Landkreis Heidenheim
Gemeinde Nattheim
Gemarkung Nattheim

Nattheim

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan und
örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Wolfsbühl II“

Begründung zum Bebauungsplan

Vorentwurf

Stand: 22.10.2026

G + H Ingenieurteam, Heidenheimer Straße 3, 89537 Giengen a. d. Brenz
Tel.: 07322 / 90 490 – 00, E-Mail: info@gh-ingenieurteam.de

G+H IngenieurTeam

Bearbeitung:

Sandra Gansloser
Dipl.-Ing. (FH), M.Eng. Stadtplanung

Elmira Nasri
M.Sc. Integrierte Urbanistik und Nachhaltiges Design

Aufgestellt
Giengen a.d.Brenz, xx.xx.xxxx

……
Sandra Gansloser
Dipl.-Ing. (FH), M.Eng.

Anerkannt und ausgefertigt
Nattheim, xx.xx.xxxx

……
Juliane Ulbert
Bürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis 4
Tabellenverzeichnis 4
A. Begründung 5
1. Erfordernis der Planaufstellung 5
2. Alternativenprüfung 6
3. Einordnung in übergeordnete Planung 8
4. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld 14
5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 14
6. Lage und Topographie 14
7. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 15
8. Umweltrelevante Belange 17
9. Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB 19
10. Festsetzungen des Bebauungsplans 20
11. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO) 25
12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 26
13. Planungsstatistik 26
B. Zusammenfassende Erklärung 26
C. Anhang 26
D. Verwendete Grundlagen 27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Norden der Gemeinde Nattheim.....5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2035 10
Abbildung 3: Auszug aktuell rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2029, ..13
Abbildung 4: Bebauungsplan "Wolfsbühl", in Kraft getreten am 06.03.2015 14
Abbildung 4: Auszug aus der Bodenpotenzialkarte 15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A).....18
Tabelle 2: Übersicht Planungsstatistik (Quelle: Eigene Darstellung).....26

Keine Indexeinträge gefunden.

A. Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Nattheim beabsichtigt die Ausweisung neuer Gewerbeflächen, um der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Gemeindegebiet gerecht zu werden. Das Plangebiet umfasst zwei Teilflächen östlich der Neresheimer Straße, diese an die bestehende bauliche Struktur der Gemeinde sowie an die vorhandenen Gewerbeflächen anschließen.

Die größere Fläche befindet sich nördlich des Wolfsbühlwegs und grenzt unmittelbar an die bestehende gewerbliche Bebauung an.

Die südliche Teilfläche liegt südlich des Wolfsbühlwegs und grenzt im Norden und Osten an bestehende Gewerbeflächen sowie im Westen an eine bestehende gemischte Baufläche an.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Gewerbegrundstücken mit einer Größe von ca. 1.500 m² bis 3.000 m² für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen. Die Erschließung erfolgt über den Wolfsbühlweg, der zwischen den beiden Teilflächen verläuft. Durch eine neue Straßenplanung wird eine geordnete Erschließung sichergestellt. Zudem wird eine Anbindung an die Neresheimer Straße und weiterführend an den Kreisverkehr im Westen sowie an die Bundesstraße 466 ermöglicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die geplante Erweiterung städtebaulich zu ordnen, die verkehrliche Erschließung und Anbindung zu sichern sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Standortsicherung unter Berücksichtigung der relevanten Belange, insbesondere des Umwelt- und Naturschutzes, des Immissionsschutzes sowie weiterer öffentlicher und privater Belange, zu schaffen.

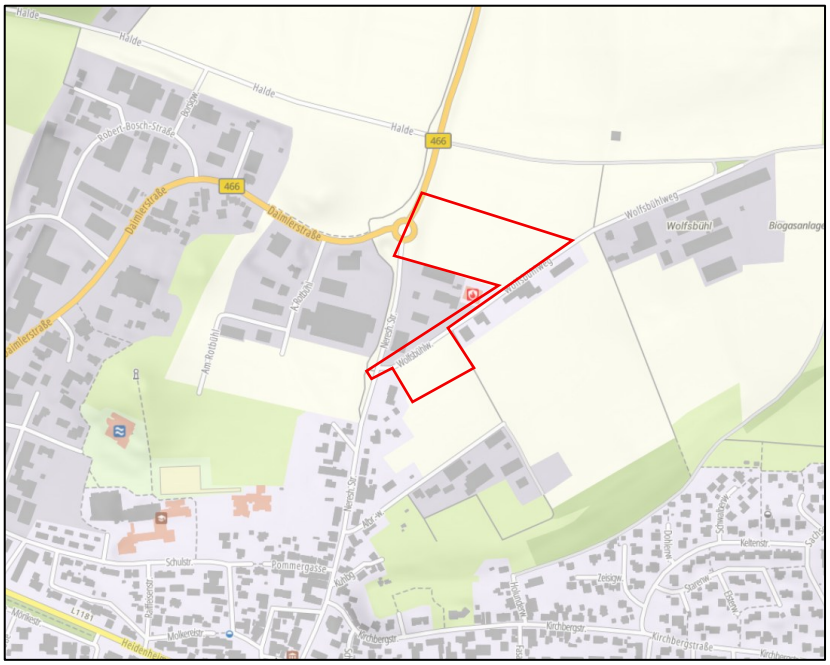

Abbildung 1: Lage im Norden der Gemeinde Nattheim
Quelle: Kartengrundlage: https://opengeodata.lgl-bw.de

Städtebauliches Ziel

Die vorliegende Planung dient der Erweiterung der gewerblichen Entwicklung im Norden der Gemeinde Nattheim sowie der Fortführung der bestehenden Bebauungsstruktur östlich der Neresheimer Straße. Die geplanten Gewerbeflächen schließen unmittelbar an die vorhandene Gewerbestruktur an und stellen eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Gewerbestandorts dar.

Ein wesentlicher städtebaulicher Vorteil ergibt sich aus der effizienten Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie der günstigen Lage innerhalb des bestehenden Verkehrsnetzes. Die geplante Erschließung gewährleistet eine leistungsfähige Anbindung des Plangebiets an den Wolfsbühlweg, die Neresheimer Straße, den westlich gelegenen Kreisverkehr sowie die Bundesstraße 466.

Das Erfordernis der Planung ergibt sich insbesondere aus der bestehenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet. Ziel ist die Bereitstellung von Gewerbegrundstücken mit einer Größe von ca. 1.500 m² bis 3.000 m² für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen.

