

**STADT WIESLOCH**



**Bebauungsplan „Östliche Königswiese“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 23.09.2021

**Planverfasser:**

**SCHÖFFLER**  
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

# **„Östliche Königswiese“**

## **Bebauungsplan**

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **Rechtliche Grundlage**

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch

**den Bebauungsplan „Östliche Königswiese“**

und

**die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Östliche Königswiese“**

jeweils als Satzung beschlossen.

### **Räumlicher Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich beider Sitzungen ergibt sich anhand des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Östliche Königswiese“.

### **Bestandteile der Sitzungen:**

- Bebauungsplan:
- zeichnerischer Teil (in der Fassung vom 06.04.2021),
- schriftlicher Teil (in der Fassung vom 23.09.2021),
  
- örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 23.09.2021).

Den Sitzungen ist die Begründung beigefügt.

### **Inkrafttreten:**

Die Sitzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Verfahrensvermerke

Einleitung der Satzungsverfahren (Aufstellungsbeschluss):	13.05.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	22.07.2020 – 04.09.2020
Bekanntmachung hierzu am:	14.07.2020
Bürger – Informationsveranstaltung	08.10.2020
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	22.07.2020 – 04.09.2020
Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange (Auslegungsbeschluss):	28.04.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:	21.06.2021 – 23.07.2021
Bekanntmachung hierzu am:	10.06.2021
Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	18.06.2021 – 23.07.2021
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB:	29.09.2021

Wiesloch, den 20.10.2021



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 29.09.2021 werden bestätigt.

Wiesloch, den 20.10.2021



Oberbürgermeister  
Dirk Elkemann

Inkrafttreten:

Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 29.09.2021 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am **21. Okt. 2021** in Kraft getreten.

Wiesloch, den **21. Okt. 2021**



Oberbürgermeister  
Dirk Elkemann



Stadt Wiesloch  
Altwiesloch  
Bebauungsplan Entwurf  
"Östliche Königswiese"

Teil A - Zeichnerischer Teil

M. 1:750 DIN A3

06.04.2021

SCHÖFFLER  
STADTPLANER ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

## Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

- 1 **Art der baulichen Nutzung** [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (7), 15 – 21a BauNVO]  
Sonstiges Sondergebiet für Lebensmittelmarkt und Wohnen gemäß § 11 BauNVO

### Art der baulichen Nutzung im Erdgeschoss

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Zulässig sind Einzelhandelsnutzungen für Lebensmittel- und Getränkemärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,1963. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Sondergebietsfläche zulässig sind.
  - Auf maximal einem Sechstel der oben genannten Verkaufsfläche sind untergeordnete Einzelhandels- oder Handwerksbetriebe in Form von Bäckerei-/ Backshop oder Cafés zulässig.
  - Auf max. 10% der Verkaufsfläche dürfen zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, die nicht zur Gruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente zählen.
- Der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Büro-, Verwaltungs-, und Lagerräume und -flächen, betriebsbezogene Nebenanlagen sowie Sozial- und Sanitärräume und Einkaufswagenboxen
- Betriebsbedingte Be- und Entladezonen in baulich-räumlichem Zusammenhang mit den Gebäuden der Einzelhandelsbetriebe
- Stellplätze
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, Anlagen zur Abwasserbeseitigung sowie fernmeldetechnische Anlagen
- Nebenanlagen, die dem Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzung sowie der Wohnnutzung dienen
- Gebäude und Treppenhäuser, die dem Zugang zur Wohnnutzung dienen

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind:

- Lebensmittel (inkl. Tiernahrung), Getränke
- Drogeriewaren und Kosmetikartikel

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel
- Baby-/Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik/Computer/Hifi/Elektroartikel/Leuchten
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Haushaltswaren, Heimtextilien
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren
- Kunst/Antiquitäten

- Schnittblumen
- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren

### **Art der baulichen Nutzung oberhalb des Erdgeschosses**

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohnnutzung
- Räume für nicht störende Handwerkerbetriebe
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben im Sinne des § 13 BauNVO
- Nebenanlagen, die dem Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzung dienen

## **2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 15 – 21a BauNVO]**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugs Höhe BZH und die maximal zulässige Gebäudehöhe GH gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

### **2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt (GRZ = 0,95 inklusive Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO).

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die BZH entspricht 135,66 m NHN.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe BZH und der OK Flachdach-Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil festgesetzt. Es wird unterschieden zwischen der GH1 und der GH2.

Die GH darf mit technisch notwendigen Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Oberlichter) und Spielgeräten sowie mit Anlagen für die solare Strom- und Wärmeerzeugung überschritten werden, wenn die entsprechenden Aufbauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Außenkante der Außenwand einhalten. Für die GH 1 gilt eine maximale Überschreitung bis 2 m Höhe. Für die GH 2 gilt eine maximale Überschreitung bis 1,5 m Höhe

## **3 Bauweise und überbaubare Flächen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]**

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen ohne Längenbegrenzung zu errichten. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO findet keine Anwendung.

## **4 Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Carports [§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB i. V. m.**

### **§ 12 (6), §14 und § 23 (5) BauNVO]**

Stellplätze nebst Fahrgassen und Zufahrten sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen im Sondergebiet zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die den Hauptnutzungen unter- und zugeordnet sind, sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen die dem Wohnen dienlich sind (NaW).

Die Nebenanlagen, die dem Wohnen dienlich sind, sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und der entsprechend im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen (NaW) zulässig: Zulässig sind darin bauliche Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern und Müllanlagen.

Carports sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und der entsprechend im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen (Ca) für Carports zulässig.

## 5 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die Abgrenzung, die allgemeine Zweckbestimmung sowie die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die dargestellte Unterteilung der Verkehrsflächen in Gehweg, Fahrbahn und Schutzstreifen im Bereich der Dielheimer Straße sowie in Fuß- und Radweg und Verkehrsgrün im südlichen Teil des Plangebiets, ist nicht verbindlich.

## 6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, i.V. m. § 9 (1a) BauGB]

### 6.1 CEF-Maßnahmenfläche Zauneidechsen

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Ausgleichsfläche dient als Ersatzhabitat für Eidechsen. Zur Aufwertung sind hier 10 Vollrefugien für Zauneidechsen anzulegen. Die auf der Fläche vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im westlichen Bereich der Fläche, zu ersetzen. Die Fläche ist dauerhaft als blütenreiche Ruderalfäche trockenwarmer Standorte zu entwickeln bzw. zu erhalten. Hierfür ist die Fläche rotierend einmal jährlich zu 50 % zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Detaillierte Angaben zur Herstellung und Entwicklung des Eidechsenersatzlebensraums sowie die notwendige Pflege zum dauerhaften Erhalt, sind dem Artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzept für das Vorhaben „Dielheimer Straße – Penny“ zu entnehmen.

### 6.2 Schutz des Menschen vor Bodenverunreinigungen

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Ausgleichsfläche (siehe auch 6.1.) ist mit einer Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 1,60 m einzufassen. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche.

### 6.3 Steingärten

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind – außer im Traubereich 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 untergeordnet vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

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

### 6.4 Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup> ohne Leistenunterteilungen sowie in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind geeignete Maßnahmen vorzusehen:

- mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien (ggf. in Kombination mit geeigneter UV-beschichteter Folie), oder
- geeignete dichte Vorpflanzung, die dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen ist, oder

- 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.

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 oder kein Kollisionsrisiko besteht.

#### **6.5 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2700 Kelvin (warme-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind ausschließlich vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

#### **6.6 Umgang mit unbeschichteten Metallen**

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

#### **6.7 Maßnahmen zum Artenschutz**

##### Gehölzfällung

Fällungen/Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse/Vögel im Zeitraum vom 21. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

##### Wurzelrodungen, Bodeneingriffe

Die Wurzelrodung von Gehölzen und Eingriffe in den Boden sind nur während der Aktivitätszeit der Reptilien von Ende März bis Anfang Oktober und nach erfolgreicher Vergrämung/Umsiedlung durchzuführen.

