



STADT WIESLOCH

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„ALTE HOHL“
in Baiertal**

**Satzungsfassung
Stand 11.02.2026**

**Az.: 621.412/0017
1/4**

„ALTE HOHL“ IN BAIERTAL

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1 bis 4b und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 18. März 2025 (GBl. Nr. 25) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch

den Bebauungsplan „Alte Hohl“

und

die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Hohl“

jeweils als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich beider Satzungen ergibt sich anhand des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Alte Hohl“.

Bestandteile der Satzungen:

- Bebauungsplan:
 - zeichnerischer Teil (in der Fassung vom 11.02.2026),
 - schriftlicher Teil (in der Fassung vom 11.02.2026),
- örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 11.02.2026).

Den Satzungen ist die Begründung beigelegt.

Inkrafttreten:

Die Satzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung der Satzungsverfahren (Aufstellungsbeschluss): 19.07.2023

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 25.03.2024 – 26.04.2024
Bekanntmachung hierzu am: 22.03.2024
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 25.03.2024 – 26.04.2024

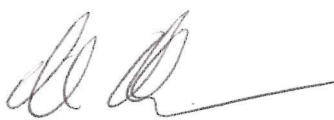
Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange (Auslegungsbeschluss): 22.10.2025

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: 10.11.2025 – 14.12.2025
Bekanntmachung hierzu am: 08.11.2025
Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 10.11.2025 – 14.12.2025

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB: 25.03.2026

Wiesloch, den 15. April 2026




Oberbürgermeister
Dirk Elkemann

Ausfertigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:
Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren sowie die Übereinstimmung des zeichnerischen und des schriftlichen Teils des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 25.03.2026 werden bestätigt.

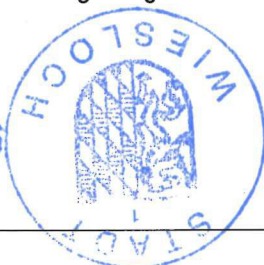
Wiesloch, den 15. April 2026



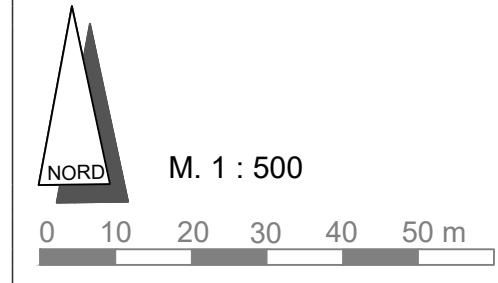

Oberbürgermeister
Dirk Elkemann

Inkrafttreten:
Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 25.03.2026 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 25. April 2026 in Kraft getreten.

Wiesloch, den 30. April 2026




Oberbürgermeister
Dirk Elkemann



WA

 **Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

11



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

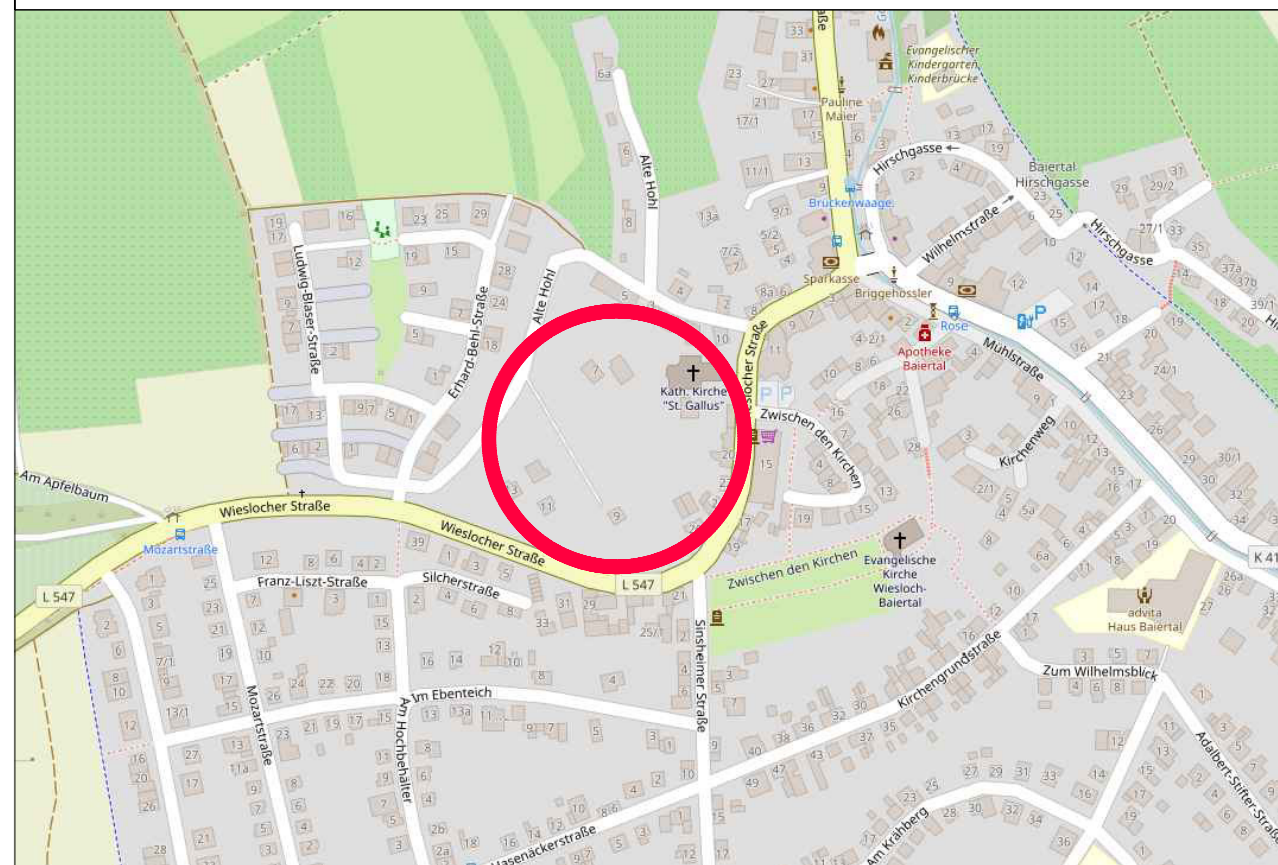
D



A diagram showing a large rectangle divided into a 3x4 grid of smaller rectangles. The top row has one empty rectangle followed by three rectangles, each containing the number 1. The middle row has four rectangles, each containing the number 1. The bottom row has four rectangles, each containing the number 1.



Höhenbezugspunkt über NN
(bei öffentlichen Verkehrsflächen vgl. Festsetzung 2.1)



Quelle: www.openstreetmap.de

1 : 500

Stadt Wiesloch
Stadtbauamt

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Wiesloch Baiertal

"Erschließung Alte Hohl"

Offenlagebeschluss (Entwurf)

in der Fassung vom 11.02.2026

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124).
Stand: 11.02.2026

festgesetzt:

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(vgl. Planzeichnung in der Fassung vom 11.02.2026)

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II a Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und § 4 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- Höhe der baulichen Anlagen
- Grundflächenzahl (GRZ)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die maximale Wandhöhe (WH) festgesetzt. Für das oberste Geschoss (Dachgeschoss / Staffelgeschoss gilt die Wandhöhe 1 (WH 1). Für das darunterliegende Geschoß die Wandhöhe 2 (WH 2).

Das oberste Geschoss in den Bereichen WA1 bis WA5 muss jeweils entlang der nordöstlichen Gebäudeseite (interne Erschließungsstraße) und entlang der südwestlichen Gebäudeseite (rückwärtige Grundstücksgrenze) um mind. 1,0 m zurückspringen. Die Treppenhäuser sind davon ausgenommen.

Festgelegt werden folgende maximal zulässige Wandhöhen:

▪ WA 1 (M1):	WH1 max. 13,50m	WH2 max. 10,50m	BZH 169,30 m ü. NN
▪ WA 2 (M2):	WH1 max. 13,50m	WH2 max. 10,50m	BZH 170,45 m ü. NN
▪ WA 3 (M3):	WH1 max. 13,50m	WH2 max. 10,50m	BZH 172,05 m ü. NN
▪ WA 4 (M4):	WH1 max. 13,50m	WH2 max. 10,50m	BZH 174,05 m ü. NN
▪ WA 5 (M5):	WH1 max. 13,50m	WH2 max. 10,50m	BZH 175,00 m ü. NN
▪ WA 6 (E0):	Firsthöhe max. 11,50m		BZH 170,55 m ü. NN
▪ WA 7 (E1):	WH1 max. 7,00m		BZH 169,85 m ü. NN
▪ WA 8 (E2):	WH1 max. 7,00m		BZH 170,95 m ü. NN
▪ WA 9 (E3):	WH1 max. 7,00m		BZH 171,60 m ü. NN
▪ WA 10 (E4):	WH1 max. 7,00m		BZH 172,60 m ü. NN

Der jeweilige Bezugshöhe (BZH) darf um max. 0,3 m über-/ oder unterschritten werden.

Die Wandhöhe wird ab der Bezugshöhe (BZH) bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) gemessen.

Im Bereich des Bestandsgebäudes Wieslocher Straße Nr. 26 ist die Firsthöhe als der oberste Dachabschluss bei geneigten Dächern festgesetzt.

Die Bezugshöhe (BZH) ist der jeweiligen überbaubaren Fläche zugeordnet und durch Planeintrag festgesetzt. *(Anmerkung: Höhenpunkte der Straßenachse als Hinweis im Plan; für Neubau alte Hohl liegen noch keine Höhen vor.)*

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Dachaufbauten für Dachaustritte, Aufzugsüberfahrten und technische Anlagen sowie Anlagen für die solare Strom- oder Wärmeerzeugung ist bis zu 1,50 m zulässig. Der jeweilige Abstand dieser Anlagen zur Außenwand muss mindestens der Höhenüberschreitung entsprechen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 1 Nr. 2 BauVO und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist wie folgt festgesetzt.

- WA 1 (M1): GRZ max. 0,4
- WA 2 (M2): GRZ max. 0,6
- WA 3 (M3): GRZ max. 0,6
- WA 4 (M4): GRZ max. 0,45
- WA 5 (M5): GRZ max. 0,45
- WA 6 (E0): GRZ max. 0,4
- WA 7 (E1): GRZ max. 0,4
- WA 8 (E2): GRZ max. 0,4
- WA 9 (E3): GRZ max. 0,4
- WA 10 (E4): GRZ max. 0,45

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch den Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in einer Tiefe von max. 14m, gemessen von der Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze („carports“) und Garagen sind nur innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Bereiche zulässig.

Bei überdachten Stellplätzen („carports“) ist maximal eine einseitige Wandfüllung zulässig. Tore sind unzulässig.

Nebenanlagen sind auf einer Fläche von max. 15m² je Grundstück zulässig.

Für die nach § 9 Abs. 2 LBO erforderlichen Flächen zur Errichtung von Kleinkinderspielflächen kann als ein ausreichend großer Spielfeld innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche nachgewiesen werden.

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (die nicht als Wege-, Stellplatz oder Zufahrtsflächen genutzt werden) sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster) herzustellen. Der zulässige Abflussbeiwert beträgt max. 0,4.
- Dacheindeckungen sowie Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

- Zum Schutz nachtaktiver Insekten und eines Dunkelkorridors für Fledermäuse ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel, Oberflächentemperatur < 60°) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, Farbton Amber max. 1.800 Kelvin) zulässig.

Eine Abstrahlung des Lichts ist ausschließlich nach unten, auf die notwendig zu beleuchtenden Flächen zulässig. Leuchtkörper mit diffuser Abstrahlung wie z.B. Pilzleuchten sind unzulässig.

Die Außenbeleuchtung muss zwischen 20 und 6 Uhr bedarfsgesteuert erfolgen. Eine Fassadenbeleuchtung oder eine Anstrahlung der Fassade sind nicht zulässig.

Die weitere, detaillierte, artenschutzgerechte Ausgestaltung der Beleuchtung (wie die exakten Standorte, Lichtpunkthöhe, erforderliche Lichtstärke etc.) ist im Rahmen der Beleuchtungsplanung zur Erschließung mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

- CEF-Maßnahme Gartenrotschwanz:
Es sind mind. 3 Halbhöhlen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2HW oder Nischenbrüterhöhle 1N) an geeigneten Standorten in der näheren Umgebung (Bäume) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- CEF-Maßnahme Haussperling:
Es ist mind. 1 Sperlings-Koloniekasten (z.B. Schwegler Sperlingskoloniekästen 1SP) oder alternativ 3 Nisthöhlen mit Fluglochweite 32 mm (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, Fluglochweite 32 mm) an geeigneten Standorten in der näheren Umgebung (Gebäude oder bauliche Strukturen) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- CEF-Maßnahme Star:
Es ist mind. 6 Staren-Nistkästen (z.B. Schwegler Starenhöhle 3SV) mit Fluglochweite 45 mm an geeigneten Standorten in der näheren Umgebung fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- CEF-Maßnahme Höhlenbrüter (Kohlmeise, Kleiber):
Es sind mind. 3 Halbhöhlen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2HW) und 2 Kleiberhöhlen (z.B. Schwegler 5KL oder 2GR oval) an geeigneten Standorten in der näheren Umgebung (Bäume oder Gebäude) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- CEF-Maßnahme Zwergfledermaus:
Es sind mind. 5 Fledermaus-Flachkästen im Bereich des Grundstücks Wieslocher Straße Nr. 26 (Kulturdenkmal) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Nistkästen sind mit Katzen-/ Marderschutz auszustatten.

- Bauzeitenregelung:
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Sollte ein Abriss im oben genannten Zeitraum nicht (vollständig) möglich sein, sind sämtliche Höhlen, Nischen, Ritzen, Spalten usw. in Gehölzen und Gebäuden, die mögliche Brutplätze darstellen sowie vorhandene Nester im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar auf eine Besatzfreiheit zu überprüfen und unmittelbar danach zu verschließen. Durch die Maßnahme muss sichergestellt werden, dass sich zum Abrisszeitpunkt außerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar keine Adulte, Jungtiere oder Eier in den Gehölzen und Gebäuden befinden.
- Fledermäuse, Anpflanzungen, Lichtschutz und Leitstrukturen:
 - Bei den Gebäuden innerhalb der Baugrenzen WA 7 bis WA10 sind an der Ostseite der Gebäude keine Öffnungen von Aufenthaltsräumen zulässig.
 - Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist entlang des Flurstücks 1720 ein mind. 1,80 m hoher Zaun und ein mind. 1 m breiter Pflanzstreifen zu errichten und mit einer Begrünung (Waldgeißblatt) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist innerhalb der festgesetzten Grünfläche eine im Durchschnitt 2 m breite Hecke anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl unter Nr. 8.5 ist zu beachten.

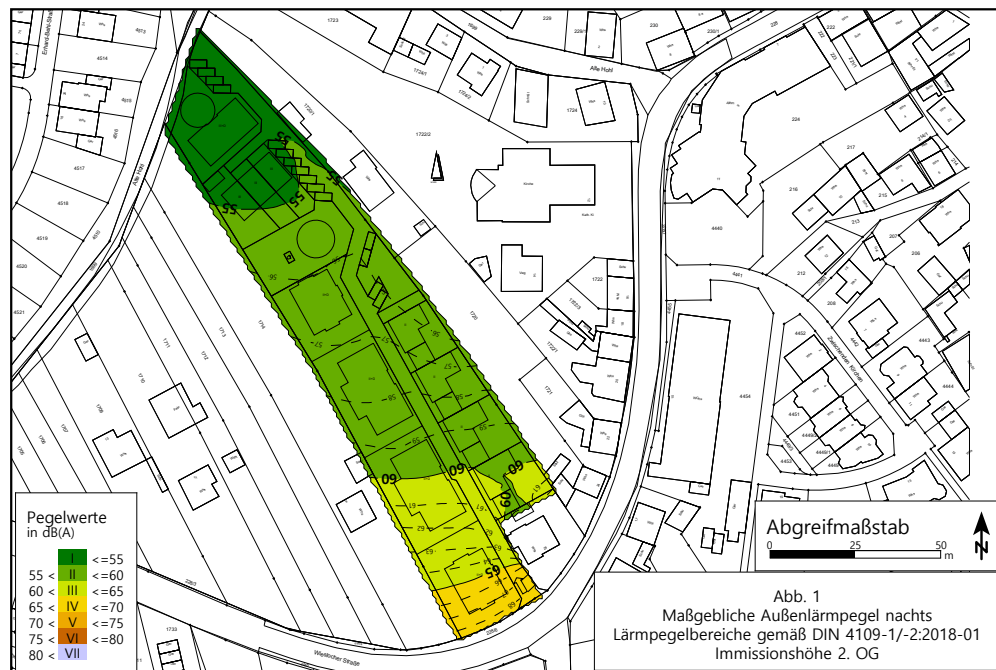
- Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine mind. 2 m breite Hecke anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Nordöstlich der gebietsinternen öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 10 Bäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Nr. 8.1).
- Sichtschutzelemente und offene Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung zu errichten. Die Pflanzenauswahl unter Nr. 8.5 ist zu beachten.
- **Ökologische Baubegleitung:**
Die Durchführung, Koordination und das Monitoring der artenschutzrechtlichen Maßnahmen hat im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.
- **Vermeidung von Vogelschlag:**
Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2m² ohne Leistenunterteilungen sowie in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind geeignete Maßnahmen, wie
 - mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien (ggf. in Kombination mit geeigneter UV-beschichteter Folie),
 - geeignete dichte Vorpflanzung (die dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen ist),
 - Vergitterungen oder andere geeignete Maßnahmen, sodass diese für die Avifauna als Barriere erkennbar sind und sich keine entfernten Bäume oder Sträucher für die Vögel erkennbar spiegeln, vorzusehen.Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung im Nachtzeitraum für das 2. OG.