Im Rahmen der Planung werden auch die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen werden zum Entwurf eine Geruchsimmissionsprognose sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei werden insbesondere die möglichen Gewerbelärmimmissionen sowie die Geruchsimmissionen der im Umfeld des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe betrachtet.

2. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden die ernsthaft in Betracht kommenden Planungsalternativen ermittelt, bewertet und in die Entscheidungsfindung eingestellt.

Nullvariante

Als Nullvariante wurde die Nichtdurchführung der Planung betrachtet. In diesem Fall würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin entsprechend der derzeitigen tatsächlichen Nutzung und der bestehenden planungsrechtlichen Situation genutzt werden.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Nattheim weist einige Baulücken und Nachverdichtungspotenziale auf. Diese befinden sich jedoch überwiegend innerhalb von Wohnbauflächen und Mischgebieten und eignen sich daher nicht für die Entwicklung von Gewerbeflächen, sondern vorrangig für Wohnbauzwecke.

Diese Flächen befinden sich zudem größtenteils in privatem Eigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden.

Es ist davon auszugehen, dass diese Flächen mittelfristig für Wohn- oder Einzelhandelsnutzungen bebaut werden, sie stehen jedoch aktuell nicht zur Verfügung, um den bestehenden Bedarf an gewerblicher Entwicklung kurzfristig zu decken.

Vor diesem Hintergrund ist das geplante Baugebiet erforderlich, um den gegenwärtigen Bedarf an Gewerbeflächen zu decken, ohne auf langfristig nicht verfügbare innerörtliche Flächen angewiesen zu sein.

Die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele, insbesondere die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen, könnten in diesem Fall nicht oder nicht in der beabsichtigten Weise umgesetzt werden.

Die Gemeinde misst der Umsetzung dieser Entwicklungsziele im Rahmen ihrer verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit ein besonderes Gewicht bei. Vor diesem Hintergrund stellt die Nullvariante keine geeignete Alternative zur Erreichung der Planungsziele dar.

Standortalternativen

Da die grundsätzliche Standortentscheidung weder auf Ebene des Flächennutzungsplans noch gemäß dem Regionalplan 2035 vorbereitet wurde und die Fläche dort als landwirtschaftliche Nutzung dargestellt ist, ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob sich im Gemeindegebiet andere, offensichtlich besser geeignete und verfügbare Flächen für die Umsetzung der Planungsziele ergeben.

Solche Alternativflächen wurden im vorliegenden Fall geprüft, jedoch aus folgenden Gründen als nicht gleich geeignet bewertet:

Entgegenstehende Eigentumsverhältnisse, ungünstige Lage in Relation zu bestehenden Gewerbeflächen sowie zur angestrebten Entwicklung im Umfeld der vorhandenen Infrastruktur, fehlende oder unverhältnismäßig aufwändige Erschließung und Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz, entgegenstehende Umweltbelange, Belange des Naturschutzes oder der Landwirtschaft sowie eine Lage außerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Zudem sind die weiteren verfügbaren Flächen in nördlicher Richtung und im Umfeld der bestehenden Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Das Plangebiet weist demgegenüber besondere Standortvorteile auf. Hierzu zählen insbesondere die Lage im unmittelbaren Zusammenhang mit bestehenden Gewerbeflächen, die Nähe zu vorhandener Infrastruktur, die vorhandene bzw. gut herstellbare Erschließung sowie die verkehrsgünstige Anbindung an die Bundesstraße 466. Zudem bestehen keine wesentlichen Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen. Die Fläche stellt durch die Schließung einer bestehenden Lücke zwischen bebauten Bereichen eine städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit dar und ermöglicht die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des angrenzenden Gewerbestandorts.

Die Gemeinde ist rechtlich nicht verpflichtet, sämtliche theoretisch denkbaren Alternativen zu untersuchen, sondern nur solche, die sich nach den konkreten Umständen anbieten und tatsächlich realisierbar sind. Vorzugswürdige und gleichwertig geeignete Standortalternativen sind nicht ersichtlich.

Planungsvarianten im Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets wurden im Rahmen des Planungsprozesses verschiedene Planungsvarianten geprüft. Dabei wurden insbesondere unterschiedliche Möglichkeiten hinsichtlich der Anordnung und Zuschnitte der Bauflächen, der verkehrlichen Erschließung und Straßenplanung sowie der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft betrachtet und bewertet.

Zudem wurden die Belange des Immissionsschutzes sowie Maßnahmen zur Eingrünung berücksichtigt.

Andere Planungsvarianten wurden verworfen, da sie gegenüber der gewählten Lösung keine städtebaulichen oder umweltfachlichen Vorteile aufwiesen oder mit Nachteilen hinsichtlich der Umsetzbarkeit, Erschließung oder Flächennutzung verbunden gewesen wären.

Abwägungsergebnisse

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig ermittelt, bewertet und entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Im Ergebnis erweist sich die gewählte Planung unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele, insbesondere der Sicherung gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten, und der betroffenen öffentlichen und privaten Belange als vorzugswürdig. Ein Abwägungsdefizit oder eine Abwägungsfehleinschätzung ist nicht ersichtlich.

3. Einordnung in übergeordnete Planung

3.1. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ist ein strategisches Planungsinstrument, mit dem der Bund raumplanerisch einheitliche Vorgaben zur Vorsorge gegen Hochwasser schafft. Er soll Risiken minimieren, Schutzwürdiges berücksichtigen und die Zusammenarbeit zwischen Regionen und Bundesländern verbessern – insbesondere angesichts der Zunahme von Hochwasserereignissen durch den Klimawandel.

Der Plan ergänzt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das die wasserwirtschaftlichen Aspekte des Hochwasserschutzes, etwa Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenkarten, regelt.

In den Planunterlagen wird das Wasserhaushaltsgesetz geprüft und mit berücksichtigt. Es wird eine Wasserhaushaltsbilanzierung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Bilanzierung sind in der Bauleitplanung enthalten. Da auf den Neubauflächen keine Hochwassergefahren bestehen, wird die Berücksichtigung der genannten Punkte als ausreichend betrachtet.

3.2. Landesentwicklungsplan

Gemeinde Nattheim wird im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg in die Raumkategorie Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum eingeordnet.

Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans sind:

2. Raumstruktur

2.4 Ländlicher Raum

(Ländlicher Raum insgesamt)

2.4.1 (G) Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. […]

2.4.1.2 (G) Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten oder auszubauen. Eine bedarfsgerechte Ausstattung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen ist auch bei schwächerer Auslastung anzustreben.

2.4.1.3 (G) Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden. […]

(Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum)

2.4.2 (G) Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

2.4.2.1 (G) Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Die aus der gebündelten Infrastrukturausstattung resultierenden Fühlungsvorteile sollen zur Stärkung des Ländlichen Raums genutzt werden.

2.4.2.3 (G) Geeignete Standortangebote für Gewerbe und zur Ausweitung des Dienstleistungsbereichs, auch im Zug möglicher Behördenverlagerungen aus Verdichtungsräumen, sind bereitzuhalten.

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

3.3.4 (G) Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die gewerbliche Entwicklung am bestehenden Gewerbestandort der Gemeinde Nattheim bedarfsgerecht fortgeführt. Die Entwicklung der Flächen als Gewerbegebiet sichert und erweitert Standortmöglichkeiten für Betriebe, stärkt die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und unterstützt die Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze.

Die Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans hinsichtlich der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen, der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe sowie eines bedarfsgerechten und flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.

3.3. Regionalplan Ostwürttemberg 2035

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2035 ist dieses Gebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft (VRG) gemäß PS 3.2.3.2 (Z) ausgewiesen.

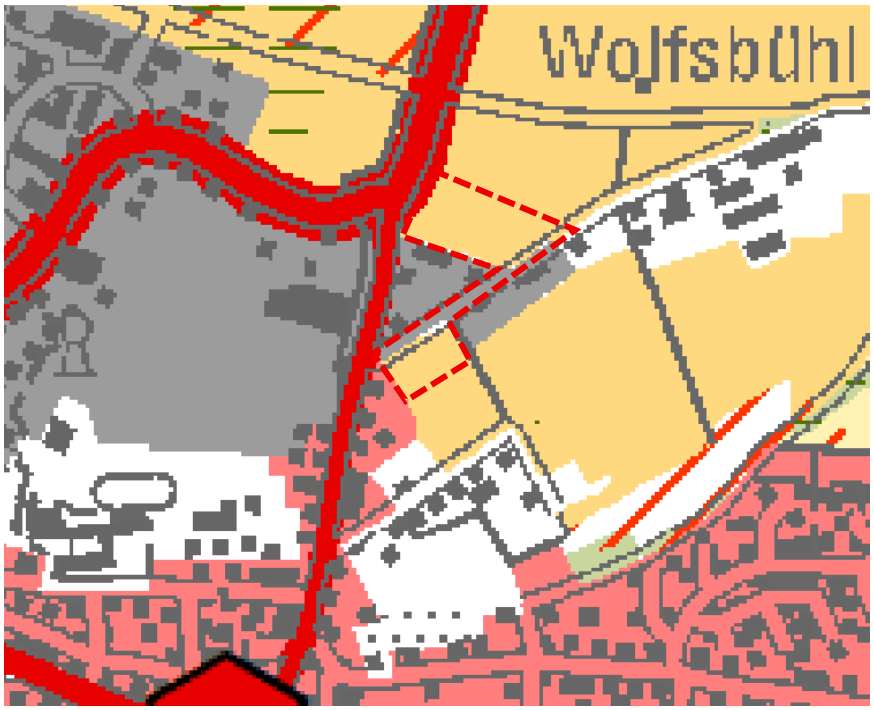

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2035 (Quelle: https://www.ostwuerttemberg.org/wp-content/uploads/2025/10/Regionalplan2035RVOW_Raumnutzungskarte_KONS_web.pdf/).

Vorranggebiete für die Landwirtschaft (Ziel des Regionalplans)

(1) Z Flächen, die sich aufgrund ihrer Bodengüte sowie infrastruktureller und betrieblicher Gegebenheiten im regionalen Vergleich besonders gut für die landwirtschaftliche Produktion von Lebensmitteln, Futtermitteln und Rohstoffen eignen, sind als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Versorgung mit landwirtschaftlichen Produkten und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft zu erhalten. Sie sind als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen sowie andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit dieser landbaulichen Nutzung der Flächen nicht vereinbar sind.

(2) Z In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft sind ausnahmsweise zulässig, sofern keine Alternative außerhalb der Vorranggebiete für die Landwirtschaft besteht:

Bauliche Anlagen und Nutzungen, die aufgrund ihrer besonderen Standortanforderungen nach § 35 (1) 1.- 4. BauGB im Außenbereich zulässig sind,

- regionalbedeutsame Windenergieanlagen
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen unter 4 ha mit funktionaler Zuordnung zu einem landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieb,
- produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen,
- Ausbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen der linienhaften Verkehrsinfrastruktur, sowie Erschließungsstraßen und Radwege,
- Straßenneubaumaßnahmen nach Plansatz 4.1.3 Abs. 5 entlang der in der Raumnutzungskarte dargestellten Trassen und Schienenneubaumaßnahmen. […] Begründung: […] Im Rahmen von Einzelfallprüfungen ist die für die konkrete Planung zulässige Ausformung zu prüfen und hängt maßgeblich von deren Zuschnitt und der Lage im Raum ab. Von einer Verträglichkeit kann ausgegangen werden, wenn sich eine Siedlungsentwicklung in einem raumverträglichen Maß an den bestehenden Siedlungskörper anschließt und es sich bspw. um eine Abrundung handelt. Dabei sollen neben den örtlichen Kenntnissen insbesondere die Funktionen der betroffenen Vorranggebiete für die Landwirtschaft berücksichtigt werden und auf eine flächensparende Bauweise und ausreichende Dichtewerte geachtet werden.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet der Gemeinde Nattheim an und dient der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen. Gleichzeitig liegt der Bereich innerhalb eines Vorranggebiets für die Landwirtschaft gemäß dem Regionalplan Ostwürttemberg 2035.

Durch die geplante Inanspruchnahme dieser Fläche entsteht grundsätzlich ein Konflikt mit den Zielen des Regionalplans. Da Vorranggebiete für die Landwirtschaft insbesondere der Sicherung hochwertiger landwirtschaftlicher Böden dienen, kommt der Minimierung der Flächeninanspruchnahme sowie einer effizienten und flächensparenden Bauweise eine besondere Bedeutung zu.

