenehmigungsverfahren als artenreiche Wiesenflächen angelegt wurden.

Im Nordosten liegt ein weiterer Firmenparkplatz, im Nordwesten finden sich Ackerflächen. Östlich gelegen sind die Lager- und Nutzungsflächen sowie eine Steinbrechanlage einer Tief- und Erdbaufirma angesiedelt. Im Süden verläuft der Zufahrtsweg zur vorgenannten Betriebsfläche, der zudem für die Anbindung des Planbereichs genutzt wird. Südlich daran schließen sich Grünlandflächen an. Im Westen ist das Plangebiet direkt an die Riedstraße angebunden.

6.1 Topographie

Das Gebiet ist von Nordwesten Richtung Südosten geneigt. Es fällt dabei von etwa 806 m üNN auf etwa 794 m üNN ab.

6.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Blaubeuren-Gerhausen. Aufgrund des vorhandenen Grundwasserleiters kann bei Abwesenheit von Deckschichten infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

6.3 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Riedstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz bereits angebunden.

6.4 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.5 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

6.6 Gewässer/Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im sowie im Umfeld des Planbereichs nicht vorhanden.

6.7 Ver- und Entsorgung

In der Riedstraße sind Ver- / Entsorgungsanlagen vorhanden.

7 **Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen, auch wenn es erst mit der Verwirklichung des Bauleitplanes zu Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt kommt.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Artenschutz-Voruntersuchung erarbeitet. Im Ergebnis ist nicht mit Verbotstatbeständen nach § 44, Abs. 1 BNatSchG nicht zu rechnen. Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

8 **Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der bestehenden reinen Wohngebiete Steinige (WR) sowie östlich der bestehenden Misch- und Gewerbegebiete um die Riedstraße (MI; GE, betrieblich gebundenes Wohnen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO [6]) ist dort zulässig). Östlich des Plangebiets befindet sich das Gebiet Hubgrund (SO, Recycling-/Steinbrechanlage).

Aufgrund dieser Gemengelage hat das Landratsamt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeregt, die auf das Wohnen einwirkenden Geräuschemissionen untersuchen zu lassen. Um Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Plangebiets zu vermeiden, wurde im Untersuchungsbericht das Geräuschemissionsniveau überprüft, das durch die geplanten Gebietsnutzungen zu erwarten ist.

Die Ergebnisse zeigen, dass Immissionskonflikte in der Umgebung für die Nachtzeit nicht ausgeschlossen werden können. Tagsüber bestehen gegen die gewerbliche Nutzung mit branchentypischen Geräuschemissionen keine Bedenken.

Um aber die nächtlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu vermeiden, wurden geeignete Geräuschkontingente für die Gebietsfläche ermittelt, die als schalltechnische Anforderungen im Bebauungsplan übernommen sind.

Auf die Geräuschkontingentierung B25600_01_SIS vom 12.08.2025 des Büros rw bauphysik, Schwäbisch Hall wird verwiesen.

9 **Planungsziele und Planungskonzeption**

Auf den Flächen des Planbereichs soll Baurecht geschaffen werden, dass zunächst die zeitlich beschränkt genehmigten Anlagen dauerhaft am Standort sichert.

Mit Blick auf eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit soll dieses Baurecht aber auch die Option bieten, die Flächen nicht nur für Lagerhallen und Stellplatzflächen gewerblich zu nutzen, sondern dort auch weitere Nutzungen zuzulassen. Daher soll ein Gewerbegebiet festgelegt werden, dass in Fortentwicklung des Gebietes „Ried“ entwickelt werden kann.

Aufgrund der geologischen Beschaffenheit ist es möglich das Oberflächenwasser durch Versickerung dem Grundwasserkörper wieder zuzuführen. Bereits im Rahmen der bisherigen Baugenehmigung ist hierfür eine Fläche am südlichen Randbereich errichtet worden. Diese wird durch die Festlegung als Grünfläche auch weiterhin aufrechterhalten werden können.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung als Gewerbefläche wird über die Art der Nutzung als Gewerbegebiet (GE) näher ausgeformt.

Dabei werden neben den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen auch Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen. Da es sich um Erweiterungsflächen einer ansässigen Firma handelt, deren Nutzung auch künftig entsprechend der heutigen Anlagen vorgesehen ist, können die vorgenannten Nutzungen ausgeschlossen werden.

