

Gemeinde Wimsheim

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„BREITLOH IV“

Vorentwurf vom 24.02.2026

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliche Zielsetzung
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans
- 13 Anlage: Umweltbericht gem. § 2a BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben konzentriert sich in Wimsheim auf die Gewerbegebiete Breitloh und Breitloh-West im Süden der Gemeinde. In den bestehenden Gewerbegebieten stehen nur noch vereinzelt Gewerbeflächen zur Verfügung. Auch auf dem übrigen Gemarkungsgebiet verfügt die Gemeinde Wimsheim über keine weiteren Gewerbeflächen. Die gewerbliche Nachfrage ist allerdings ungebrochen hoch und durch die hohe Standortgunst Wimsheims mit der Nähe zum Autobahnanschluss der A8 und die Lage an der L 1175 ergibt sich ein weiterer steigender Flächendruck.

Daher möchte die Gemeinde Wimsheim nun den bestehenden Gewerbebestandort „Breitloh“ im Süden der Gemeinde in Richtung Osten erweitern. Das Plangebiet knüpft unmittelbar südlich an das vorhandene Gewerbegebiet „Breitloh III“ und östlich an das Gewerbegebiet „Breitloh II“ an und stellt eine sinnvolle Erweiterung dar. Durch die Bündelung der gewerblichen Entwicklung wird der Standort gestärkt und die vorhandene Infrastruktur kann genutzt und erweitert werden. Gleichzeitig wird der Ortsrand abgerundet.

Durch die Entwicklung des Gewerbegebiets „Breitloh IV“ soll dem anhaltenden Gewerbeflächenbedarf in der Gemeinde begegnet und Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen geschaffen werden. Dabei soll eine effiziente und flexible Grundstücksnutzung ebenso berücksichtigt werden, wie das städtebauliche Erscheinungsbild.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Breitloh IV“ werden die im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Heckengäu dargestellte gewerbliche Baufläche in die verbindliche Bauleitplanung überführt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung geschaffen.

Die Gemeinde Wimsheim hat daher am beschlossen, den Bebauungsplan „Breitloh IV“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,28 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Im rechtsverbindlichen Regionalplan Nordschwarzwald 2015 (rechtswirksam seit dem 21.03.2005) sowie im Teilregionsplan Landwirtschaft (überarbeitete Raumnutzungskarte, März 2017) ist das Plangebiet bereits als Fläche für Gewerbe/Industrie dargestellt.

Durch die Entfernung zur Siedlungsfläche Wimsheims können Nutzungskonflikte vermieden werden. Südlich und östlich grenzt an das Plangebiet ein Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus an. Die Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung auf das Vorbehaltsgebiet werden als untergeordnet eingeschätzt.

Die Aussagen des Regionalplans stehend der vorliegenden Bebauungsplanung nicht entgegen.