Im Rahmen der regionalplanerischen Bewertung ist daher insbesondere zu prüfen, ob die Planung als kommunale Ausformung der bestehenden Siedlungsstruktur begründet werden kann und ob die betroffenen Belange angemessen berücksichtigt werden. Die gewählte Planlösung stellt unter Berücksichtigung dieser Anforderungen eine sachgerechte und ausgewogene Lösung dar.

Die maßgeblichen Prüfkriterien wurden wie folgt berücksichtigt:

Flächengröße:

Die geplante Erweiterungsfläche von ca. 2,55 ha ist als verträglich einzustufen und führt im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsstruktur nicht zu einer unverhältnismäßigen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

Anbindung an den Siedlungsbestand:

Das Plangebiet schließt im Norden unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet entlang der Neresheimer Straße und der Bundesstraße B466 an. Die Entwicklung erfolgt damit im direkten Anschluss an die vorhandene gewerbliche Struktur, wodurch bestehende Verkehrs- und Leitungsinfrastrukturen effizient genutzt werden können.

Sinnvolle Siedlungsstruktur:

Die Planung dient der städtebaulichen Abrundung des bestehenden Gewerbestandorts. Beide Teilbereiche schließen unmittelbar an das vorhandene Gewerbegebiet an und ergänzen die bestehende Siedlungsstruktur. Dadurch wird eine kompakte und funktionale Erweiterung des Gewerbestandorts ermöglicht. Die im Umfeld vorhandenen

landwirtschaftlichen Betriebe sowie die daraus resultierenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wurden bei der Planung berücksichtigt. Die erforderlichen Abstände und die Geruchssituation wurden im Rahmen der Planung geprüft, sodass Nutzungskonflikte vermieden werden.

Bauweise und Dichte:

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und maximal drei Vollgeschossen wird eine verdichtete Bauweise ermöglicht, die eine effiziente und optimale Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet. Die damit verbundene höhere bauliche Dichte und der zulässige Versiegelungsgrad tragen dazu bei, die Flächeninanspruchnahme durch eine konzentrierte Nutzung zu reduzieren und die Inanspruchnahme weiterer bislang ungenutzter Flächen zu vermeiden.

Ortsrandgestaltung:

Eine abschließende Ortsrandeingrünung ist vorgesehen. Sie trägt zur Einbindung des geplanten Gewerbestandorts in das Landschaftsbild bei und dient gleichzeitig als Grünstruktur zur Förderung der Artenvielfalt sowie zur Unterstützung der Entwässerung. Zudem wird der Siedlungsrand klar definiert und eine weitere räumliche Ausdehnung in Richtung Norden begrenzt.

Landwirtschaftliche Funktionen:

Die Belange der Landwirtschaft wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt nur in dem für die geplante gewerbliche Entwicklung erforderlichen Umfang. Dabei wird sichergestellt, dass keine bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz gefährdet und keine unverzichtbaren Produktionsflächen entzogen werden. Durch die unmittelbare Anbindung an den bestehenden Gewerbestandort wird eine kompakte Siedlungsentwicklung gewährleistet und eine weitere Zersiedelung vermieden.

Fazit:

Aufgrund der dargestellten Prüfkriterien kann die Planung als kommunale Ausformung der bestehenden Siedlungsstruktur nachvollziehbar begründet werden. Die Flächengröße, die unmittelbare Anbindung an den Bestand sowie die flächensparende Ausgestaltung sprechen dafür, dass die Ziele der Regionalplanung nur in dem für die geplante Entwicklung erforderlichen Umfang berührt werden. Aus diesem Grund wurde die Planung bereits frühzeitig mit dem Regionalverband Ostwürttemberg abgestimmt. Insgesamt wird die Aufstellung dieses Bebauungsplans aus regionalplanerischer Sicht als sachgerecht und vertretbar beurteilt.

3.4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim - Nattheim (rechtskräftig seit dem 17.02.2017) ist der Geltungsbereich des Vorhabens als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

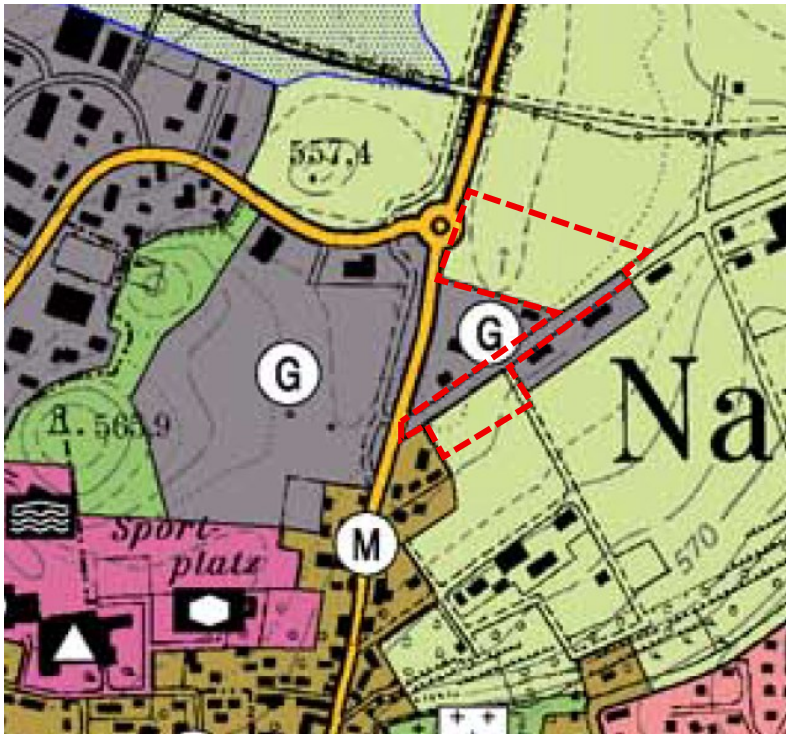

Abbildung 3: Auszug aktuell rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2029, Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim - Nattheim, rechtskräftig seit 17.02.2017 (Quelle: https://www.nattheim.de/de/Wirtschaft-Bauen/Bauleitplaene/Flaechennutzungsplan).

4. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Zwischen den beiden Teilbereichen des Geltungsbereichs liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfsbühl“, der als gewerbliche Fläche festgesetzt ist (in Kraft getreten am 06.03.2015).