7.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel.



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

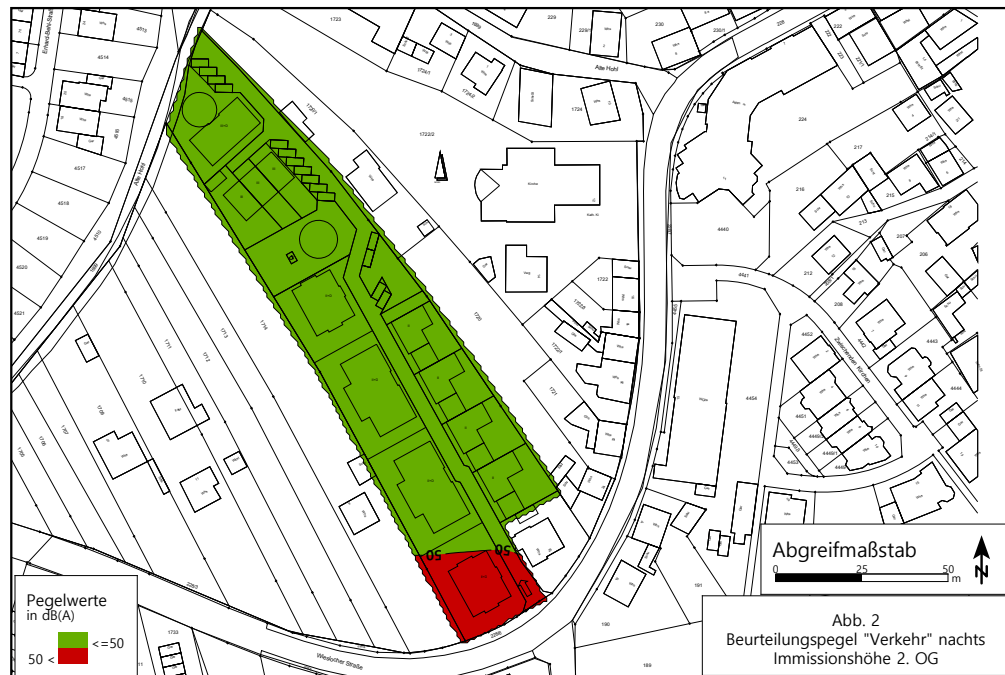
Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Hinweis:

Unter Berücksichtigung der Abschirmung der Gebäude des städtebaulichen Konzepts können die maßgeblichen Außenlärmpegel geschoss- und fassadenweise getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 23-3150, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

7.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern südlich der im Plan dargestellten 50 dB(A)-Nacht-Isophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.



Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

Hinweis:

Unter Berücksichtigung der Gebäude des städtebaulichen Konzepts können die Nacht-Beurteilungspegel geschoss- und fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 23-3150, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Die genannten DIN-Normen sowie der gesamte Bericht der Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka können beim Baurechtsamt der Stadt Wiesloch eingesehen werden.

8 **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS.1 NR. 25 A+B BAUGB)**

8.1 **Baumpflanzungen**

Im Bereich nordöstlich der Erschließungsstraße sind mind. 10 gebietsheimische Bäume zweiter Ordnung in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust unverzüglich (in der nächsten Pflanzperiode) zu ersetzen.

Die durch Planeintrag festgesetzten Baumstandorte können unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume variiert werden. Die Auswahl der Baumart ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumscheiben vor dem Überfahren durch entsprechende Maßnahmen/ Vorrichtungen zu schützen.

8.2 Dachbegrünung

Dachflächen sind zu mindestens 80 % der Fläche extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Ausnahmen von diesen 80 % Mindestfläche sind zulässig für Technikaufbauten, Oberlichter, Flächen von notwendigen Rettungswegen und Dachüberständen.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Unter den Solar- und Photovoltaikmodulen ist vollflächig eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm aufzubringen und zu begrünen.

8.3 Fassadenbegrünung

Geschlossene, fensterlose Fassaden bzw. Fassadenabschnitte > 50 m², sind mit Hilfe von Rankgittern oder Seilsystemen zu begrünen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei der Pflanzenauswahl sind die gebietsheimische Arten Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Efeu (*Hedera helix*) zu verwenden.

8.4 Erhaltung von Bäumen

Die durch Planeintrag gekennzeichneten Bestandsbäume sind zu schützen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.5 Pflanzenauswahl

Bei Pflanzmaßnahmen sind vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der als Anlage beigefügten Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für und Landwirtschaft, Ernährung und Heimat (Stand: Juli 2023, Neuauflage Mai 2025) zu verwenden. Diese umfasst auch einen hohen Anteil an Insekten- und fledermausfreundlichen Pflanzen. Die Veröffentlichung ist der Begründung als Anlage beigefügt

II b Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform: Mit Ausnahme des Kulturdenkmals Wieslocher Straße Nr. 26 sind für Haupt- und Nebengebäude sowie überdachte Stellplätze und Garagen nur flache und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.

2 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3 STANDORTE FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Standorte für Müllbehälter sind in den Gebäuden zu integrieren oder baulich einzufassen.

4 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und mind. 1 m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche.

Zulässig sind Hecken, offene Einfriedungen (z.B. Metallgitterzaun) sowie Einfriedungen mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Zusätzlich ist im Bereich WA 6 bis WA 10 entlang der öffentlichen Flächen in einem Abstand von mind. 1m von der Straßenbegrenzung eine Einfriedung als Sichtschutz mit einer max. Höhe von 1,80m auf max. der Hälfte der Grundstücksbreite zulässig.

Im Bereich WA 6 bis WA 10 ist entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück 1720 ein Zaun in einer Höhe von 1,80m über Geländeniveau.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Die Unterkante von Einfriedungen ist mind. 10 cm über Geländeniveau („kleintierpassierbar“) zu errichten. Mauern oder Mauersockel mit Stützwandfunktion aufgrund der Topografie, sind zulässig.

5 ZAHL DER STELLPLÄTZE

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO und 6 i.V.m. § 37 LBO)

Die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße nachzuweisen und herzustellen:

Kraftfahrzeuge:

- | | |
|--|-----------------|
| - bis einschließlich 60m ² Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| - über 60m ² bis einschließlich 100 m ² Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| - über 100m ² Wohnfläche | 2 Stellplätze |

III HINWEISE

1 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist soweit wie möglich auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern.

Bei unbeschichteten Metalldächern ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (§ 3 NiedSchlWaBesV BW) zu beachten.

2 WASSERVERORGUNG UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Wasserversorgung:

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.

Grundwasserschutz:

- Tiefgaragen sind entweder wasserundurchlässig oder mit einem Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ auszuführen.
- Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
- Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
 - a. Entnahme von Grundwasser
 - b. Bohrungen in den Grundwasserleiter
 - c. Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins GrundwasserDie Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.
- Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.
- Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
- Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.
- Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei Planung einer Erdwärmesondenanlage ist frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen, ob die Anlage erlaubnisfähig ist.

3 **KOMMUNALABWASSER, NIEDERSCHLAGSWASSER, REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**

Allgemeines:

- Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.
-
- Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Stadt Wiesloch ist zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:

- Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen. Ebenso ist die Abflussvermeidung durch Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzustreben (ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz).

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 und die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

- Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:
 - a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
 - b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
 - c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
 - d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.
- Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.
- Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Für die Bepflanzung der Versickerungsmulde können Gräser, Stauden, Sträucher und Gehölze verwendet werden. Die Pflanzen müssen mit langen Trockenperioden und zeitweise mit Staunässe zurechtkommen. Daher darf die Pflanzplanung nur durch entsprechend qualifizierte Planungsbüros erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit der Anlage steht dabei im Vordergrund!
- Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/ in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.
- Bei Bebauungen in Hanglage weisen wir darauf hin, dass es bei einem eventuell auftretenden Starkregen zu Schäden kommen kann. Für ein solches Starkregenereignis empfehlen wir planerisch und baulich vorzusorgen.

Hinweise zu Zisternen:

- Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird. Der Überlauf einer Zisterne muss entweder
 - a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
 - b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
 - c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

4 STARKREGENERGEIGNISSE

- Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Dies hat unter Beachtung vom § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wasserabfluss zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

5 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Wir weisen nachdrücklich darauf hin, dass ausführende Baufirmen über diese Bestimmungen schriftlich in Kenntnis gesetzt werden sollen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen betreffs archäologischer Belange ist das Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2, ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de. Zuständig.

6 ALTLASTEN

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen. Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen und ggf. das Gesundheitsamt mit einzubeziehen.

7 WÄRMEPUMPEN - VERMEIDUNG VON LÄRMBELÄSTIGUNGEN

Bei der Geräte- und Standortwahl von Wärmepumpen sind zur Vermeidung von Lärmbelästigungen die Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund /Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

8 BODENSCHUTZ

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

9 AUSSENBELEUCHTUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

Auf Privatgrundstücken:

Im Außenbereich der Grundstücke soll auf eine dauerhafte Beleuchtung zwischen März und Ende Oktober verzichtet werden. Die Beleuchtung der Eingänge und Garagenzufahrten sollen mit Bewegungsmeldern gesteuert werden.

Auf öffentlichen Flächen:

Über die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 6 hinaus, ist die Beleuchtung entsprechend dem mit der ökologischen Baubegleitung abgestimmten Beleuchtungskonzept auszugestalten.

10 INFORMATIONEN ZUM ARTENSCHUTZ / UMWELTBILDUNG

Künftige Eigentümer, Bewohner und Nutzer sollen über die besondere Situation des Fledermausschutzes (Graues Langohr) informiert und sensibilisiert werden. Empfohlen werden ein Infoschild im Bereich des öffentlichen Spielplatzes, sowie die Bereitstellung von Informationsmaterial für Käufer und Mieter der geplanten Wohnungen / Wohngebäude.

**BEBAUUNGSPLAN
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"Alte Hohl" (Wiesloch-Baiertal)**



BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung

vom 11.02.2026

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines und Ziel der Planung	4
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2	Zielsetzung des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahren	5
2	Beschreibung des Plangebietes	7
2.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Gebietes	7
2.2	Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes	7
2.3	Altlasten und Baugrundverhältnisse	7
3	Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Bestehende Bebauungspläne	9
3.4	Sonstige bestehende Planungen	10
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
3.6	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	10
3.6.1	Hochwassergefährdung / Starkregenereignisse	10
3.6.2	Wasserschutzgebiete	11
3.6.3	Kampfmittel	11
3.6.4	Störfallbetriebe	12
3.6.5	Denkmalpflege	12
4	Planerische Konzeption und Erschließung	12
4.1	Prüfung alternativer Lösungen	12
4.2	Städtebauliches Konzept, Grün- und Freiflächenkonzeption	14
4.3	Anbindung und Erschließung	14
4.4	Ver- und Entsorgung / Entwässerungskonzept	15
4.4.1	Entwässerung	15
4.4.2	Wasserhaushaltsbilanz	16
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze	18
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.4.1	Gestaltung unbebauter Flächen	18
5.4.2	Stellplätze, Zufahrten, Wege	19
5.4.3	Dacheindeckungen / Boden- und Gewässerschutz	19
5.4.4	Insektenschutz / Dunkelkorridor für Fledermäuse	19
5.4.5	CEF-Maßnahmen Vögel	19
5.4.6	CEF-Maßnahme Zwergfledermaus	20
5.4.7	Bauzeitenregelung / ökologische Baubegleitung	20
5.4.8	Fledermäuse, Anpflanzungen, Lichtschutz und Leitstrukturen	20
5.4.9	Vermeidung von Vogelschlag	20
5.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
5.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	22
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
6.2	Werbeanlagen	22
6.3	Müllbehälter und Einfriedungen	22
6.4	Zahl der Stellplätze	22
7	Umweltbelange	22
7.1	Erforderlichkeit einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts	22
7.2	Vegetation	23
7.3	Verkehr / Geräuschsituation	24
7.3.1	Verkehr	24

7.3.2	Geräuschsituation.....	24
7.4	Boden, Wasser, Grundwasser.....	24
7.5	Artenschutz.....	25
7.5.1	Brutvögel und Reptilien	25
7.5.2	Fledermäuse – Graues Langohr.....	25
7.5.3	Planänderung und Maßnahmen im Bebauungsplangebiet.....	26
7.5.4	Jagd- und Nahrungshabitate	27
7.5.5	Beleuchtungskonzept	27
7.5.6	Zeitpunkt der CEF-Maßnahmen	29
7.6	Klima.....	30
7.6.1	LUBW Klimaatlas - Hitzebetroffenheit	30
7.6.2	Klimaschutzkonzept der Stadt Wiesloch.....	31
7.6.3	Energetische Standards der Stadt Wiesloch	31
7.6.4	Kommunale Wärmeplanung	32
7.6.5	Treibhausgasemissionen und Primärenergiebedarf	33
7.6.6	Klimawirksame Maßnahmen im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag	33
8	Durchführung und Kosten.....	34
8.1	Bodenordnung	34
8.2	Vertragliche Regelungen	34
9	Verzeichnis der Gutachten und weiteren Unterlagen.....	35

1 Allgemeines und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gebäude und Nebenanlagen auf den Grundstücken Alte Hohl Nr. 7 sowie der Wieslocher Straße Nr. 26 stehen leer. Der ehemalige Gärtnerei- und Baumschulbetrieb wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Eine Sanierung oder Modernisierung der baulichen Anlagen ist angesichts des desolaten Zustandes nicht möglich.

Für den gesamten Bereich ist daher eine städtebauliche Neuordnung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Die Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung wurden vom Gemeinderat am 25.01.2023 beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 197/2023) und ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Alte Hohl“ wurde am 19.07.2023 gefasst (vgl. Vorlage Nr. 079/2023).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Wiesloch-Baiertal, zwischen der Wieslocher Straße und der Straße „Alte Hohl“. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der untenstehenden Abbildung 1 sowie in der Anlage 1 dargestellt und umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,73 ha.



Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Alte Hohl“, Stand 10.10.2025, ohne Maßstab

1.2 Zielsetzung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Hohl" soll das erforderliche Planungsrecht für die wohnbauliche Entwicklung des Gebiets geschaffen werden, um zur Bedarfsdeckung an Wohnraum beizutragen.

Der Planbereich weist aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte von Wiesloch-Baiertal, angrenzend an das nördlich bereits bestehende Wohngebiet „Sauberg“ eine hervorragende Standorteignung für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf.

Die Umgebung ist geprägt von freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und vereinzelt Reihenhäusern mit Satteldächern. In unmittelbarer Nähe befindet sich die kath. Kirche St. Gallus. Die Grundstücke sind derzeit teils über die Straße „Alte Hohl“ und teils über die Wieslocher Straße erschlossen. Durch das Bebauungsplanverfahren soll die brachliegende Fläche wiedernutzbar gemacht und die bestehende Wohnnutzung der Umgebung durch eine weitere wohnbauliche Nutzung ergänzt werden.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans „Alte Hohl“ sind das Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen für:

- eine wohnbauliche Nutzung sowie die erforderlichen Nebenanlagen (2-geschossige Wohnbebauung zuzüglich Dach- oder Staffelgeschoß, sowohl als Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch als Mehrfamilienhausbebauung),
- die Erschließung der Baugrundstücke sowie die Errichtung von Stellplatzanlagen,
- die Freiflächen sowie für Maßnahmen und Flächen zum Klimaschutz,
- die Erhaltung eines Teils des schützenswerten Baumbestandes und dessen Ergänzung, sowie
- die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

1.3 Verfahren

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Bebauungsplanes im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Flächen sind teilweise unbebaubares Gartenland, teilweise bereits ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes (nach § 34 BauGB) bebaubar und teilweise öffentliche Verkehrsfläche. Die Bebauungsplanfläche ist Teil des Siedlungsbereichs.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt und derzeit nach § 34 und § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Änderung des FNP ist nicht notwendig.

Auf Ebene der Regionalplanung gibt es keine Restriktionen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK 2030+ ist das (Gesamt-) Areal der Alten Hohl als Nachverdichtungspotenzial lediglich in Form von „Aufstockung, vereinzelt zusätzliche Bebauung, Nachverdichtungspotential (grüne Lunge soll erhalten werden)“ dargestellt. Die Entwicklung geht aufgrund der angestrebten, verdichteteren Bebauung somit ggf. über die Zielsetzung des INSEK hinaus. Es soll jedoch nur ein Teilbereich des im INSEK abgegrenzten Areals entwickelt werden, wodurch die Frischluftfunktion der Fläche erhalten bleibt. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der bodenschonenden Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche bietet sich eine solche Nachverdichtung in diesem Bereich an.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und als planungsrechtliche Voraussetzung einer künftigen Wohnbaunutzung hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch am 19.07.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Alte Hohl“ in Wiesloch-Baiertal gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB aufzustellen mit der Zielsetzung, die Entwicklung von wohnbaulicher Nutzung zu steuern und Planungsrecht für die erforderlichen Anlagen zu schaffen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor. Die Möglichkeit einer Verfahrensbeschleunigung, insbesondere der Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wird nicht in Anspruch genommen. Ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Die Umwelt- und Artenschutzbelange wurden im Rahmen des Verfahrens ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 BauGB ist nicht erforderlich.

