

Gemeinde Wimsheim

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„BREITLOH – WEST II“

vom 24.10.2023

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

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

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für den gesamten Raum des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu und insbesondere die Gemeinde Wimsheim gilt, dass die hohe Standortgunst durch die Autobahnanschlüsse „Heimsheim“ und „Pforzheim-Süd“ und die günstige Lage zu Stuttgart, Pforzheim und Karlsruhe zu einer großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen führt. Gemeinsam mit den qualifizierten, „alteingesessenen“ Betrieben und den z.T. international renommierten Unternehmen in der näheren Umgebung, wie z. B. die Porsche AG in Weissach / Mönsheim, Robert Bosch GmbH in Renningen, Bertrand-Konzern im IKG Frielzheim / Mönsheim, um nur einige wenige zu nennen, bieten die ansässigen Unternehmen interessante, breit strukturierte Arbeitsplätze, die auf kurzen Wegen erreichbar sind. Dies macht den Raum „Heckengäu“ nachhaltig interessant für Gewerbebetriebe.

Bereits im Jahr 2012 hat die Gemeinde Wimsheim daher im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu (genehmigt am 31.10.2012) nach intensiver Diskussion und Überprüfung der Standortfaktoren für ihre gewerbliche Entwicklung die gewerbliche Baufläche „Erweiterung Breitloh - West II“ in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die Gemeinde Wimsheim verfolgte das Ziel die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde zu stärken und der örtlichen Bedeutung des Gewerbegebiets „Breitloh – West“ gerecht zu werden.

Da ein konkreter Ansiedlungswunsch vorlag, hat die Gemeinde Wimsheim das Gewerbegebiet „Breitloh - West II“ planungsrechtlich entwickelt. Die bisher in Pforzheim ansässige Gold- und Silberscheideanstalt C. Hafner GmbH & Co. KG beabsichtigte ihre Produktionsstätten in der Kernstadt Pforzheim und der Wilferdinger Höhe in das Plangebiet zu verlagern und dort zusammenzuführen. Die Umsetzung sollte in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Aufgrund der damals geplanten Nutzung wurde ein Gle-Gebiet „eingeschränktes Industriegebiet“ festgesetzt.

Die Gemeinde Wimsheim hat am 18.12.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Breitloh - West II“ mit Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Das Plangebiet hatte eine Größe von ca. 5,6 ha. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Breitloh - West II“ am 28.03.2014 hat sich die im Bereich Edelmetalle tätige Firma C. Hafner GmbH & Co. KG am Standort angesiedelt. Der erste Bauabschnitt wurde mittlerweile vollständig realisiert.

Gegen den Bebauungsplan „Breitloh - West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014, wurde Normenkontrolle erhoben. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat mit Urteil - verkündet am 08.02.2017 - den Bebauungsplan „Breitloh - West II“ für unwirksam erklärt. Eine Revision wurde nicht zugelassen. Die dagegen eingelegte Revisionszulassungsbeschwerde blieb erfolglos.

Mittlerweile haben sich u.a. bei der ansässigen Firma C. Hafner, die Eigentümer der Fläche ist, Entwicklungen ergeben, die eine erneute Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich machen. So ist es weiterhin Wunsch der Gemeinde Wimsheim, für die Fläche „Breitloh – West II“ Planungsrecht zu schaffen und diese im Ganzen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Breitloh – West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014, fokussiert sich die Fa. C. Hafner mit dem Industriebetrieb nun auf Pforzheim / Wilferdinger Höhe. Eine Verlagerung des Gesamtbetriebes nach Wimsheim, insbesondere der ursprünglich als zweiten Bauabschnitt vorgesehe-

nen industrietypischen Nutzung, ist bis auf Weiteres nicht mehr vorgesehen. Mittel- bis langfristig sollen die Flächen jedoch für die gewerbliche Erweiterung der Firma genutzt werden. Die aktuelle Planung der Firma C. Hafner GmbH & Co. KG sieht als Zwischennutzung der Freiflächen auf dem Grundstück die Installation von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vor, die insbesondere die Energieversorgung der Firma sichern sollen. Wegen der nun geäußerten Entwicklungsabsichten der Firma C. Hafner ist die Festsetzung eines GI (Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO) nicht mehr erforderlich. Als Art der baulichen Nutzung soll ein GE (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) festgesetzt werden. Der nun vorliegende Bebauungsplan ändert den für unwirksam erklärten Bebauungsplan im Wesentlichen nur bei der Art der baulichen Nutzung.

Das Vorhaben der Firma steht im Einklang mit der Zielsetzung der Gemeinde Wimsheim. Um die Fläche planungsrechtlich zu sichern und der Firma C. Hafner GmbH & Co. KG weitere Vorhaben auf ihrem Grundstück planungsrechtlich zu ermöglichen, hat die Gemeinde Wimsheim daher am 20.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Breitloh West II“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,6 ha.

Verfahren

Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll abgesehen werden, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren (BP „Breitloh – West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt)) erfolgt ist. Der nun vorliegende Bebauungsplan ändert den für unwirksam erklärten Bebauungsplan im Wesentlichen nur bei der Art der baulichen Nutzung. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB hält unter diesen Voraussetzungen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für verzichtbar. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB fand u.a. durch Abstimmungsgespräche mit dem Landratsamt und dem Forstamt statt. Ein Scopingtermin fand am 23.05.2023 statt.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Heckengäu (8. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, genehmigt am 11.03.2022) ist die Fläche zum überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt.

In der südöstlichen Ecke des Plangebietes ist gemäß Flächennutzungsplan ein untergeordneter Bereich als Waldfläche dargestellt. Grund ist, dass die Flurstücksgrenzen sich mittlerweile geändert haben und in den Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplans „Breitloh – West II“ das gesamte Flurstück aufgenommen werden soll.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

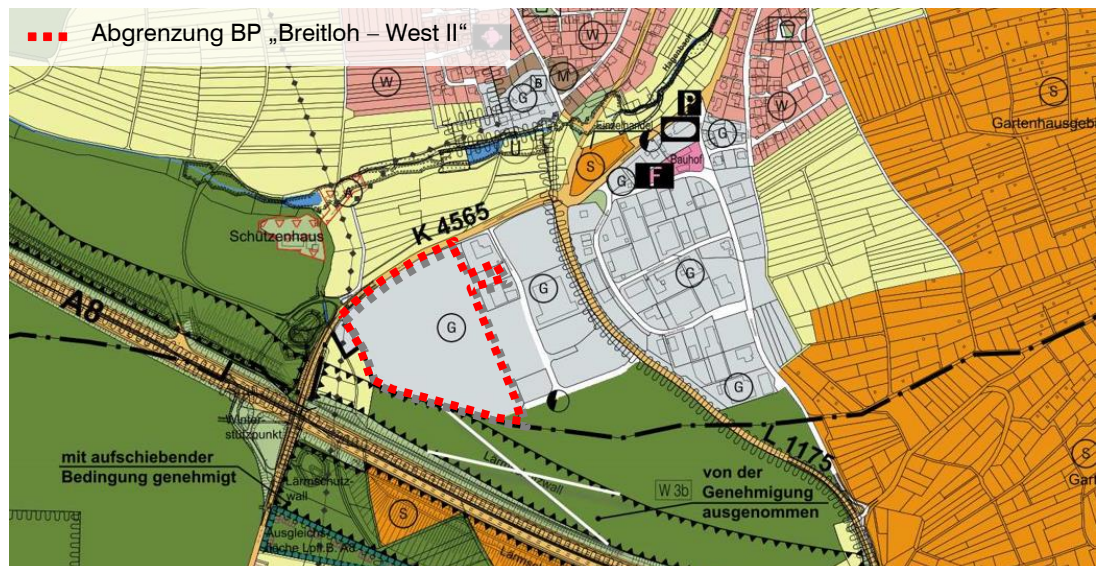


Abbildung 1: Auszug aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2025, GVV Heckengäu, genehmigt am 11.03.2022, mit dem Plangebiet „Breitloh – West II“ in rot

Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt östlich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Breitloh - West“ aus dem Jahr 2000 (rechtsverbindlich seit 15.12.2000) an. Der Bebauungsplan „Breitloh - West“ setzt ein Gewerbegebiet fest.

Der Bebauungsplan „Breitloh - West“ wurde durch fünf Änderungsverfahren in Teilen überplant. Entfallen sind bei den Änderungsverfahren Erschließungsstraßen, da das Gewerbegebiet „Breitloh – West“ ursprünglich für eine kleinteiligere gewerbliche Nutzung / Bebauung vorgesehen war.

Ein kleiner Streifen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Breitloh - West“ (einschließlich 1.- 5. Änderung) wird, auf Grund des heutigen tatsächlichen Verlaufs der Grundstücksgrenzen, durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant. Zudem wird ein Grundstück, welches im vorliegenden Bebauungsplan u.a.

zur Erschließung / Anbindung an die Maybachstraße dient, in den Planbereich mit einbezogen. Für das überplante Grundstück aus dem Bereich BP „Breitloh - West“ ist im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt.