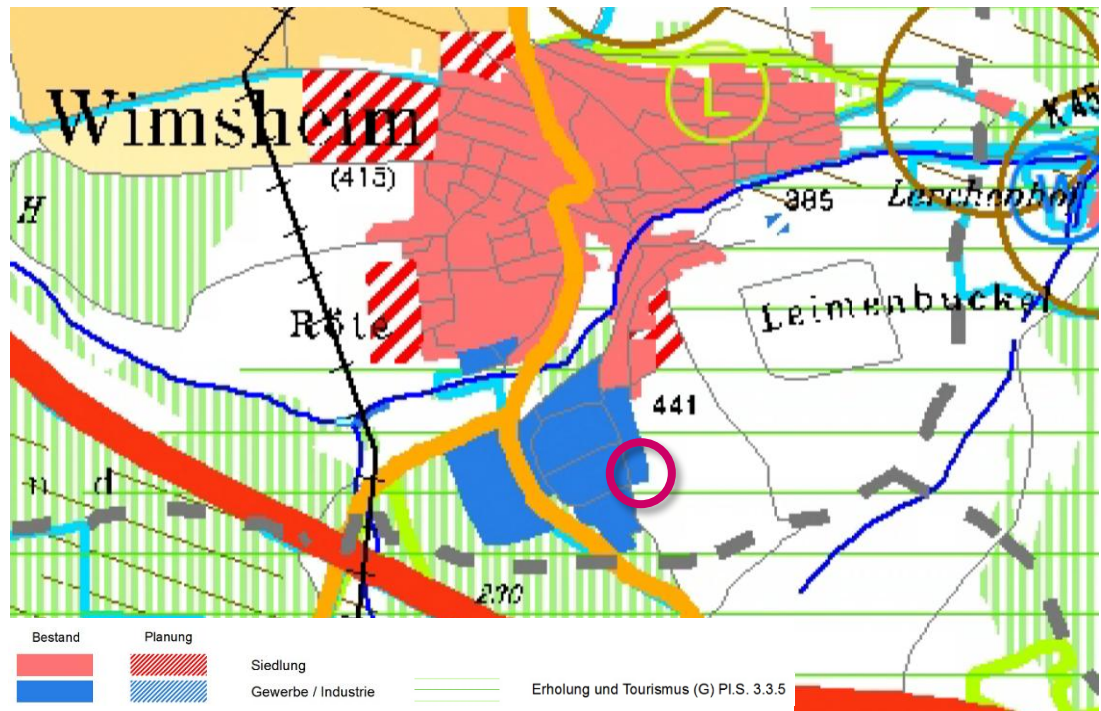


Abbildung 1: Auszug aus dem „Regionalplan 2015 – Raumnutzungskarte Blatt Nord, Region Nordschwarzwald, Regionalverband vom 12.05.2004, verbindl. seit 21.03.2005“ einschließlich 4. Änderung, verbindlich seit 21.11.2014, Lage des Plangebiets in Magenta

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Heckengäu von 2012 ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Unmittelbar östlich grenzt eine Fläche für Landwirtschaft an das Plangebiet an.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.



Abbildung 2: Auszug aus der „Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025, GVV Heckengäu, Gemeinde Wimsheim vom 24.07.2012“, Plangebiet in Magenta

2.3 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Plangebiet derzeit nicht vorhanden.

Unmittelbar nördlich grenzt ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet an, dessen baulicher Bestand sich über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Breitloh III“ von 1989 entwickelt hat. Im Geltungsbereich sind eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine offene Bauweise zulässig.

Nordwestlich grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan „Breitloh II“ (in Kraft getreten am 29.08.1980, letzte Änderung 31.01.2003) an und setzt ebenfalls ein Gewerbegebiet fest. Im Geltungsbereich sind eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,0, maximal zwei Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise zulässig. Entlang der Landesstraße wurden durch Änderungen des Bebauungsplans zu Teilen eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Breitloh I“ (in Kraft getreten am 28.04.1972) setzt im Südwesten des Plangebietes ein weiteres Gewerbegebiet fest. Dieser setzt eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,2, eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen sowie eine besondere Bauweise (offen, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig) fest.