Zum Bebauungsplan wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wiesloch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Kosten- und Leistungsübernahme des Vorhabenträgers, zur

Bauverpflichtung, zu Umwelt- und Artenschutzmaßnahmen, zur Erschließung zu energetischen Standards sowie zum sozialen Wohnungsbau beinhaltet.

Information	Ortschaftsrat Baiertal 10.01.2023 und 13.06.2023 TU 14.06.2023 GR 25.01.2023
Aufstellungsbeschluss	TU 05.07.2023 GR 19.07.2023
Bekanntmachung	22.03.2024
Frühzeitige Beteiligung	25.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024
Auslegungsbeschluss	Ortschaftsrat Baiertal 21.10.2025 GR 22.10.2025
Bekanntmachung	08.11.2025
Öffentliche Auslegung	10.11.2025 bis einschließlich 14.12.2025
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung	

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und nach der Beteiligung der Behörden entsprechend § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden Änderungen an den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, den Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen. Die Änderungen resultieren ausschließlich aus der Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen zu den Themen Artenschutz, erneuerbare Energien, Klimaschutz und Entwässerung. Diese sind im Einzelnen:

- Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung einer Heckenpflanzung im nord-östlichen Bereich entlang der östlichen Grundstücksgrenze (innerhalb der bereits festgesetzten der öffentlichen Grünfläche) zur Verbesserung des Flug- und Dunkelkorridors für Fledermäuse
- Textliche Festsetzung zum Verbot von Öffnungen von Aufenthaltsräumen an der Ostseite der Gebäude in den überbaubaren Flächen WA 7 bis WA 10 zur Verbesserung des Flug- und Dunkelkorridors für Fledermäuse
- Korrekturen an den Festsetzungen zur Beleuchtung (Oberflächentemperatur der Leuchtkörper, gerichtete Abstrahlung, Verbot von "Pilzleuchten", Notwendigkeit der Abstimmung der weiteren Beleuchtungsplanung mit der ökologischen Baubegleitung) zur Verbesserung des Flug- und Dunkelkorridors für Fledermäuse
- Konkretisierung der Baumpflanzungen und der Pflanzenauswahl für die Fassadenbegrünung zugunsten von Artenschutzbelangen
- Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift zu Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen um der Vorschrift des § 74 Abs.1 Satz 2 LBO zu entsprechen (Zulässigkeit der gleichzeitigen Nutzung erneuerbaren Energien).

Weiterhin wurden Ergänzungen in den Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan bei nachfolgenden Themenfeldern vorgenommen:

- Hinweise zum Bodenschutz entsprechend der Anregung der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde
- Hinweis zur Außenbeleuchtung auf Privatgrundstücken entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde
- Hinweis zu Informationen zum Artenschutz / Umweltbildung entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde
- Ergänzungen in der Begründung, insbesondere zu den Themen Entwässerung/Wasserhaushaltsbilanz, Artenschutz, Klima

Die Begründung zum Bebauungsplan ist nicht Teil der Satzung. Die Begründung und die dargestellten Ergänzungen der Begründung haben damit keinen materiellen Regelungsgehalt und erfordern keine erneute Beteiligung.

Die dargelegten Änderungen / Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Aufgrund der Änderungen ist mit Sicherheit nichts Abwägungsrelevantes (mehr oder neu) zu erwarten. Von einer erneuten Beteiligung kann daher abgesehen werden.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften liegt in Wiesloch-Baiertal, nördlich der Wieslocher Straße und südlich des Wohngebietes „Sauberg“ bzw. der Straße „Alte Hohl“. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Wiesloch-Baiertal: 1715, 1716, 1718, 1718/1, 1718/3 und jeweils teilweise die Flurstücke Nm. 228 (Wieslocher Straße), 228/5, 228/6, 228/7, 3966 (Sinsheimer Straße), 4509 und 4510. Die Gesamtfläche beträgt ca. 7.300 m².

Das ehemalige Gärtnergrundstück grenzt im Südosten an die Wieslocher Straße, im Nordwesten an die Alte Hohl. Seitlich schließen private Garten- und Wohnbaugrundstücke an. Zwischen dem Anschluss an die Wieslocher Straße und der Alten Hohl liegt ein Höhenunterschied von ca. 8,50m. Die Breite des ehemaligen Gärtnergrundstücks beträgt 35 – 45m, die Tiefe ca. 185m.

2.2 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die Wohn- und Betriebsgebäude der ehemaligen Gärtnerei stehen seit Jahren leer und sollen abgebrochen werden. Die ehemaligen Betriebs- und Erschließungsflächen sind in einem desolaten Zustand und wurden zum Teil von der natürlichen Sukzession überformt. Auf den Nachbargrundstücken ist eine Wohnbaunutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern (Alte Hohl Nr. 9, 11, Wieslocher Straße Nr. 20, 22, 24) und großzügigen Gartenflächen. Auf dem übernächsten Grundstück in Nordosten ist die katholische Kirche, nordwestlich der Alten Hohl liegt das Wohngebiet "Sauberg".

2.3 Altlasten und Baugrundverhältnisse

Für den Bereich der künftigen Baugrundstücke liegt ein Baugrundgutachten vor.¹ Zusammenfassend stellt das Gutachten fest, dass Schottermaterial und rollige Auffüllungen unter Beachtung der entsprechenden Einbaukonfigurationen eventuell wieder verwendet werden können. Auch die gemäß der Ersatzbaustoffverordnung als BM-O (Material das ohne Einschränkung eingebaut werden kann) deklarierten Lehm Böden sind bei entsprechender, technischer Eignung verwertbar. Bei einer Weiterverwendung der BM-O - Aushubböden, z.B. als flächige Geländeauffüllungen auf Ackerböden, ist besonders darauf zu achten, dass sich keine Fremdbestandteile darin befinden. Eine Geländeauffüllung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

¹ Baugrundgutachten, Dr. Behnisch, Spechbach, 29.01.2024

Die Deklarationen richten sich nach den Grenzwerten der Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz. In der Praxis verlangen manche Deponien, gemäß den noch gültigen Genehmigungen, weiterhin Analysen nach der alten VwV Boden oder der Deponieverordnung. Es wird daher empfohlen, sich bei dem entsprechenden Verwerter oder Entsorger zu erkundigen, welche Richtlinie für die Annahme von Aushubmaterial gelten soll. Das Asphaltmaterial weist keine nennenswerten Konzentrationen an PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) oder Phenolen auf und ist somit als teerfrei zu bewerten. Der Asphalt ist gemäß der RuVA-StB 01² in die Verwertungsklasse A einzustufen. Möglicherweise müssen zur abschließenden Deklaration aus dem Aushubmaterial Haufwerke gebildet werden, welche anschließend gemäß LAGA PN 98³ zu beproben sind.

Zur Vermeidung heterogener Haufwerke wird empfohlen, die Asphaltdecken, Tragschichten, rolligen Auffüllungen und natürlichen Lehm Böden streng zu separieren, da manche Deponien auch unbelastetes Bodenmaterial wegen optischer Auffälligkeiten hochstufen.

Die Aussagen im Gutachten beruhen auf der Interpolation von punktuellen Aufschlüssen. Unvorhersehbare Unregelmäßigkeiten im Schichtenaufbau und nicht erfasste Kontaminationen an anderer Stelle können daher nicht ausgeschlossen werden. Daher können im Rahmen der Entsorgung von Aushubmaterial Haufwerksproben und ggf. weitere Bodenanalysen erforderlich werden.

Es wird empfohlen, den Gutachter in die weitere Planung, insbesondere bei der Gründung, mit einzubeziehen und die Gründungsböden vom Gutachter abnehmen zu lassen.

Insgesamt betreffen die Ergebnisse und Empfehlungen die weitere Hochbau- und Erschließungsplanung sowie die Erd- und Bauarbeiten. Entsprechende Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

3 Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg stellt für künftige Entwicklungen den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes als Wirtschafts- und Wohnstandort, den Erhalt der Primärfunktionen von Land- und Forstwirtschaft sowie die Offenhaltung angemessener Gestaltungsmöglichkeiten für kommende Generationen in den Vordergrund. Als landesplanerisches Ziel ist die Stadt Wiesloch Teil des Verdichtungsraums Rhein-Neckar und zusammen mit der Stadt Walldorf als Mittelzentrum dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den im LEP 2002 genannten Zielen und Grundsätzen zu den Verdichtungsräumen und zentralen Orten.

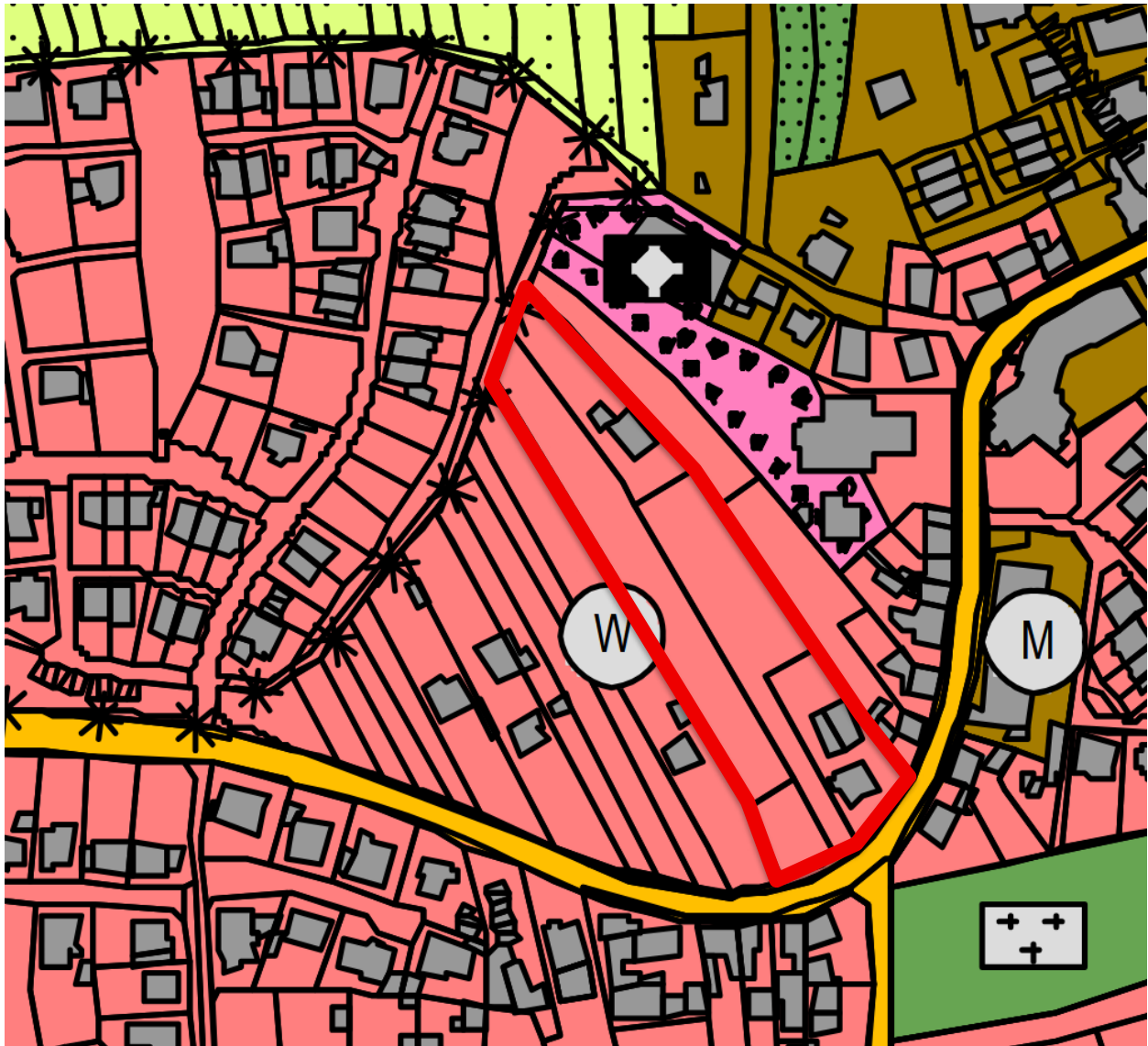
Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar mit Satzungsbeschluss vom 27.09.2013 stellt in der Raumnutzungskarte die Plangebietsfläche und deren Umgebung als "Siedlungsfläche Wohnen - Bestand" nachrichtlich dar. Die beabsichtigte Nutzung und die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim, rechtsverbindlich seit 01.05.1981 stellt das Plangebiet und die angrenzenden Flächen als "Wohnbaufläche - Bestand" (W) dar. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

² Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauasphalt im Straßenbau, Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, 2001, Fassung 2005

³ Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Dezember 2001



3.3 Bestehende Bebauungspläne

Die nähere Umgebung ist durch eine Wohnbaunutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Schuppen und Nebengebäuden sowie großzügigen Gartenflächen geprägt. Die vorhandenen Gebäude werden zum Teil von der Wieslocher Straße, zum Teil von der Alten Hohl erschlossen.

2026-02-11 wie ahohl bg_d.docx

3.4 Sonstige bestehende Planungen

Für die Gemarkung der Stadt Wiesloch liegt ein vom Gemeinderat beschlossenes, integriertes Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK Wiesloch 2030+) vom Mai 2019 vor. Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Fläche "Baieral Alte Hohl" (Nr.14) und ist als "Gebiet mit Potential für ergänzenden Wohnungsbau im Bestand" in Form von „Aufstockung, vereinzelt zusätzliche Bebauung“ dargestellt. Im Konzeptplan "Wohnumfeld und Umwelt" ist zugleich ein Symbol zur "Sicherung von Freiräumen im Siedungsnahbereich" von den nördlichen Landschaftsbereichen in Richtung Alter Friedhof eingetragen.

Die Entwicklung geht aufgrund der angestrebten, verdichteteren Bebauung somit ggf. über die Zielsetzung des INSEK hinaus. Es soll jedoch nur ein Teilbereich des im INSEK abgegrenzten Areals entwickelt werden, wodurch die Frischluftfunktion der Fläche insgesamt erhalten bleibt. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, der bodenschonenden Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche, sowie der Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum bietet sich eine solche Nachverdichtung in diesem Bereich an.

Der im INSEK empfohlenen Steuerungsmöglichkeit durch Aufstellung eines Bebauungsplans wurde gefolgt.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Anschlusses an die Wieslocher Straße sind alle Flächen innerhalb des Bebauungsplans im Besitz eines Eigentümers.

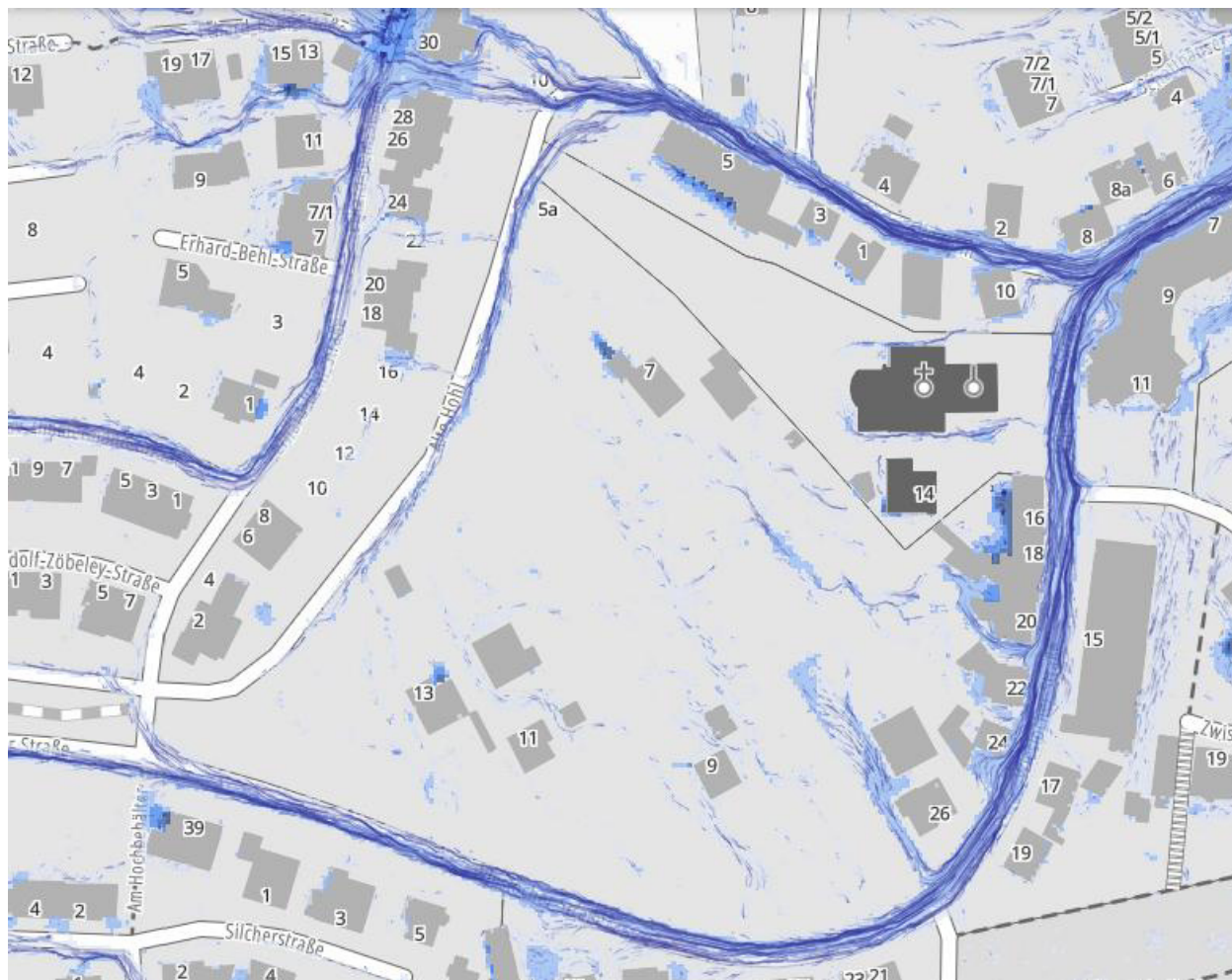
3.6 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

3.6.1 Hochwassergefährdung / Starkregenereignisse

Das Plangebiet liegt fernab von Gewässern (Gauangelbach) und ist daher von einer möglichen Überflutung durch Hochwasser nicht betroffen. Nach den Darstellungen der LUBW sind weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung Überflutungsflächen verzeichnet.