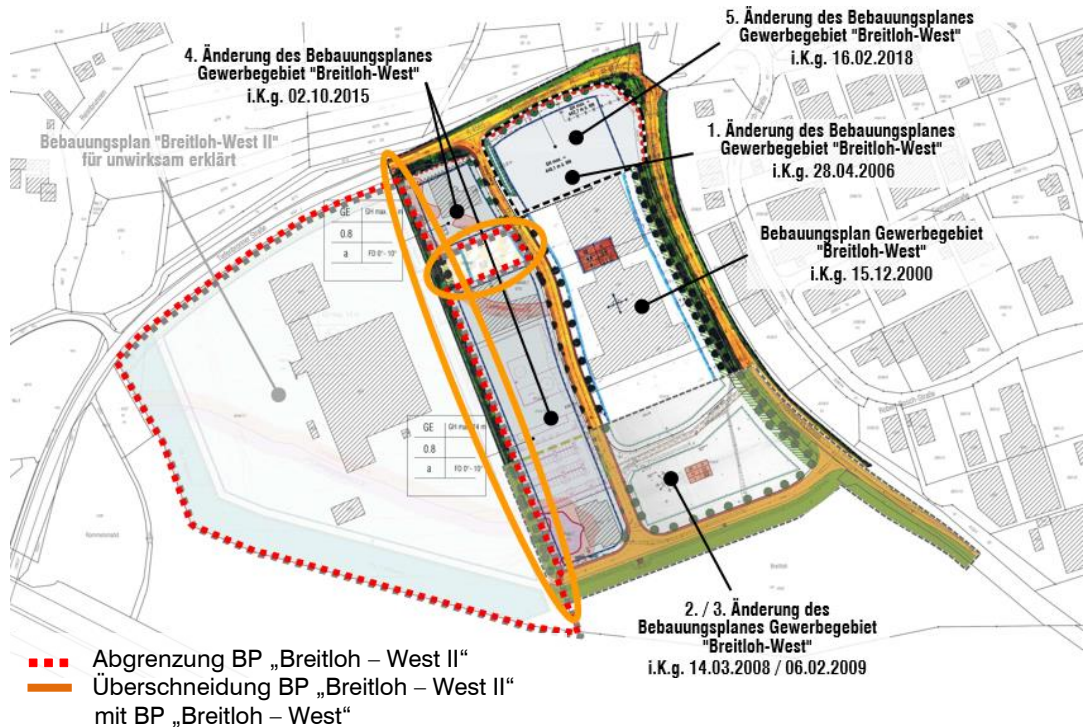


Abbildung 2: Bebauungsplan „Breitloh West“, rechtsverbindlich seit dem 15.12.2000 mit 1. – 5. Änderung, mit dem Plangebiet „Breitloh – West II“ in rot

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Breitloh – West II“ wurde bereits am 25.03.2014 der gleichlautende Bebauungsplan „Breitloh - West II“ zur Satzung beschlossen. Gegen den Bebauungsplan wurde Normenkontrolle erhoben. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat mit Urteil - verkündet am 08. Februar 2017 - den Bebauungsplan „Breitloh - West II“ für unwirksam erklärt.

Das Plangebiet hatte eine Größe von ca. 5,6 ha. Die Fläche wurde damals noch als Waldfläche genutzt. Aufgrund der damals geplanten Nutzung wurde ein Gle-Gebiet „eingeschränktes Industriegebiet“ festgesetzt. Zum Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Zudem wurde die maximale Gebäudehöhe auf 14 m über der festgesetzten Bezugshöhe begrenzt. Für Schornsteine, die gemäß der damaligen (mittlerweile überholten Planung) aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich waren, wurde eine maximale Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 22,40 m festgesetzt. Die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, wurde festgesetzt. Im Planbereich wurden des Weiteren Waldflächen, private Grünflächen sowie private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine umfassende Eingrünung sowie die Herstellung eines Waldsaums fanden statt.

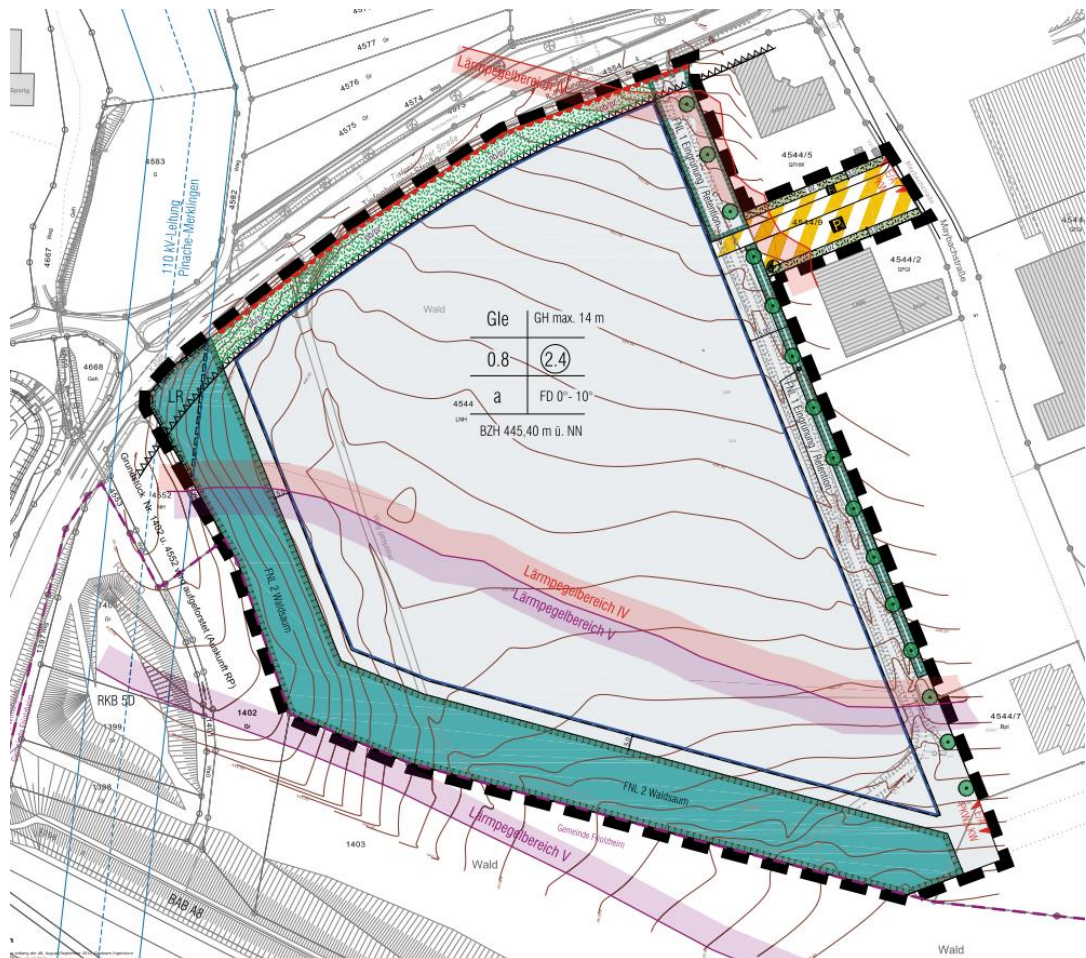


Abbildung 3: Auszug aus dem Planteil des ursprünglichen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Breitloh – West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt)

Waldumwandlung

Die Waldumwandlung ist auf Grundlage der Waldumwandlungsgenehmigung des Landratsamtes Enzkreis vom 11.04.2014 bereits erfolgt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans finden keine zusätzlichen Eingriffe statt.

Der Wald wurde, in Absprache mit der Forstwirtschaft, mittlerweile bereits als Waldtrauf / Waldsaum umgestaltet.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

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 selbst liegt am südlichen Ortsrand, direkt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Breitloh - West“, unweit des Kreuzungspunktes der Landesstraße L 1175 und der Kreisstraße K 4565.



Abbildung 4: Lage des Plangebietes „Breitloh – West II“, Quelle Luftbild: Bilder © 2017 Google, Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google, mit dem Plangebiet „Breitloh – West II“ in rot

Naturräumliche Lagebedingungen

Das Plangebiet liegt 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.

Topographie

Insgesamt reicht das Plangebiet von einer Höhe von circa 448 m ü. NN im Süden bis zu einer Höhe von ca. 445 m ü. NN im Norden (3 m Höhenunterschied auf einer Distanz von 280 m). Im westlichen Plangebietsbereich fällt das Gelände zum

außerhalb des Plangebiets liegenden offenen Graben des „Hagenbachs“ leicht ab.