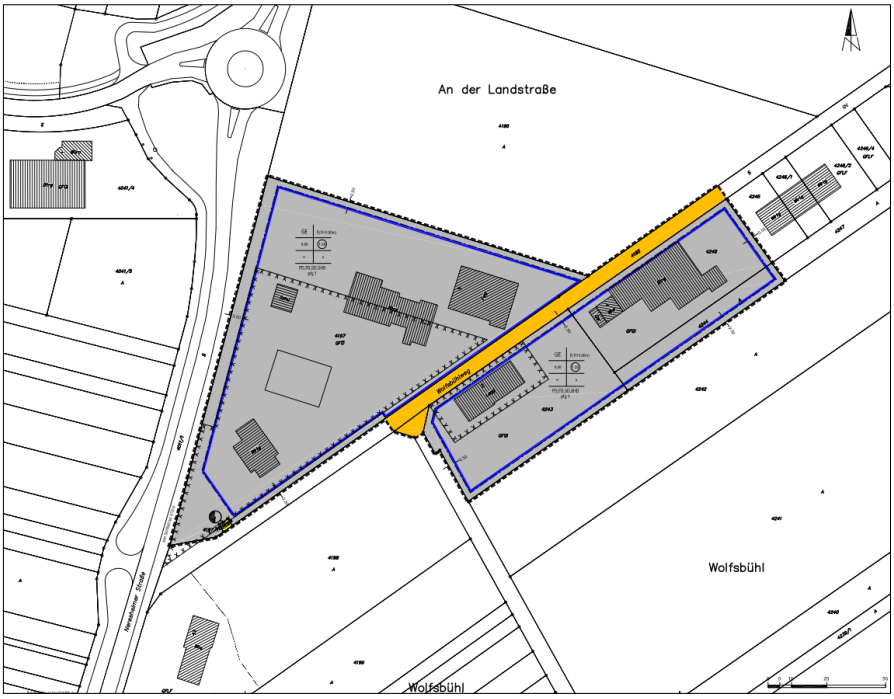

Abbildung 4: Bebauungsplan "Wolfsbühl", in Kraft getreten am 06.03.2015 (Quelle: https://www.nattheim.de/)

5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Nattheim:

Flurstück Nr. 4196 und 4198 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 4011, 4192, 4216, 4197/3 und 4011/1.

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind:

Flurstücke der Gemarkung Nattheim: Flurstück Nr. 4195, 4246/2, 4246/1, 4246, 4245, 4243/2, 4243, 4243/1, 4199, 4198, 4197/1, 4197/2 und 4197.

6. Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Nattheim, östlich der Neresheimer Straße, und grenzt an den Wolfsbühlweg an. Der größere Teilbereich befindet sich nördlich des Wolfsbühlwegs und grenzt im Süden an die Freiwillige Feuerwehr und den Bauhof Nattheim sowie an bestehende Gewerbeflächen. Im Norden schließt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der südliche Teilbereich grenzt im Norden an den Wolfsbühlweg und bestehende gewerbliche Flächen sowie im Nordosten an weitere bestehende Gewerbeflächen. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen und im Südwesten ein bestehendes Mischgebiet an.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist relativ eben, und es gibt nur geringe topographische Höhenunterschiede.

7. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

7.1. Nutzung

Die Flurstücke im Geltungsbereich werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans landwirtschaftlich genutzt.

7.2. Bodenwerte

Die landwirtschaftliche Fläche des Plangebiets ist laut Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I ausgewiesen.

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Die Fläche befindet sich auf guten Böden. Das bedeutet, dass die Acker-/Grünlandzahl zwischen 45 und 59 liegt oder die Hangneigung zwischen 12 % und 18 % beträgt.

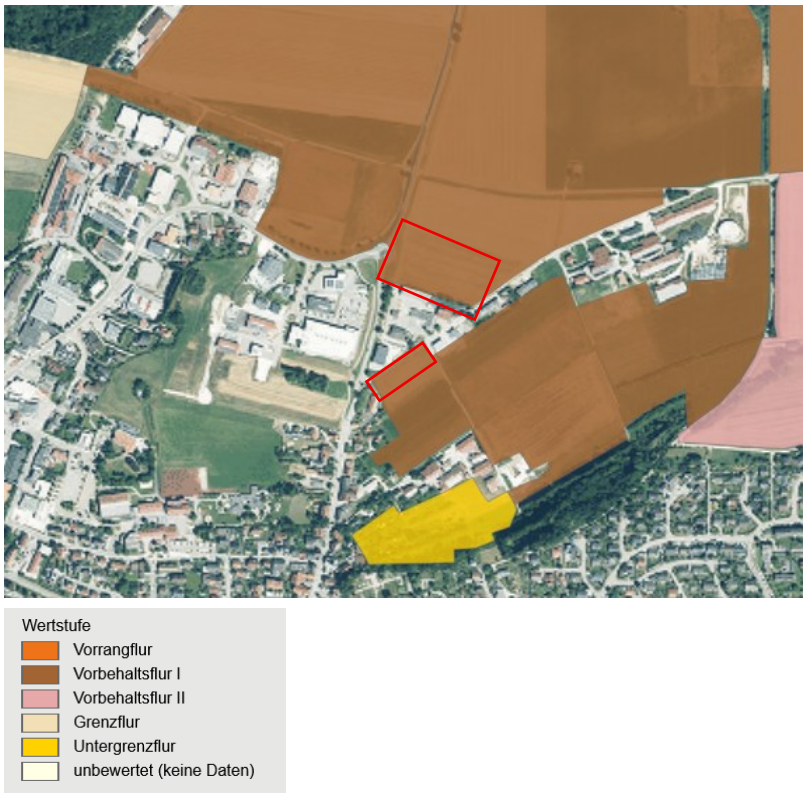

Abbildung 5: Auszug aus der Bodenpotenzialkarte
(Quelle: LEL Schwäbisch Gmünd, abgerufen am 27.04.2026)

7.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind zu Beginn des Verfahrens teilweise im Besitz der Gemeinde.

7.4. Verkehrserschließung

Die beiden Teilflächen des Geltungsbereichs sind über den Wolfsbühlweg erreichbar. Die größere nördliche Teilfläche ist über die Neresheimer Straße und den bestehenden Kreisverkehr an die Bundesstraße B 466 angebunden. Die innere Erschließung des nördlichen Gewerbegebiets erfolgt über eine westliche Anbindung an den Kreisverkehr, die durch das gesamte Gebiet bis zur östlichen Seite verläuft, sowie über einen weiteren Anschluss an den Wolfsbühlweg.