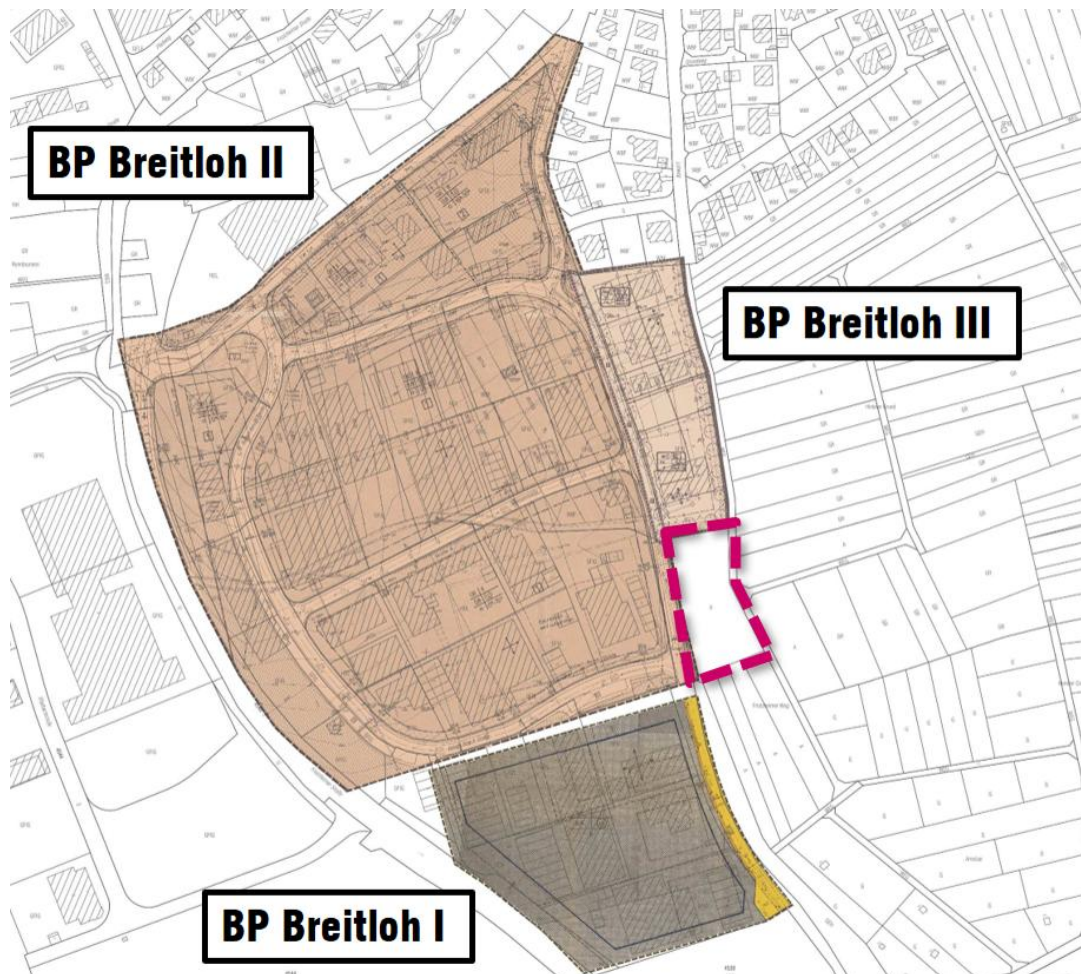


Abbildung 3: Übersicht über angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne, Plangebiet in Magenta

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Wimsheim liegt in der Region Nordschwarzwald am östlichen Rand des Enzkreises, inmitten des Heckengäus.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde, dank den nachbarschaftlich gelegenen Autobahnanschlussstellen „Heimsheim“ und „Pforzheim-Süd (Wurmberg)“, bestens an das überregionale Verkehrsnetz (A8 Stuttgart-Karlsruhe) angeschlossen. Des Weiteren führen nach Wimsheim im Osten die Kreisstraße K 4568, im Südwesten die K 4565 (Tiefenbronner Straße) und die Landesstraße L 1175 (Friolzheimer Straße).

Das Plangebiet liegt im Süden Wimsheims, östlich der Daimlerstraße, über die das Plangebiet erschlossen wird.



Abbildung 4: Lage des Plangebietes im Siedlungsraum (Quelle: Bing Maps, 13.07.2022), Lage des Plangebietes in Magenta

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Wimsheim liegt im Naturraum Neckarbecken und gehört zur Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten.

Zudem befindet sich Wimsheim an den nördlichen Ausläufern des Schwarzwaldes, eingebettet in das noch flache Tal des Grenzbachs mit seinen Nebentälern. Charakteristisch für die Lage über Mittlerem und Unterem Muschelkalk sind die großflächigen Streuobstwiesen, die Wimsheim umgeben.

3.3 Topographie

Insgesamt reicht das Plangebiet von einer Höhe von 437 m ü. NN im Südosten bis zu einer Höhe von 441 m ü. NN im Westen.

Die Topographie des Plangebietes fällt demnach in Richtung Südosten zur freien Landschaft hin ab.

3.4 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet selbst besteht zum Großteil aus Grünland mit einzelnen Bäumen. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Stellplatz- und Lagerfläche der nördlich angrenzenden Firma.

Das Plangebiet wird im Osten von einem landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Daran angrenzend befindet sich weiteres Grünland mit Streuobstbeständen.

Im Westen grenzen die Verkehrsfläche der Daimlerstraße sowie die Gewerbegebiete Breitloh I, Breitloh II und III an das Plangebiet an.



Abbildung 5: Luftbild mit Plangebiet in Magenta (Quelle: LUBW, 13.08.2025)



Abbildung 6: Foto Plangebiet – Blick nach Norden entlang der Daimlerstraße (Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 07/2022)

3.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete und Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete und Biotope. Südlich und östlich grenzen Biotope an das Plangebiet an.

Biotopverbund mittlere Standorte

Ein untergeordneter Bereich im Südosten des Plangebietes gehört dem Kernraum des Biotopverbundes mittlere Standorte an (siehe Abbildung 7:).