##### Brutvögel CEF-Maßnahmen

Für die Brutvögel sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von insgesamt 28 Vogelnistkästen (z.B. 4 x 3SV, 5 x 1N, 3 x 2GR 3-Loch, 5 x 1B oder 2GR Oval, 8 x 2GR Oval, 1 x 5KL, 1 x ZA, 1 x 2HW, alle Firma Schwegler, oder Vergleichbare) als Ausgleich für entfallende/entwertete Quartiere auf den städtischen Grundstücken Flst. Nrn. 14934, 9222 und 9224/6 der Gemarkung Wiesloch.



**7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)**

Im Plangebiet sind auf oder an den Gebäuden Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer Gesamtfläche von mindestens 50 % der tatsächlich mit baulichen Anlagen bebauten Fläche des Baugrundstücks, ohne bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, zu installieren.

Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen

- · Solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung, und/oder
- · Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung, und/oder
- · kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Die zu installierende Fläche von Anlagen zur Solarenergienutzung ist bei solarthermischen Anlagen die Brutto-Kollektorfläche, bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen die Modulfläche.

Die je Grundstück installierte elektrische Erzeugungsleistung muss über alle Anlagen gemittelt mindestens 150 Watt Peak je Quadratmeter betragen. Auf Flachdächern sind die Photovoltaikanlagen durch geeignete aufgeständerte Unterkonstruktionen zu errichten. Diese sind in östlicher bis westlicher Ausrichtung, vorrangig aber in südlicher Ausrichtung zu installieren.

Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass -bezogen auf ein Jahr- durch andere Maßnahmen ein Deckungsanteil der im Quartier genutzten Energien (am Gesamtenergieeinsatz) für

- Raumheizung, Gebäudekühlung und -klimatisierung,
- Trinkwarmwasser-Bereitung,
- Strom für die gesamte Gebäudetechnik und die Beleuchtung,
- Prozesswärme und Prozesskälte
- Strom für alle nutzungsbedingten Anwendungen

aus lokalen (erneuerbaren) Quellen von mindestens 50 % (Autarkiegrad) erreicht wird.

Als lokale (erneuerbare) Energien können dabei angerechnet werden:

- im Gebiet nutzbar gemachte Solarenergie (Wärme oder Strom);
- im Gebiet oder in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang erschlossene und nutzbar gemachte Umweltwärme (Außenluft, Grund- oder Oberflächenwasser, oberflächennahe Geothermie, Agrothermie etc.);
- Abwärme aus Prozessen, die im Gebiet oder in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang entsteht, dazu zählt auch Abwasserwärme;
- feste Biomasse (Holz, Stroh etc.) bis zu einem jährlichen Gesamtenergieinhalt von 10 kWh/(m<sup>2</sup>BGF a) pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) der Gebäude im Baugebiet, falls die Biomasse aus der Region (Umkreis 50 km) stammt;
- Biogas zu einem Anteil von 50 %, falls es im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erzeugt wird;
- Fernwärme aus dem Netz der Fernwärme Wiesloch sowie Brennstoffe für eine im Gebiet betriebenen KWK-Anlage werden zu 50 % angerechnet.
- Windenergie, Wasserkraft oder Tiefengeothermie, die im Gebiet nutzbar gemacht werden. Überschüsse von lokal nutzbar gemachten erneuerbaren Energien, die exportiert werden, sind nicht zu berücksichtigen.

**8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. §9(1) Nr. 2a]**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Standort für die Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand ab OK Markt-Gelände ohne eigene Abstandsflächen festgesetzt. Der Standort der Lärmschutzwand ist aus bautechnischen Gründen um maximal 10 cm verschiebbar. Die Schallschutzwand ist zur im Westen des Geltungsbereichs gelegenen Wohnbebauung zu errichten.

Aus Lärmschutzgründen ist die Stellplatzfläche einschließlich der Zufahrten mit einem Asphalt Belag oder einem Betonsteinpflaster mit Fugenbreite kleiner/gleich 3 mm auszuführen.

**9 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB]**

Allgemeines

Das Pflanzgebot für Einzelbäume und Gehölzgruppen ist gemäß den Darstellungen des zeichnerischen Teils mit standortgerechten, heimischen Arten umzusetzen. Entlang der Straße sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten der in der Artenverwendungsliste genannten Arten zulässig. Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Gleichwertige zu ersetzen.

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen der in den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m<sup>2</sup> vorzusehen und eine mit Baumsubstrat nach FLL13 zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m<sup>3</sup> Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

Anfahrschutz

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrschutz zu versehen (z.B. Baum-schutzbügel, Hochbordsteine).

Leitungsrecht

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

**9.1 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen**

Pflanzung von Bäumen (PF 1)

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind, gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil, entlang der Dielheimer Straße 7 hochstämmige, heimische Laubbäume, Stammumfang mind. 14 – 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (PF 1). Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen. Die Höhe des Kronenansatzes der Bäume im unmittelbaren Straßenbereich ist so zu wählen, dass das Lichtraumprofil von 4,50 m für LKW frei gehalten werden kann. Die Baumstandorte sind aus erschließungs- bzw. bautechnischen Gründen verschiebbar.

Randliche Eingrünung (PF 2)

Die im zeichnerischen Teil mit PF 2 gekennzeichneten Flächen sind zur randlichen Eingrünung im Stellplatzbereich, mit Bodendeckern oder durch Einsaat sowie Strauchgruppen zu begrünen. Pro 5 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Es werden die Arten aus der folgenden Artenverwendungsliste empfohlen.

Eingrünung nach Süden (PF3)

Zur südlichen Eingrünung ist auf dem etwa 4 m breiten Pflanzgebotsstreifen, eine freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen (PF 3). Geeignete Gehölzarten sind der nachfolgenden Artenverwendungsliste zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche.

Begrünung Lärmschutzwand (PF 4)

Die Lärmschutzwand ist auf der Westseite flächig mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen (PF 4). Vorzugsweise sind Arten der Artenverwendungsliste zu verwenden.

Fassadenbegrünung (PF 5)

Die nach Süden zugewandten Fassaden sind im Erdgeschoss flächig mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen (PF 5). Vorzugsweise sind Arten der Artenverwendungsliste zu verwenden.

Westliche Eingrünung (PF 6)

Auf dem 1,9 m breiten Pflanzgebotsstreifen, am westlichen Rand der privaten Grünfläche, ist eine dichte geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen herzustellen. Geeignete Gehölze sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen. Um möglichst bald wieder einen dichten Sichtschutz herzustellen, ist mindestens ein Strauch pro 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu pflanzen, Mindestqualität: vstr 6 Tr 100-150.