Im Rahmen der Verkehrsanlagenplanung wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt, welche die geplante Erschließung sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Fahrbahnsanierung berücksichtigt. Dabei werden sowohl die Anpassung der Verkehrsanlagen innerhalb des Geltungsbereichs als auch notwendige Maßnahmen am Wolfsbühlweg bedarfsgerecht berücksichtigt.

7.5. Ver- und Entsorgungsleitungen

In der Planzeichnung sind die bestehenden Leitungen für Strom, Mischwasser und Gas dargestellt. Diese verlaufen entlang des Wolfsbühlwegs.

8. Umweltrelevante Belange

8.1. Klimaschutz

Da die Bauleitplanung maßgeblich bestimmt, wie Flächen genutzt werden dürfen, ist Klimaschutz in diesem Bereich von entscheidender Bedeutung. Grund dafür ist, dass die Nutzungen der Flächen direkte Auswirkungen auf die Treibhausgasemissionen haben. Daher können Kommunen durch nachhaltige und vorausschauende Planung einen wesentlichen Beitrag zur Verringerung dieser Emissionen leisten und so ihrer Verantwortung für eine zukunftsgerechte Entwicklung gerecht werden.

Diese Verantwortung wurde der Öffentlichen Hand durch das Grundgesetz (GG) auferlegt, denn der Artikel 20a regelt, dass der Staat die natürlichen Lebensgrundlagen für künftige Generationen zu schützen hat. Diese Staatszielbestimmung verpflichtet alle staatlichen Ebenen, Klimaschutz bei ihren Entscheidungen zu berücksichtigen und bildet außerdem die Gesetzesgrundlage für die Klimaschutzbezogenen Passagen im BauGB.

Auf Bundesebene konkretisiert das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) diese Zielsetzung. Im §1 des KSG ist der Zweck dieses Gesetzes definiert. Ziel ist es, die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels zu begrenzen, indem die nationalen Klimaschutzziele erfüllt und die europäischen Vorgaben eingehalten werden. Öffentliche Planungsträger sind daher nach § 13 Abs. 1 Satz 1 KSG verpflichtet, die festgelegten Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele bei ihren Entscheidungen zu berücksichtigen.

Auch im Baugesetzbuch (BauGB) wird die Bedeutung des Klimaschutzes in der räumlichen Planung dargestellt. In § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB wird festgelegt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern sollen. Dabei sind neben sozialen und wirtschaftlichen insbesondere auch umweltschutzbezogenen Anforderungen zu berücksichtigen. Der § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB schafft eine Verbindung zu den allgemeinen Gesetzen GG und KSG, indem diese dort in Bezug auf die Bauleitpläne angewendet werden. Dort heißt es zum einen, dass die natürlichen Lebensgrundlagen für die zukünftigen Generationen zu schützen sind und zum anderen wird auf die Erfüllung der Klimaschutzziele verwiesen. Eine weitere Konkretisierung erfährt dies durch die sogenannte Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB. Sie verpflichtet Planungsträger, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Klimaschutzes noch stärker in die Abwägung einzubeziehen. Dabei sind sowohl Maßnahmen zur Minderung des Klimawandels – etwa durch Reduktion von CO_2-Emissionen – als auch Strategien zur Anpassung an klimabedingte Veränderungen wie Extremwetterereignisse zu berücksichtigen. Auf diese Weise wird ein rechtlicher Rahmen geschaffen, der es Kommunen ermöglicht, konkrete Beiträge zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele zu leisten.

Außerdem besagt der § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes und dadurch zum einen nach a) die Auswirkungen auf das Klima zu und zum anderen nach f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, zu berücksichtigen sind.

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.

- Die Festsetzungen begrünter Flachdächer tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Festsetzung zur Überstellung mit beschattend und kühlend wirkenden Bäumen, Sträuchern und der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche herabgesetzt. Die Bäume tragen auch zur Bindung von CO2 aus der Atmosphäre bei.
- Der Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall wirkt einer Überhitzung entgegen (AlbedoEffekt).
- Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zugelassen und von der Stadt befürwortet. Dadurch wird ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und deren Emissionen geleistet.

8.2. Immissionsschutz

Der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird durch die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) geregelt. In diesem sind Immissionsrichtwerte festgelegt. Die aufgestellten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten beim Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den schalltechnischen Orientierungswerten in DIN 18005-1 Beiblatt 1 ausgegangen.

Gebietsart	TA Lärm Immissionsrichtwerte	16. BImSchV Immissionsgrenzwerte	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orienteriungswerte
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm
Industriegebiete	70 / 70	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 95	65 / 55 / 50
Dorf- und Mischgebiete	60 / 45	64 / 54	60 / 50 / 45
Allgemeine Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 40 / 35
Reine Wohngebiete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35
Tag: 06:00 – 22:00 Uhr, Nacht: 22:00 – 06:00			

Tabelle 1 Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A) (Quelle: Eigene Darstellung).

8.2.1. Gewerbelärm

Aktuell befinden sich immissionsrechtliche Untersuchungen in der Erarbeitung. Ergebnisse werden zum Entwurf ergänzt.

8.2.2. Geruchsimmissionen

Aktuell befinden sich immissionsrechtliche Untersuchungen in der Erarbeitung. Ergebnisse werden zum Entwurf ergänzt.

8.3. Artenschutz

Durch das Vorhaben sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Das Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbot wird unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten.

Der Untersuchungsraum ist durch bestehende Gewerbegebiete, Straßenrandbereiche und eine überwiegend ruderale, mäßig begrünte Umgebung geprägt. Der nachgewiesene Vogelbestand besteht überwiegend aus häufigen und wenig spezialisierten Arten sowie Kulturfolgern. Wiesen- und ackerbrütende Vogelarten wurden im Untersuchungsraum nicht festgestellt.

Auch wenn keine Fledermäuse im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden, werden mögliche Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen zur insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung berücksichtigt.

Die Pflanzgebote für einheimische, standortgerechte Gehölze sowie die Begrünung der öffentlichen Grünflächen tragen zusätzlich zur Sicherung und Aufwertung geeigneter Lebensräume bei.

8.4. Biotope, Schutzgebiete, FFH-Gebiete usw.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet und liegt außerhalb von Überflutungsflächen.

9. Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

10. Festsetzungen des Bebauungsplans

10.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung des Gebiets wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen, um den gewerblichen Gebietscharakter zu sichern und Flächen für die gewerbliche Nutzung vorzuhalten. Dies betrifft insbesondere Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, um die Flächen vorrangig für gewerbliche Nutzungen und arbeitsplatzintensive Betriebe zu sichern.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

10.2.1. Grundflächenzahl

Um eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt.