Abbildung 7: Biotopverbund mittlere Standorte (Quelle: LUBW, 13.08.2025), Plangebiet in Magenta

Wasserschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A (weitere Schutzzone) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzbereiches „Quelle und Tiefbrunnen Lerchenhof“ des Zweckverbandes Frielzheim-Wimsheim (LUBW-Nr.: 236-123; Datum der Rechtsverordnung: 15.09.1994).

3.6 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 4531 und eine Fläche von circa 0,28 ha.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliche Zielsetzung

4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Gewerbegebietes Breitloh im Süden der Gemeinde Wimsheim. Das Gewerbegebiet ist verkehrstechnisch dank den nachbarschaftlich gelegenen Autobahnanschlussstellen (A8 Stuttgart-Karlsruhe) und der durch Wimsheim verlaufenden Landesstraße L 1175 bestens an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen möchte die Gemeinde Wimsheim das Gewerbegebiet in Richtung Südosten, im Übergang zwischen bestehender Bebauung und der freien Landschaft erweitern.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch gewerbliche Bebauung – wobei sich kleinteilige Bebauung mit großkubaturigen Gewerbehallen abwechseln. Durch die geplante gewerbliche Bebauung soll der bestehende Ortsrand abgerundet werden. Das Plangebiet ist bereits über die Daimlerstraße erschlossen und befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

4.2 Nutzung / Bebauung

Der Bebauungsplan „Breitloh IV“ sieht eine großflächige überbaubare Grundstücksfläche vor, sodass eine hohe Flexibilität für die gewerbliche Nutzung der Fläche geschaffen wird und die Möglichkeit gegeben ist, unterschiedliche Gewerbebetriebe anzusiedeln. Vom angrenzenden Grünraum sowie von der Daimlerstraße und der nördlich angrenzenden Bebauung ist die überbaubare Grundstücksfläche etwas zurückversetzt.

Die Bebauung orientiert sich i.d.R. an der umgebenden Bebauung bzw. den Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne, passt die damaligen Überlegungen jedoch der aktuellen Situation an.

Mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,00 m wurde sich an den gängigen Höhen für Gewerbehallen orientiert. Des Weiteren wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise sowie ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 10° (siehe auch Ziff. B1.1) zugelassen.

4.3 Grünkonzept

Zur Eingrünung des Plangebiets und zur besseren Einbindung in die Landschaft wird im Osten eine Ortsrandeingrünung mit festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Topographie wird außerdem Festsetzungen zur Bepflanzung von Stützmauern getroffen.

Für die Gebäude ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch gut angeschlossen. Es ist über die Daimlerstraße an den Kreisverkehrsplatz der Landesstraße L 1175 und der Kreisstraße K 4565 angebunden. Die naheliegenden Anschlüsse an die Bundesautobahn A8 (Autobahnanschluss Heimsheim / Autobahnanschluss Pforzheim-Süd) dienen der überregionalen Anbindung.

Das Plangebiet ist bereits über die Daimlerstraße erschlossen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Dies bedeutet, alle Schmutzwässer, wie Oberflächenwässer aus Straßen, LKW-Umschlagplätzen, Sanitärabwässer und Produktionsabwässer werden in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Daimlerstraße eingeleitet.

Unverschmutztes Regenwasser (z.B. von Dachflächen) soll durch geeignete Maßnahmen auf dem privaten Grundstück zurückgehalten werden. Ein Überlauf kann in den Mischwasserkanal erfolgen.

Eine Vielzahl von weiteren Versorgungsleitungen unterschiedlicher Medienträger befindet sich in der angrenzenden Daimlerstraße, so dass Anschlussmöglichkeiten für das Plangebiet gegeben sind und die Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden kann.

Für die betrieblich notwendige Löschwasserversorgung ist auf dem privaten Grundstück Vorsorge zu treffen. Die erforderlichen Auflagen für Sicherheit und Brandschutz müssen im Falle eines konkreten Bauantrages im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes behandelt werden.

6 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung des Plangebiets als GE (Gewerbegebiet) mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich ist.

Die Gemeinde Wimsheim hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt um u.a. die fachlichen Aspekte Umweltschutz, Artenschutz und Schall zu beantworten / zu prüfen. Die Untersuchungen / fachlichen Stellungnahmen sind Anlage des Bebauungsplans. Auf diese wird verwiesen. Nachfolgend folgt eine Zusammenfassung der jeweiligen Untersuchung:

6.1 Artenschutz

Die Gemeinde Wimsheim hat zur grundsätzlichen Beurteilung des fachlichen Aspektes Artenschutz einen Fachgutachter beauftragt.