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz kann nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert werden. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehreren Dezimetern hoch überflutet werden. Die vorhandenen Böden haben nur eine geringe Durchlässigkeit und das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden. Dies kann zu einem zeitweisen Rückstau führen.

In der Starkregengefahrenkarte (erstellt 2022) wird deutlich, dass bei einem extremen Starkregenereignis insbesondere die Wieslocher Straße sowie der südliche Teil des Plangebiets betroffen sind (vgl. nachfolgende Abbildung).



Ausschnitt Starkregengefahrenkarte 2022, ohne Maßstab

Die Bebauung der Grundstücke ist daher so zu planen, dass Schäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen bzw. minimiert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.6.2 Wasserschutzgebiete

Im Bereich des Bebauungsplans oder dessen Umgebung sind keine festgesetzten, vorläufig angeordneten oder im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebiete vorhanden. Die Schutzzone III / IIIa des nächstgelegenen Wasserschutzgebietes "Ochsenbachquelle", WSG-Nr. 2.260.000.000.050, liegt in einer Entfernung von 300 m und ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

3.6.3 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart eine Luftbildauswertung mit Stand vom 15.08.2024 durchgeführt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach diesem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Auswertung nicht als Garantie für eine Kampfmittelfreiheit gewertet werden kann.

3.6.4 Störfallbetriebe

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen informierte mit Schreiben vom 24.11.2017 über die Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung und der baurechtlichen Verfahren im Umfeld von Betriebsbereichen nach Störfallverordnung.

Bereits im Rahmen der Bauleitplanung sollte durch angemessene Sicherheitsabstände eine räumliche Trennung von Störfallbetrieben und empfindlichen Nutzungen berücksichtigt werden. Dieser Ansatz wird - neben der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ („Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen“) - im Immissionsschutzrecht, hier insbesondere mit § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verfolgt. Hiernach muss zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten, FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden, bzw. sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf o.g. Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

In der Auflistung der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe (Stand 08.05.2024) ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb gelistet, dessen Konsultationsabstand für die Stadt Wiesloch (und somit auch für das Plangebiet) zum Tragen kommt.

3.6.5 Denkmalpflege

Das Gebäude Wieslocher Straße 26, ehemalige Villa Zuber-Goos, erbaut 1905/1906, ist entsprechend § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg ein geschütztes Kulturdenkmal. Das genannte Gebäude bleibt erhalten. Im Bebauungsplan wird das Kulturdenkmal entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Hinsichtlich der archäologischen Denkmalpflege liegen keine konkreten Hinweise zu möglichen Fundstätten vor. Zum Umgang mit möglichen Funden während der Erschließungs- und Bauarbeiten wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Planerische Konzeption und Erschließung

4.1 Prüfung alternativer Lösungen

Das geplante, innerörtliche Wohnungsangebot stellt bereits eine Planungsalternative zu der Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Freiflächen, etwa am Ortsrand, dar und leistet einen Beitrag zum Schutz von Boden, Landschaft, Natur und Umwelt. Die Aufwertung, Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der bereits erschlossenen und bebauten Fläche leistet einen wichtigen Beitrag zum Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und somit zu einer flächensparenden Baulandnutzung und Stärkung des Ortsteils Baiertals. Es werden zunächst die innerstädtischen Potenziale genutzt und dadurch unbelastete Flächen im Außenbereich geschont. Die Bereitstellung der Fläche für eine Wohnnutzung ist auch aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle sinnvoll, da eine optimale Anbindung mit kurzen Wegen in die Ortsmitte Baiertals, zu Einkaufsmöglichkeiten und zur sozialen und kulturellen Infrastruktur vorliegt. Die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale trägt somit zu einer effizienten Auslastung der bestehenden Infrastrukturen bei und entspricht dem allgemeinen Leitbild einer "Stadt der kurzen Wege". Alternative Flächen, die für das geplante Vorhaben geeignet sind, stehen in vergleichbarer Lage in Baiertal nicht zur Verfügung.

Bereits die ersten Planungen zur Bebaubarkeit des Areals haben nach den Vorgaben des Baulandmanagements der Stadt Wiesloch und unter Berücksichtigung der vom Gemeinderat beschlossenen Zielsetzung mehrere Varianten mit einer Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern und unterschiedlichen Erschließungs- und Parkierungskonzepten untersucht. Von besonderem Belang war dabei die Prüfung von erhaltenswertem Baumbestand und die Einbindung der Baumstandorte in das städtebauliche Konzept.

In Folge der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde zum Schutz der Fledermäuse (vgl. Kap- Artenschutz) die Erschließungsstraße von der nordöstlichen Grundstücksgrenze zugunsten einer Grünfläche mit Baum- und Strauchplantagen abgerückt. Durch den veränderten Zuschnitt des verbleibenden Baugrundstücks wurden in dem zugrundeliegenden Testentwurf auf 3 Reihenhäuser verzichtet und das geplante Mehrfamilienhaus neu konzipiert. Ebenso wurden die 4 geplanten Einfamilienhäuser an der nordöstlichen Grenze so orientiert, dass der angrenzende Fledermauskorridor möglichst wenig beeinträchtigt wird. Entsprechend wurden die überbaubaren Flächen im Bebauungsplan angepasst. Im Unterschied zu der vorangegangenen Konzeption kann nun auch ein Baum im Nordosten, angrenzend an die Alte Hohl erhalten werden und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.



Variante 1b



Testentwurf, Ursprüngliche Planung, Variante 1b, vom 16.11.2023, ohne Maßstab



Variante 1c



Überarbeitung aufgrund der Empfehlungen des Artenschutzes, Testentwurf, Variante 1c, vom 12.01.2024, ohne Maßstab

4.2 Städtebauliches Konzept, Grün- und Freiflächenkonzeption

Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist eine flächensparende, verkehrsberuhigte Verkehrserschließung mit Zufahrt von der Wieslocher Straße und Ausfahrt über die Alte Hohl in östliche Richtung. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Einrichtungsverkehr.

Das Erschließungs- und Bebauungskonzept berücksichtigt 9 markante, erhaltenswerte Bäume. Die plangebietsprägende Rotbuche im nördlichen Teil des Plangebietes soll in einen Grünflächen-/Spielplatzbereich integriert werden. Die Erschließung ist hier mit einem Versatz geplant, um auch den Wurzelbereich des Baumes so weit wie möglich zu schonen. Der genannte Versatz des Wohnweges trägt auch zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten bei und schafft Platz für den genannten Spielplatzbereich. Die Erschließung ist insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich geplant, in dem für Fahrzeuge Schrittgeschwindigkeit entsprechend den Regelungen der Straßenverkehrsordnung gelten soll.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Bebauung mit 5 Mehrfamilienhäusern geplant. Die Gebäude sind insgesamt 3-geschossig zuzüglich Dach- oder Staffelgeschoss in unterschiedlicher Größe konzipiert. Die Stellplätze werden entsprechend der topographischen Lage voraussichtlich überwiegend in einem Keller- bzw. Sockelgeschoss untergebracht. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind 4 2-geschossige Einfamilienhäuser in Winkelform mit jeweils einer Doppelgarage/Carport vorgesehen. Aufgrund der Artenschutzbelange (insbesondere Fledermausschutz) wurden hier die Wohn- und Aufenthaltsbereiche überwiegend zu einem "inneren" Wohnhof nach Südwesten ausgerichtet werden. Im nördlichen Bereich des Grundstücks, jenseits der Rotbuche, wurde die Erschließung von der Grundstücksgrenze abgerückt und entgegen bisherigen Varianten auf eine Bebauung in diesem Bereich verzichtet. Hier sind nun eine Grünfläche und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Insgesamt sind ca. 35-40 Wohneinheiten vorgesehen. In der nun vorliegenden Konzeption wurden die Grundfläche der Gebäude und die erforderliche Erschließungsfläche reduziert. Die geplante Grünfläche hingegen wurde durch die Verkleinerung eines Baugrundstücks und den Verschwenk der Erschließungsstraße von ca. 640 m² auf ca. 1.150 m² deutlich erhöht. Die Vergrößerung der Grünfläche an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit entsprechenden Baum- und Strauchpflanzungen kommt insbesondere den Anforderungen des Artenschutzes entgegen (Transferkorridor und Nahrungshabitat für Fledermäuse, vgl. Kap. Artenschutzuntersuchungen).

Das Plangebiet dient der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum auf einer bereits erschlossenen und genutzten Fläche. Im Rahmen der vorangegangenen Nutzung wurden auf dem Gelände bereits mehrere Gebäude mit insgesamt ca. 850 m² Grundfläche errichtet. Von den vorhandenen Gebäuden bleibt das denkmalgeschützte Wohngebäude an der Wieslocher Straße erhalten. Die vorhandene interne Fahr- und Erschließungsfläche hat derzeit eine Fläche von ca. 980 m². Diese Fläche wurde aufgrund des Ausbaus und der topographischen Lage überplant und neu konzipiert. Die Flächengröße der künftigen Erschließung liegt voraussichtlich geringfügig unterhalb der Bestandssituation.

4.3 Anbindung und Erschließung

Der Standort des Bebauungsplans ist verkehrsgünstig gelegen. Die Ortsmitte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in einer Entfernung von ca. 250- 300 m gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle der Linie 707 Walldorf-Wiesloch-Schatthausen liegt in einer Entfernung von ca. 250 - 300 m.

Über die Wieslocher Straße sind die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen mit dem privaten Fahrzeug auf kurzem Weg zu erreichen.

Parallel zur Realisierung des Neubauquartiers sollen, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens Maßnahmen im Bereich der bestehenden städtischen Verkehrsfläche „Alte Hohl“ erfolgen. Die Teils auf den privaten Grundstücken liegende Verkehrsfläche soll zurück auf die städtischen Flächen verlegt und dazu neu errichtet werden. Der geplante Querschnitt des neu geplanten westlichen Teilbereichs der Alten Hohl ist für den Anliegerverkehr als Einrichtungsfahrbahn konzipiert und beinhaltet einen abgesetzten "Schutz-"Streifen für Fußgänger und Radfahrer.

Die Erschließung des Neubauquartiers erfolgt durch eine öffentliche Verkehrsfläche, die ebenfalls als Einrichtungsfahrbahn konzipiert ist. Die Einfahrt in das Quartier erfolgt im Süden über die Wieslocher Straße. Die Ausfahrt ist im Norden ausschließlich in östliche Richtung auf die Straße Alte Hohl möglich. Im Quartier soll eine gemischte Verkehrsfläche entstehen, die einer gemeinsamen Nutzung durch den Fuß- und Radverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr zu Verfügung steht. Ein geringer Straßenquerschnitt verhindert weitestgehend das unkontrollierte Parken auf der Straße und somit unübersichtliche Straßenverhältnisse. Durch Verschwünge der Fahrbahn innerhalb des Quartiers wird eine zusätzliche Verkehrsberuhigung erzeugt.

4.4 Ver- und Entsorgung / Entwässerungskonzept

4.4.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem geplant. Das bedeutet, dass das überschüssige Oberflächenwasser auf dem Areal in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird. Dies betrifft die Dach- und Hofflächen sowie die Fahrbahn. Der Schmutzwasserkanalisation wird das Abwasser aus den Gebäuden zugeführt.

Gemäß den Vorschriften sollte nur so viel Regenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, wie im Bestand schon dort zugeführt wurde. Hierfür werden versiegelte und nicht versiegelte Flächen größtmäßig erfasst. Die sich hieraus für die ortsspezifischen Regenmengen ermittelte, gesamte Abflussmenge wird als maximale Drosselmenge für die Einleitung in die Regenwasserkanalisation angenommen.

Die Drosselmenge für die einzelnen Grundstücke (Ein- und Mehrfamilienhäuser) wird entsprechend der Größe ermittelt.

Das geplante Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung basiert auf einem kaskadenartig aufgebauten System, das die Elemente Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselte Ableitung kombiniert.

Es werden zwei Maßnahmen für die Drosselung der Regenmengen auf den Dachflächen angesetzt:

1. Die Dachflächen werden als Gründächer gestaltet. Gründächer gehen mit einem Abfluss von 50 % in die Berechnung ein gegenüber herkömmlichen Dächern.
2. Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird weiter für die Einleitung in die Kanalisation reduziert.
 - a. Bei den Grundstücken mit den Mehrfamilienhäusern werden Mulden im Grünbereich entsprechend dem erforderlichen Volumen geplant und erhalten einen Muldeneinlauf, der etwas höher als die Muldensohle gesetzt wird. Der Muldeneinlauf wird über eine Leitung an die Hauptleitung der Regenwasserkanalisation angeschlossen. Hier wird das Wasser gedrosselt, ohne Stauvolumen an den Hauptkanal abgeben.

Die Mulden werden größtmöglich und flach angelegt, somit kann eine Verdunstung erzielt werden, die gut für das Kleinklima ist.

- b. Für die Einfamilienhäuser werden Rigolen für jedes einzelne Gebäude gesetzt. Das Regenwasser wird gedrosselt an den Regenwasserkanal in der Fahrbahn abgegeben. Die Drosselschächte besitzen eine Rückstauklappe. Die Eigentümer können sich einen Schacht einbauen, um je nach Bedarf und Einstau das Regenwasser für die Bewässerung ihrer Grünflächen zu verwenden. Dadurch wird ebenfalls eine Verdunstung vor Ort erzielt, die sich positiv auf das örtliche Klima auswirkt.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Verkehrsflächen wird ohne Drosselung in den neu geplanten Regenwasserkanal eingeleitet. Die gesamte eingeleitete Menge in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wieslocher Straße entspricht maximal der bisher eingeleiteten Menge.

4.4.2 Wasserhaushaltsbilanz

Im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanz wurden der unbebaute Zustand (Baugebiet ohne jegliche Bebauung und sonstige Versiegelung), der derzeitige Bestand (Brachfläche / ehemalige Gärtnereinnutzung) und die geplante Bebauung ermittelt und miteinander verglichen.

Der größte Direktabfluss findet im momentanen Bestand statt. D.h. der momentane Zustand leitet das gesamte anfallende Wasser (Regen- und Schmutzwasser) in den vorhandenen Mischwasserkanal der Wiesloch Straße ein.

Das zukünftige Baugebiet leitet etwas mehr als der unbebaute Zustand in den vorhandenen Mischwasserkanal ein. Dies wird durch die Sammlung des Dachflächenwassers in den Zisternen und den offenen Mulden beeinflusst. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der geringeren Verdunstung im zukünftigen Zustand ungefähr halb so groß wie im unbebauten Zustand. Der jetzige Bestand hat fast keine Grundwasserneubildung.

Die Verdunstung ist bei der künftigen Bebauung aufgrund der Dachbegrünung am höchsten, dicht gefolgt vom unbebauten Zustand und der Bestandsituation.

Als Fazit ist festzuhalten, dass die zukünftige Bebauung sich gegenüber dem jetzigen Zustand positiv auf die Wasserbilanz auswirkt. Es wird mehr Wasser verdunstet und mehr Grundwasser neu gebildet. Gegenüber einem fiktiven unbebauten Zustand sind die Auswirkungen vernachlässigbar. Die Verdunstungsmulden und die Zisternen wirken sich positiv auf die Verdunstung und eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal aus.