Bestehende Nutzung außerhalb

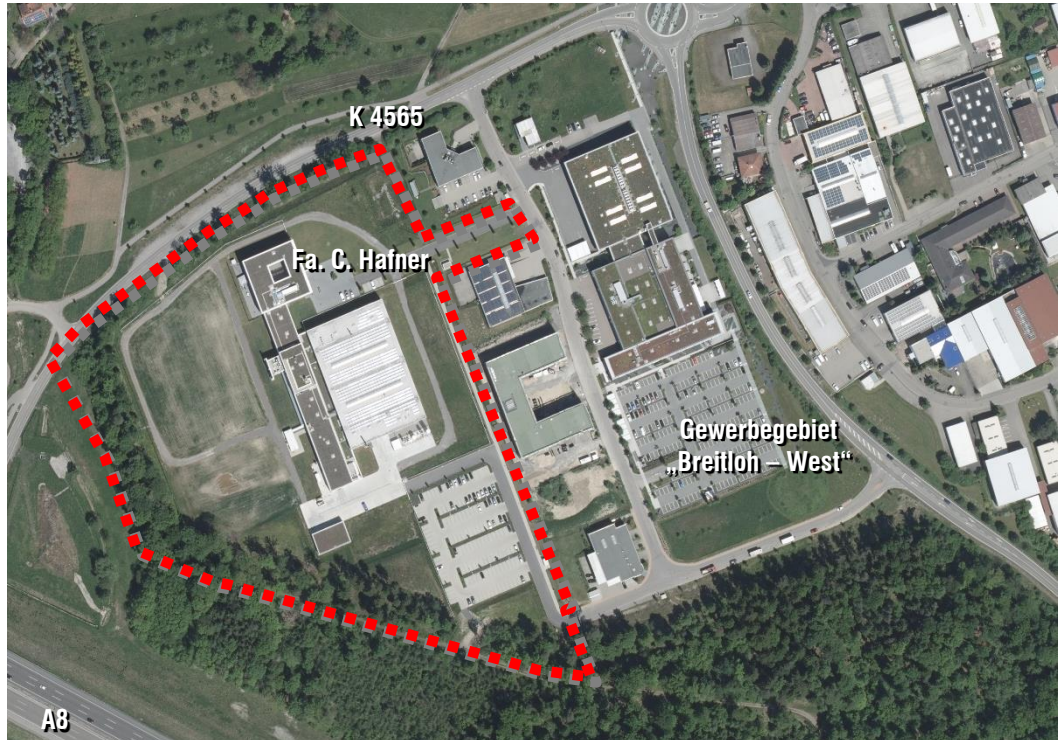


Abbildung 5: Luftbild, 2020, mit dem Plangebiet „Breitloh – West II“ in rot

Im Osten grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Breitloh – West“, im Süden Wald (bereits Gemarkung Frielzheim) an. Auf einem westlich liegenden Grundstück wurde ein Regenrückhaltebecken, RRB (RRB5D) im Zuge des 6-streifigen Ausbaus der A 8 angelegt sowie ein bislang als Waldfläche dargestellter und auch tatsächlich vorhandener Wald gerodet (Flurstück Nr. 4552). Der im Katasterplan noch separat abgemarkte Weg Nr. 4551 ist als solcher nicht mehr vorhanden.

Im Norden folgen nach der Kreisstraße K 4565 offene Wiesen und Streuobstwiesen. Ein Schützenhaus sowie ein Aussiedlerhof sind in einiger Entfernung ansässig. Mit noch größerem Abstand folgt dann die nächstgelegene Wohnbebauung. Westlich außerhalb des Plangebietes verläuft die 110-kV-Freileitung Pinache – Merklingen (Leitungsrecht mit Schutzstreifen kommt z.T. innerhalb des Plangebietes zum Liegen).

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Gemarkungsgrenze Frielzheims. Die Autobahn A8 verläuft im Abstand von 100 m bis 150 m.

innerhalb

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Firmengelände der Firma C. Hafner GmbH + Co.KG. Ein Teil des Plangebietes ist auf der Grundlage des für unwirksam erklärten Bebauungsplans bereits durch Firmengebäude bebaut. Ein Großteil der Fläche ist jedoch noch unbebaut, weshalb Planrecht geschaffen werden soll.

Zudem befindet sich im Süden der Firmenparkplatz. Im Osten bestehen zwei Zufahren auf das Firmengelände von der Maybachstraße aus. Die westliche Plangebietsfläche besteht aus Wiesenflächen, die teilweise mit Wegeverbindungen durchzogen sind. Der südliche und westliche Plangebietsrand ist durch den Waldsaum geprägt.

Geltungsbereich

Innerhalb des ca. 5,6 ha großen Plangebietes liegen vollständig das Flurstück Nr. 4544/9 sowie das Flurstück Nr. 4544/11.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Gesamtsituation / Historie

Das Gewerbegebiet „Breitloh – West“ liegt im Süden der Gemeinde Wimsheim, zwischen Autobahn A 8 und der Ortslage. Im Plangebiet „Breitloh - West II“ hat die Gold- und Silberscheideanstalt C. Hafner GmbH & Co. KG die Möglichkeit genutzt, sich in verkehrsgünstiger Lage, in einem ansprechenden Umfeld auf einer großzügigen Fläche anzusiedeln.

(Bzgl. Historie siehe Kapitel 1 und 2)

Nutzung

Das Plangebiet wird aktuell durch die Firma C. Hafner GmbH & Co. KG genutzt. Es sind mehrere Firmengebäude sowie der Mitarbeiterparkplatz entstanden.

Bei der Firma C. Hafner GmbH & Co. KG handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der dem Branchentypus „edelmetall- und nichteisenmetallverarbeitende Betriebe“ zuzuordnen ist. Die aktuellen Nutzungen am Standort in Wimsheim sind gewerbegebietstypisch.

Aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Breitloh – West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014, fokussiert sich die Fa. C. Hafner mit dem Industriebetrieb nun auf Pforzheim / Wilferdinger Höhe. Eine Verlagerung des Gesamtbetriebes nach Wimsheim, insbesondere der ursprünglich als zweiten Bauabschnitt vorgesehenen industrietypischen Nutzung, ist bis auf Weiteres nicht mehr vorgesehen. Mittel- bis langfristig sollen die noch unbebauten Flächen des Plangebietes jedoch für die gewerbliche Erweiterung der Firma genutzt werden. Die aktuelle Planung der Firma C. Hafner GmbH & Co. KG sieht als Zwischennutzung der Freiflächen auf dem Grundstück die Installation von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vor, die insbesondere die Energieversorgung der Firma sichern sollen. Wegen der

nun geäußerten Entwicklungsabsichten der Firma C. Hafner ist die Festsetzung eines GI (Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO) nicht mehr erforderlich. Als Art der baulichen Nutzung soll ein GE (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) festgesetzt werden.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der auch künftige Entwicklungen planungsrechtlich erfassen soll. Dadurch, dass nahezu die Hälfte des Bebauungsplangebietes bereits mit einem zusammenhängenden Gebäudekomplex bebaut ist, entfällt die im für unwirksam erklärten Bebauungsplan ins Auge gefasste Möglichkeit, das Gebiet durch mehrere kleinere Betriebe zu besiedeln. Durch die Festsetzung eines Mindestmaßes für die Größe der Baugrundstücke von 50 ar (A 5 des Textteils) ist eine Aufteilung der Freifläche auf mehrere kleinere Betriebe nicht zu erwarten. Die in den Urteilen des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 08.02.2017 geforderte Untersuchung, welche Mehrbelastung hinsichtlich der Entwässerung und Verkehrserschließung bei einer Nutzung durch mehrere kleine Betriebe zu erwarten ist, kann deshalb unterbleiben. Das gesamte Plangebiet steht im Eigentum der dort angesiedelten Firma und kann von ihr nur in dem Umfang weiterentwickelt werden, wie es die bestehende Entwässerungssituation und Verkehrserschließung zulässt.

Im Plangebiet ist, neben der GE-Nutzung, eine Waldfläche festgesetzt. Im Zuge der Erarbeitung des ursprünglichen BP-Entwurfes „Breitloh – West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt) hat sich gezeigt, dass von der ursprünglich überplanten 5,5 ha Waldfläche rund 1 ha Wald erhalten werden kann. Innerhalb des Plangebietes wird daher diese Fläche als Waldfläche (Waldsaum) festgesetzt. Dieser Wald wurde, in Absprache mit der Forstwirtschaft, mittlerweile bereits als Waldtrauf / Waldsaum umgestaltet.

Darüber hinausgehende, untergeordnete Änderungen haben u.a. bzgl. des Geltungsbereichs (Anpassung an die geänderte Flurstücksabgrenzung) sowie hinsichtlich der bereits realisierten Grünfestsetzungen stattgefunden (Aufnahme als Pflanzbindung statt Pflanzzwang). Die FNL1-Fläche wurde – entsprechend der mittlerweile realisierten Retentionsmulde bzw. des Retentionsbeckens im nördlichen Plangebiet – angepasst.

Da gemäß der „Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und „worst case“ Betrachtung, Bebauungsplan „Breitloh-West II“, Gemeinde Wimsheim, Enzkreis, Baden Württemberg, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 20.10.2022 / 12.12.2022 ergänzt am 12.05.2023“ Zauneidechsen im Plangebiet nachgewiesen wurden (konkreter Nachweis inkl. worst-case-Betrachtung), sind für den Fall einer späteren Bebauung CEF-Maßnahmenflächen für die Zauneidechsen im Plangebiet nachzuweisen und vorzuhalten (vgl. FNL 3 „potenzielle CEF-Maßnahmenfläche Zauneidechse“). Um ausreichend Flächen vorhalten zu können wurde die überbaubare Grundstücksfläche im nördlichen Plangebiet zu Gunsten von artenschutzrechtlichen Belangen (Zauneidechsen) geringfügig zurückgenommen. Auf diese Weise können genügend potenzielle CEF-Maßnahmenflächen für die Zauneidechsen vorgehalten werden.

Der nun vorliegende Bebauungsplan ändert somit den für unwirksam erklärten Bebauungsplan im Wesentlichen nur bei der Art der baulichen Nutzung.

Bebauung

Ein Teil des Plangebietes ist auf der Grundlage des für unwirksam erklärten Bebauungsplans bereits durch Firmengebäude bebaut. Ein Großteil der Fläche ist jedoch noch unbebaut.

Die gestalterischen Rahmenbedingungen die u.a. durch das bestehende Gewerbegebiet „Breitloh - West“ vorgegeben werden, wurden im Gebiet „Breitloh - West II“ weiterentwickelt. Für die Neuplanung des Firmensitzes wurde daher im Frühjahr 2012 ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Die Architektenpartnerschaft Stuttgart ARP hat den Wettbewerb gewonnen. Eine gestalterisch ansprechende Gewerbearchitektur, die die verschiedenen Funktionen wie „Verwaltung“, „Produktion“ und „Bank“ mit einander verbindet wurde geplant. Die von der Firma C. Hafner anvisierte hohe gestalterische Qualität konnte im Plangebiet umgesetzt werden.



Abbildung 6: Wettbewerb Neubau C. Hafner, ARP Architekten Stuttgart, 2012



Abbildung 7: Realisierte Bebauung Fa. C. Hafner, Plangebiet von Osten / Zufahrt Maybachstraße, 10/2015 (Quelle: Fa. C. Hafner, google earth, zugegriffen am 14.09.2022)

Der Bebauungsplan „Breitloh – West II“ sieht eine große überbaubare Grundstücksfläche vor.