10.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung nach Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird auf 15,0 m begrenzt. Die Begrenzung berücksichtigt die Ortsrandlage und die Nähe zur angrenzenden Landschaft und dient der angemessenen Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild. Sie ermöglicht dennoch die Entstehung gewerblicher Produktionsstätten.

10.3. Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) bestimmt. Die Definition der RFB in Bezug auf die angrenzende Verkehrsfläche gewährleistet eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude und eine harmonische Einfügung in das bestehende Gelände. Durch die Festlegung der Bezugspunkte sowie die Vorgabe der Höhen der Verkehrsflächen mittels Planeintrag wird eine eindeutige und nachvollziehbare Bestimmung der Gebäudehöhen sichergestellt.

10.4. Bauweise

Die offene Bauweise wird an dieser Stelle als ausreichend erachtet.

10.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgelegt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

10.6. Flächen für erforderliche Nebenanlagen

10.6.1. Stellplätze und Garagen

Die Beschränkung von Garagen und überdachten PKW-Stellplätzen auf die Baugrenzen dient der Sicherung einer geordneten Grundstücksnutzung und einer verträglichen Gestaltung des Straßenraums. Die festgesetzten Abstände zu öffentlichen Erschließungsstraßen gewährleisten eine ausreichende Übersichtlichkeit und eine funktionale Gestaltung der Zufahrtsbereiche. Nicht überdachte Stellplätze werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, da sie aufgrund ihrer offenen Gestaltung das städtebauliche Erscheinungsbild weniger beeinträchtigen.

10.6.2. Sonstige Nebenanlagen

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO sind hiervon ausgenommen, da sie aufgrund ihrer funktionalen Erforderlichkeit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich sein können.

10.7. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Sichtfeld

Die Festsetzung der Sichtfelder dient der Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Bereich der Zufahrten und Einmündungen. Durch die Freihaltung der Sichtfelder von sichtbehindernden baulichen Anlagen, Stellplätzen, Bepflanzungen und Einfriedungen werden ausreichende Sichtbeziehungen zwischen den Grundstücken und dem öffentlichen Verkehrsraum sichergestellt. Die Regelungen zu Bäumen gewährleisten eine Begrünung ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.

10.8. Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind die öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt.

Die innere Erschließung des nördlichen Gewerbegebiets erfolgt über eine westliche Anbindung an den Kreisverkehr sowie eine durch das Plangebiet verlaufende Erschließungsstraße bis zur östlichen Gebietsgrenze. Zusätzlich ist eine weitere Anbindung an den Wolfsbühlweg vorgesehen. Im Rahmen der Verkehrsanlagenplanung wurde die geplante Erschließung untersucht und die erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen ermittelt. Dabei wurden sowohl die Anpassung und Herstellung der Verkehrsanlagen innerhalb des Geltungsbereichs als auch notwendige Maßnahmen am Wolfsbühlweg berücksichtigt, um eine bedarfsgerechte und funktionsfähige Erschließung des Gewerbegebiets sicherzustellen.

10.9. Grünflächen

10.9.1. Öffentliche Grünflächen

Es wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient als Retentionsfläche (Versickerungsbecken) für Niederschlagswasser und ist dauerhaft von Versiegelungen und Teilversiegelungen freizuhalten. Die Sickermulde ist gemäß Pflanzgebot 3 extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

10.9.2. Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 4 m festgesetzt und mit Pflanzgeboten (pfg 2) versehen. Die Festsetzungen dienen

der gestalterischen Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft sowie der Sicherung einer dauerhaften Begrünung des Ortsrandes. Eine Überbauung der Grünflächen ist ausgeschlossen, um deren Funktion langfristig zu erhalten.

10.10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Die im nordwestlichen Teil des Plangebiets festgesetzte Grünfläche mit einem Becken dient der dezentralen Entwässerung. Innerhalb der Grünfläche werden entsprechende Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser getroffen.

10.11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.11.1. Dachdeckung

Zum Schutz des Grundwassers sind Dächer aus kupfer-, zink-, oder bleigedecktem Metall grundsätzlich nicht zulässig, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

10.11.2. Dachbegrünungen

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des lokalen Klimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Durch die Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen sowie die Ausführung mit einer ausreichenden Substratstärke wird die ökologische Qualität der Dachflächen erhöht und der Niederschlagsabfluss verzögert. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung ist sicherzustellen. Auch bei aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleibt die Verpflichtung zur Dachbegrünung bestehen, wobei die Anlagen die Funktion der Begrünung nicht beeinträchtigen dürfen.

10.11.3. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der unterschiedlichen örtlichen Voraussetzungen wird die Oberflächenentwässerung im nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets unterschiedlich geregelt.

Im nördlichen Gewerbeteil wird das Niederschlagswasser über neu herzustellende Regenwasserkanäle der geplanten Retentionsfläche zur Rückhaltung und Versickerung zugeführt. Die Herstellung und Unterhaltung der Retentionsfläche obliegt der Gemeinde. Im südlichen Teil ist das Niederschlagswasser vollständig auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Die hierfür erforderlichen Entwässerungsanlagen sind durch die jeweiligen Bauherren herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Dadurch wird der bestehende Mischwasserkanal im Wolfsbühlweg entlastet.

Das häusliche Abwasser wird im nördlichen Teil über neu herzustellende Schmutzwasserkanäle und im südlichen Teil über die bestehenden Mischwasserkanäle im Wolfsbühlweg der Kanalisation zugeführt. Die Festsetzungen dienen einer geordneten und nachhaltigen Entwässerung sowie dem Schutz von Boden und Grundwasser.

10.11.4. Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Die Festsetzung dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und unterstützt die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird zudem die Belastung der Entwässerungssysteme reduziert und die natürliche Wasserhaushaltsfunktion des Bodens unterstützt. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten umgegangen wird, sind

von der Festsetzung ausgenommen, um eine Gefährdung von Boden und Grundwasser zu vermeiden.

10.11.5. Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten, nachtaktiven Vögeln und Fledermäusen ist eine tierartenfreundliche und energiesparende Beleuchtung für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie für die Beleuchtung von Werbeanlagen zu verwenden. Zur Sicherung von Leitstrukturen für Fledermäuse ist die nächtliche Beleuchtung auf das für die öffentlichen Sicherheit bzw. Betriebssicherheit notwendige Maß zu begrenzen.