Ergänzend wird mit Blick auf die randliche Lage auch die Nutzung für Einzelhandelsbetriebe und selbständige Werbeanlagen ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund der in Kapitel 8 beschriebenen Situation wurden Regelungen zur Geräuschkontingentierung ergänzt. In Bezug auf zwei Teilflächen (Ost und West) werden diese Kontingente für sechs Sektoren und den Zeitbereich nachts festgelegt. Diese sind für die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

Für die Beurteilungszeit tags ist die Festsetzung von Emissionskontingenten nicht erforderlich.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) geregelt. Punktuelle Überschreitungen der Gebäudehöhe sind dabei für technische Anlagen zulässig.

Bedingt durch die topographischen Verhältnisse des Geländes werden innerhalb des Baufensters verschiedene Bezugshöhen festgelegt, die eine Terrassierung der Fläche ermöglichen und sich zugleich dem Gelände anpassen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und zur ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche kann die festgelegte Grundflächenzahl von 0,8 nicht vollständig ausgeschöpft werden. Für die erweiterte Grundflächenzahl bezüglich Stellplätze und deren Zufahrten würde die Regelung nach § 19 (4) jedoch nicht für die bereits hergestellten Anlagen ausreichen, so dass der Orientierungswert von 0,8 dennoch gewählt wird.

10.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Ergänzend wird durch die Festlegung von Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Dies orientiert sich an den errichteten Anlagen.

10.4 Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung der vorhandenen Stellplatzflächen wird um die bestehenden Anlagen eine entsprechende Fläche festgesetzt. Sollten künftig Garagen errichtet werden, so sind diese nur innerhalb der überbaubaren Fläche möglich, um die in die Höhe aufsteigenden baulichen Anlagen in dieser Ortsrandlage auf einer Fläche zu konzentrieren.

10.5 Verkehrsfläche / Verkehrsgrünflächen

Zur Sicherung der Erschließung wird der Weg auf Flurstück 1510, der im Bebauungsplan „Sondergebiet Recycling- und Steinbrechanlage Hubgrund“ als ‚Straßenverkehrsflächen/Zufahrt Recyclinganlage‘ enthalten und nicht eindeutig als öffentliche Straßenfläche festgesetzt ist, als solche in den Planbereich aufgenommen. Die dort im Einmündungsbereich in die Riedstraße enthaltenen Grünflächen werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

10.6 Private Grünflächen / Flächen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Die im Zuge der Baugenehmigung festgelegten und zwischenzeitlich hergestellten Ausgleichsflächen werden als private Grünflächen sowie als Maßnahmenflächen im Bebauungsplan gesichert.

Um bei einer Neubebauung den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, wird zudem die Dachbegrünung von Flachdächern vorgegeben. Diese Maßnahme würde sich dabei sowohl auf den Wasserhaushalt, das Klima und das Landschaftsbild positiv auswirken und auch einen Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten bieten.

10.7 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Die im Zuge der Baugenehmigung zum Ausgleich vorgenommenen Baumpflanzungen sollen erhalten werden. Daher werden sie als Pflanzbindungen gesichert. Mit Blick auf die Einbindung in die freie Landschaft und als Ausgleichsmaßnahme werden die bereits vorhandenen Baumpflanzungen um weitere Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume ergänzt. Des Weiteren wird ein Pflanzgebot festgelegt, dass die Eingrünung von Gebäuden zur freien Landschaft hin regelt.

11 **Örtliche Bauvorschriften**

11.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässige Dachform und Dachneigung orientierten sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ried Nordost“.

11.2 Werbeanlagen

Es wird geregelt, dass Werbeanlagen nur für im Gebiet ansässige Betriebe und deren Erzeugnisse errichtet werden dürfen. Dies stellt ergänzend den Ausschluss von Fremdwerbung sicher, wofür der vorliegende Standort am Ortsrand sicherlich attraktiv wäre.

Da neben der Blendfreiheit auch ein Ablenken der Verkehrsteilnehmer der L 1236 verhindert werden soll, werden bewegte Anlagen jeglicher Art nicht zugelassen.

Aufgrund der bereits großzügig gefassten Gebäudehöhe würden Werbeanlagen auf Dachflächen eine weithin sichtbare Wirkung entfalten, die aber unter Berücksichtigung der Einsehbarkeit bzw. des Landschaftsbildes vermieden werden soll.

11.3 Einfriedungen

Die Regelung zur Höhe von Einfriedungen wird aus dem Bebauungsplan „Ried Nordost“ entnommen, so dass hier eine einheitliche Regelung erfolgt. Ergänzt wird diese um eine Abstandsfläche zu Verkehrsflächen.

12 **Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 7.990 m² (ca. 0,80 ha).

Abzüglich der Grün- und Straßenverkehrsflächen verbleiben ca. 3.660 m² Gewerbefläche.

Gefertigt: Bad Boll, den 18.11.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18