Die im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Breitloh - West“ festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe von 14 m wird durch die vorliegende Bebauungsplanung aufgegriffen. Unterschiede in der Höhe ergeben sich zwischen den beiden Bebauungsplänen (BP „Breitloh-West“ u. BP „Breitloh - West II“) durch die darin festgesetzten unterschiedlichen Bezugshöhen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung / Dachform ist angelehnt an den Dachneigungsbereich der bereits bestehenden Gewebebauten im Bereich BP „Breitloh – West“ und damit als Flachdach vorgesehen. Eine Nutzung der Dächer für Solaranlagen wird ermöglicht sowie ein Mindestmaß an Dachbegrünung gefordert.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind somit (bis auf die Art der baulichen Nutzung) im Wesentlichen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Breitloh – West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt), übernommen worden. Das Maß der baulichen Nutzung wurde zudem abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Gewerbegebiet „Breitloh – West“.

Dabei findet die Einbindung der zukünftigen Bebauung in den Landschaftsraum, der Übergang zu dem bestehenden Gewerbegebiet und die topographische Lage eine besondere Berücksichtigung. Im Plangebiet wird, u.a. zur landschaftlichen und örtlichen Einbindung, zum westlichen und südlichen Plangebietsrand der Wald als Waldsaum festgesetzt (bereits realisiert). Entlang der Kreisstraße (K 4565), Tiefenbronner Straße, werden die vorhandenen Laubbäume mit Umpflanzung erhalten. Zum bestehenden Gewerbegebiet „Breitloh-West“ wird ebenfalls eine Eingrünung mit Baumpflanzungen vorgesehen.

Alternativen

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, für die Fläche „Breitloh – West II“ Planungsrecht zu schaffen und diese im Ganzen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Um die Fläche planungsrechtlich zu sichern und der bereits ansässigen Firma C. Hafner GmbH & Co. KG weitere Vorhaben auf ihrem Grundstück planungsrechtlich zu ermöglichen, hat die Gemeinde Wimsheim daher beschlossen, den Bebauungsplan „Breitloh West II“ aufzustellen.

5 Technische Infrastruktur/ Erschließung

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird gemäß Wasserhaushaltsgesetz in einer nach Schmutzwasser sowie einer nach verschmutztem und unverschmutztem Regenwasser getrennten Abwasserbeseitigung entwässert. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt daher im modifizierten Mischsystem. D. h. alle nicht abwasserrelevanten Flächen, wie Dachflächen sowie Stellplätze und Zufahrten sind an den Regenwasserkanal, alle Schmutzwässer, wie Oberflächenwässer aus Straßen, LKW-Umschlagplätzen,

Sanitärabwässer und Produktionsabwässer an den Mischwasserkanal angeschlossen. Die Entwässerung des Plangebietes in Richtung Regenwasser- als auch Mischwasserkanal ist gesichert.

Die Einleitung des unverschmutzten Oberflächenwassers in den Grenzbach hat auf das Überschwemmungsverhalten, nach gutachterlicher Aussage, keinen Einfluss (siehe Anlage zum Bebauungsplan: „Stellungnahme zur Entwässerung, Fortschreibung Allgemeiner Kanalplan v. 2009, Schmutzfrachtberechnung v. 2003, Gemeinde Wimsheim, Bebauungsplanverfahren „Breitloh – West II“, Kirn Ingenieure, Beratende Ingenieure, 14.08.13“¹). Grund: Um Kanäle und Kläranlage zu entlasten, werden Neubaugebiete so erschlossen, dass unverschmutztes Regenwasser bereits am Entstehungsort gesondert gesammelt und abgeleitet wird. Da das ehemals unbebaute Gebiet (Waldfläche) jedoch einen deutlich geringeren Oberflächenabfluss (natürlicher Abfluss aus heutigem Außengebiet: 15 l/s*ha) aufweist, als ein höher befestigtes, bebautes Gebiet, muss der den natürlichen Abfluss übersteigende Abfluss in einer Regenrückhaltung zurückgehalten werden. Das ist auch im Falle der Erschließung „Breitloh - West II“ der Fall.

Die maßgeblichen Randbedingungen hinsichtlich Drosselabfluss und Retention wurden zusammen mit der Genehmigungsbehörde besprochen und festgelegt (Bemessung der Retention mit 10-jährigem Regenereignis (erhöhte Sicherheit wg. Durchleitung durch die Ortslage)). Auf Veranlassung der Verwaltung, zum verbesserten Schutz der Ortslage, insbesondere der topographisch ungünstig liegenden Flächen rund um die Kanalstraße und die Steig, wird der „genehmigte“ Drosselabfluss, unter Berücksichtigung einer dann größeren Retention um weitere 33 % verringert. (Eine Versickerung ist im Plangebiet nicht möglich, da die Bodenverhältnisse denen im Gewerbegebiet „Breitloh - West“ vorgefundenen entsprechen.)

Zur Minderung des Oberflächenabflusses sieht der Bebauungsplanentwurf zudem eine extensive Begrünung von Dachflächen (mindestens 1.900 m²) vor. Diese wurde bereits umgesetzt.

Das Dachflächenwasser und das nicht verschmutzte Hofflächenwasser (z. B. Parkplatzflächen, Wege u. Vorplatzflächen) werden über eine Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken, Muldensystem) zurückgehalten und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Nach Aussage des Entwässerungsplaners der GOLDBECK GmbH erfolgt die Entwässerung des Bereichs (Parkplatz/Straße) (gem. Entwässerungsgesuch) über Regenwasserleitungen über einen Schacht in den Retentionsgraben. Daher wurde in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde der Retentionsgraben im Osten des Plangebietes verkürzt ausgeführt. Zukünftige Firmenerweiterungen sind entweder im aktuell für die Photovoltaik vorgesehenen Bereich oder östlich der Pro-

¹ Die Gutachten „Stellungnahme zur Entwässerung, Fortschreibung Allgemeiner Kanalplan v. 2009, Schmutzfrachtberechnung v. 2003, Gemeinde Wimsheim, Bebauungsplanverfahren „Breitloh – West II“, Kirn Ingenieure, Beratende Ingenieure, 14.08.13“ und „Geotechnisches Gutachten (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020) zum Bauvorhaben C. Hafner GmbH & Co. KG westlich der Maybachstraße in 71299 Wimsheim, Henke und Partner GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Stuttgart, 23.04.2013“ wurden bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Breitloh – West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt) bzw. für das ursprüngliche Bauvorhaben C. Hafner GmbH & Co. KG erstellt. Da sich die Grundkonzeption der Planung bzgl. der Ausnutzbarkeit der Fläche (u.a. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche) nicht wesentlich geändert hat, soll die damalige Entwässerungskonzeption / Geotechnischer Bericht erneut dem aktuellen Bebauungsplanverfahren „Breitloh – West II“ beigelegt werden, auch wenn die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (GE) mittlerweile eine andere ist. Die vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinen Urteilen vom 08.02.2017 geforderte weitergehende Ermittlung und Bewertung wegen der Möglichkeit einer Ansiedlung mehrerer kleinerer Betriebe kann entfallen, da mit einer solchen Aufsiedlung angesichts der bereits vorhandenen Bebauung nicht (mehr) zu rechnen ist.

duktionshalle möglich und haben daher keine Auswirkung auf die Länge des Retentionsgrabens im südlichen Bereich (Höhe Parkplatz). Daher wird bei einer Firmenerweiterung kein Ausbau der Retentionsmulde erforderlich. Aus diesem Grund wird die Länge des verkürzt ausgeführten Retentionsgrabens in den Bebauungsplan übernommen.

Hoffflächenwasser aus dem Bereich der Lkw-Beschickung sowie Oberflächenwasser von Fahrbahnen werden dem Mischwasserkanal zugeführt. Damit gelangen alle verschmutzten Oberflächenwässer nicht in den Grenzbach und ins Grundwasser, sondern werden in der Kläranlage behandelt. Zusätzlich nimmt der Mischwasserkanal die anfallenden Sanitär-, Produktions-, Kühl- und Küchenabwässer auf. Die zulässige Einleitung und Beschaffenheit der relevanten Abwasserinhaltsstoffe regelt hierbei die Abwassersatzung der Gemeinde.

Aus der Auslastung der Kläranlage zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (2013) ergeben sich Reserven (jeweils bezogen auf den Wimsheimer Anteil), die für die Abwasserbehandlung von „Breitloh - West II“ genutzt werden können. Der Abfluss ist auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden öffentlichen Kanalisation und der bestehenden Kläranlage abgestimmt. Ein Ausbau der Kläranlage ist nicht erforderlich. Das Ingenieurbüro Kirn Ingenieure, Beratende Ingenieure, Pforzheim, hat im Rahmen der Bauleitplanung geprüft, ob die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes gegeben ist (siehe Anlage zum Bebauungsplan: „Stellungnahme zur Entwässerung, Fortschreibung Allgemeiner Kanalplan v. 2009, Schmutzfrachtberechnung v. 2003, Gemeinde Wimsheim, Bebauungsplanverfahren „Breitloh – West II“, Kirn Ingenieure, Beratende Ingenieure, 14.08.13“²).

Im Textteil des Bebauungsplanes sind bzgl. Entwässerung entsprechende Festsetzungen getroffen (vgl. Ziffer A10.1 u. A10.2).