Dachbegrünung

Dachflächen sind – soweit sie nicht für technisch notwendige Anlagen, Aufbauten, Spielgeräte oder Anlagen zur Strom- oder Wärmeerzeugung benötigt werden - zu begrünen und mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## Artenverwendungsliste

Bäume für den Stellplatzbereich entlang der Dielheimer Straße:

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre „Elsrijk“	kugelförmiger Feldahorn
Acer platanoides „Fairview“	kegelförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus „Lucas“	Säulen-Hainbuche
Tilia cordata „Rancho“	Stadtlinde
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde

Bodendecker (Empfehlung)

Hedera helix	Gemeines Efeu
Rosa spec.	krankheitsresistente ADR-Sorten
Salix repens var. Argentea	Kriechweide

Vinca minor

Kleines Immergrün

Heimische Gehölze für die Heckenpflanzung

Sträucher

Acer campestre  
 Cornus sanguinea\*  
 Corylus avellana  
 Euonymus europaeus\*  
 Ligustrum vulgare  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina  
 Sambucus nigra

Feldahorn  
 Roter Hartriegel  
 Hasel  
 Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
 Gemeiner Liguster  
 Schlehe  
 Hundsrose  
 Schwarzer Holunder

\* giftig

Rank- und Kletterpflanzen

alle Expositionen:

Gem. Waldrebe  
 Waldrebe\*

Jelängerjelieber\*

Wilder Wein

Pfeifenwinde\*  
 Knöterich\*  
 Glyzinie/ Blauregen\*

nord- und ostexponierte Lage:

Efeu  
 Kletterhortensie

Clematis vitalba +  
 Clem. alpina  
 Clem. montana +  
 Clem. viticella  
 Lonicera caprifolium  
 Lonicera periclymen  
 Parth. tricuspid. 'Veitchii' +  
 Parth. quinquefolia  
 Aristolochia dur.  
 Polygonum aubertii +  
 Wisteria sinensis

Hedera helix +  
 Hydrangea petiolaris

\* Rank- oder Kletterhilfe notwendig

+ starkwüchsige Arten

**10 Räumlicher Geltungsbereich [§ 9 (7) BauGB]**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit einer Blockbandierung festgesetzt.

## Teil C – Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (Gbl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

#### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

##### Dächer

Dächer sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5% auszuführen und gemäß den textlichen Festsetzungen zu begrünen, soweit sie nicht für technisch notwendige Anlagen, Aufbauten, Spielgeräte oder Anlagen zur Strom- oder Wärmeerzeugung benötigt werden.

#### 2 Werbeanlagen [§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung für die im Plangebiet (Einzelhandel) angebotenen Produkte oder Leistungen zulässig.

Zulässig sind Werbeanlagen, die unmittelbar am Gebäude für den Einzelhandel angebracht sind. Sie dürfen nicht mehr als 20 cm vor die Fassade vortreten und zusammen eine maximale Größe von 15 m<sup>2</sup> pro Fassadenfläche haben. Sie dürfen die Außenwand des Gebäudes höhenmäßig nicht überragen. Werbeanlagen sind nur an der nördlichen Fassade des Lebensmittelmarktes (der Dielheimer Straße zugewandten Fassadenseite) zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sie darf eine Höhe von 6,00 m (Oberkante Werbeanlage) und eine Größe von 12 m<sup>2</sup> Gesamtfläche nicht überschreiten. Die Unterkante der Werbeanlage darf eine Höhe von 2,20 m nicht unterschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches. Akustische Werbung ist unzulässig.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen bzw. die Leuchtmittel müssen die Anforderungen zum Insektenschutz entsprechend planungsrechtlicher Festsetzung Ziff.6.6 erfüllen.

#### 3 Stellplätze für Fahrräder [§ 74 (2) Nr.6 LBO]

Pro Wohneinheit sind vier Fahrradstellplätze herzustellen.

#### 4 Unterschreitung der Abstandsflächen [§74 (1) Nr.7 LBO]

Carports, Fahrradabstellanlagen und sonstige Nebenanlagen die dem Wohnen dienen, dürfen in den mit Ca und NaW gekennzeichneten Flächen die landesbauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen unterschreiten und bis auf 0,75 m an die Grenzen heranrücken.

#### 5 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs.2 Nr. 1 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO)

Pro Wohnung sind 0,65 KFZ-Stellplätze herzustellen.

#### 6 Standorte für Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Müllbehälter sind in den Gebäuden zu integrieren oder baulich einzufassen und zu überdachen. Die Einfassung einschließlich des Flachdachs ist einzugrünen.

#### 7 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang der Dielheimer Straße sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche. Zulässig sind Hecken

und offene Einfriedungen (z. B. Maschendrahtzaun) mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Auf die textliche Festsetzung Ziff. 6.7 wird hingewiesen.

## Teil D – Nachrichtlich übernommene Bestimmungen / Hinweise

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Eingriffen in den Boden 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 4. Werktagen 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 archäologische Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 2 Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasserereignisse

[§ 9 (5) Nr. 1, § 9 (6), § 9 (6a) BauGB, § 73, § 74 (2) WHG, § 10 (4) VAwS]

An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein schmaler Streifen in der Hochwasserri-  
sikokarte als Überflutungsfläche mit HQ<sub>100</sub> gekennzeichnet. Der übrige Bereich kann durch ext-  
reme Hochwasserereignisse (HQ<sub>extrem</sub>) betroffen sein.

Grundstückseigentümer haben sich gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern [§ 78b (2) WHG]. Nach § 78c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ<sub>extrem</sub> Bereich untersagt, wenn andere weniger wasserge-  
fährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Im Sinne der Bauvor-  
sorge sollten Gründung, Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie die Führung von Leitungen auf mögliche Hochwasserereignisse abgestimmt sein.

### 3 Pflichten des Eigentümers [§ 126 BauGB]

Straßenbeleuchtungsmasten und Beleuchtungskörper sowie das Verlegen von Anschlusska-  
beln sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

### 4 Schallschutz

Um eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu erreichen wurden organisatorische sowie bauliche Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass die maßgebenden Im-  
missionsrichtwerte der TA Lärm:

- < bei Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen,
- < bei Einbau eines Betonsteinpflasters mit Fugenbreite <= 3mm, oder eines Asphaltbelags,
- < bei maximal 6 Lkw-Andienungen tagsüber, davon 50% Kühl-Lkw, und Reduzierung der Kühl-  
Lkw-Fahrten in der morgendlichen Ruhezeit zwischen 6:00 und 7:00 Uhr auf eine Andienung so-  
wie
- < nach Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand auf einer Länge von ca. 30 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze, östlich des Gebäudes Königswiese 22 an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden können. Das Planvorhaben ist bei Berücksichtigung der ge-  
nannten Voraussetzungen aus Sicht des Gutachters genehmigungsfähig.

### 5 Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> öffentlich einsehbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erstschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt zu verständigen.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind verboten. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Funktionsweise anschließend wieder mindestens gleichwertig hergestellt wird.

Zum Schutz vor Georisiken besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.

## 6 **Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht**

1. 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 hierbei zu beachten.

2. Sollte für das Plangebiet kein Gesamtentwässerungsentwurf bestehen, so ist die Entwässerung des Bebauungsplangebietes nach § 48 WG im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt zu planen und auszuführen, um eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation ist ein Teilentwässerungsentwurf aufzustellen und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, rechtzeitig vor Baubeginn zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.

3. 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.

## 7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreichungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Oberen Muschelkalks erwartet.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungerscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### *Allgemeine Hinweise*

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

## 8 Luftbildauswertung Kampfmittel

Zur Untersuchung der Kontamination des Plangebiets mit Kampfmitteln wurde eine Auswertung der Luftbilder sowie historischen Unterlagen durchgeführt. Dabei konnten keine Hinweise festgestellt werden, die den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln bestätigen. Folglich besteht keine zwingende Notwendigkeit, eine technische Erkundung der Kampfmittelbelastung und Gefährdungsabschätzung der Kampfmittelräumung zu veranlassen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswertung nicht als Garantie für eine Kampfmittelfreiheit gewertet werden kann.

## 9 Störfallbetriebe

In Wiesloch und der näheren Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden.

## 10 Bergbau

Innerhalb des Plangebietes befindet sich in ca. 45 m Tiefe eine untertägige Strecke des ehem. Erzbergwerkes „Grube Segen Gottes“, über deren Zustand von Seiten der Bergbehörde keine Aussage getroffen werden kann.