Dem Bebauungsplan liegt daher die „Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Bebauungsplan „Breitloh IV“, Gemeinde Wimsheim, Enzkreis, Baden-Württemberg, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 04.04.2024 / 27.08.2025“ als Anlage bei. Auf diese wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der artenschutzrechtlichen Prüfung ursprünglich ein größeres Gebiet betrachtet wurde und die Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes nachträglich reduziert wurde, um u.a. einen Eingriff in FFH-Mähwiesen zu vermeiden.

In Kapitel 11 der Artenschutzrechtlichen Prüfung heißt es im Ergebnis (Auszug S. 42-43):

„Das Plangebiet ist von artenschutzfachlich geringer bis mittlerer Bedeutung. Es bildet in Zusammenhang mit dem angrenzenden Waldbestand „Breitloh“ und den angrenzenden Offenlandstrukturen mit Streuobst, Feldhecken und Feldgehölzen, Kleingärten und Wiesenflächen einen abgestuften Übergang zwischen dichter Waldfläche und dem Offenland. Die Vegetation im Plangebiet trägt zu einer heterogenen Landschaft in dieser Umgebung bei.

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung konnte eine Besiedlung des Plangebiets durch Reptilienarten und die Haselmaus ausgeschlossen werden. Durch häufige und ubiquitäre sowie auch zum Teil stark gefährdete und streng geschützte

Brutvogel- und Fledermaus-Arten wird das Plangebiet als Nahrungs- und Jagdgebiet genutzt. So wurden im Rahmen der Untersuchungen unter anderem die Arten Grünspecht, Wendehals, Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus, Mopsfledermaus und Graues Langohr festgestellt. Insbesondere die geschützte FFH-Mähwiese innerhalb des Plangebiets stellt eine wichtige Nahrungsgrundlage für die in der Umgebung des Plangebiets vorkommenden Arten dar.

*Im Norden des Plangebiets befinden sich ein bestehender Nistkasten sowie eine nicht mehr funktionaler Steinkauz-Röhre. Weitere Steinkauz-Röhren in der Umgebung veranschaulichen den Versuch den Steinkauz (*Athene noctua*) in der lokalen Umgebung des Plangebiets anzusiedeln.*

Anpassung 2025

Durch die Anpassung der Gebietsgröße 2025 verringert sich der Eingriff deutlich. CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich. Hochwertige Nahrungshabitate bleiben vollständig erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen

Brutvogelschutz: Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig.

Vogelschlag: Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen z. B. Streifenvorhänge) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH (2012) wird verwiesen.

Fledermausschutz: Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. November – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung nur zulässig wenn die Strukturen nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen.

Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Umweltfreundliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG zu vermeiden. Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden z. B. LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen.

Hinweise

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Weiterhin wird allgemein empfohlen Nistkästen und Quartiere für Brutvögel und Fledermäuse in die Fassade von Neubauten zu integrieren.

Falleneffekte

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rotfreien (Draht-)Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm).

Weiterer Untersuchungsbedarf

Das Plangebiet verfügt über ältere Laubbäume mit Totholzanteil. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich Bäume mit Baumhöhlen und Spaltenstrukturen. Ein Vorkommen hervorgehoben planungsrelevanter Käferarten im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Untersuchung des Totholzes und der Baumhöhlen erfolgt bei einem entsprechenden Eingriff.

Wird im Rahmen dieser Untersuchungen eine Besiedlung des Totholzes bzw. der Baumhöhlen durch hervorgehoben planungsrelevante Käferarten festgestellt, sind die betroffenen Gehölzstrukturen in Form von Baum-Torsi im Plangebiet oder der angrenzenden Umgebung aufzustellen und zu erhalten.“

Tabelle 12.1: Übersicht erforderliche Kartierungen

Zeitraum	Artengruppe	Anmerkungen
Ganzjährig möglich Bester Zeitpunkt im unbelaubten Zustand	Käfer	<u>Totholz und Höhlenkontrolle</u> • Eine Begehung zur visuellen Kontrolle auf Vorkommen von xylobionten Käferarten und allgemeiner Kontrolle des Baumbestands • Beprobung von Baumhöhlen mit Saugern und Untersuchung auf Kotpellets, Larven oder Chitinfragmente

[Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Bebauungsplan „Breitloh IV“, Gemeinde Wimsheim, Enzkreis, Baden-Württemberg, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 04.04.2024 / 27.08.2025]

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

Die aufgeführten Maßnahmen wurden soweit rechtlich möglich als Festsetzungen und/oder als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

6.2 Schalltechnische Stellungnahme

Eine überschlägige Berechnung wurde vom Ingenieurbüro Dröscher durchgeführt und ist der Anlage zum Bebauungsplan „Breitloh IV“ zu entnehmen. „Schalltechni-

sche Stellungnahme, Gemeinde Wimsheim, Bebauungsplan „Breitloh IV“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 30.10.2025“.