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom, Breitbandkabel etc. ist durch die in den angrenzenden Straßen / Wegen befindlichen Versorgungsleitungen unterschiedlicher Medienträger gegeben. Im Plangebiet befindet sich auf Flst. Nr. 4544/9 eine Trafostation (Mittelspannungsübergabe). Zur Sicherung der bestehenden 110 kV-Leitung, die am westlichen Plangebietsrand verläuft, wird ein Leitungsrecht aufgenommen.

Erschließung

Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch sehr gut angeschlossen. Es liegt unweit des Kreuzungspunktes der Landesstraße L 1175 und der Kreisstraße K 4565, nahe der Bundesautobahn A 8 (Autobahnanschluss Heimsheim / Autobahnanschluss Pforzheim-Süd). Der Kreuzungsbereich Landesstraße L 1175 / Kreisstraße K 4565 wurde zwischenzeitlich als Kreisverkehrsplatz umgebaut.

Auf eine direkte Anbindung des Plangebiets an die angrenzende Kreisstraße K 4565 (Tiefenbronner Straße) wird aufgrund der mangelnden Sichtbeziehung (Anschluss in einer Innenkurve, Topographie) verzichtet. Der Empfehlung des

² siehe Fußnote Nr. 1

Landratsamtes, als auch der Polizeidirektion (eingegangen bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Breitloh – West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt)), die äußere Erschließung des Plangebietes über die Maybachstraße herzustellen, wird gefolgt. Entlang der Kreisstraße ist im Bebauungsplan dementsprechend ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit von der Maybachstraße, verteilt auf zwei Zu-/ Abfahrten. Über die südliche Maybachstraße wird die Zufahrt der Mitarbeiter und des Anlieferverkehrs (Lkw und Pkw) abgewickelt. Über ein weiter nördlich in der Maybachstraße befindliches Grundstück erfolgt die Zufahrt für Besucher und die Verwaltung. Im Bebauungsplan (Planteil und Textteil) sind hinsichtlich der Verteilung des Verkehrs entsprechende Festsetzungen (Zu- und Abfahrt Pkw, Zu- und Abfahrt Pkw / Lkw) getroffen.

Die vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinen Urteilen vom 08.02.2017 geforderte weitergehende Ermittlung und Bewertung kann entfallen, weil die Aufteilung der Fläche in mehrere, kleinere Betriebe angesichts der bereits vorhandenen Bebauung nicht (mehr) zu rechnen ist.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets wird bestimmt durch die inneren Betriebsabläufe. Hierfür sind keine öffentlichen Erschließungsflächen von Nöten.

Die Stellplatzversorgung für die Mitarbeiter findet auf dem gewerblichen Grundstück statt.

6 Gutachten / Untersuchungen / Prüfung

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 Gutachten / Untersuchungen / Stellungnahmen und Prüfungen werden bzw. sind Anlage des Bebauungsplans.

Auf die ausführlichen Gutachten / Untersuchungen / Stellungnahmen und Prüfungen, die als Anlagen dem Bebauungsplan beigelegt sind, wird verwiesen. Nachfolgend folgt eine Zusammenfassung der jeweiligen Untersuchung:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und „worst case“ Betrachtung, Bebauungsplan „Breitloh-West II“, Gemeinde Wimsheim, Landkreis Enzkreis, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 20.10.2022 / 12.12.2022 ergänzt am 12.05.2023“ kommt zu dem gutachterlichen Ergebnis (S. 42):

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

„Das Plangebiet ist von artenschutzfachlicher Bedeutung. Es liegen insbesondere durch den Wald inklusive Saum und dem Retentionsbecken potenzielle Habitatflächen für Vogel- und Fledermausarten vor. Eine Brut von Grünspechten im Plangebiet (Wald) ist potenziell möglich. Die Totholzbestände im Bereich des Waldsaums lassen zudem hervorgehoben planungsrelevante Käferarten nicht ausschließen. Sämtliche Erdwälle mit Ruderalvegetation, sowie einige Schotterflächen und Natursteinmauern bieten Habitatflächen für die Zauneidechse, die im Plangebiet durch drei Sichtungsnachweise verzeichnet werden konnte. Die Entwässerungsgraben und weiteren Gräben, sowie das Retentionsbecken bieten zudem potenzielle Laichgewässer und Fortpflanzungsstätten für Amphibienarten. In der Vergangenheit konnten Bergmolch und Grasfrosch im Plangebiet festgestellt werden. Die artenschutzfachlich relevanten Bereiche (Wald, Waldsaum und Retentionsbecken) bleiben erhalten und werden rechtlich gesichert. Der Verlust von Nahrungshabitaten (Rasen und Wiese) wird durch die Umgebung kompensiert und führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen der relevanten Artengruppen. Für die Artengruppen Vögel und Reptilien werden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG notwendig. Abhängig von der zukünftigen Gebäudegestaltung ist eine Erhöhung des Kollisionsrisikos für Vögel (Vogelschlag) nicht auszuschließen. Für die Zauneidechse (Lacerta agilis) kommt es zu Konflikten durch eine Erhöhung des Tötungsrisikos und Lebensraumverlust. Es befinden sich geeignete Habitate innerhalb der geplanten Baugrenze, die nicht erhalten werden können.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für die Artengruppen Vögel und Reptilien erforderlich. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme wird abhängig von einer vertiefende Reptilienuntersuchung durchgeführt, durch die hier beschriebene „worst case“ Betrachtung ist eine Vollziehbarkeit des Bebauungsplans gewährleistet.“

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen aufgenommen.

Schalltechnische Untersuchung

Für die im Plangebiet vorgesehene Nutzung ist zu prüfen, ob Außenlärm auf das Plangebiet einwirkt, und es ist zu prüfen, ob Maßnahmen zum ausreichenden Schallschutz zu treffen sind.

Der Nachweis wurde vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher durchgeführt und ist den Anlagen des Bebauungsplanes zu entnehmen „Schalltechnische Untersuchung, Gemeinde Wimsheim, Bebauungsplan „Breitloh – West II“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 23.06.2023“.

Das Ergebnis der Prüfung ist nachfolgend zusammengefasst:

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

„In der vorliegenden Untersuchung wurden die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft für das Bebauungsplanverfahren prognostiziert und bewertet. Zudem wurden die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr innerhalb des Plangebiets ermittelt und bewertet. Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der technischen Anlei-

tung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm bewertet. Die ermittelten Beurteilungswerte wurden den entsprechenden Orientierungs- und Grenzwerten gegenübergestellt.

Hierzu wurden:

- die Schallemissionen je Lärmart (Straßenverkehr und Gewerbe) erfasst,*
- die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr innerhalb des Plangebiets ermittelt und bewertet,*
- die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft ermittelt und bewertet,*
- die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes im Plangebiet ermittelt und dargestellt.*

Soweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wurden diese vorgeschlagen.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Breitloh – West II" in Wimsheim ergab:

Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr

Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) im Tag- und von 55 dB(A) im Nachtzeitraum werden auf den Baugrenzen im Plangebiet entlang der Autobahn A 8 um bis zu 4 dB(A) im Tag- und um bis zu 10 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten (siehe Anlagen 3 und 4 im Anhang). Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar.

Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Gewerbegebiete von 69 dB(A) im Tag- und 59 dB(A) im Nachtzeitraum werden auf den maßgeblichen Baugrenzen im Plangebiet entlang der Autobahn A 8 im Tagzeitraum nicht überschritten. Im Nachtzeitraum wird dagegen eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte um bis zu 6 dB(A) ermittelt (siehe Anlagen 3 und 4 im Anhang).

Gewerbliche Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden beim Ansatz typischer flächenbezogener Schallleistungspegel in der Nachbarschaft im Tag- und im Nachtzeitraum sicher unterschritten. Die prognostizierte Unterschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte beträgt im Tag- und im Nachtzeitraum mindestens 6 dB(A), sodass die Schallimmissionsbeiträge aus dem Plangebiet „Breitloh – West II“ (Zusatzbelastung) gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm als irrelevant zu bewerten sind. Eine Überschreitung der maßgeblichen Gesamtbelastung ist damit (unabhängig von der Vorbelastung) nicht zu befürchten.

Es ist daher keine planerische Beschränkung der Schallemissionen erforderlich und die Planung zum Bebauungsplan „Breitloh – West II“ kann aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden. Der detaillierte schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit von im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag zu führen.

Anforderungen zum Schallschutz

Die Anforderungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind in Kapitel 8 aufgeführt. In Kapitel 9 sind diese Schallschutzanforderungen als Festsetzungsvorschläge bzw. Hinweise für den Bebauungsplan umgesetzt.“

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen und Hinweisen aufgenommen.

Entwässerungskonzeption

Bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Breitloh – West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt), wurde eine Stellungnahme zur Entwässerung eingeholt („Stellungnahme zur Entwässerung, Fortschreibung Allgemeiner Kanalplan v. 2009, Schmutzfrachtberechnung v. 2003, Gemeinde Wimsheim, Bebauungsplanverfahren „Breitloh – West II“, Kirn Ingenieure, Beratende Ingenieure, 14.08.13“³).

Da sich die Grundkonzeption der Planung bzgl. der Ausnutzbarkeit der Fläche (u.a. Maß der baulichen Nutzung) nicht wesentlich geändert hat, soll die damalige Entwässerungskonzeption dem aktuellen Bebauungsplanverfahren „Breitloh – West II“ beigelegt werden.

Das Entwässerungsgesuch für die aktuelle Bebauung, mit Datum vom 31.07.2013 wurde eingereicht. Die wasserrechtliche Genehmigung vom 08.04.2014 liegt vor.