Vor der Bebauung ist das Gebiet auf eine mögliche Gefährdung durch diesen Altbergbau durch ein sachverständiges Bergbaugutachten zu untersuchen. Für eine Beurteilung des Gefahrenpotentials reicht ein einfaches Baugrundgutachten, das gewöhnlich nur den oberflächennahen Baugrund bis in wenige Meter Tiefe zum Gegenstand hat, nicht aus. Unterlagen über den ehemaligen Bergbau in Wiesloch liegen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Abt. Landesbergdirektion vor.

Bereits jetzt ist jedoch ersichtlich, dass die Bergschadenserwartung ein Konzept ermöglicht, dass die Bebauung realisiert werden kann. Hierzu kann nach der bergbaulichen Erkundung

sowohl die statische Gebäudekonstruktion entsprechend gestaltet werden bzw. auch durch konstruktive Maßnahmen in der Gründung (z. B. mittels Geogitter) die Bebauung sichergestellt werden.

Das LGRB geht davon aus, dass eine mögliche Gefährdung durch die Schwermetallbelastung des Altbergbaus hinreichend untersucht wurde.

**11 Hinweis zum Artenschutz Verschattung der Südlichen Grundstückfläche**

Um eine Beschattung der Ausgleichsfläche für Zauneidechsen zu verhindern, ist bei einer zusätzlichen Pflanzung von Gehölzen nördlich des Radweges zu beachten, dass die Gehölze eine Höhe von 3 m nicht überschreiten sollten.

**12 Verwendungsempfehlung bienenfreundlicher Pflanzen**

Bei Pflanzmaßnahmen sind vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020 zu verwenden. Die Veröffentlichung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

**13 Gewässerrandstreifen entlang des Leimbachs**

Entlang des Leimbachs ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite ab der Böschungsoberkante einzuhalten. Nach § 29 WG sowie § 38 WHG sind im Gewässerrandstreifen u.a. bauliche Anlagen, sowie Auffüllungen und Abtragungen und das Entfernen von standortgerechten Sträuchern und Bäumen untersagt.

An dem südlich im Plangebiet verlaufenden Fuß- und Radweg entlang des Leimbachs dürfen keine Auffüllungen oder Abtragungen vorgenommen werden.

# BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „Östliche Königswiese“



STADT WIESLOCH

## I. BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB mit UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB - Fassung zum Satzungsbeschluss vom 23.09.2021

### Teil A

#### Inhalt

I. BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB mit UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB .....	1
Teil A .....	1
1 Allgemeines .....	4
1.1 Erfordernis der Planaufstellung/Planungsanlass .....	4
1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans/Ziele und Zwecke der Planung .....	4
1.3 Verfahren .....	4
2 Beschreibung des Plangebiets .....	5
2.1 Lage des Gebiets .....	5
2.2 Abgrenzung und Größe .....	5
2.3 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets .....	5
2.4 Altlasten (Schwermetalle, Altstandorte), Bergbau, Kampfmittel, Bodendenkmale, Störfallbetriebe .....	5
2.5 Baugrundverhältnisse .....	8
3 Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse .....	9
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	9
3.2 Flächennutzungsplan .....	9
3.3 Bestehende Bebauungspläne .....	10
3.4 Sonstige bestehende Planungen und Konzepte .....	10
3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	10
3.6 Sonstige Bestehende Rechtsverhältnisse .....	10
3.6.1 Hochwassergefährdung .....	10
3.6.2 Wasserschutzgebiete .....	11
3.6.3 Biotop .....	11
4 Prüfung alternativer Lösungen .....	12
5 Planerische Konzeption, Erschließung und Infrastruktur .....	16
5.1 Städtebauliches Konzept .....	16
5.2 Grün- und Freiflächenkonzeption .....	17
5.3 Anbindung des Plangebiets .....	17
5.4 Innere Erschließung .....	18

<b>6 Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>18</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	20
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen .....	21
6.4 Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen / Carports .....	21
6.5 Verkehrsflächen .....	21
6.6 Flächen und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ..	21
<b>7 Umweltbelange .....</b>	<b>23</b>
7.1 Umweltprüfung .....	23
7.2 Biotop und Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept .....	23
7.3 Verkehr/Geräuschsituation .....	25
7.4 Artenschutz .....	26
7.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	27
7.6 Klimaschutz und Klimaanpassung .....	29
7.6.1 Energetische Standards der Stadt Wiesloch .....	29
7.6.2 Energiekonzept .....	29
<b>8 Durchführung und Kosten .....</b>	<b>31</b>
8.1 Bodenordnung .....	31
8.2 Städtebaulicher Vertrag/Durchführungsvertrag .....	31
8.3 Kosten .....	31
<b>Teil B – UMWELTBERICHT mit Grünordnungsplan inklusive Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>31</b>
<b>II. BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>31</b>
1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	31
2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) .....	31
3 Stellplätze für Fahrräder (§ 74 (2) Nr. 6 LBO) .....	32
4 Unterschreitung der Abstandsflächen [§74 (1) Nr.7 LBO] .....	32
5 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs.2 Nr. 1 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO) .....	32
6 Standorte für Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	32
7. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	32

#### **ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG: Gutachten und weitere Unterlagen gemäß Verzeichnis**

Verzeichnis der Gutachten und weiteren Unterlagen:

Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl.  
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan  
„Östliche Königswiese“ in Wiesloch

in der Fassung vom 18.03.2021

Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Vorhaben  
„Dielheimer Straße“ in Wiesloch

in der Fassung vom 03.09.2019

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage

---

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz zum B – Plan „Östliche Königswiese“ in Wiesloch	in der Fassung vom 09.07.2020
Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen im Vorhaben „Dielheimer Straße - Penny“ in Wiesloch	in der Fassung vom 20.08.2020
Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept für das Vorhaben „Dielheimer Str. – Penny“ in Wiesloch	in der Fassung vom 14.12.2020
Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Wiesloch Altwiesloch	in der Fassung vom 12.02.2020
Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG	vom 11.12.2020
Fachbeitrag Schall	in der Fassung vom April 2021
Fachbeitrag Verkehr	in der Fassung vom Juli 2020

### **III. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

## Teil A

### 1 Allgemeines

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung/Planungsanlass

Die Sicherung und der Ausbau der wohnortnahmen örtlichen Nahversorgung ist ein wichtiges Planungsziel der Stadt Wiesloch in allen ihren Stadtteilen. Mit der Schließung des letzten Lebensmittelgeschäfts entstand im Wieslocher Stadtteil Altwiesloch eine Versorgungslücke.

An der Dielheimer Straße befindet sich eine Brachfläche (Flst.-Nr. 15062 und 15063), deren Zuschnitt und Lage sich für die Ansiedlung von Einzelhandel eignet. Auf diesen Flächen soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt werden, um somit die beschriebene Versorgungslücke im Stadtteil Altwiesloch zu schließen. Gemäß dem Willen des Stadtrates soll die für einen neuen Markt beanspruchte Fläche einer zusätzlichen Nutzung für den Wohnungsbau zugeführt werden, der den dringenden Wohnungsbedarf im preisgünstigen Segment des Geschosswohnungsbaus erfüllen soll.

#### 1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans/Ziele und Zwecke der Planung

Es gibt einen konkreten Investor, der den Markt mit darüber angeordneten Wohnungen entsprechend der Planungsziele der Stadt realisieren möchte. Allerdings gibt es im Plangebiet keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung des Marktes mit darüber angeordneten Wohnungen fehlt.

Um den Bedarf an Einrichtungen für die örtliche Nahversorgung und an erschwinglichem Wohnraum im Stadtteil Altwiesloch entsprechend der Planungsziele der Stadt Wiesloch zu decken und um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

#### 1.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Östliche Königswiese“ wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die Artenschutzrechtliche Voruntersuchung ergab eine Verpflichtung zur Durchführung der speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchungen. Die speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchungen vom 24.08.2020 zeigten, dass im Plangebiet streng geschützte Arten vorhanden sind, die entsprechend der geplanten Bebauung auf die südliche Fläche verlagert werden müssen. Ursprünglich war dort der Biotopausgleich angedacht, der demzufolge nicht mehr innerhalb des Plangebiets realisiert werden kann. Infolgedessen ist festzustellen, dass durch das geplante Bauvorhaben Umweltauswirkungen hervorgerufen werden, die nicht nur unerheblich im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind. Auch die Naturschutzbehörde äußerte diesbezüglich Bedenken und regte an, den Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen.