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans „Alte Hohl“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine zeitgemäße, familiengerechte Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnformen. Vor diesem Hintergrund wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Intention des städtebaulichen Konzeptes, der Darstellung des Flächennutzungsplans und den vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung. Aufgrund der Lage, der Topografie, der Erschließungsmöglichkeit und der Gebietsgröße sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind aufgrund ihres potenziellen Flächenbedarfs und einer möglichen atypischen Ausprägung nur ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes mit der genannten Differenzierung entspricht dem Planungsziel zur vorrangigen Schaffung eines innerörtlichen Wohnungsangebotes, sie entspricht weitgehend dem Charakter der Umgebung und sorgt dafür, dass Störungen innerhalb des Gebietes und in der Nachbarschaft so weit wie möglich ausgeschlossen sind. Mit der festgesetzten Gebietsart wird eine gewisse Flexibilität etwa für untergeordnete, nicht störende Geschäfts- und Büronutzungen ermöglicht.

Aufgrund der (wohnverträglichen) Nutzungsmischung der Umgebung und der genannten, optionalen internen Nutzungsmischung wird auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) verzichtet.

Die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) scheidet aus, da die in der Baunutzungsverordnung genannte Bandbreite der Nutzungen über das Wohnen hinaus, von Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen reicht und aufgrund der Flächengröße nicht zu erreichen und angesichts der Charakteristik der Umgebung nicht gerechtfertigt wäre.

Weiterhin scheidet ein Mischgebiet (MI) aus, da hier eine Gleichwertigkeit von Wohn- und Gewerbenutzungen erforderlich wäre und dem prioritären Wohnungsbau entgegenstehen würde. Weiterhin wäre der zulässige Störgrad von möglichen Gewerbenutzungen im Mischgebiet deutlich höher als im nun festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) baufensterweise festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung im Bereich der geplanten Einfamilienhausbebauung und eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die hohe Priorität zur Schaffung von Wohnraum und sichern gleichermaßen ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Nutzungsmaß.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der zulässigen Geschossfläche oder die Zahl der Vollgeschosse ist nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen differenziert und hinreichend konkret definiert ist.

Höhe der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen für jede überbaubare Fläche die maximal zulässige Wandhöhe (WH) fest. Im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus wird auch die maximale Höhe des Staffelgeschosses festgesetzt.

Die Wandhöhe entspricht dem obersten Abschluss der Außenwand (Attika). Aufgrund der bewegten Topografie ist für jedes Baufenster die maßgebliche Bezugshöhe festgesetzt. Für das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude, Wieslocher Straße Nr.26, wurde die Firsthöhe des Satteldachs festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Topografie werden zwei- bis dreigeschossige Gebäude zugelassen. Bei den dreigeschossigen Gebäuden auf der südwestlichen Seite des Plangebiets ist zusätzlich ein Staffelgeschoss zugelassen, wobei das Staffelgeschoss auf der Straßenseite und der Seite zur Geltungsbereichsgrenze zurückspringt. Durch den Rücksprung soll die Wahrnehmbarkeit des obersten Geschosses reduziert und der Eindruck einer viergeschossigen Bebauung vermieden werden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für jede überbaubare Fläche, unter Annahme der künftigen Grundstückszuschnitte differenziert festgesetzt. Sie liegt entlang der nordöstlichen Grenze (WA6-WA10, Bereich der geplanten Einfamilienhäuser) überwiegend bei 0,4, entlang der südwestlichen Grenze (WA1-WA5, Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser) bei 0,4 bis 0,6 und damit zum Teil oberhalb des in § 17 BauNVO genannten Orientierungswertes für Obergrenzen in allgemeinen Wohngebieten.

Die punktuell hohe Grundflächenzahl resultiert aus den kompakten, flächensparenden Grundstückszuschnitten im Bereich der Mehrfamilienhäuser und im Gegenzug aus der Freihaltung von großzügigen, öffentlichen Grünflächen im Bereich der Rotbuche und im Grünbereich entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze (Fledermauskorridor). Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Überschreitung der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung entsprechen der im bisherigen Planverfahren abgestimmten Planung und dem städtebaulichen Ziel einer guten Ausnutzung des ohnehin anthropogen überformten Bodens. Dabei soll insbesondere die Erschaffung von familiengerechtem Wohnungsbau in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte ermöglicht werden.

Auswirkungen der Überbauung werden durch umfassende Pflanzmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünung, Baumplantungen sowie eine weitgehende Zurückhaltung des Niederschlagswassers so weit wie möglich kompensiert.

Insgesamt entspricht das geplante und festgesetzte Nutzungsmaß dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Aufwertung und Verdichtung der innerstädtischen Fläche sowie der Nutzung vorhandener Infrastruktur, der Schaffung von Wohnraum sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der Bauweise der unmittelbaren Umgebung und dem städtebaulichen Konzept. Danach wird die offene Bauweise mit den jeweiligen Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung festgesetzt. Mit der offenen Bauweise wird die vorherrschende Bauweise der Nachbarschaft aufgegriffen und eine abriegelnde Wirkung vermieden.

Entsprechend der Vorhabenplanung werden die überbaubaren Flächen für die geplanten Gebäude einschließlich des denkmalgeschützten Gebäudes durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass Terrassen, überdachte Stellplätze und Überdachungen der Eingangsbereiche etc. beinhaltet sind und für geringfügige Änderungen eine gewisse Flexibilität erhalten bleibt. Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Die Lage der überbaubaren Flächen berücksichtigt die Funktionsfähigkeit des Flug- und Dunkelkorridors der Fledermäuse. Um ein Übermaß dieser Anlagen oder davon ausgehende Störungen zu vermeiden, wurden differenzierte Einschränkungen bzgl. des Abstandes zur Straße, zur Überdachung, zu Wänden und Toren sowie zur maximalen Größe festgesetzt.

Eine engere Begrenzung der überbaubaren Flächen oder die Festsetzung von Baulinien ist angesichts der unterschiedlichen und vielfältigen Stellungen der Gebäude in der näheren Umgebung nicht zielführend.

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

Die entsprechenden Festsetzungen dienen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen auf die Belange des Boden-, Natur-, und Landschaftsschutzes.

5.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind so weit wie möglich unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die großflächige Gestaltung mit Steinen, Kies oder Schotter sowie wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sind unzulässig.

Die Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen einer weiteren Versiegelung und Befestigung entgegenwirken, die Anlage von "Schottergärten" unterbinden und eine dauerhafte gärtnerische Gestaltung der Flächen sicherstellen. Insgesamt soll eine Versteinerung/Versiegelung der Garten- und Freiflächen und der damit verbundenen negativen Effekte vermieden werden. Mit Vegetationsflächen werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), für die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und für die Fauna (Lebensraum für Insekten) erreicht. Zudem werden Stickoxide und CO₂ absorbiert und Feinstaub gebunden.

Versiegelte und befestigte Flächen oder Stein- und Schottergärten hingegen bieten der Tier- und Pflanzenwelt praktisch keinen Lebensraum und wirken sich auf die Artenvielfalt negativ aus. Da oftmals Folien verwendet werden, um ein Durchwachsen von ungewünschten Pflanzen zu verhindern, gehen zusätzlich die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Der Niederschlag kann auf diesen vollversiegelten Flächen nicht versickern und wird üblicherweise der Kanalisation zugeführt. Dies kann im Falle der immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse zu einer Überlastung der Kanalisation und ggf. auch zu Überflutungen führen. Während Hitzeperioden können diese Flächen nicht zum Temperatúrausgleich beitragen. Vielmehr speichern sie die Wärme und geben diese auch in der Nacht ab. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, den Flächenanteil befestigter und versiegelter Flächen zu minimieren und der Ausbreitung von "Schottergärten" entgegenzuwirken und somit die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Klima zu reduzieren.

5.4.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege

Im Sinne des Bodenschutzes, der Minimierung von Versiegelung sowie der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Fahrflächen und Wege, die Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen sowie sonstige befestigte Grundstücksflächen mit versickerungsfähiger Oberfläche (z. B. Drainagepflaster, Fugenpflaster o. ä.) herzustellen. Der zulässige Abflussbeiwert für die genannten Flächen darf max. 0,4 betragen.

Durch die Festsetzung wird eine Vollversiegelung in den genannten Bereichen verhindert, was dem Schutz des Bodens, der Grundwasseranreicherung und dem vorbeugenden Hochwasserschutz dient.

Der Abflussbeiwert von maximal 0,4 gewährleistet eine anteilige Versickerung des anfallenden Regenwassers. Eine Befestigung und gute Nutzbarkeit der Flächen wird dennoch ermöglicht, weil der festgesetzte Abflussbeiwert, z.B. durch Pflaster mit offenen Fugen, Verbundsteine mit Fugen oder Rasengittersteinen, erreicht werden kann.

5.4.3 Dacheindeckungen / Boden- und Gewässerschutz

Durch die Festsetzung, dass die unbeschichteten Materialien Kupfer, Blei und Zink zur Verwendung als Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre unzulässig sind, soll ein langfristiger Schadstoffeintrag in die Umwelt und eine Belastung insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser vermieden werden.

5.4.4 Insektenschutz / Dunkelkorridor für Fledermäuse

Anlagen der Außenbeleuchtung stellen für nachtaktive Insekten eine tödliche Bedrohung dar, was wiederum für diejenigen Tierarten negative Folgen hat, welche sich von Insekten ernähren. Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung trägt somit dazu bei, die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Tiere (u.a. Insekten, Vögel und Fledermäuse) zu reduzieren und insbesondere die Funktionsfähigkeit des Flug- und Dunkelkorridors für Fledermäuse zu gewährleisten.

Für die Außenbeleuchtung werden daher Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel, Oberflächentemperatur < 60°) und Leuchtmittel mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, max. 1.800 Kelvin) festgesetzt.

Eine Abstrahlung des Lichts ist ausschließlich nach unten, auf die notwendig zu beleuchtenden Flächen zulässig. Leuchtkörper mit diffuser Abstrahlung wie z.B. Pilzleuchten sind unzulässig.

Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen oder eine Anstrahlung von Fassaden ist unzulässig. Zudem soll die Außenbeleuchtung zwischen 20 und 6 Uhr bedarfsgesteuert erfolgen.

Zur Reduktion der nächtlichen Lichtemissionen wurde weiterhin festgesetzt, dass die weitere, detaillierte, artenschutzgerechte Ausgestaltung der Beleuchtung (wie die exakten Standorte, Lichtpunkthöhe, erforderliche Lichtstärke etc.) im Rahmen der Beleuchtungsplanung zur Erschließung mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen ist.

5.4.5 CEF-Maßnahmen Vögel

Entsprechend der Empfehlungen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung⁴ wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für entfallende Brut- und Ruheplätze von Gartenrotschwanz, Haussperling, Staren und Meisen, festgesetzt. Die Maßnahmen (Anbringung von Nisthöhlen und Brutkästen) dienen dem Ersatz bzw. der dauerhaften Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Insgesamt soll damit der Wegfall von möglichen Brutstätten kompensiert und ein Beitrag zur Stabilisierung der örtlichen Population geleistet werden. Die fachgerechte Herstellung und Erfolgskontrolle soll durch eine ökologische Baubegleitung gesichert werden.

⁴ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 17.10.2023

5.4.6 CEF-Maßnahme Zwergfledermaus

Entsprechend der Empfehlungen des Maßnahmenkonzeptes Fledermäuse⁵ ist der Verlust eines ggf. unregelmäßig genutzten Hangplatzes der Zwergfledermaus in räumlicher Nähe auszugleichen. Es wurde daher festgesetzt, dass mind. 5 Fledermaus-Flachkästen im Bereich des Grundstücks Wieslocher Straße Nr. 26 (Kulturdenkmal) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten sind.

5.4.7 Bauzeitenregelung / ökologische Baubegleitung

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen und den Empfehlungen des Gutachtens wurden die Zeiten für Gebäudeabbruch und Baumfällungen aufgenommen. Damit sollen die naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötung von Tieren, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) vermieden werden.

Zur fachgerechten Durchführung, zur Koordination und zum Monitoring der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

5.4.8 Fledermäuse, Anpflanzungen, Lichtschutz und Leitstrukturen

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, speziell des Grauen Langohrs, erfolgen überwiegend außerhalb des Plangebietes und sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Wiesloch und dem Vorhabenträger (vgl. Kap. 7.5, 8.2).

Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes betreffen insbesondere eine Heckenanpflanzung entlang der südwestlichen Grenze, einen begrünten Zaun mit Pflanzstreifen entlang der nordöstlichen Grenze sowie die Anpflanzung von Bäumen in nordöstlichen Bereich sowie die oben genannte, reduzierte und insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung. Mit den Maßnahmen innerhalb des Plangebiets soll vor allem der Flug- und Transferkorridor des Grauen Langohrs von dem Bereich der evangelischen Kirche und des alten Friedhofs im Süden zu den offenen Landschaftsbereichen jenseits der alten Hohl im Norden gestärkt und gesichert werden.

Zum Schutz des Flug- und Dunkelkorridors der Fledermäuse wurde festgesetzt, dass bei den Gebäuden innerhalb der Baugrenzen WA 7 bis WA10 an der Ostseite der Gebäude keine Öffnungen von Aufenthaltsräumen zulässig sind.

Zudem wurde zur Verbesserung der Leitstruktur, der Lichtabschirmung und des Nahrungsangebotes festgesetzt, dass entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs innerhalb der festgesetzten Grünfläche eine im Durchschnitt 2 m breite Hecke anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Zum gleichen Zweck sind Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen als Hecken oder bei offenen Einfriedungen mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung zu errichten.

5.4.9 Vermeidung von Vogelschlag

Mit den Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag soll das Kollisionsrisiko für Vögel an Glasflächen minimiert werden. Der sogenannte „Vogelschlag an Glas“ stellt eine der größten Gefahren für die Vogelwelt dar. Hinzu kommt, dass viele Vogelarten inzwischen in Städten leben, da unter anderem die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist umgeben von verschiedenen für die Avifauna bedeutenden Grün- und Siedlungsstrukturen. Hierzu zählen insbesondere Gärten, Gebäude und Freiflächen der umliegenden Wohngrundstücke. Unter Berücksichtigung dieser im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Grünstrukturen, welche zahlreichen Vogelarten ggf. Brut- und Nahrungsstätten bieten, ist eine entsprechende Festsetzung ein sinnvoller Beitrag zu dem im Artenschutzrecht geltenden Tötungsverbot.

⁵ Maßnahmenkonzept Fledermäuse, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 11.07.2025

Die Regelungen betreffen solche Glasflächen, bei denen in der Regel ein erhöhtes Kollisionsrisiko besteht. Es handelt sich dabei um Glasflächen von mehr als 2 m² ohne Leistenunterteilung sowie um Bereiche, bei denen eine Durchsicht möglich ist, sowie um Übereckverglasungen.

5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Außenlärm, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.⁶

Die Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung im Nachtzeitraum für das zweite Obergeschoss. Betroffen ist ausschließlich der an die Wieslocher Straße angrenzende Planungsbereich.

Übernommen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die Vorgaben zu schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer.

5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen betreffen insbesondere die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, die Begrünung der Dachflächen, die Fassadenbegrünung sowie eine bienenfreundliche Pflanzenauswahl. Zeichnerisch ist festgesetzt, dass 9 Bäume zu erhalten und mindestens 10 Bäume einer definierten Größe und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten und Vögeln. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maße zur Gliederung und Gestaltung des künftigen Quartiers bei.

Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine extensive Begrünung von mind. 80% der Dachflächen festgesetzt. Damit werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt.

Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen sind die Dachflächen vollflächig zu begrünen. Um die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen sind Ausnahmen vom festgesetzten Flächenanteil der Begrünung zulässig für die Teile der Anlagen, unter denen eine Begrünung nicht möglich ist. Damit wird der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen (vgl. Nr. 5.5).

Die Festsetzungen zur Qualität der Bäume, der Baumstandorte und deren Schutz sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen.

Für die Auswahl der Pflanzen sollen vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat (Stand Juli 2023, Neuauflage Mai 2025) verwendet werden. Diese Pflanzenauswahl beinhaltet auch einen hohen Anteil an insekten- und fledermausfreundlichen Pflanzenarten.

Bei der Pflanzenauswahl für Fassadenbegrünungen wurde die Verwendung von besonders fledermausnützlichen, gebietsheimischen Arten wie Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Efeu (*Hedera helix*) festgesetzt.

⁶ Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka GmbH, Darmstadt, 15.10.2023 und Ergänzung vom 05.07.2025

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend des architektonischen Konzeptes sind ausschließlich flache und flach geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig. Damit soll einer einheitlichen, zeitgemäßen Architektursprache Rechnung getragen und die Begrünung der Dächer sowie die Nutzung von Solarenergie ermöglicht werden. Das Kulturdenkmal Wieslocher Straße Nr. 26 ist von dieser Regelung ausgenommen.

6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung ausgeschlossen; zudem soll dem Gestaltungsanspruch für die künftige Bebauung Rechnung getragen und visuelle Störungen vermieden werden.