Im vorangehenden Kapitel 5 wird die Entwässerungskonzeption ausführlich dargestellt, daher wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 5 und auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Untersuchung zur Entwässerung verwiesen sowie nachfolgend das **Ergebnis** kurz zusammengefasst:

- Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem.
- Für die Ableitung des zusätzlichen Regenwassers aus Breitloh - West II ist, unter Berücksichtigung der Wassermengen aus dem genehmigten AKP von 2009, die Hydraulik der vorhandenen Kanäle ausreichend.
- Für die Ableitung des zusätzlichen Mischwassers aus Breitloh - West II ist, unter Berücksichtigung der Wassermengen aus dem genehmigten AKP von 2009, die Hydraulik der vorhandenen Kanäle ausreichend.
- Aufgrund der Einwohnerreservewerte für die Gemeinde Wimsheim kann das Projekt Hafner mit den bestehenden Kapazitäten der Kläranlage abgedeckt werden.

Dadurch wird nachgewiesen, dass sich der Bebauungsplan entwässerungstechnisch umsetzen lässt.

Die vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinen Urteilen vom 08.02.2017 geforderte weitergehende Ermittlung und Bewertung kann entfallen, da mit einer solchen Aufteilung der Fläche in mehrere kleine Betriebe angesichts der bereits vorhandenen Bebauung nicht (mehr) zu rechnen ist.

Geotechnisches Gutachten

Bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Breitloh – West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt) wurde für das ursprüngliche Bauvorhaben C. Hafner GmbH & Co. KG vom Ingenieurbüro Henke und Partner GmbH, Stuttgart, ein Geotechnisches Gutachten zum Bauvorhaben C. Hafner

³ siehe Fußnote Nr. 1

GmbH & Co. KG erstellt („Geotechnisches Gutachten (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020) zum Bauvorhaben C. Hafner GmbH & Co. KG westlich der Maybachstraße in 71299 Wimsheim, Henke und Partner GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Stuttgart, 23.04.2013“⁴).

Auf das Gutachten und die darin enthaltenen Hinweise und Empfehlungen wird verwiesen. Das Gutachten ist ebenfalls Anlage des Bebauungsplanes.

Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung (Gutachten S. 29):

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

„Die Fläche im Baufeld ist derzeit bewaldet und muss vor der Bebauung gerodet werden. Durch die Rodung der Wurzelstöcke sind zur Vermeidung eines ungünstigen Wassereinstauens ein rascher Abgleich zur Verebnung vorzusehen. Daneben ist wegen den Blättern, Wurzeln usw. eine ggf. aufwendigere Trennung und ein Mehrabtrag gegenüber der gemessenen Oberbodenstärke zwischen den Bäumen einzuplanen.

Die Baugrunduntersuchung hat gezeigt, dass in Tiefen von ca. 0,5 m bis 2 m Tiefe der Fels der Liegenden Dolomite (unterstes Schichtglied des Unteren Muschelkalks) ansteht. Die Deckschichten, im Wesentlichen Fließerde mit einer mittel bis ausgeprägt plastischen Konsistenz, sind dagegen nur mäßig tragfähig.

Durch die Geländeneigung und geplante Verebnung des Baufeldes gründen die Bauwerke im Norden planmäßig im Fels, im mittleren Bereich in der steifplastischen Fließerde und im Süden im Auftragsbereich. Es wurde empfohlen die Fließerde über eine qualifizierte Bodenverbesserung (³ 3 M-%) eines Mischbindemittels aus Zement und Kalk (DOROSOL C50 o. glw.) zu verbessern und in den Auftragsflächen zusammen mit dem gebrochenen Felsabtrag aus den Liegenden Dolomiten einzubauen.

Für die Gründung im Süden wurde eine Gründung über Streifen- und Einzelfundamente im Fels (Liegende Dolomite) und für die Gründung im Norden in den Auftragsflächen empfohlen.

Grundwasser wurde keines erkundet. Mit seitlich zutretendem Schichtwasser und Kapillarwasser, welches abdräniert werden muss, ist zu rechnen.“

Ergänzend ist noch anzumerken:

„Um möglichst geringe Menge Bodenmaterial abfahren zu müssen, soll in der höher gelegenen Südhälfte Material abgetragen werden und das Material im nördlichen, tiefer gelegenen Teil wieder eingebaut werden (Bezugshöhe 445,40 m ü. NN = OK Fertigfußboden (FFH)).“ (Gutachten S. 5)

„Spezifische Erkundungen auf Altlasten und Bodenverunreinigungen wurden aufgrund der Vornutzung als Waldfläche nicht vorgenommen. Die Schürfgruben wurden jedoch routinemäßig sensorisch auf erkennbare Verdachtsmomente hinsichtlich Bodenverunreinigungen untersucht. Dabei wurden sensorisch keine Hinweise auf anthropogene Verunreinigungen festgestellt.

Eine geogene Vorbelastung durch Schwermetall Kupfer und Arsen ist vorhanden. Unter der Zugrundelegung der Analyseergebnisse am Original ist die Fließerde der Zuordnungsklasse Z 2 nach LAGA zuzuordnen, da diese mit einem Cu-gehalt von

⁴ siehe Fußnote Nr. 1

160 mg/kg den Zuordnungswert Z 1.1/Z1.2 von 120 mg/kg überschreitet. Die Dolomite sind aufgrund des Arsengehalts der Kategorie Z 1.1 zuzuordnen.“ (Gutachten S. 10 – 11)

Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Bereits im Rahmen der Planung im Jahr 2013 zur Absicherung der Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Untersuchungsgebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern untersucht (Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Bauvorhaben der C. Hafner GmbH & Co. KG, Wimsheim; Dr. K. Hinkelbein, Filderstadt, vom 06.12.2012.) „Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können in Bezug auf Kampfmittel ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.“ (S. 3)

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 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. Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Breitloh-West II“, Gemeinde Wimsheim, Landkreis Enzkreis, Freie Landschaftsarchitekten König + Partner, Stuttgart, 18.07.2023 / 24.10.2023, ist gem. § 2a BauGB Teil der Begründung.

Aufgrund des Umfangs ist der Umweltbericht als Anlage der Begründung beigelegt (Kapitel 13).

Aufgrund der geplanten zulässigen Grundfläche von ca. 36.000 m² müsste nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Nr. 18.7.2 i.V.m. 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP gemacht werden. Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gilt jedoch als Trägerverfahren, die somit alle sonstigen Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP, Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-RL) abdeckt. Dies findet sich unter anderem in § 17 UVP wieder. Eine zusätzliche Prüfung nach UVP ist demnach nicht erforderlich.

Bereits durch die ursprüngliche Planung (Bebauungsplan „Breitloh - West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt)) kam es zu einer Inanspruchnahme von Wald. Aufgrund von Nr. 17.2.3 der Anlage 1 UVP war

eine standortsbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG; Anlage 1 des UVPG „UVP-pflichtige Vorhaben“ notwendig. Die Waldumwandelungsgenehmigung wurde bereits erteilt (siehe Kapitel 2, Waldumwandlung).

Für das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 17 UVPG die Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplans „Breitloh - West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt), wurde ein Umweltbericht inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Maßnahmen wurden bereits vollständig umgesetzt. Eine Anrechnung für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Zuge des aktuellen Bebauungsplanverfahrens „Breitloh – West II“ findet statt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Auf den angehängten Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Breitloh-West II“, Gemeinde Wimsheim, Landkreis Enzkreis, Freie Landschaftsarchitekten König + Partner, Stuttgart, 18.07.2023 / 24.10.2023 wird verwiesen (Kapitel 13).

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE – Gewerbegebiet

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich mit seinen Festsetzungen an der vorhandenen und geplanten Nutzung im Plangebiet sowie den angrenzenden Bebauungsplänen im Gewerbegebiet „Breitloh-West“ (siehe auch Kapitel 1 und 4).

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. Bei der Lage handelt es sich um eine abgerückte Lage, die in zweiter Reihe liegt und sich nicht für einen starken Publikumsverkehr anbietet.

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.

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 zur Vorhaltung der Flächen für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, da im Plangebiet eine entsprechende Wohnung vorhanden ist und diese für die Betriebssicherheit von Relevanz ist.

Die Festsetzung entspricht somit der vorhandenen und geplanten Nutzung (siehe auch Kapitel 1 und 4).

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der vorhandenen und gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich zudem an dem Bebauungsplan „Breitloh-West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014, der mittlerweile für Unwirksam erklärt wurde sowie den sonstigen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen für das Gewerbegebiet „Breitloh-West“.

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Die GRZ 0.8 soll den Gewerbebetrieben die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung und die Stellplatzversorgung ermöglichen. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur.

A2.2 Obergrenze der Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche wurde festgesetzt, um sicherzustellen, dass die zulässigen Baukörper die maximal zulässige Geschossfläche nach § 17 Abs. 1 BauNVO einhalten.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Gestaltung, dabei ist aus städtebaulichen Gründen nur die Gebäudekubatur maßgebend, nicht die Anzahl der Vollgeschosse. Daher wurde hier die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich zum einen am Bestand im Plangebiet sowie im Gewerbegebiet „Breitloh – West“ und zum anderen an der Festsetzung BP „Breitloh - West“ (Wandhöhe: 10 m, Firsthöhe = Wandhöhe + 4 m = 14 m). Als Bezugshöhe ist im rechtsverbindlichen BP „Breitloh – West“ das neu angelegte Gelände festgelegt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Bezugshöhe in Meter ü. NN festgesetzt (siehe nächste Seite). Diese Höhe entspricht ungefähr dem gemittelten tatsächlich vorhandenen Gelände (Bestandsgelände).

Die bislang realisierten Schornsteine haben eine Höhe von 17,5 m bzw. 21 m über Grund. Diese sollen mit der getroffenen Festsetzung gesichert werden.

Die Regelungen für haustechnische Anlagen und Brüstungen sowie die Ausnahmen hierzu, 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.