Deshalb wird mit dem Auslegungsbeschluss das Bebauungsplanverfahren auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt. Demnach ist der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren zu ändern. Außerdem wird durch ein Fachbüro ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöBs) werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB in dem zweistufigen Verfahren beteiligt.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Altwiesloch im Gewann Königswiese, östlich des gleichnamigen Wohngebiets und südlich der Dielheimer Straße. Östlich des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen. Nördlich der Dielheimer Straße liegt ein Friedhof, woran östlich ein Gewerbebetrieb angrenzt. Südlich des Plangebiets verläuft entlang einer ehemaligen und mittlerweile zurückgebauten Bahnhstraße ein Fahrradweg mit Grünstreifen sowie der Leimbach. Südlich des Leimbachs befinden sich Kleingärten.

### 2.2 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss umfasste die Flurstücke mit den Nummern 15062 und 15063 ganz sowie Teile der Flurstücke 15207 (Dielheimer Straße), 8695 (Verkehrsfläche Königswiese) und 15054 (Fahrradweg entlang des Leimbachs). Im Laufe der Planung wurde der Geltungsbereich verkleinert und der Wendehammer der westlich angrenzenden Königswiese (Flurstück Nummer 8695) von der Planung ausgenommen. Dort ist keine bauliche Maßnahme mehr vorgesehen. Infolgedessen umfasst der Geltungsbereich zur Offenlage die Flurstücke mit den Nummern 15062 und 15063 ganz, sowie das Flurstück 15207 (Dielheimer Straße) und das Flurstück Nummer 15054 (Fahrradweg) teilweise. Die Fläche des Geltungsbereichs wurde dementsprechend von ca. 1,27 ha auf ca. 1,26 ha verringert.

### 2.3 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das Wohngebiet westlich des Geltungsbereichs wird geprägt durch überwiegend II-geschossige Wohnhäuser. Das Wohngebiet um die ringförmig angelegte Wohnstraße „Königswiese“ ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Königswiese“ als reines Wohngebiet WR festgesetzt.

Östlich des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen. Nordwestlich der Dielheimer Straße befindet sich ein Friedhof. Östlich davon gliedert sich ein weiterer Gewerbebetrieb an.

Das Plangebiet selbst ist eine Brachfläche, die im Laufe der Jahre sukzessive zugewachsen ist. Ungefähr in Grundstücksmitte liegen Feldgehölz und Feldhecken, die als Biotop nach § 30 BNatSchG geschützt sind (siehe auch Punkt 7.1.).

### 2.4 Altlasten (Schwermetalle, Altstandorte), Bergbau, Kampfmittel, Bodendenkmale, Störfallbetriebe

#### Altlasten

Auf den Flächen im Gewann Königswiese befand sich eine Kläranlage, die ab 1936 nach der Übernahme der Grube „Segen Gottes“ durch die Stollberger AG auch zur Klärung von Abwässern aus der Erzwäsche verwendet wurde. Im Geltungsbereich lag vermutlich ein weiteres Becken mit zwei Zwischendämmen. Nach Stilllegung wurden die Becken mit Bauschutt und Schlacken aufgefüllt und ein Großteil der gewerblichen Fläche östlich des Geltungsbereichs mit einer Betondecke überzogen. Im Plangebiet selbst wurde keine Oberflächenbefestigung erstellt. Zur Ermittlung und Bewertung der Altlasten wurde ein Bodengutachten erstellt (Ingenieurbüro Roth & Partner | Karlsruhe | 2020). Das Bodengutachten kommt bezogen auf den Wirkungspfad Boden – Mensch zusammenfassend zu nachfolgend aufgeführten Ergebnissen:

### Wirkungspfad Boden-Mensch

Da im Rahmen der Baugrunderkundung der Schwerpunkt auf der abfallrechtlichen Bewertung lag, erfolgte keine Probenahme gemäß den Vorgaben der BBodSchV. Jedoch werden die Ergebnisse der Baugrunderkundung (aktuellste Ergebnisse) in Anlehnung an die BBodSchV bewertet.

Für Arsen, Blei und Cadmium wäre der Wirkungspfad Boden-Mensch für eine Wohnbebauung um das 5- bis 20-fache überschritten, für Zink existieren keine Werte für den Wirkungspfad Boden-Mensch.

Für die geplante Gewerbebebauung (Penny-Markt mit Verkaufsflächen) ist dieser Wirkungspfad nicht relevant, da eine komplette Versiegelung des Geländes ohne Unterkellerung geplant ist und der Wirkungspfad somit unterbrochen wird.

In Hinsicht auf die Entwicklung der südlichen Fläche als Wohnbebauung, sind die Belastungen selbst unter einer Versiegelung durch eine Bebauung unter Berücksichtigung der Wertminderung der Grundstücke und der damit verbundenen merkantilen Minderwerte seitens des Investors nicht hinnehmbar. Ein kompletter Aushub über bis zu 3 m Tiefe ist bei den gegebenen Konzentrationen für den Investor als nicht wirtschaftlich und damit nicht vertretbar gegenüber den zukünftigen Wohnungseigentümern anzusehen. Die Idee einer Wohnbebauung im südlichen Bereich wurde zwischenzeitlich gänzlich verworfen. Hier bestehen – vorbehaltlich der Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser - Überlegungen, anstatt einer Wohnbebauung, dass im Nordteil bestehende Biotope auf den Südteil zu verlegen (mit einer geplanten Auffüllung von 1 m unbelastetem Boden).

Anmerkung: Im Plangebiet wurden geschützte Arten, u.a. Zauneidechsen, gefunden, die auch bei der Durchführung der Baumaßnahme auf dem Grundstück verbleiben sollen. Dies hat zur Folge, dass der südliche Teil des Plangebiets nicht - wie ursprünglich geplant - als zukünftige Fläche für ein Biotope genutzt werden kann. Stattdessen werden die jetzt schon im Süden des Plangebiets vorhandenen Zauneidechsen auf dieser Fläche belassen und die im nördlichen Plangebiet vorhandenen Zauneidechsen werden in das südliche Plangebiet umgesiedelt werden. Dementsprechend ist die o.g. Überdeckung des Geländes mit unbelastetem Bodenmaterial nicht möglich. Zur Unterbrechung des Wirkungspfades Mensch – Boden und zur Verhinderung der Zugänglichkeit, wird die Fläche mit einem 1,60 m hohem Zaun eingefasst. Die westlich an die Ausgleichsfläche angrenzende Fläche (Rad- und Fußweg, Entwässerungsmulde) wird entsprechend des Gutachtens überdeckt, sodass eine Einzäunung des Bereichs nicht notwendig ist.

Bezogen auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasser kommt das Fachbüro zu folgenden Erkenntnissen:

### Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Unter Berücksichtigung aller durchgeführten Erkundungsmaßnahmen -insbesondere des Pumpversuchs von 1991- bei dem (bis auf Arsen, vermutlich geogen bedingt) keine Schwermetalle nach 3 Tagen nachgewiesen wurden, der Umfeldbelastungen im Norden durch den Schafsbuckel und im Osten durch die weiteren verfüllten ehemaligen Klärbecken, sind u.E. Erkundungsmaßnahmen zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht erforderlich.