6.3 Müllbehälter und Einfriedungen

Durch die Regelungen zur baulichen Integration bzw. der Einfassung von Müllbehältern soll eine ortsbildverträgliche Gestaltung erreicht und visuelle Störungen vermieden werden. Durch den Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung sollen zudem störende Gerüche unterbunden werden.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen soll eine abriegelnde Wirkung vermieden und eine gestalterisch adäquate Begrenzung erreicht werden.

Durch die Regelung zur Höhenlage der Unterkante der Einfriedung über dem Geländeniveau soll eine Durchlässigkeit und Durchquerung der Fläche für Kleintiere wie z.B. Igel gewährleistet und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere minimiert werden. Mauern oder Mauersockel mit Stützfunktion sind aufgrund der topografischen Verhältnisse zulässig.

6.4 Zahl der Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden abweichend von den Regelungen der Landesbauordnung in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße festgesetzt. Bei Wohnungen bis einschließlich 60m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz, bei Wohnungen über 60m² bis einschließlich 100 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und bei Wohnungen über 100m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze notwendig. Damit soll ungeordnetes Parken in der Umgebung bzw. eine Erhöhung des Parkdrucks in angrenzenden Quartieren vermieden werden.

7 Umweltbelange

7.1 Erforderlichkeit einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt.

Die Möglichkeit einer Verfahrensbeschleunigung durch Verzicht auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wird nicht in Anspruch genommen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- Die Fläche des Bebauungsplans liegt innerhalb des Siedlungsbereichs
- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.
- Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten, da die geplante Grundfläche nur rund 1.500 m² umfasst.
- In der direkten Umgebung des Plangebiets sind keine weiteren Bebauungspläne geplant. Die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt daher nicht vor.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen.

- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionenschutzgesetzes zu beachten sind.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannte Schutzgüter (z. B. FFH-Richtlinie, Fläche nach dem Bundesnaturschutzgesetz) liegen nicht vor.
- Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Zudem war das Grundstück in der Vergangenheit gewerblich genutzt und teilweise bebaut, befestigt und versiegelt.

Die Umweltbelange wurden ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Unabhängig von der Umweltprüfung sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Der entsprechende Nachweis wurde im Rahmen folgender Untersuchungen erbracht:

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 05.07.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 17.10.2023
- Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 11.07.2025
- Maßnahmenkonzept Fledermäuse, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 11.07.2025

Die empfohlenen artenschutzrechtlichen Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sind Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen (innerhalb des Plangebietes) und des städtebaulichen Vertrags (außerhalb des Plangebietes).

7.2 Vegetation

Die Vegetation innerhalb des Plangebietes ist durch die aufgelassene Gärtnerei- und Baumschulnutzung, mit Resten von Containerware und Pflanzbeeten sowie einem Bestand von größeren, zum Teil exotischen Einzelbäumen geprägt. Die Bäume wurden in Ihrer Lage, Größe, Art, Zustand und Standortbedingungen erfasst, kartiert und bewertet.⁷ Zusammenfassend wurde festgestellt, dass "der überwiegende Teil des Gehölzbestandes eine geringe Wertigkeit ausweist". Teilweise sind die Bäume unmittelbar am Gebäudebestand, teilweise sind sie in Stützmauern oder Fundamenten eingewachsen, so dass diese bei einem Abbruch nicht erhalten werden können.

Die städtebauliche Konzeption ist auf die Erhaltung wichtiger Baumstandorte abgestimmt. Die zentrale Grünfläche wurde so angeordnet, dass die große Rotbuche und eine Eiche in der Plangebietsmitte erhalten und in den geplanten Spielplatzbereich eingebettet werden. An der Alten Hohl wurde ein Baufenster zurückgesetzt und die Straßenführung so gewählt, dass in diesem Bereich 5 Bäume erhalten bleiben können. Weiterhin wurden an der südwestlichen Plangebietsgrenze die überbaubaren Flächen so angeordnet, dass hier eine große Eibe und eine Sumpfpypresse erhalten werden können.

Insgesamt werden im Bebauungsplan 9 Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt. Der weitere Baumbestand kann auch bei sorgfältiger Planung und Durchführung fachgerechter Schutzmaßnahmen nicht erhalten werden. Die Gründe liegen insbesondere an den unvermeidlichen Änderungen der Erschließung und der Topografie, den damit verbundenen Veränderungen im Bodengefüge und der Bodenfeuchtigkeit, der Freistellung von Bäumen, den Veränderungen von Besonnung bzw. gegenseitiger Verschattung sowie der jeweiligen Standortanforderungen und Vitalität der vorhandenen Bäume.

⁷ Bestandsaufnahme und Bewertung von Gehölzen, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 07.02., 10.02. und 07.06.2023

Zur Neuanpflanzung wurden 10 Bäume festgesetzt, 6 davon zur Aufwertung des Fledermauskorridors innerhalb der neu konzipierten Grünflächen am nordöstlichen Plangebietsrand. Größe, Qualität, dauerhafter Erhalt sowie eine Sortenauswahl sind Gegenstand der Festsetzungen.

Weiterhin wurden umfassende Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Anpflanzung von Hecken, zur Gestaltung der unbebauten Flächen (Verbot von "Schottergärten") sowie zur bienen- und insektenfreundlichen Pflanzenauswahl getroffen (vgl. Kap. 5.4, 5.6.).

7.3 Verkehr / Geräuschsituation

7.3.1 Verkehr

Die geplante verkehrliche Erschließung, sowie die derzeit vorhandenen und künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen wurden gutachterlich geprüft.⁸ Für die äußere Erschließung wurde eine Variante präferiert, die eine Zufahrt von der Wieslocher Straße (im Süden des Plangebiets) und eine Ausfahrt über die Alte Hohl nach Osten vorsieht. Die innere Erschließung wurde angesichts des Einbahnverkehrs, der geringen Verkehrsbelastung und des Wohnumfeldes im Verlauf des Verfahrens flächensparend und geschwindigkeitsreduzierend auf einen Querschnitt von 4 m reduziert. Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass das Vorhaben aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten ist und insgesamt keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen zu erwarten sind. Die mit der neuen Wohnbebauung verbundenen Verkehrsströme können stets in guter bis sehr guter Qualität abgewickelt werden. Sowohl die bestehenden Knotenpunkte als auch die neu entstehende Einmündung von der Wieslocher Straße in das Plangebiet weisen für die Prognose gute bis sehr gute Leistungsfähigkeitsqualitätsstufen auf.

7.3.2 Geräuschsituation

Die festgesetzte Nutzung hat weitgehenden Wohncharakter, so dass nutzungsbedingte Emissionen und damit verbundene, unzumutbare Störungen ausgeschlossen werden können. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch den neu induzierten, plangegebenen Verkehr sind nicht zu erwarten. Zur Beurteilung von Geräuschen, die auf das Plangebiet einwirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.⁹ Im Ergebnis sind für das Gebäude an der Wieslocher Straße voraussichtlich Schallschutzmaßnahmen im Sinne von schallgedämmten Lüftungen für Schlafräume und Kinderzimmer erforderlich.

7.4 Boden, Wasser, Grundwasser

Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert und sind durch Bebauung, Befestigung, Versiegelung und gartenbauliche Nutzung zumindest teilweise verloren gegangen. Zur Minimierung weiterer Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Überbaubarkeit, zu Grünflächen, zur Befestigung, Gestaltung und Versickerungsfähigkeit von Oberflächen getroffen.

Für den Bereich der künftigen Bebauung wurde ein Baugrundgutachten erstellt.¹⁰ Danach ist für die Bebauung nicht mit anstehendem Grundwasser, jedoch mit Sicker- und Stauwässern zu rechnen. Eine Versickerung von Niederschlag ist aufgrund der eingeschränkten Durchlässigkeit der vorkommenden Böden nur sehr eingeschränkt möglich. Die abfalltechnische Untersuchung und Bewertung der Bodenanalysen hat keine auffälligen Befunde oder Grenzwertüberschreitungen ergeben.

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Die Bewirtschaftung des Regenwassers basiert auf einem kaskadenartig aufgebauten System, das die Elemente Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselte Ableitung kombiniert. Ziel ist es, dass maximal so viel Regenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden kann, wie im Bestand schon zugeführt wurde. Die wichtigsten Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans

⁸ Verkehrliche Bewertung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 31.10.2023 und Ergänzung vom 03.07.2023

⁹ Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka GmbH, Darmstadt, 15.10.2023 und Ergänzung vom 05.07.2025

¹⁰ Baugrundgutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, 29.01.2024

sind die Festsetzungen zur Überbaubarkeit, zu Grünflächen und Anpflanzungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Gestaltung, Begrünung und Versickerungsfähigkeit von Oberflächen (vgl. Kap. 4,4).

Gewässer sind von der Bebauungsplanung nicht betroffen. Wasserschutz-, Überschwemmungs- oder Quellenschutzgebiete sind im Bereich des Vorhabens nicht ausgewiesen.

7.5 Artenschutz

Die ersten Untersuchungen zum Artenschutz erfolgten bereits Mitte 2022.¹¹ In der Voruntersuchung wurde festgestellt, dass ein Vorkommen streng geschützter Arten aus den Gruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann. Die in der Voruntersuchung empfohlene artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Jahr 2023 durchgeführt. Im Ergebnis wurden Maßnahmen für Brutvögel und Reptilien (siehe nachfolgender Punkt) sowie die "Anpassung der Planung" und "ergänzende Maßnahmen" zum Schutz eines Fledermausvorkommens in der Nachbarschaft empfohlen.

Zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise bzgl. des Fledermausvorkommens wurde die Untere Naturschutzbehörde und vorsorglich auch das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 55, Naturschutz, Recht beteiligt und ein gemeinsamer Ortstermin mit der Stadt Wiesloch, externen Fledermausexperten und dem Vorhabenträger am 10.01.2024 vereinbart. Ziel dabei war es, dass durch entsprechende Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere bei der Fledermausart "Graues Langohr", vermieden werden können und eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung nicht erforderlich wird.

In der Folge wurden die Themen des Ortstermins abgearbeitet und im Jahr 2024 Nacherfassungen durchgeführt und die artenschutzrechtliche Beurteilung des Grauen Langohrs weiter konkretisiert. Die Ergebnisse und Empfehlungen sind in der "Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" vom 11.07.2025 und im "Maßnahmenkonzept Fledermäuse" mit gleichem Datum dargelegt und wurden der Unteren und der Oberen Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt.

Die empfohlenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan bzw. in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen (vgl. nachfolgende Punkte).

7.5.1 Brutvögel und Reptilien

Es konnten Nistplätze häufiger und weit verbreiteter Brutvögel, aber auch streng geschützte Arten und Arten der Roten Liste festgestellt werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden entsprechende Maßnahmen definiert und in den Bebauungsplan aufgenommen. Als CEF-Maßnahmen wurden Nistkästen für den Gartenrotschwanz, Hausperling, Star, Kohlmeise und Kleiber einschließlich Katzen- und Marderschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Reptilien im Plangebiet wurden wenige Individuen der streng geschützten Mauereidechse beobachtet. Es befinden sich jedoch keine Fortpflanzungsstätten der Art im Gebiet. Zudem handelt es sich sehr wahrscheinlich um eine allochthone Unterart oder zumindest eine Hybridpopulation. Diese Umstände berücksichtigend wurde eine Vergrämung in benachbarten Gärten vorgeschlagen. Ob die Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes im weiteren Verfahren erforderlich wird, soll im Rahmen der ökologischen Baubegleitung entschieden werden.

7.5.2 Fledermäuse – Graues Langohr

Im Hinblick auf Fledermäuse wurden zur endgültigen artenschutzrechtlichen Beurteilung und Definition von Maßnahmen ergänzende Untersuchungen im Jahr 2024 erforderlich. Die Untersuchungen hatten die in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindlichen Wochenstubenquartiere des streng geschützten und vom Aussterben bedrohten Grauen Langohrs im Fokus. Da eine funktionelle Beschädigung der Fortpflanzungs-

¹¹Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 05.07.2022

und Ruhestätten in der ersten artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht ausgeschlossen werden konnte, wurden die Transferwege und die Nutzung der zweiten Wochenstube in der evangelischen Kirche im Jahr 2024 untersucht.

Die Ergänzung der saP vom 11.07.2025 stellt bezüglich des Korridors zwischen evangelischer Kirche und der Feldflur fest, dass bei den Flugwegerfassungen der Fledermäuse von der evangelischen Kirche aus diese mehrheitlich über den Alten Friedhof und die Wieslocher Straße in das Plangebiet sowie das benachbarte Flurstück 1720 fliegen. Die Querung der Wieslocher Straße erfolgt südlich und v.a. östlich der denkmalgeschützten Villa (Wieslocher Str. 26) ins Plangebiet sowie auch auf das Nachbarflurstück 1720. Um eine Beeinträchtigung dieses Korridors im Südosten des Plangebiets (v.a. an der Engstelle nordöstlich des Bestandsgebäudes Wieslocher Straße und östlich des geplanten Gebäudes) zu vermeiden, wurden Minde-rungs- und CEF-Maßnahmen definiert (Maßnahmenkonzept vom 11.07.2025). Diese sehen u. a. ein Abrücken des Grenzabstands der Einzelhausbebauung zu Flurstück 1720 zur Schaffung einer Leitstruktur sowie eine Drehung der Einzelhausbebauung zur Minderung von Lichtwirkungen vor. Als Leitstruktur und Lichtabschirmung nach Nordosten, zum ebenfalls als Transferkorridor genutzten Nachbarflurstück 1720, ist ein bewachsener Zaun vorgesehen. Durch den etwa 2 m betragenden Niveauunterschied zwischen den Grundstücken ergibt sich bei einem mind. 1,80 m hohen Zaun vom Flurstück 1720 aus eine mind. 3,80 m hohe Leitstruktur. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist weiterhin von der Funktionsfähigkeit des Transferkorridors im Südosten des Plangebiets auszugehen.

7.5.3 Planänderung und Maßnahmen im Bebauungsplangebiet

Die ursprüngliche Planungskonzeption wurde hinsichtlich der Anforderungen des Artenschutzes angepasst und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Die Änderungen in der "Variante 1c" betreffen folgende Punkte:

- Innerhalb des Plangebietes wurde entlang der Grenze zum Flurstück Nr. 1720 ein ca. 1 m breiter Heckenstreifen geplant, der als Flugtrasse und Leitstruktur für die Fledermäuse dienen soll.
- Der Grenzabstand der Einzelhausbebauung zu Fl.-St. 1720 wurde auf ca. 3 m erweitert.
- Die Anordnung der Einzelhausbebauung wurde so gedreht, dass sich die Wohnräume mit den angrenzenden Freiflächen in Richtung Süd-West orientieren. Ziel ist es, die aus der Wohnnutzung zu erwartende Lichteinwirkung auf den neu geschaffenen Heckenstreifen auf ein Minimum zu reduzieren und damit den lichtscheuen Fledermäusen einen dunklen Flugkorridor zu Verfügung zu stellen.
- Festsetzung von insektenschonender und bedarfsgesteuerter Beleuchtung.
- Die Erschließungsstraße wurde im Bereich des geplanten zentralen Platzes von der nord-östlichen Grenze des Plangebietes (zu Fl.-St. 1720/1) abgerückt, um begleitend zur Straßenführung eine weitere Freifläche für mögliche Anpflanzungen zu schaffen.
- Mit der daran anschließenden ca. 6 m breiten Freifläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll die Grünvernetzung zur bewachsenen Böschung entlang der Alten Hohl gewährleistet werden und der Fledermauskolonie als Flugkorridor dienen.
- Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze wurde ein durchgängiger Heckenstreifen festgesetzt. Konkretisierung der Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie Pflanzenauswahl mit hohem Anteil an insekten- und fledermausfreundlichen Pflanzen.
- Festsetzung von fassadenintegrierte Fledermausersatzquartieren in Gebäuden.
- Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung.

Weitere Änderungen nach der öffentlichen Auslegung zugunsten des Artenschutzes sind in den Kapiteln 1.3 (Verfahren) und 5.4.8 (Fledermäuse, Anpflanzungen, Lichtschutz und Leitstrukturen) ausführlich dargelegt.