Der Bezugspunkt (BZH) für die Höhenlage baulicher Anlagen wurde bereits zum Bebauungsplan „Breitloh-West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt) so festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen. Dies diene der städtebaulichen Gestaltung. Des Weiteren fand der Bodenschutz seine Berücksichtigung: Um möglichst geringe Menge Bodenmaterial bewegen zu müssen, wurde in der höher gelegenen Südhälfte Material abgetragen und das Material im nördlichen, tiefer gelegenen Teil wieder eingebaut (Bezugshöhe 445,40 m ü. NN = OK Fertigfußboden (FFH)). Die Festsetzung entspricht den vorhandenen Bestandsgebäuden.

A3 Bauweise

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-West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt) sowie im Bebauungsplan „Breitloh - West“ festgesetzt ist. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben. Die Festsetzung dient somit der größtmöglichen Flexibilität der Betriebe und ist in Gewerbegebieten dieser Größenordnung üblich. Die abweichende Bauweise im Plangebiet ist zudem aufgrund der Notwendigkeit großflächige Nutzungen im Plangebiet unterbringen zu können, festgesetzt.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(vgl. Begründung Ziff. A2.1)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstückseigentümern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Dabei sind auch Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb dieser Fläche zu erstellen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen aus städtebaulichen Gründen frei bleiben. Aus gestalterischen Gründen sind die Baugrenzen zumeist vom öffentlichen Straßenraum, dem Waldsaum und der FNL-, pb-Flächen bzw. dem angrenzenden Landschaftsraum zurückgesetzt.

Um potenzielle CEF-Maßnahmenflächen für den Artenschutz der Zauneidechse vorzuhalten, wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zum Bebauungsplan „Breitloh – West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt) im Norden des Plangebietes geringfügig reduziert.

A5 Mindestgröße Baugrundstücke

Durch die Festsetzung sollen eine kleinteilige Aufteilung der Fläche und die Ansiedlung mehrerer kleiner Betriebe verhindert werden. Ziel ist es, die Fläche für großflächige Gewerbebetriebe zu sichern und vorzuhalten. Zudem kann die Funktionsfähigkeit der Erschließung auf diese Weise sichergestellt werden.

A6 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung dient dazu, die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen sowie aus städtebaulichen Gründen optimal auf dem Gelände unterbringen zu können.

Daher sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze ausnahmsweise zulässig sein. Durch die Festsetzung wird die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt.

Garagen sind aus gestalterischen Gründen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zudem ausreichend groß festgesetzt, eine zusätzliche Fläche außerhalb des Baufensters sollte nicht benötigt werden (vgl. Begründung A4).

A7 Nebenanlagen

Um die Versiegelung durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zusätzlich zu erhöhen, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Baugrenzen ist ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen vorhanden. Außerhalb der Baugrenzen sind diese aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Ausgenommen von dieser Regelung sind Mülleinhausungen, Fahrradabstellplätze und die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Diese müssen funktional angeordnet werden, daher dürfen diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der FNL-Flächen sind diese jedoch nicht zulässig, da die FNL-Flächen der Retention, der Ortsrandeingrünung und dem Übergang zur weiterhin bestehenden südlich Waldfläche dienen.

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A8.1 Private Verkehrsfläche

Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Ein- und Ausfahrt PKW“ dient dem Anschluss des Plangebietes, der Herstellung der privaten Erschließung, an die öffentliche Erschließungsstraße, die Maybachstraße.

Die Festlegung der Zweckbestimmung auf „Zu- und Abfahrt PKW“ dient der Verteilung des Verkehrs und stellt sicher, dass über diese Zufahrt nur Pkws zu- bzw. abfahren dürfen. Durch die Beschränkung auf Pkws werden die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie mögliche zukünftige Nutzungen im benachbarten Gewerbegebiet „Breitloh – West“ berücksichtigt (vgl. Begründung Ziffer

A8.2). Die Firma C. Hafner beabsichtigt diese Zufahrt nur für Besucher und Verwaltung mit Pkw zu nutzen.

Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“ dient der Stellplatzversorgung.

Die Zulässigkeit von Versorgungseinrichtungen für elektrische Anlagen (z.B. Trafostation, Übergabestation, Verteilerschränke) in dieser Fläche sichert die entstandene Trafostation auf dem Flurstück 4544/9.

A8.2 Sonstige Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche

Durch die Festsetzung des Einfahrt- und Ausfahrtsbereichs wird - entsprechend des aktuellen Bestands - ein zweiter Anschluss an die vorhandene Maybachstraße hergestellt. Die Festlegung des Ein- und Ausfahrtsbereiches mit der Maßgabe Pkw/ Lkw dient der Verteilung des Verkehrs (siehe Begründung Ziffer A8.1). Dieser Zu- und Abfahrtsbereich soll die Funktion der Haupteinschließung übernehmen und sicherstellen, dass die Andienung mit Lkws über diesen Anschluss erfolgt. Die Firma C. Hafner nutzt aktuell bereits diese Zu- und Abfahrt für die Zufahrt der Mitarbeiter und die Andienung mit Lieferfahrzeugen / Lkws.

A8.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zu- und Abfahrtsverbot)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, gemäß Empfehlung des LRA, Verkehrsamt und der Polizeidirektion Pforzheim, ausschließlich über die Maybachstraße. Die bereits zum Bebauungsplanverfahren „Breitloh – West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt), von Seiten des Landratsamtes und der Polizeidirektion Pforzheim vorgebrachte Empfehlung, aufgrund der mangelnden Sichtbeziehung in einer Innenkurve, auf einen Anschluss des Plangebietes an die K 4565 (Tiefenbronner Straße) zu verzichten, wird durch die Festsetzung des Zu- und Abfahrtsverbotes aufgenommen.

Das Zu- und Abfahrtsverbot stellt sicher, dass die Andienung des Plangebietes in dem Bereich erfolgt welcher eine verkehrssichere Erschließung ermöglicht.

A9 Grünflächen

A9.1 Private Grünflächen

Die Festsetzung dient der Einbindung der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“ in die Umgebung (vgl. Ziffer A.13.1 „Pflanzbindung 3 (pb 3) - Heckenstreifen“).

Die geplante Trafostation wurde im Bereich der privaten Verkehrsfläche realisiert. Versorgungseinrichtungen in der privaten Grünfläche sind daher nun im Vergleich zum Bebauungsplanverfahren „Breitloh – West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt) unzulässig.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / modifiziertes Mischsystem

Die Festsetzung entspricht dem realisierten Entwässerungssystem.

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung getroffen. Eine Versickerung ist auf Grund der Untergrundverhältnisse nicht möglich.

Die Maßnahme minimiert des Weiteren die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Durch die gedrosselte Ableitung werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden. Die Vorgaben der Drosselung und Einleitung beruhen auf der für das Plangebiet erstellten Entwässerungskonzeption (vgl. Begründung Kapitel 5 „Technische Infrastruktur / Erschließung“). Im angrenzend bestehenden Gewerbegebiet „Breitloh – West“ ist ein Trennsystem vorhanden, so dass ein Anschluss gegeben ist.

Die Differenzierung in unverschmutztes Regenwasser und in verschmutztes Regenwasser dient ebenfalls dem Schutzgut Wasser. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt ohne Kanalisation oder Vorfluter zu belasten.

Die genannten Dachdeckungen werden zudem ausgeschlossen um einen Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser zu vermeiden.

Die vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinen Urteilen vom 08.02.2017 geforderte weitergehende Ermittlung und Bewertung kann entfallen, da mit einer solchen Aufteilung der Fläche in mehrere kleine Betriebe angesichts der bereits vorhandenen Bebauung nicht (mehr) zu rechnen ist.

A10.2 FNL 1 - Fläche „Eingrünung / Retention“

Siehe auch Begründung Ziffer A10.1.

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima positiv beeinflusst. Zudem dient diese Maßnahme der Aufwertung der Fläche im Bereich der Schutzgüter Arten, Landschaftsbild und Klima. Durch die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet erfolgt eine Rückhaltung und zeitlich verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers. Damit wird ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet.

Die Vegetationsstrukturen bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten und tragen somit zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere bei.

Die Retentionsfläche wurde im Südosten des Plangebietes im Vergleich zum Bebauungsplans „Breitloh – West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt) in Abstimmung mit den Entwässerungsplanern verkürzt. Zukünftige Firmenerweiterungen haben keine Auswirkung auf die Länge der Retentionsmulde. Auf Kapitel 5 wird verwiesen.

Die ursprünglich in der FNL 1 Fläche geplanten Bäume wurden westlich davon gepflanzt und nun als Pflanzbindung (pb2) gesichert.

A10.3 FNL 2 - Fläche „Waldsaum“

Die Festsetzung dient dem Erhalt des vorhandenen Waldsaumes. Dieser ist bereits auf Grundlage des Bebauungsplans „Breitloh-West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt) entstanden. Entsprechende Auforstungsgenehmigungen liegen vor (siehe Kapitel 2, Waldumwandlung).

Durch die Ausbildung eines naturnahen Waldsaumes mit standortgerechten Gehölzen entstehen vielfältige Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Darüber hinaus dient die Fläche als Pufferzone, die angrenzende Waldbereiche vor Betriebs- und Verkehrsimmissionen (Staub, Licht) schützt.

Verdichtungen des Bodens können die Wurzeln der Gehölze schädigen oder deren Wuchs beeinträchtigen und sind daher zu vermeiden.

Die getroffene Höhenregelung für die Bäume dient zudem dem Schutz der zukünftigen Bebauung (Astbruch, Baumbruch) und der optischen Einbindung der Bebauung sowie der harmonischen Abrundung des Ortsrandes durch dichte Gehölzstreifen.