Die schluffig-tonigen Schichten der Auenlehme verhindern vermutlich einen größeren Austrag ins Wasser. Im Zustrom von Norden her ist mit Belastungen durch den verfüllten Bereich Schafsbuckel (Abbau von Blei und Zink etc.) zu rechnen, die durch Hangwasser/Schichtenwasser bzw. Grundwasser auch in Richtung Königswiese weitergetragen werden können.

*Im Osten des Geltungsbereichs [red. angep.] befanden sich auch zahlreiche Klärbecken, von großflächigen Aushubmaßnahmen vor/bei der Bebauung des Nachbargeländes ist nicht auszugehen, d. h. diese Belastungen sind auf dem Nachbar-Gelände ebenfalls noch vorhanden. Eine vom Umfeld isolierte Grundwassererkundung sehen wir daher für die geplante Bebauung und die damit verbundene Bebauungsplanerstellung nicht als zielführend und damit als nicht erforderlich an. Gegebenenfalls können Unterlagen zu den Sanierungsgrundlagen im Bereich Schafsbuckel noch neue Erkenntnisse liefern. Diese liegen uns nicht vor.*

### **Bergbau**

Das vorliegende Bauvorhaben in Wiesloch in der Dielheimer Straße befindet sich in einem ehemaligen Bergbaubereich (ehem. Erzbergwerk Grube Segen Gottes). Es ist davon auszugehen, dass in 45 m Tiefe eine untertägige Strecke ansteht. Vor der Bebauung ist das Gebiet spätestens im Rahmen des nachgelagerten baurechtlichen Genehmigungsverfahrens auf eine mögliche Gefährdung durch diesen Altbergbau durch ein sachverständiges Bergbaugutachten zu untersuchen.

Bereits jetzt ist jedoch ersichtlich, dass die Bergschadenserwartung ein Konzept ermöglicht, dass die Bebauung realisiert werden kann. Hierzu kann nach der bergbaulichen Erkundung sowohl die statische Gebäudekonstruktion entsprechend gestaltet werden bzw. auch durch konstruktive Maßnahmen in der Gründung (z. B. mittels Geogitter) die Bebauung sichergestellt werden.

### **Kampfmittel**

Zur Untersuchung der Kontamination des Plangebiets mit Kampfmitteln wurde eine Auswertung der Luftbilder sowie der historischen Unterlagen durchgeführt. Dabei konnten keine Hinweise festgestellt werden, die den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln bestätigen. Folglich besteht keine zwingende Notwendigkeit, eine technische Erkundung der Kampfmittelbelastung und Gefährdungsabschätzung der Kampfmittelräumung zu veranlassen.

### **Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale vorhanden.

### **Störfallbetriebe**

In Wiesloch und der näheren Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden.

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

## 2.5 Baugrundverhältnisse

Zur Ermittlung und Bewertung der Bodenverhältnisse gibt das Bodengutachten vom Ingenieurbüro Roth & Partner (Karlsruhe | 2020) ebenfalls Auskunft. Das Bodengutachten kommt bzgl. der Baugrundverhältnisse zu nachfolgend aufgeführten Ergebnissen:

*Im gesamten Gebiet Königswiese wurden ab GOK Auffüllungen erbohrt mit Mächtigkeiten zwischen 0,3 und 3,0 m. Diese bestehen aus Gemischen von Bauschutt und Schlacken in einer sandig, kiesigen bis steinigen Matrix.*

Darunter lagen teilweise Klärschlämme (mit Mächtigkeiten zwischen 0,6 und ca. 3-4 m, ab ca. 2-3 m u. GOK), gefolgt von natürlich anstehendem bindigem Auenlehm der Leimbachhaue. Der unterhalb von Auffüllungen und Klärschlammablagerungen ermittelte natürlich anstehende Untergrund (Auenlehm) wurde als dunkelgraue, schluffige Sedimente mit häufigen Einschaltungen von Schalenresten beschrieben [2]. Gemäß der Bodenkundlichen Übersichtskarte des LGRB sind diese Auenböden in der Feinbodenart als Wechsellagerungen aus Schluff und Lehm definiert. Die Mächtigkeiten der Auenlehm-Ablagerungen betragen ca. 6-7 m und stehen abseits der Klärgrubenauffüllungen (z.B. bei Pegel I) ab etwa 3 m u. GOK an.

Darunter folgten an wenigen Stellen nur geringmächtige sandig, kiesige Schichten. Die schluffigen Leimbachablagerungen gehen unvermittelt in den, an der Oberfläche teilweise tonig verwitterten und wasserführenden Muschelkalk über. Aus den Bohrprofilen der Pegelbohrungen I, II und III [2] kann entnommen werden, dass der Muschelkalk ab etwa 10 m u. GOK ansteht.

Als Grundwasserleiter wird der Muschelkalk mit seinen Kluftsystemen genannt]. Gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte des LGRB BW liegt das Gewann Königswiese im Grenzbereich von jungquartären Flusskiesen- und Sanden und dem oberen Muschelkalk als potentielle Grundwasserleiter. Da in den bisherigen Erkundungen nur sehr vereinzelt sandig-kiesige Sedimente angetroffen wurden, dafür aber der obere Muschelkalk unterhalb der Auenböden, wird die Annahme des oberen Muschelkalks als Hauptgrundwasserleiter untermauert.

Bei den Untersuchungen durch Dr. Berg 1990 [2] wurde festgestellt, dass der Grundwasserleiter unter den schluffigen Deckschichten gespannt ist. Die Grundwasserfließrichtung wurde nach Südwesten ermittelt, in Richtung des Leimbachs als Vorfluter (Angabe eines steilen Grundwassergefälles von 1:60). [2] Das Baugrundstück befindet sich Luftlinie etwa 20 m vom Leimbach entfernt.

In den bisherigen Erkundungspunkten wurde des Öfteren ein Grundwasserspiegel bei ca. 1,7 bis 2,2 m u. GOK in den Auffüllungen ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei je nach Bohrtiefe um den Aufstieg von gespanntem Grundwasser aus dem tieferen Bereich handelt und saisonal bedingt auch schwebendes Grundwasser oder Hangwasser auftritt, welches sich im Übergang von den Auffüllungen zum Auenlehm oder den Klärschlämmen ansammelt. Zu dieser Thematik ist auch das Kapitel 7 über erfolgte Grundwasseruntersuchungen zu beachten.

### 3 Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach der durch die Leitvorstellungen der Raumordnung sowie die in der Baunutzungsverordnung normierten Schwelle der Regelvermutung ist anzunehmen, dass Einzelhandelsvorhaben ab einer Größe von bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (gem. Rechtsprechung ca. 800 qm Verkaufsfläche) Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild, Infrastruktur, zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde etc. entfalten.

Im Plangebiet soll ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm entstehen. Somit handelt es sich um eine großflächige, raumordnerisch relevante Einrichtung des Einzelhandels.

Die Stadt Wiesloch nimmt im Rhein-Neckar-Kreis gemeinsam mit Walldorf die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum ein und erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion auch für das Umland. Entsprechend ist dort die Errichtung von Einzelhandelsgroßbetrieben zulässig. Im Stadtteil Altwiesloch ist seit 2018 keine Einkaufsmöglichkeit zur Deckung des täglichen Bedarfs mehr vorhanden.

Bei der Realisierung des regionalplanerischen Ziels einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen ist die Aushöhlung bestehender Versorgungsstrukturen durch extensive Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zu verhindern. Die Ausweisung von Einzelhandelsstandorten ist deshalb an eine Reihe von Vorgaben gebunden. Dazu zählen

- das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot, wonach die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf Orte einer bestimmten Zentralitätsstufe begrenzt wird,
- das Integrationsgebot, wonach eine Ansiedlung nur an städtebaulich integrierten Standorten bzw. in Siedlungsbereichen oder vorhandenen zentralen Einkaufsbereichen zulässig ist
- das Kongruenzgebot, nach dem die Ansiedlung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion bzw. dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen muss und
- das Beeinträchtigungsverbot, wonach die Ansiedlung die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen darf.