7.5.4 Jagd- und Nahrungshabitate

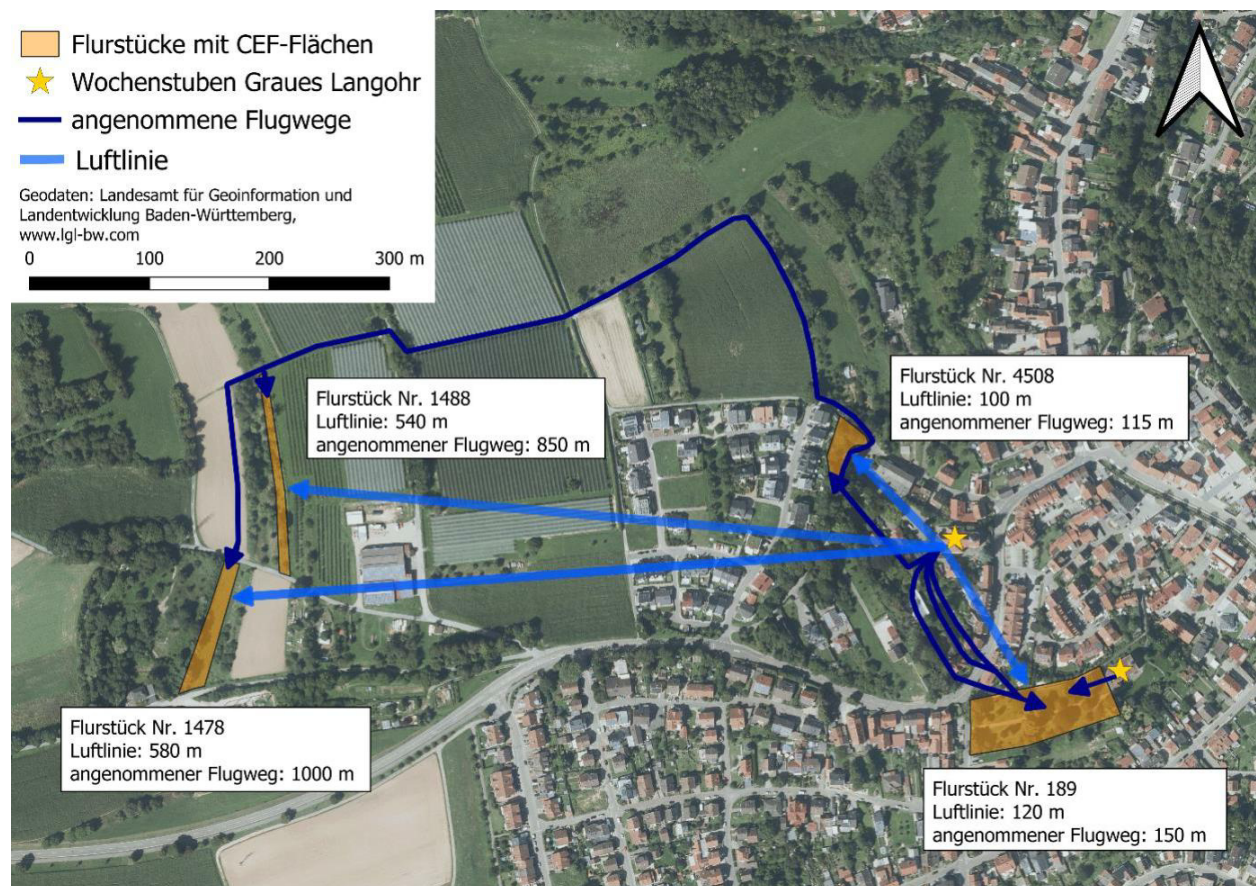
Zum Erhalt und zur Stärkung der Fledermauspopulation sollten auch Flächen zur Stabilisierung und Verbesserung der Jagd- und Nahrungshabitate erfasst und Aufwertungsmaßnahmen definiert werden. Kriterien waren neben der Nähe und Anbindung zu den Wochenstubenquartieren vor allem das gegebene Aufwertungspotenzial und die Umgebung bzw. die Anbindung an mögliche Flugkorridore.

Die Flächen wurden in der unmittelbaren Quartierungsumgebung sowie im nahen Außenbereich erfasst, entsprechende Aufwertungsmaßnahmen definiert und als CEF -Flächen gesichert:

- Alter Friedhof, (Fl.-St. 189), ca. 1.265 m², Gehölzpflanzungen, "Fledermaus"- Blühwiese
- Böschung Alte Hohl, (Fl.-St. 4508), ca. 150 m², Gehölzpflanzungen
- Acker westlich Baiertal, (Fl.-St. 1478), ca. 1.450 m², Anlage Streuobstwiese (Anpflanzung Apfelbäume, Ansaat artenreiche Wiese)
- Streuobstwiese westlich Baiertal, (Fl.-St. 1488), ca. 1.280 m², Ergänzungspflanzungen mit Obstbäumen und Aufwertung der Wiese

Zusätzlich wurde eine temporäre CEF-Fläche für die Dauer von mindestens 3 Jahren festgelegt:

- Rasen südlich des Alten Friedhofs, (Fl.-St. 1981), ca. 750 m², "Fledermaus"- Blühwiese



Dauerhafte CEF-Flächen und Entfernungen zu den Wochenstuben, Maßnahmenkonzept vom 11.07.2025

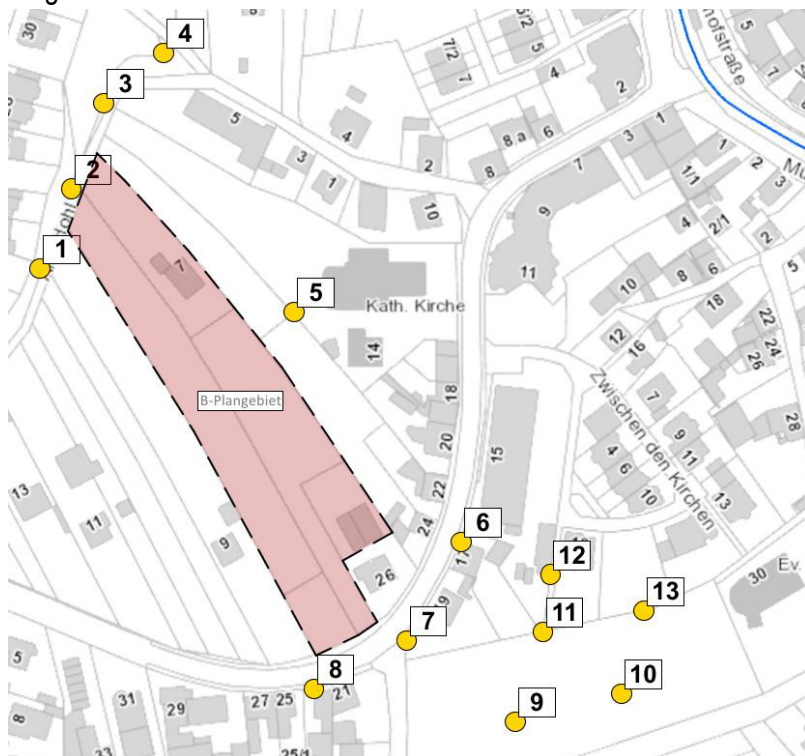
7.5.5 Beleuchtungskonzept

Für den Erhalt eines funktionsfähigen Flug- und Dunkelkorridors der Fledermäuse zwischen dem Bereich der evangelischen Kirche im Süden und der Landschaftsbereiche im Norden wurde ein Beleuchtungskonzept

für die Außenbeleuchtung erstellt. Innerhalb des Bebauungsplans ist eine (insekten- und fledermausfreundliche) Außenbeleuchtung festgesetzt, welche sowohl für die private Beleuchtung als auch die öffentliche Straßenbeleuchtung maßgeblich ist:

- Geschlossener Leuchtkörper,
- gerichteter Lichtkegel, Verbot von Leuchtkörpern mit diffuser Abstrahlung (z.B. Pilzleuchten)
- Oberflächentemperatur der Leuchten $<60^{\circ}$
- Farbton Amber, max. 1.800 Kelvin
- Keine Fassadenbeleuchtung oder Fassadenanstrahlung
- Bedarfssteuerung zwischen 20 und 6 Uhr
- weitere, detaillierte, artenschutzgerechte Ausgestaltung der Beleuchtung (wie die exakten Standorte, Lichtpunkthöhe, erforderliche Lichtstärke etc.) der öffentlichen Straßenbeleuchtung im Rahmen der Beleuchtungsplanung zur Erschließung. Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung erforderlich.

Außerhalb des Bebauungsplans ist eine entsprechende Umrüstung von Leuchten im Bereich der evangelischen Kirche, des alten Friedhofs, im Bereich der Wieslocher Straße Nr. 17 bis 21, sowie an der alten Hohl vorgesehen:



Kartierung der umzurüstenden Beleuchtung, WHB, 16.08.2024

Hier sind für insgesamt 13 Leuchtenstandorte Maßnahmen zur Verringerung der "Lichtverschmutzung" und zur Sicherung des Flug- und Dunkelkorridors vorgesehen. Diese betreffen die Umrüstung der Leuchtmittel, verlängerte Nachtabschaltungen und teilweise eine bedarfsgerechte Steuerung durch Bewegungsmelder sowie teilweise eine seitliche Abschirmung zur Vermeidung von Streulicht.

Über das Beleuchtungskonzept hinaus, wird zur weiteren Aufwertung und Sicherstellung des Transfer- und "Dunkelkorridors" innerhalb des Plangebietes ergänzend festgesetzt, dass bei den überbaubaren Flächen WA7 bis WA 10 an den Außenwänden von baulichen Anlagen zur östlichen Grenze (Flurstück 1720) keine Fensteröffnungen für Aufenthaltsräume zulässig sind.

Weiterhin wurde in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen, dass im Außenbereich der Grundstücke auf eine dauerhafte Beleuchtung zwischen März und Oktober verzichtet und die Beleuchtung der Eingänge und Garagenzufahrten mit Bewegungsmeldern gesteuert werden sollen.

Um die Berücksichtigung aller Anforderungen an die künftige Beleuchtung des Quartiers und der Umgebung sicherzustellen, wurden alle Anforderungen an die Straßenbeleuchtung in einem „Anforderungskatalog Beleuchtung“, welcher als Grundlage für die Konkretisierung des Beleuchtungskonzepts heranzuziehen ist, zusammengefasst. Die Berücksichtigung des Anforderungskatalogs sowie die Verpflichtung der Erstellung und Umsetzung eines detaillierten Beleuchtungskonzepts in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden durch eine Ergänzung des städtebaulichen Vertrags gesichert.

Im städtebaulichen Vertrag ist zudem eine Verpflichtung zur Umsetzung des Maßnahmenkonzepts Fledermäuse enthalten. Darüber wird zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen die Umsetzung von Maßnahmen zur Umweltbildung und Sensibilisierung für das Thema Lichtverschmutzung und Fledermäuse sowie der Verzicht auf große Glasflächen und stark reflektierende Flächen gesichert.

7.5.6 Zeitpunkt der CEF-Maßnahmen

Die in der Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung und im Maßnahmenkonzept genannten "vorgezogenen" Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind Gegenstand des Bebauungsplans und des städtebaulichen Vertrags. Zur Vermeidung eines "time-lags" beinhaltet das Maßnahmenkonzept einen detaillierten Zeitplan für die entsprechenden CEF-Maßnahmen, einige der genannten Maßnahmen wurden bereits umgesetzt:

- Die Pflanzung von Gehölzen, die Einsaat von Blühflächen sowie das Pflanzen von Stauden wird mindestens eine Vegetationsperiode vor dem Eingriff in den Lebensraum im Plangebiet durchgeführt.
- Flachkästen für Zwergfledermäuse wurden bereits Anfang Mai 2025 aufgehängt.
- Die Blühflächen auf dem Friedhof und südlich des Friedhofs wurden ebenso wie die Gehölzpflanzungen auf dem Friedhof und der Alten Hohl (Flst. 4508) Anfang Mai 2025 durchgeführt. Auch die Ergänzungspflanzungen auf der aufzuwertenden Streuobstwiese (Flst. 1488) wurden Anfang Mai 2025 umgesetzt.
- Die Pflanzungen der Obstbäume und Ansaat der blütenreichen Mähwiese auf Flurstück 1478 (Umgestaltung Acker zu Streuobstwiese) werden im September 2025 umgesetzt. Die Nachsaat mit blütenreichen Kräutern auf Flurstück 1488 (aufzuwertende Streuobstwiese) ist ebenfalls im September 2025 vorgesehen.
- Zu Beginn der Erschließungsarbeiten wird ein mit lichtabschirmender Folie versehener Bauzaun an der südöstlichen Plangebietsgrenze aufgestellt werden. Die CEF-Maßnahmen zur Reduktion der Lichtverschmutzung sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen. Optimalerweise erfolgt die Umstellung möglichst frühzeitig während der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Jahr 2025.
- Der Abbruch der Gebäude ist im September und Oktober 2025 vorgesehen. Zuvor sind die entsprechenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Entwertung von Quartierstrukturen, Feststellung der Besatzfreiheit, Anbringung von Fledermausflachkästen) umzusetzen.
- Ergänzend zu den verbleibenden Gehölzen sind Strauch- und Baumpflanzungen an der nordöstlichen Plangebietshälfte vorgesehen. Die Maßnahme wird vor den Bauarbeiten im Herbst 2025, spätestens aber im Frühjahr 2026 umgesetzt.
- Die entsprechende Funktion der im Rahmen von CEF-Maßnahmen angelegten Nahrungshabitate vorausgesetzt, ist eine Entfernung der nicht zu erhaltenden Vegetation im Plangebiet im Winter 2025/2026 geplant.
- Der als Leitstruktur und Licht abschirmende Barriere begrünte Zaun im Südosten des Gebiets wird im Anschluss an die Baumaßnahmen errichtet und bepflanzt. Zuvor wird ein mit lichtabschirmender Folie versehener Bauzaun diese Funktion übernehmen.
- Die Anlage von Grünflächen mit Jagdhabitatqualität im Plangebiet wird sukzessive nach Abschluss der Bauarbeiten in den einzelnen Bereichen der Mehrfamilienhäuser erfolgen.

Zusammenfassend stellt die Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung fest, dass bei Durchführung der im Maßnahmenkonzept definierten Minimierungs-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung /

Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist.

7.6 Klima

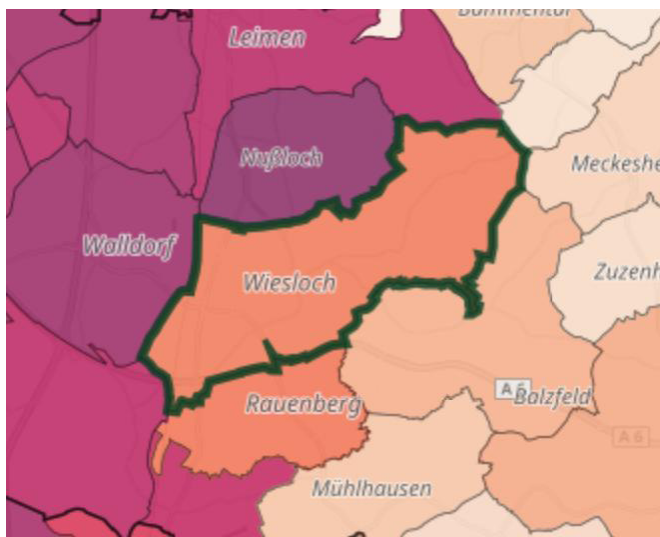
Der Klimawandel gehört zu den großen Herausforderungen der heutigen Zeit. In den letzten Jahren konnte in den Sommermonaten ein messbarer Temperaturanstieg mit steigender Tendenz nachgewiesen werden. Gerade städtische Gebiete sind aufgrund ihrer hohen Bevölkerungs- und Bebauungsdichte besonders von den Folgen des Klimawandels betroffen (vgl. LUBW Hitzeatlas im nachfolgenden Kap.)

Allgemein dienen Maßnahmen der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen wie der vorliegende Bebauungsplan indirekt auch dem Klimaschutz, in dem die Erschließung neuer, bisher unbebauter Flächen, vermieden oder reduziert werden kann. Gleichfalls sind mit der Erschließungs- und Bautätigkeit, sowie der späteren (Wohn-) Nutzung klimarelevante Auswirkungen verbunden, die im Rahmen der Bebauungsplanung so weit wie möglich vermieden oder minimiert werden sollen.

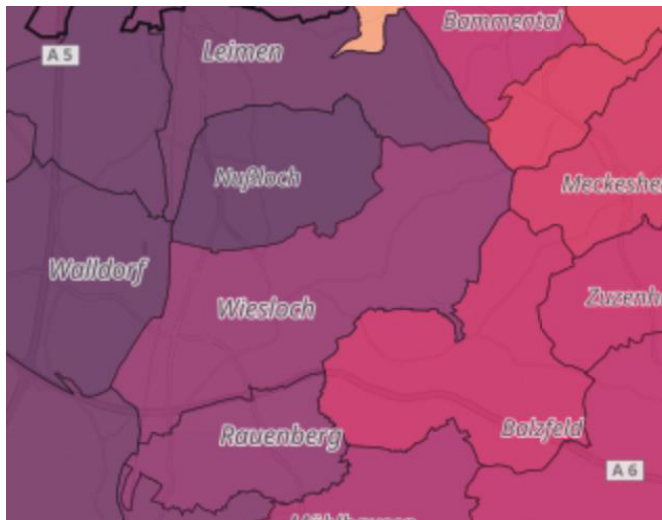
Die Stadt Wiesloch hat daher, unabhängig vom vorliegenden Verfahren, Vorsorge getroffen, dass auch im Rahmen von Bauleitplanverfahren Belange des Klimaschutzes und möglicher Folgewirkungen des Klimawandels entsprechend zu berücksichtigen sind.

7.6.1 LUBW Klimaatlas - Hitzebetroffenheit

Der Klimaatlas der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg stellt die bestehende und die zu erwartenden Szenarien für die Hitzebetroffenheit auf Gemeindeebene dar. In der Kategorie Gesamtbevölkerung beträgt derzeit im IST-Zustand 36,8 %. Zukünftig wird für unterschiedlich starke Klimaerwärmung von +2°C, +3°C und +4°C (Warming Levels gegenüber 1971-2000) erwartet, dass in dieser Kategorie 81,7%, 94,4% bzw. 99,6% der Personen von Hitze betroffen sein werden (vgl. auch Prognosen des LUBW Klima-Kompetenzzentrums zum Klimaprofil des Rhein-Neckar-Kreises).