Auf Seite 8 der Schalltechnischen Stellungnahme heißt es im Ergebnis (Auszug):

„Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Plangebiet „Breitloh IV“ mit seiner geringen Flächengröße von lediglich 0,3 ha im Vergleich zu den umliegenden Gewerbegebieten keine erheblichen Schallimmissionen hervorruft. Aufgrund der Flächengröße, möglicher Abschirmungen, der Bodendämpfung und der Abstandsverhältnisse ist an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum zu befürchten.

Die Nachbarschaftsverträglichkeit der konkreten Bauvorhaben wird in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren im Einzelnen geprüft. Die gebotene Konfliktbewältigung ist dadurch für ggf. lärmrelevante Vorhaben sichergestellt. Bauplanungsrechtliche Vorgaben sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet „Breitloh IV“ ist damit schalltechnisch grundsätzlich realisierbar und der Bebauungsplan kann aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden.“

[Schalltechnische Stellungnahme, Gemeinde Wimsheim, Bebauungsplan „Breit-loh IV“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 30.10.2025]

Es ist keine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Der schalltechnische Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Hinweis: Der Umweltbericht ist gemäß § 2 BauGB ein gesonderter Teil der Begründung.

Der Umweltbericht folgt zum Verfahrensstand Entwurf.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE – Gewerbegebiet

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes dient der Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) in die verbindliche Bauleitplanung und der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Breitloh“.

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich mit seinen Festsetzungen an der geplanten Nutzung im Plangebiet sowie den umgebenden Bebauungsplänen der Gewerbegebiete „Breitloh I“, „Breitloh II“, „Breitloh III“ und „Breitloh-West“.

Die Nutzung der Grundstücke durch selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze führt meist zu weiteren Trading Down Effekten in der näheren Umgebung. Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze haben einen hohen Flächenverbrauch in Verbindung mit einer geringeren Arbeitsplatzdichte und steht somit den städtebaulichen Zielen einer effizienten Flächenausnutzung und der Sicherung / Schaffung von Arbeitsplätzen entgegen. Selbstständige Lagerplätze und Lagerhäuser sind zudem ohne Einschränkung in anderen Gewerbegebieten in Wimsheim zulässig.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden gewerbliche Betriebe wie Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen.

Der Ausschluss des Einzelhandels erfolgt zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Ortslage und zur Sicherung der gewerblichen Bauflächen für produzierende und verarbeitende Betriebe. Zudem auch um die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, da in der Nachbarschaft ein Sondergebiet Einzelhandel vorhanden ist.

Tankstellen sollen im Plangebiet nicht angesiedelt werden, da es sich um einen abgewandten Standort handelt und Tankstellen an stark befahrenen Straßen sinnvoller sind.

Durch den Ausschluss von Bordellen und sonstigen Betrieben und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, soll ein Trading-Down-Effekt im Gebiet verhindert werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden vorsorglich ausgeschlossen, da die Gebietscharakteristik „Gewerbegebiet“ gesichert werden soll und der mögliche Nutzungskonflikt, welcher sich durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ergeben kann, von vornherein vermieden werden soll.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig, da hierfür Flächen auf der Gemarkung Wimsheim vorhanden sind und diese nicht dem Charakter des Gebietes entsprechen. Zudem bietet sich die abgesetzte Lage in Entfernung zum Ortskern sowie die Lage innerhalb eines Gewerbegebietes hierfür nicht an.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da die vorliegenden Flächen zur Erweiterung ortsansässiger, produzierender Gewerbebetriebe genutzt werden sollen. Vergnügungsstätten entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik.