Um sicherzustellen, dass diese Vorgaben durch einen im Plangebiet zulässigen großflächigen Lebensmittelmarkt eingehalten werden, wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet (GMA | Ludwigsburg | 12.02.20).

Diese Auswirkungsanalyse kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass mit der Ausweisung eines Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot und das Kongruenzgebot eingehalten werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird somit entsprochen.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch - Dielheim aus dem Jahr 2000 stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss für die FNP-Paralleländerung wurde am 12.11.2020 gefasst. Der Offenlagebeschluss wurde am 02.03.2021 und der Feststellungsbeschluss am

12.07.2021 gefasst. Der Antrag auf Genehmigung der 6. FNP Änderung wurde beim Regierungspräsidium Karlsruhe gestellt. Im Rahmen der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans wird die Fläche zukünftig als geplante Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ dargestellt.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim  
(Quelle: [https://www.wiesloch.de/pb/Home/Wohnen+\\_+Wirtschaft/flaechennutzungsplan.html](https://www.wiesloch.de/pb/Home/Wohnen+_+Wirtschaft/flaechennutzungsplan.html))

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

### 3.4 Sonstige bestehende Planungen und Konzepte

Der Bebauungsplan entspricht dem Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2030plus), das im Mai 2019 vom Gemeinderat beschlossen wurde, in dem ein Lebensmittelmarkt zur Verbesserung der Nahversorgung in Altwiesloch, vorzugsweise in einem nutzungsgemischten Bereich (Wohnen, Arbeiten, Versorgung), anstrebt wird.

Weitere Planungen, die Einfluss auf den Bebauungsplan haben könnten, gibt es nicht.

### 3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Privateigentum. Es bestehen vertragliche Vereinbarungen, dass die Grundstücke vom Investor erworben werden können. Der Investor möchte die Flächen entwickeln und in Bauland überführen.

### 3.6 Sonstige Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.6.1 Hochwassergefährdung

Südlich des geplanten Baulands verläuft der Leimbach. Gemäß der Hochwasser-Risiko-Karte wird lediglich der südlichste Rand der von HQextrem tangiert, ein noch viel kleinerer Teil von HQ100.

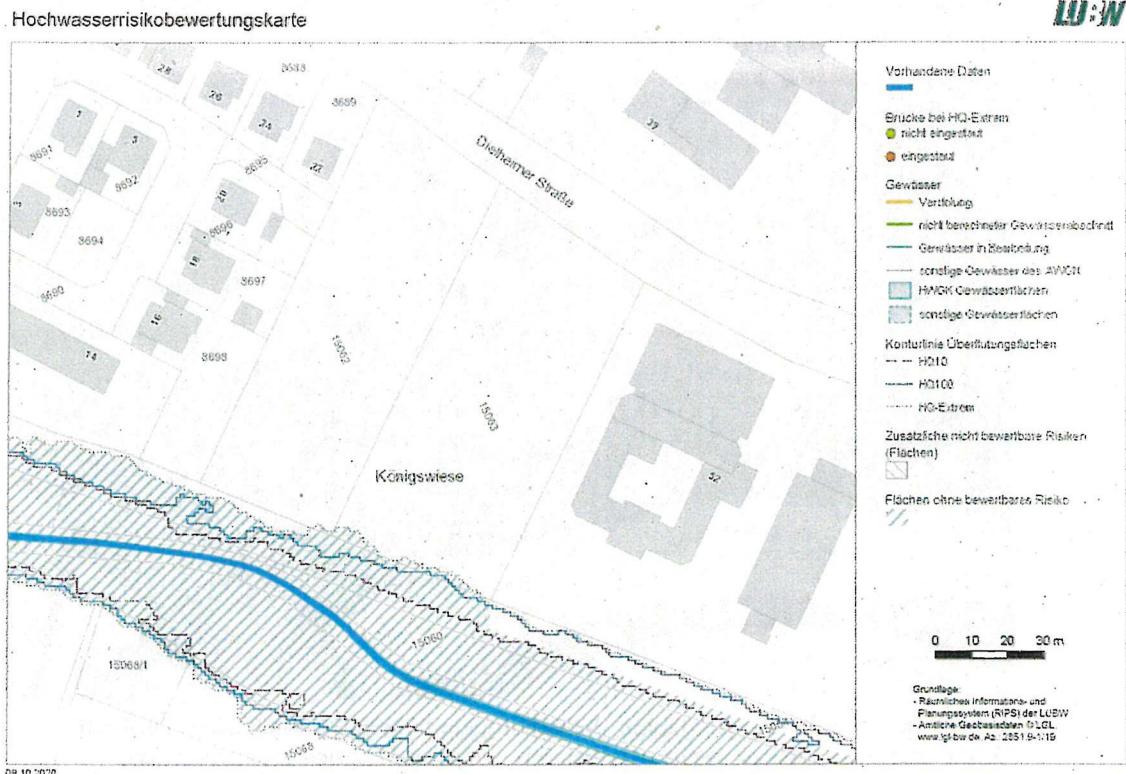


Abbildung 2: Hochwasserrisikobewertungskarte

(Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>)

In diesem Bereich wird eine private Grünfläche festgesetzt. Ein Eingriff in die im Extremfall geringfügig von Hochwasser betroffenen Flächen soll nicht erfolgen, da hier die CEF-Maßnahmen für die Eidechsen umgesetzt werden sollen. Eine Betroffenheit baulicher Anlagen durch Hochwasser durch die Überplanung ist nicht gegeben.

### 3.6.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 3.6.3 Biotop

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop-Nr. 167182260005 „Feldgehölz östlich Wiesloch – Königswiese“. Laut Biotopbeschreibung des Erhebungsbogens zur Offenlandbiotopkartierung Baden-Württemberg ist das Biotop als Feldgehölz geschützt. Das Feldgehölz wurde 1999 mit einer Größe von ca. 1.350 m<sup>2</sup> kartiert. Nach Überprüfung der tatsächlichen Ausdehnung 2020 wurde festgestellt, dass eine Größe von ca. 3.000 m<sup>2</sup> anzunehmen ist. Für den Neubau des Lebensmittelmarktes muss das gesamte Biotop beseitigt werden.

Da es in Altwiesloch keine andere für das Planvorhaben geeignete Fläche gibt, die auch gleichzeitig verfügbar wäre, ist eine Beseitigung des Biotops unvermeidbar. Die Planung eines Lebensmittelmarktes in Altwiesloch zur Sicherstellung der wohnortnahen Nahversorgung des Stadtteils ist ein wichtiges Planungsziel der Stadt Wiesloch. Die vorgesehene Fläche ist aufgrund ihrer Größe und Lage, westlich grenzt das Wohngebiet „östliche Königswiese“, nördlich und östlich grenzen gewerbliche Nutzungen an, prädestiniert für die Ansiedlung eines

Lebensmittelmarktes. Der Biotopausgleich erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche außerhalb des Plangebiets (siehe auch 7.5.).

#### 4 Prüfung alternativer Lösungen

Dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans ist eine intensive Konzeptfindungsphase in enger Abstimmung zwischen der Stadt Wiesloch und dem Investor vorausgegangen, in der mehrere denkbare Varianten für die zukünftige Bebauung des Plangebiets diskutiert wurden.