Ausschnitt Kartendarstellung Hitzebelastung der Bevölkerung "IST-Zustand"



Ausschnitt Kartendarstellung Hitzebelastung der Bevölkerung "Prognose 2 Grad Zunahme"

7.6.2 Klimaschutzkonzept der Stadt Wiesloch

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat im Oktober 2021 mit großer Mehrheit das **Integrierte Klimaschutzkonzept** beschlossen. Dem vorausgegangen war ein Prozess mit öffentlichen Online-Klimakonferenzen und einer Online-Befragung, bei der sich insgesamt 263 Bürgerinnen und Bürger beteiligt und ihre Ideen für ein klimaneutrales Wiesloch 2040 eingebracht haben.

Im Klimaschutzkonzept werden auf Grundlage einer Energie- und CO₂-Bilanz die Energieeinsparpotenziale in verschiedenen Sektoren erfasst. Darauf aufbauend wurde ein Maßnahmenkatalog mit insgesamt 48 konkreten Handlungsempfehlungen, u.a. für den Bereich Bauen und Wohnen verfasst.

Das Konzept dient als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für zukünftige Klimaschutzmaßnahmen der Stadt Wiesloch.

Inhaltlich soll das integrierte Klimaschutzkonzept:

- die Grundlage bilden, um in Zukunft einen deutlichen Beitrag zur Reduktion der örtlichen THG-Emissionen zu leisten,
- Energieeinspar- und Effizienzpotenziale für die Stadt darstellen, um Potenziale zur Energiekostenreduktion auszuschöpfen,
- kurz- und mittelfristig helfen, die Abhängigkeit der Stadt von Energiemärkten und Energieimporten zu verringern,
- konkrete Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energien, der dezentralen Kraft-Wärme-Kopplung sowie der Energieeffizienzsteigerung in der Stadt darstellen,
- Potenziale, Ziele und konkrete Maßnahmen zur Verminderung von Treibhausgasemissionen in verschiedenen Sektoren mit Zeitplan darstellen, und
- bislang noch nicht erfasste, ungenutzte Möglichkeiten zur Umsetzung weiterer Klimaschutzprojekte identifizieren.

Für den Sektor Bauen und Wohnen werden energetische Sanierung, energieeffizienter Neubau, kommunale Liegenschaften, sowie die Bauleitplanung genannt.

7.6.3 Energetische Standards der Stadt Wiesloch

Vor dem Hintergrund ambitionierter Klimaschutzziele, darunter die Klimaneutralität bis 2040, hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch im Mai 2020 beschlossen, dass für künftige Neubaugebiete und Projekte der Stadtentwicklung, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, energetische Standards gelten. Nach einer Evaluierung hat der Gemeinderat am 26.02.2025 beschlossen, die energetischen Standards anzupassen, um eine doppelte Nachweisführung (ausgelöst zum einen durch die gesetzlichen Regelungen

und zum anderen durch die energetischen Standards) zu vermeiden. Dies reduziert den Mehraufwand für Vorhabenträger und Verwaltung bei gleichbleibender Zielerreichung.

Die erhöhten energetischen Anforderungen für Neubaugebiete und Projekte der Stadtentwicklung, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, beschränken sich künftig auf die Einhaltung des Gebäude-Energiestandards nach Effizienzhaus/ Effizienzgebäude 40.

Für Gebäude mit **überwiegend** sozialen Mietwohnungen (mehr als 50 % Wohnfläche nach WoFIV) wird als Mindeststandard Effizienzhaus/ Effizienzgebäude 55 festgelegt.

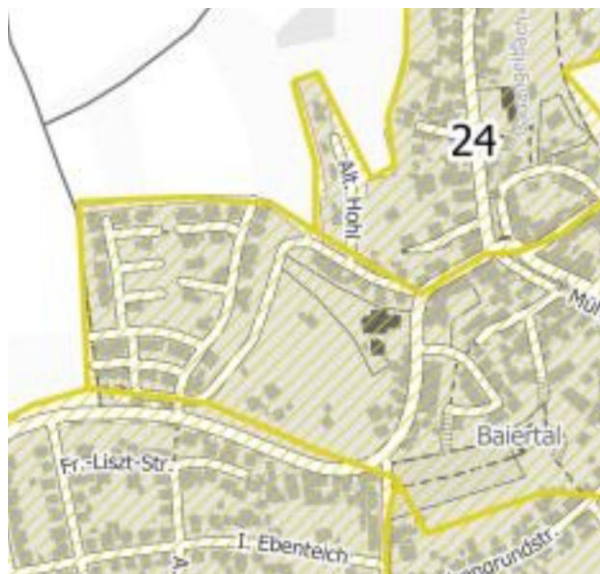
Diese Regelungen gelten für den Bebauungsplan und wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

7.6.4 Kommunale Wärmeplanung

Um die Wärmeversorgung künftig klimaneutral zu gestalten, hat die Stadt Wiesloch eine kommunale Wärmeplanung erstellt. Hierin wurde eine kommunale Wärmewendestrategie mit einem Maßnahmenkatalog erarbeitet.

Die Kommunale Wärmeplanung der Stadt Wiesloch ist ein informeller, strategischer Plan ohne direkte rechtliche Außenwirkung. Die Ergebnisse stellen Potentiale für eine künftige Wärmeversorgung dar (Eignungsflächen), lösen derzeit aber keine Pflicht in Bestandsgebäuden gemäß § 71 Abs. 1 GEG aus, da in Wiesloch bisher kein zusätzlicher Ratsbeschluss zur Ausweisung von Gebieten zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder von Wasserstoffnetzausbaubereichen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des kommunalen Wärmeplans gemäß § 26 Abs. 4 WPG vorliegt. Erst mit dieser noch ausstehenden Entscheidung wird das Gebäudeenergiegesetz für Bestandsgebäude für die ausgewiesenen Gebiete aktiviert.

Auszug aus den Energiesteckbriefen:



"Energieplangebiet 23 / 24", Baiertal, Wohnen, Ausschnitt

Als Wärmewendestrategie werden für dieses Gebiet eine dezentrale Versorgungsart und als Wärmequellen Geothermie (Kollektoren) und / oder Solar (Dachflächen) empfohlen.

Das Gebiet, einschließlich der Alten Hohl, verfügt über eine erhöhte bedarfsseitige Wärmedichte, sowie eine gute geothermische Eignung. Daher wäre dieses Gebiet gut geeignet, um einen Ausbau der bestehenden zentralen Wärmeversorgung zu prüfen. Jedoch wird hier mangels Akteurinnen und Akteure dennoch mit einer dezentralen Lösung gerechnet. Für die Umsetzung der regenerativen Wärmeversorgung können Wärmepumpen genutzt werden. In diesem Gebiet bieten sich diese an in Kombination mit Erdwärmekollektoren bzw. ausgeführt als Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Beratung durch regionale Energieberatungsstellen wird empfohlen.

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Vorhaben berücksichtigt diese Empfehlungen. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Kombination von Photovoltaik, Wärmepumpen und ggf. oberflächennaher Geothermie vorgesehen.

7.6.5 Treibhausgasemissionen und Primärenergiebedarf

Eine Einschätzung zu den potentiellen Treibhausgasemissionen der Planung wurde durch das Büro NRgie GmbH, Bauplanung und Beratung, Oberzent, vorgenommen. Zusammenfassend kommt das Fachbüro zu folgendem Ergebnis:

CO₂-Bilanzierung und Nachhaltigkeit des Quartiers

Für das geplante Quartier an der „Alten Hohl“ in Wiesloch wird ein energetischer Standard angestrebt, der die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zuverlässig erfüllt und hinsichtlich Primärenergiebedarf (Q_p) sowie Transmissionswärmeverlust (HT) nach DIN 18599 deutlich unterschreitet. Es ist vorgesehen, dass die Gebäude einen Primärenergiebedarf von etwa 55 % des entsprechenden Referenzgebäudes erreichen und damit eine klare CO₂-Reduktion im Gebäudebetrieb erzielen.

Zusätzlich werden im Quartier Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien eingesetzt, um die Vorgaben des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes Baden-Württemberg (EWärmeG BW) zu erfüllen. Auf Basis typischer Annahmen für energieeffiziente Neubauten dieser Standardategorie ist modellhaft davon auszugehen, dass Treibhausgasemissionen in einer Größenordnung von etwa 30–35 kg CO₂-Äquivalenten pro m² NRF und Jahr entstehen und der nicht erneuerbare Primärenergiebedarf unter ca. 110 kWh/(m² NRF·a) liegt. Diese Angaben stellen eine überschlägige, planungsbegleitende Abschätzung dar.

Neben den gebäudebezogenen Potenzialen tragen gezielte Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Standortqualität, zur Reduzierung lokaler Aufheizung sowie zur Aufwertung des mikroklimatischen Umfelds bei. Gleichzeitig wird bei der Gebäude- und Quartiersplanung darauf geachtet, Barrieren zu reduzieren und einen angemessenen Anteil barrierefreier Wohnungen zu realisieren.

Mobilität und Standortqualität

Das Quartier profitiert von seiner innerstädtischen Lage. Bushaltestellen und der ÖPNV-Anschluss sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Wiesloch-Walldorf kann mit dem Fahrrad oder per Bus angebunden werden. Einkaufsmöglichkeiten liegen im direkten Einzugsbereich und unterstützen eine emissionsarme Alltagsmobilität. Ergänzend werden ausreichend Fahrradstellplätze im Quartier vorgesehen, um eine umweltfreundliche Verkehrsmittelwahl zu fördern.

7.6.6 Klimawirksame Maßnahmen im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag

Im Rahmen des Bebauungsplans sind aufgrund der festgesetzten Gebietsart (Allgemeines Wohngebiet) keine erheblichen, klimaschädigenden Nutzungen oder Emissionen zulässig.

Durch die Nachverdichtung erhöht sich der versiegelte Flächenanteil für die Erschließung und die Wohngebäude von bisher ca. 2350 m², um ca. 900 m² auf künftig ca. 3.250 m². Der Anteil an Grün- und Vegetationsflächen reduziert sich entsprechend.

Um flächenbedingte, negative Auswirkungen möglichst zu vermeiden oder zu minimieren, werden klimawirksame Maßnahmen und Regelungen auf Bebauungsplanebene und im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans getroffen. Diese sind insbesondere:

- Umfassendes Freiflächen- und Begrünungskonzept
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Zaunbepflanzung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Verbot von "Schottergärten"
- Versickerungsfähigkeit von Oberflächen
- Wasserrückhaltende Maßnahmen im Sinne des "Schwammstadt"- Konzeptes,
- Entwässerung im Trennsystem

- Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen im Rahmen der CEF -Maßnahmen
- Neuanlage und Aufwertung von Streuobstwiesen im Rahmen der CEF -Maßnahmen
- Berücksichtigung der Empfehlungen aus der Kommunalen Wärmeplanung
- Sicherung der energetischen Standards der Stadt Wiesloch (Effizienzhaus 40/55) im Städtebaulichen Vertrag
- Vermeidung / Verminderung von CO₂-/ THG-Emissionen durch Nutzung einer innerörtlichen Brachfläche
- Vermeidung / Verminderung von CO₂-/ THG-Emissionen durch klimaangepasste Mobilität / Stadt der kurzen Wege
- Umfassende Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen, auch außerhalb des Plangebietes, dienen als CO₂-Senke und der Anpassung an den Klimawandel

Insgesamt sind in Folge des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

8 Durchführung und Kosten

8.1 Bodenordnung

Die betroffenen Grundstücke innerhalb des künftigen Baugebietes sind im alleinigen Eigentum des Vorhabenträgers. Durch die neu anzulegende, interne Erschließung und die Parzellierung der künftigen Wohnbaugrundstücke ist eine (private) Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

8.2 Vertragliche Regelungen

Zwischen der Stadt Wiesloch und dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Die Eckpunkte des Vertrags wurden vom Gemeinderat am 23.07.2025 bestätigt und am 24.09.2025 zugestimmt und der Vertrag am 09.10.2025 notariell beurkundet.

Gegenstand des Vertrags ist die Verwirklichung der Erschließung inkl. der Verlegung der Straße Alte Hohl auf städtische Flurstücke, die Erstellung von gebundenem Wohnraum, die Sicherung energetischer Standards sowie weitere Regelungen bezüglich der Artenschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Alte Hohl“.

Im städtebaulichen Vertrag ist die Übernahme der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen, die Herstellung der vom Vorhabenträger herzustellenden Anlagen sowie die Übernahme von Grundstücken und den entsprechenden Anlagen an die Stadt Wiesloch geregelt. Die Regelungen betreffen im Einzelnen:

- Erbringung und Kostenübernahme der Ausbauplanung der erforderlichen Erschließungsanlagen, die Bodenordnung der Grundstücke zur Vermeidung einer gesetzlichen Umlegung, die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen, die Herstellung erforderlicher naturschutz- und/oder artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen, die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück eingetragen beim Amtsgericht Mannheim, Grundbuch von Baiertal Nummer 4693 lfd. Nummer 1, Flurstück Flurstück 992, lfd. Nr.2 Flurstück 1807, lfd.Nr.3 Flurstück 1322 sowie die Herstellung von mindestens 600 qm Wohnfläche (mindestens 8 Wohneinheiten) im gebundenen sozialen Wohnbau.
- Verpflichtung zur Erbringung der vorab genannten Leistungen
- Erbringung der Umwelt- und Artenschutzmaßnahmen entsprechend des Maßnahmenkonzepts Fledermäuse vom 11.07.2025, auch außerhalb des Bebauungsplans
- Verpflichtung zur Durchführung der folgenden CEF-Maßnahmen: Flurstück 189 (Teilfläche „Alter Friedhof“, Eigentümer Stadt), Flurstück 1981 (Teilfläche südlich vom Alten Friedhof, Eigentümer Stadt), Flurstück 4508 (Teilfläche, Eigentümer Stadt), Flurstück 1478 (Eigentümer Stadt) und Flurstück

1488 (Privateigentum)

- Verpflichtung zur dinglichen Sicherung der Duldung der Maßnahme auf dem Privatgrundstück Flurstück 1488 und auf Verlangen der Stadt auch zur Bewilligung einer inhaltsgleichen Baulast.
- Kostenfreie Übertragung von Grundstücken im Eigentum des Vorhabenträgers (Flurstücke 992, 1807 und 1322) an die Stadt Wiesloch zum Ausgleich der von der Stadt für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellten Flächen.
- Erstellung der Erschließungsplanung und Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des Neubauquartiers auf eigene Rechnung für Wasserversorgung, Entwässerung, öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen einschließlich des öffentlichen Spielplatzes in Abstimmung mit den Stadtwerken bzw. der Stadt Wiesloch.
- Regelungen zur Baudurchführung, zur Abnahme und Gewährleistung sowie zur Haftung und Verkehrssicherung
- Regelungen zur unentgeltlichen Übertragung der öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen sowie zur Kostenbeteiligung der Stadt und zu Anschluss- und Erschließungsbeiträgen
- Neubau des westlichen Teilbereichs der Straße Alte Hohl auf städtischen Flurstücken mit Schutzstreifen für Fußgänger und Radfahrer für den Schülerverkehr aus dem Quartier (Kostentragung durch die Stadt Wiesloch)
- Festlegung des Energiestandards entsprechend den Mindestanforderungen des KfW-Effizienzhauses 40 für alle Wohngebäude, mit Ausnahme des sozialen Wohnungsbaus, hier KfW-Effizienzhaus 55
- Verpflichtung zur Verwirklichung sozialen Wohnungsbaus entsprechend dem Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg (LWoFG) und den hierzu ergangenen Verwaltungsvorschriften im Umfang von mindestens 600 m² Wohnfläche und mindestens 8 Wohneinheiten
- Regelungen zur Absicherung der Verpflichtung zur Realisierung von sozialem Wohnungsbau und der Mietpreisbindung sowie Dienstbarkeit und Baulast zur Sicherung der Belegungsbindung
- Berücksichtigung des Anforderungskatalogs Beleuchtung sowie die Verpflichtung der Erstellung und Umsetzung eines detaillierten Beleuchtungskonzepts in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

9 Verzeichnis der Gutachten und weiteren Unterlagen

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 05.07.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 17.10.2023
- Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 11.07.2025
- Maßnahmenkonzept Fledermäuse, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 11.07.2025
- Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka GmbH, Darmstadt, 15.10.2023 und Ergänzung vom 05.07.2025
- Verkehrliche Bewertung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 31.10.2023 und Ergänzung vom 03.07.2023
- Baugrundgutachten, Dr. Behnisch GmbH, Speichbach, 29.01.2024
- Beleuchtungskonzept, WHB Wiesloch / Schuch GmbH Worms, 14.05.2025

- Entwässerungskonzept und Wasserbilanz, IB Fritz Spieth GmbH, Ettlingen, 06.02.2026
- Anforderungskatalog Beleuchtung, WHB Wiesloch, 11.02.2025
- Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für und Landwirtschaft, Ernährung und Heimat (Stand: Juli 2023, Neuauflage Mai 2025)