10.11.6. Bodenversiegelung auf ein unvermeidbares Maß beschränken

Durch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß werden die natürlichen Bodenfunktionen soweit wie möglich erhalten. Die wasserdurchlässige Befestigung von Pkw-Stellplätzen trägt dazu bei, die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildung zu fördern und den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu reduzieren.

10.11.7. Abtrag und Sicherung des Oberbodens

Die Regelung dient dazu, den wertvollen Oberboden zu erhalten und seine natürlichen Bodenfunktionen zu sichern. Durch die getrennte Lagerung und anschließende Wiederverwendung werden unnötige Bodenverluste und Beeinträchtigungen vermieden. Der Schutz der Grünflächen verhindert zudem Verdichtungen und Schäden während der Bauphase.

10.11.8. Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials

Die Regelung dient der Vermeidung unnötiger Bodentransporte und der Entlastung von Erddeponien. Durch die möglichst vollständige Wiederverwendung des anfallenden Bodenmaterials auf dem Baugrundstück wird zudem ein ressourcenschonender Umgang mit dem Boden gewährleistet.

10.11.9. Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen

Durch die dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers werden Abflussspitzen bei Starkregen reduziert und die natürliche Wasserbilanz unterstützt. Die Vorgaben zu den Dachmaterialien verhindern zudem eine Belastung des Niederschlagswassers durch Schwermetalle.

10.11.10. Pflege der Regenwasserbehandlungsflächen

Die regelmäßige, abgestimmte Pflege gewährleistet, dass die Regenwasserbehandlungsflächen ihre Funktion dauerhaft erfüllen können. Gleichzeitig werden durch die Mahdtermine und den Verzicht auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel unnötige Nährstoffeinträge vermieden und geeignete Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten.

10.11.11. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die zeitliche Beschränkung der Fällarbeiten berücksichtigt die besonders sensible Phase der Fortpflanzung und Jungenaufzucht von Vögeln und anderen Gehölzbewohnern. Dadurch werden Verletzungen oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden.

10.12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BImSchG

Immissionsrechtliche Untersuchungen werden aktuell erarbeitet, erforderliche Regelungen werden zum Entwurf ergänzt.

10.13. Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der gestalterischen Gliederung und Begrünung der Gewerbefläche sowie der landschaftsgerechten Einbindung des Gewerbegebietes. Die Verwendung standortgerechter und gebietsheimischer Gehölze unterstützt eine dauerhafte und klimaangepasste Begrünung.

Pflanzgebot pfg 1: Einzelbäume innerorts

Die Baumpflanzungen gliedern und begrünen die Gewerbeflächen und verbessern deren Erscheinungsbild. Gleichzeitig tragen die Bäume durch Beschattung und Verdunstung zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.

Pflanzgebot pfg 2: Feldhecke Ortsrandeingrünung als nördlicher Abschluss des Gewerbegebietes

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand entstehen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Diese werden durch die im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung des nördlichen Gebietsrandes vermindert bzw. kompensiert. Die Baum-Strauch-Hecke dient der landschaftlichen Einbindung der Gewerbefläche in die freie Landschaft und bildet einen neuen, begrünten Ortsrand. Dadurch wird ein angemessener Übergang zwischen der baulich geprägten Gewerbefläche und der angrenzenden freien Landschaft geschaffen.

Pflanzgebot pfg 3: Begrünung der Sickermulde

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets ist eine Retentionsfläche zur Regelung des Wasserabflusses vorgesehen. Die extensive Begrünung dient der landschaftsgerechten Gestaltung und unterstützt die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Fläche. Durch die Verwendung von gebietsheimischem Regiosaatgut wird eine standortgerechte Vegetationsentwicklung gefördert.

10.14. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird teilweise innerhalb des Plangebiets erbracht. Die verbleibenden Eingriffsfolgen werden durch Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Nattheim kompensiert. Die konkrete Maßnahme wird im weiteren Bebauungsplanverfahren festgelegt.

11. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)

11.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung einer gestalterisch verträglichen Entwicklung des Baugebiets werden Festsetzungen zu Dachformen, Dachaufbauten und Außenwänden getroffen. Diese dienen der Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes, der landschaftsgerechten Einbindung der Bebauung sowie der Vermeidung störender Blendwirkungen. Gleichzeitig wird die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen ermöglicht, ohne die gestalterischen Anforderungen zu beeinträchtigen.

11.2. Werbeanlagen

Aus Rücksicht des Ortsbildes werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt. Des Weiteren werden zur Vermeidung von Blendwirkungen entsprechende Festsetzungen getroffen.

11.3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die Regelungen zu Einfriedungen dienen der gestalterischen Einbindung des Plangebiets und gewährleisten durch den festgelegten Bodenabstand von 15 cm die Durchlässigkeit für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien und Kleinsäugetiere.

12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Gemäß §9 Abs.6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

13. Planungsstatistik

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 25.535 qm.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Gewerbegebiet	1,85	72%
öffentliche Grünflächen	0,10	4%
private Grünfläche	0,09	3%
Verkehrsflächen	0,51	20%
Gesamtfläche	**2,55**	**100%**

Tabelle 2: Übersicht Planungsstatistik (Quelle: Eigene Darstellung).

B. Zusammenfassende Erklärung

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt -

C. Anhang

Anhang 1: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wolfsbühl II“, Johanna Keil, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitektin, Dillingen, vom 25.09.2026

Anhang 2: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wolfsbühl II“, Johanna Keil, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitektin, Dillingen, vom 06.10.2026

Anhang 3: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wolfsbühl II“, Johanna Keil, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitektin, Dillingen, vom 06.10.2026

D. Verwendete Grundlagen

- Baden-Württemberg (2002): Landesentwicklungsplan
- Regionalverband Ostwürttemberg (2024): Regionalplan 2035
- Flächennutzungsplan (2029) der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim, rechtskräftig seit dem 17.02.2017
- LEL Schwäbisch Gmünd – Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum: Flurbilanz 2022, Bodenpotenzialkarte
- LUBW – Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2026): LUBW-Kartendienst online
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wolfsbühl II“, Johanna Keil, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitektin, Dillingen, vom 25.09.2026
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wolfsbühl II“, Johanna Keil, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitektin, Dillingen, vom 06.10.2026
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wolfsbühl II“, Johanna Keil, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitektin, Dillingen, vom 06.10.2026