Das Ziel ist eine Sicherung der Gebietscharakteristik „Gewerbegebiet“. Die gewerbliche Nutzung kann lediglich in ausgewiesenen Gewerbegebieten realisiert werden, daher werden Nutzungen ausgeschlossen, die auch in anderen Baugebieten zulässig sind und dort verwirklicht werden können.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Damit tragen diese auch dazu bei, die angrenzende Bebauung weiter zu entwickeln und fortzusetzen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich grundsätzlich an den Festsetzungen in den Gewerbegebieten „Breitloh“ und „Breitloh-West“ sowie an den gängigen Maßen für Gewerbebauten.

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen im Gewerbegebiet zu gewährleisten, werden für das GE-Gebiet die gem. Baunutzungsverordnung § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen (Grundflächenzahl 0,8) ermöglicht.

Die GRZ 0,8 soll den Gewerbebetrieben die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung und die Stellplatzversorgung ermöglichen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch die maximale Gebäude **GH max.** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** geregelt.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 9 m dient der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Gestaltung. Die festgesetzte maximale Höhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung, an den gängigen Höhen für Gewerbegebäude und ermöglicht eine hinreichende Flexibilität für die Ansiedlung unterschiedlicher Betriebe.

Aufgrund der angrenzenden Art der Nutzung (GE) und der vorhandenen baulichen Struktur wird die Festsetzung zur Fortführung des bestehenden Siedlungsrandes als verträglich gesehen. Die Baukörper fügen sich auf diese Weise in das nähere Ortsbild ein.

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sowie für Umwehrungen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Regelung für Solaranlagen und Photovoltaikmodule wurde getroffen, um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen, dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

A3 Bauweise

Es wurde die offene Bauweise festgesetzt, da diese an die angrenzenden Bebauungspläne anschließt und die Baukubatur der näheren Umgebung aufnimmt. Zudem wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise der Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt.

Die Bauweise orientiert sich an den bereits vorhandenen Bestandsgebäuden sowie der bestehenden städtebaulichen Struktur in der Nachbarschaft und übernimmt die Bauweise, die im Bebauungsplan „Breitloh II“ sowie im Bebauungsplan „Breitloh III“ festgesetzt ist.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

Aus gestalterischen Gründen und zur verkehrlichen Sicherheit sind die Baugrenzen vom öffentlichen Straßenraum, vom nördlich angrenzenden Grundstück und der angrenzenden freien Landschaft zurückversetzt.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können diese von der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass überdachte Stellplätze (Carports) entsprechend LBO als Garagen zu behandeln sind.

A4.2 Stützmauern und Böschungen

Aufgrund der topographischen Situation sind Regelungen zu Stützmauern und Böschungen notwendig. Stützmauern sind in der Regel am Rande der Grundstücke notwendig. Ein Ausdehnen der überbaubaren Grundstücksfläche über das gesamte Grundstück ist jedoch auch aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Stützmauern sind unter den Örtlichen Bauvorschriften umfangreich gestalterisch geregelt (siehe auch Ziff. B3.2.), so dass die Zulässigkeit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gewollt ist.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / modifiziertes Mischwassersystem

Da es sich beim Plangebiet um eine kleinflächige Erweiterung des Gewerbegebietes handelt und kein Regenwasserkanal vorhanden ist, wird die Fläche an den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Daimlerstraße angeschlossen.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten.

Durch die Maßnahme werden des Weiteren auch die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert. Dadurch werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden.

A5.2 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A5.3 Oberflächenbelag Stellplätze / Hofflächen

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Hofflächen, die nicht dem LKW-Verkehr dienen, hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Des Weiteren trägt die Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung bei.

A5.4 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A6.1 Pflanzverpflichtung

Die Pflanzverpflichtungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzverpflichtung 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt und haben eine positive Auswirkung auf das Mikroklima. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bieten sie Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzverpflichtung 2 (pz 2) – Ortsrandeingrünung

Mit dieser Festsetzung soll eine Eingrünung zur optischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden. Gleichzeitig bietet die Bepflanzung Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Pflanzverpflichtung 3 (pz 3) – Begrünung von Stellplätzen

Das Anpflanzen von Bäumen und deren Verschattung wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

Pflanzverpflichtung 4 (pz 4) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Gewerbegebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an der angrenzenden, bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung. Die geringe Dachneigung ist gewünscht, da die ökologische und klimatologische Funktion der Dachbegrünung sowie die Funktion zur Niederschlagswasserrückhaltung ermöglicht und gefördert werden soll.