A10.4 FNL 3 – potenzielle CEF-Maßnahmenfläche Zauneidechse

Das Plangebiet ist von artenschutzfachlicher Bedeutung. Sämtliche Erdwälle mit Ruderalvegetation, sowie einige Schotterflächen und Natursteinmauern bieten Habitatflächen für die Zauneidechse, die im Plangebiet durch drei Sichtungsnachweise verzeichnet werden konnte (vgl. „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und „worst case“ Betrachtung, Bebauungsplan „Breitloh-West II“, Gemeinde Wimsheim, Landkreis Enzkreis, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 20.10.2022 / 12.12.2022 ergänzt am 12.05.2023“).

Für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kommt es zu Konflikten durch eine Erhöhung des Tötungsrisikos und Lebensraumverlust. Es befinden sich geeignete Habitate innerhalb der geplanten Baugrenze, die bei einer späteren Bebauung ggf. nicht erhalten werden können (siehe Ziff. A10.8).

Als Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird eine fachgerechte Vergrämung der Tiere aus den Lebensräumen im Baufeld in die vorab hergestellten Ersatzlebensräume erforderlich.

A10.5 Dachbegrünung / Solarkollektoren / Photovoltaik

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation ab.

Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung.

Dachbegrünungen mit artenreichen Pflanzengesellschaften dienen als Ersatzlebensraum für diverse Insekten und Vogelarten.

Die Möglichkeit, anstelle einer vollflächigen Dachbegrünung Solarkollektoren oder Photovoltaik anzubringen, soll einen Anreiz zur ökologischen Energieerzeugung schaffen.

A10.6 Oberflächenbelag Stellplätze / Hofflächen

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze und Hofflächen auf denen unverschmutztes Niederschlagswasser anfällt, hat ebenfalls ökologische Gründe. Das Niederschlagswasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt, ohne Kanalisation oder Vorfluter zu belasten. Die Grundwasserneubildung wird dadurch weniger beeinträchtigt. Des Weiteren trägt die Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung bei.

A10.7 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient der Schonung der nachtaktiven Insekten. Durch die nächtliche (weiße) Beleuchtung 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. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

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.

A10.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Im Zuge des Bebauungsplans wurde die „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und „worst case“ Betrachtung, Bebauungsplan „Breitloh-West II“, Gemeinde Wimsheim, Landkreis Enzkreis, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 20.10.2022 / 12.12.2022 ergänzt am 12.05.2023“ erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Auf diese wird verwiesen. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen aufgenommen.

Die Festsetzung von geeigneten Maßnahmen bei großflächigen Fensterfronten dient zur Vermeidung von Vogelschlag und der damit einhergehenden Verletzung/ Tötung von Vögeln. Auf die Arbeitshilfe der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2012) wird verwiesen.

Die Festsetzung zum Reptilienschutz ist getroffen, um eine Verletzung/ Tötung von Reptilien während des Bauprozesses auszuschließen.

Die vorab herzustellende Maßnahme zum Reptilienlebensraum gewährleistet die Umsiedlung der Zauneidechsen in funktionsfähige Ersatzlebensräume. Der Bebauungsplan sichert die notwendigen Vorhaltefläche dafür (siehe Ziff. A10.4). Da eine tatsächliche Bebauung der Zauneidechsenlebensräume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aktuell noch nicht absehbar ist, sind die CEF-Flächen (siehe Ziff. A10.4) als Vorhalteflächen zu sehen. Eine Realisierung des Reptilienlebensraums ist erst im Rahmen einer Bebauung, d.h. der tatsächlichen Inanspruchnahme von Zauneidechsenlebensräumen erforderlich.

Vor der Flächeninanspruchnahme ist diese Fläche auf die tatsächliche Anwesenheit von Zauneidechsen zu überprüfen (dies erfolgt derzeit). Bei einem positiven Befund der Fläche im Rahmen ist ein Ersatzhabitat gemäß Vorgaben Maßnahmenkonzept innerhalb der definierten Bereiche gemäß Maßnahmenkonzept herzustellen. Bei einem negativen Befund entfällt der Ersatz.

Bzgl. des Maßnahmenkonzepts wird auf S. 33 der „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und „worst case“ Betrachtung, Bebauungsplan „Breitloh-West II“, Gemeinde Wimsheim, Landkreis Enzkreis, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 20.10.2022 / 12.12.2022 ergänzt am 12.05.2023“ verwiesen.

A11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das Leitungsrecht dient der Sicherung der bestehenden 110 kV-Freileitung Pinache-Merklingen.

A12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Die Festsetzung basiert auf der „Schalltechnische Untersuchung, Gemeinde Wimsheim, Bebauungsplan „Breitloh – West II“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 23. Juni 2023“. Auf diese wird verwiesen. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der im Gebiet arbeitenden und ggf. wohnenden Menschen vor schädlichen Lärmemissionen von der Autobahn.

A13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A13.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb 1) – Eingrünung entlang der Tiefenbronner Straße

Der entstandene Gehölzstreifen dient zur optischen Einbindung der Bebauung und harmonischen Abrundung des Ortsrandes. Zudem dienen Gehölze der Funktionen der Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und bieten Tieren einen Lebensraum. Insbesondere entlang des äußeren, exponierten Gebietsrandes dienen sie durch die Eingrünung der Bebauung der Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild. Ein neu gepflanzter Baum benötigt

viele Jahre, um seine Krone zu entwickeln und die genannten Funktionen zu erfüllen. Daher sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu schützen.

Pflanzbindung 2 (pb 2) – Einzelbäume

Bäume dienen der Gestaltung des Ortsbids und binden die Bebauung optisch in die Landschaft ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Erschließungsflächen verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Pflanzbindung 3 (pb 3) – Heckenstreifen

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur Gliederung des Baugebiets entstehen. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Pflanzbindung 4 (pb 4) – Einzelbäume in Stellplatzanlagen

Siehe Begründung Pflanzbindung Einzelbäume (pb 2).

A13.2 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes. Dabei findet die Einbindung der zukünftigen Bebauung in den Landschaftsraum, der Übergang zu dem bestehenden Gewerbegebiet und die topographische Lage eine besondere Berücksichtigung.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Begrünung von Stellplätzen

Siehe Begründung Pflanzbindung Einzelbäume (pb 2).

Die Festsetzung der Qualität bzw. des Stammumfangs orientiert sich an der im rechtsverbindlichen BP „Breitloh - West“ geforderten Baumgröße.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

Mit dieser Festsetzung soll eine Minimierung der Flächenversiegelung und somit der Schutz von Boden und die Erhaltung der Grundwasserneubildung garantiert werden. Gleichzeitig trägt sie zum Klimaschutz und der Gestaltung des Gebiets bei. Wiesenflächen dienen diversen Insekten und Vogelarten als Lebensraum. Der Gestaltung kommt die Festsetzung ebenfalls zu Gute.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Der Dachneigungsbereich / Dachform orientiert sich an der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Breitloh – West“ bzw. des Bebauungsplans „Breitloh-West II“, in Kraft getreten am 28.03.2014 (mittlerweile für unwirksam erklärt) sowie an dem Gebäudebestand. Die Dachformen und Dachneigungsbereiche der angrenzend bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung werden ebenfalls berücksichtigt.

Dachdeckung

Siehe Begründung Ziff. A10.4 „Dachbegrünung“. Darüberhinausgehende Regelungen hinsichtlich der Dachdeckung sind städtebaulich nicht erforderlich.

Solaranlagen

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für Solarkollektoren und Photovoltaikmodule ist aus gestalterischen und ökologischen Gründen sinnvoll.

B2 Werbeanlagen

Die Ortsrandlage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallenden Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Auch soll die von der Ortslage einsehbare Fläche nicht durch einen Wildwuchs von Werbeanlagen in Erscheinung treten.

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr ortsbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden.

Lichtwerbungen ist zudem aufgrund der angrenzenden Waldflächen und der damit verbundenen Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt.

Auch eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der K4565 und auf der BAB 8 soll durch die Festsetzung vermieden werden.

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

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Das Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 5,6 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gewerbegebiet (GE):	ca.	45.070 qm	80,1 %
davon überbaubare Grundstücksfl. (0,8)	ca.	36.060 qm	
davon FNL-Flächen:	ca.	3.080 qm	
davon pb-Fläche	ca.	1.440 qm	
private Verkehrsfläche			
besonderer Zweckbestimmung:	ca.	1.240 qm	2,2 %
private Grünfläche:	ca.	350 qm	0,6 %
Waldfläche:	ca.	9.640 qm	17,1 %

11 Bodenordnung / Folgeverfahren / Planverwirklichung

Das zu überplanende Flurstück befindet sich im Eigentum der C. Hafner GmbH & Co. KG. Eine Bodenordnung ist daher nicht notwendig.

Die Grundstücke sind durch die „Maybachstraße“ bereits erschlossen. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet ermöglicht der ortsansässigen Firma C. Hafner GmbH & Co. KG zukünftige Standorterweiterungen. Der Wirtschaftsstandort Gemeinde Wimsheim / das Heckengäu wird dadurch nachhaltig gestärkt. Neben den Zukunftschancen durch hochwertige Arbeitsplätze und den positiven Auswirkungen auf Handwerk und Wirtschaft, ist ein positiver Effekt auch auf die demographische Entwicklung zu erwarten.

13

Anhang: Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Breitloh-West II“, Gemeinde Wimsheim, Landkreis Enzkreis, Freie Landschaftsarchitekten König + Partner, Stuttgart, 18.07.2023 / 24.10.2023

Wimsheim, den

Mario Weisbrich
Bürgermeister