Dachdeckung

Siehe Begründung Ziff. A5.2 „Dachbegrünung“. Darüberhinausgehende Regelungen hinsichtlich der Dachdeckung sind städtebaulich nicht erforderlich.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie erzeugt Energie und fördert regenerative Energien. Die Regelung soll verhindern, dass die Anlagen optisch zu stark in Erscheinung treten. Es wird auf den Hinweis C7 im Textteil zur „Nutzung solarer Strahlungsenergie“ verwiesen.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind Ortsbildprägend. Es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Insbesondere aufgrund der Lage hin zur freien Landschaft werden Beschränkungen bezüglich der Anzahl, Lage und Gestaltung von Werbeanlagen gemacht.

Lichtwerbungen sind aufgrund der naheliegenden Waldflächen und der damit verbundenen starken Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und werden daher als unzulässig festgesetzt. Sie sind auch wegen der von ihnen ausgehenden Irritationen ausgeschlossen. Auch Beeinträchtigungen für Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. Das Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Die Festsetzung orientiert sich zudem am Bebauungsplan „Breitloh I“.

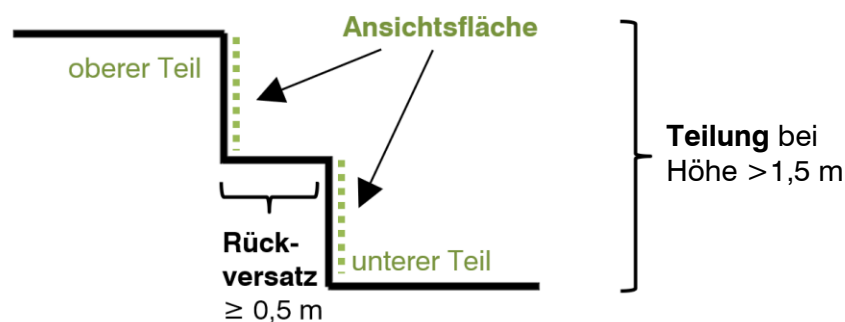
Um die Nutzung erneuerbarer Energien nicht einzuschränken, wurde eine Öffnungsklausel für Solarzäune aufgenommen.

B3.2 Stützmauern / Böschungen

Die Festsetzung zu den Stützmauern wurde aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie getroffen. Zudem spielen rein optische Gründe beim Blick von Osten eine Rolle (Weitsicht / Einsehbarkeit).

Aufgrund der topographischen Situation sind Stützmauern und Böschungen für eine gewerbliche Bebauung des Plangebietes notwendig. Da diese voraussichtlich im Osten des Plangebietes in Richtung der freien Landschaft entstehen, sollen die Stützmauern zugunsten der Ortsansicht gestaffelt und begrünt werden. Für die Begrünung ist relevant, dass die Ansichtsfläche nicht übermäßig in Erscheinung tritt. Die Begrünung kann durch Kletterpflanzen an der Mauer selber oder durch Bepflanzung der der Stützmauer vorgelagerten Bereiche und der entstandenen Stufe entstehen.

Erläuterungsskizze Stützmauer:



10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,28 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gewerbegebiet	ca.	2.820 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche:	ca.	2.000 m ²
rechnerische GRZ (0.8):	ca.	2.260 m ²
Fläche mit Pflanzverpflichtung pz2:	ca.	230 m ²

** Hinweis: Alle Flächen sind ca.-Angaben. Die angegebenen Flächengrößen sind im UTM-Koordinatensystem ermittelt worden. Aufgrund von Verzerrung in der UTM-Projektion können in natura hiervon Abweichungen entstehen.*

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das zu überplanende Flurstück 4531 ist durch die Daimlerstraße bereits erschlossen und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wimsheim. Nach abgeschlossenem Bebauungsplanverfahren sollen Grundstücke gebildet und an private Interessenten veräußert werden.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die vorliegende Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Breitloh“ geschaffen. Der attraktive Wirtschaftsstandort Gemeinde Wimsheim / das Heckengäu wird durch die Planung gestärkt. Damit sind Zukunftschancen durch weitere Arbeitsplätze und positive Auswirkungen auf Handwerk und Wirtschaft zu erwarten. Durch die Bündelung der gewerblichen Entwicklung wird der Standort gestärkt und die vorhandene Infrastruktur kann genutzt und erweitert werden.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Wimsheim, den

.....

Mario Weisbrich
Bürgermeister

13 Anlage: Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Folgt zum Verfahrensstand Entwurf