Im ersten Planungskonzept war eine Bebauung des gesamten Plangebiets vorgesehen (im nördlichen Teil sollten Stellplätze und der Lebensmittelmarkt untergebracht werden, im südlichen Bereich waren drei Wohngebäude vorgesehen.) Aufgrund der Bodenbelastung wäre eine wirtschaftliche Entwicklung nicht möglich gewesen, sodass eine Bebauung des südlichen Bereichs verworfen wurde. Für die weitere Planung sollte der südliche Teil von Bebauung frei gehalten werden und als Ausgleichsfläche für das im Plangebiet vorhandene Biotop verwendet werden. Auf dieser Grundlage wurden drei weitere Bebauungsvorschläge erarbeitet, die sich bezüglich der Gebäudeanordnung wesentlich voneinander unterschieden. Die Stellung des Marktes mit darüber angeordneten Wohnungen, direkt an der Dielheimer Straße, konnte aufgrund der LKW Anlieferung nicht weiterverfolgt werden. Neben dem fehlenden Wenderadius für LKW, war auch die mangelnde Sichtbarkeit des Lebensmittelmarktes von der Dielheimer Straße aus, ein Nachteil dieses Bebauungsvorschlags. Auch eine Wohnbebauung direkt an der Dielheimer Straße mit Lebensmittelmarkt im rückwärtigen Teil des Grundstücks wurde aufgrund der mangelnden Sichtbarkeit des Lebensmittelmarktes von der Dielheimer Straße aus, verbunden mit den negativen Auswirkungen der Wohnbebauung direkt an der Dielheimer Straße, verworfen. Als dritte Möglichkeit wurde untersucht, den Lebensmittelmarkt zentral auf dem Grundstück unterzubringen und die Wohnungen L- Förmig über dem Markt, sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze anzurichten. Neben einem Mangel an Stellplätzen sowie statischen Problemen, war insbesondere ein zu nahes Heranrücken der Planung an die westlich angrenzenden Bestandsgebäude der östlichen Königswiese problematisch.

Auf Grundlage dieser konzeptionellen (Vor-)Überlegungen, wurden drei weitere Planungsalternativen entwickelt, wobei auch ein externes Planungsbüro mitwirkte. Die weiteren Alternativen bewegten sich innerhalb eines engen Korsetts, das die schon in einer sehr frühen Konzeptphase begonnenen Gutachten und Fachplanungen als Vorab-Ergebnisse berücksichtigte. Auch die Gespräche seitens des Investors mit möglichen Mietern / Betreibern ließen Anforderungen zutage treten, deren Einhaltung für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung unumgänglich ist. Gemeinsam war deshalb allen Alternativen, dass Parkplatz und Gebäude im nördlichen Grundstücksteil angesiedelt werden, der für die nicht unterkellerte Bebauung auf ungefähr das Niveau der Dielheimer Straße aufgeschüttet und versiegelt werden soll, um so der Bodenbelastung Rechnung zu tragen. Aus Gründen der betrieblichen Abläufe, des Schallschutzes und der Erschließung müssen Anlieferung und Parken zwischen Dielheimer Straße und Gebäude liegen. Unterschieden haben sich die Alternativen hauptsächlich in der Anordnung der Zugänge zum Wohnen, der Anordnung von Stellplätzen, der Höhenentwicklung und in der Anlegung des Fuß- und Radweges.

Eine Alternative (siehe Abbildung 3: Alternative 3.2.) sah vor, den Weg entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu führen. Nachteil dabei war, dass der Weg zum einen entlang der bestehenden hohen Einfriedungsmauer des östlichen Nachbargrundstücks verlaufen und zum anderen direkt am Zugang zu den Wohnungen entlang führen sowie die Anlieferung queren würde.

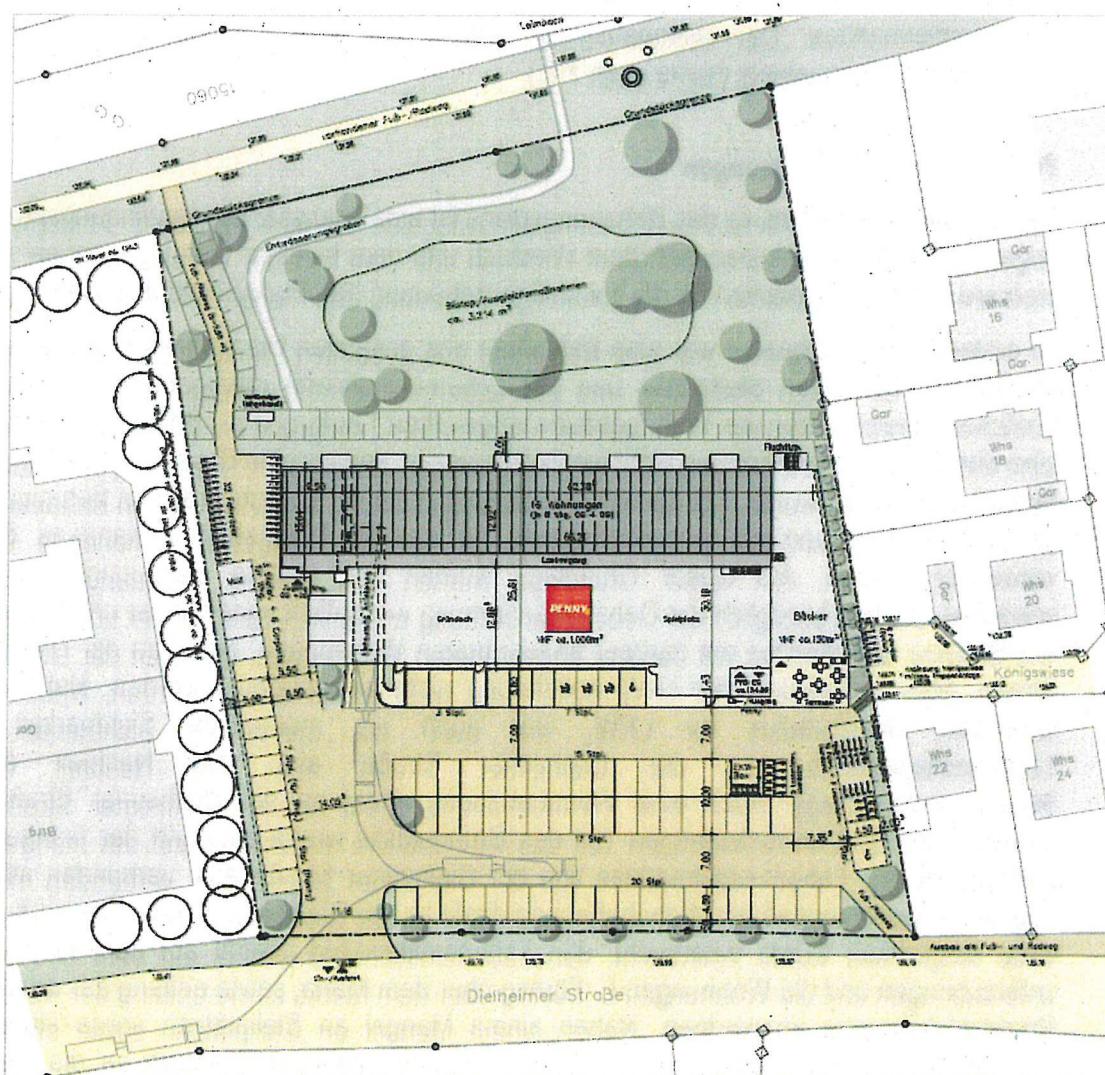


Abbildung 3: Alternative 3.2.

Die beiden anderen Alternativen sahen einen Verlauf des Fuß- und Radwegs an der westlichen Grundstücksgrenze vor. Die verkehrsarme Variante (siehe Abbildung 4: Verkehrsarme Variante) sah einen kleinen Platzbereich für den Bäcker sowie den Zugang zu den Wohnungen an der westlichen Seite vor. Nachteil war allerdings, dass dies in einer höheren Gebäudehöhe zu den westlichen angrenzenden Bestandsgebäuden der östlichen Königswiese resultierte.

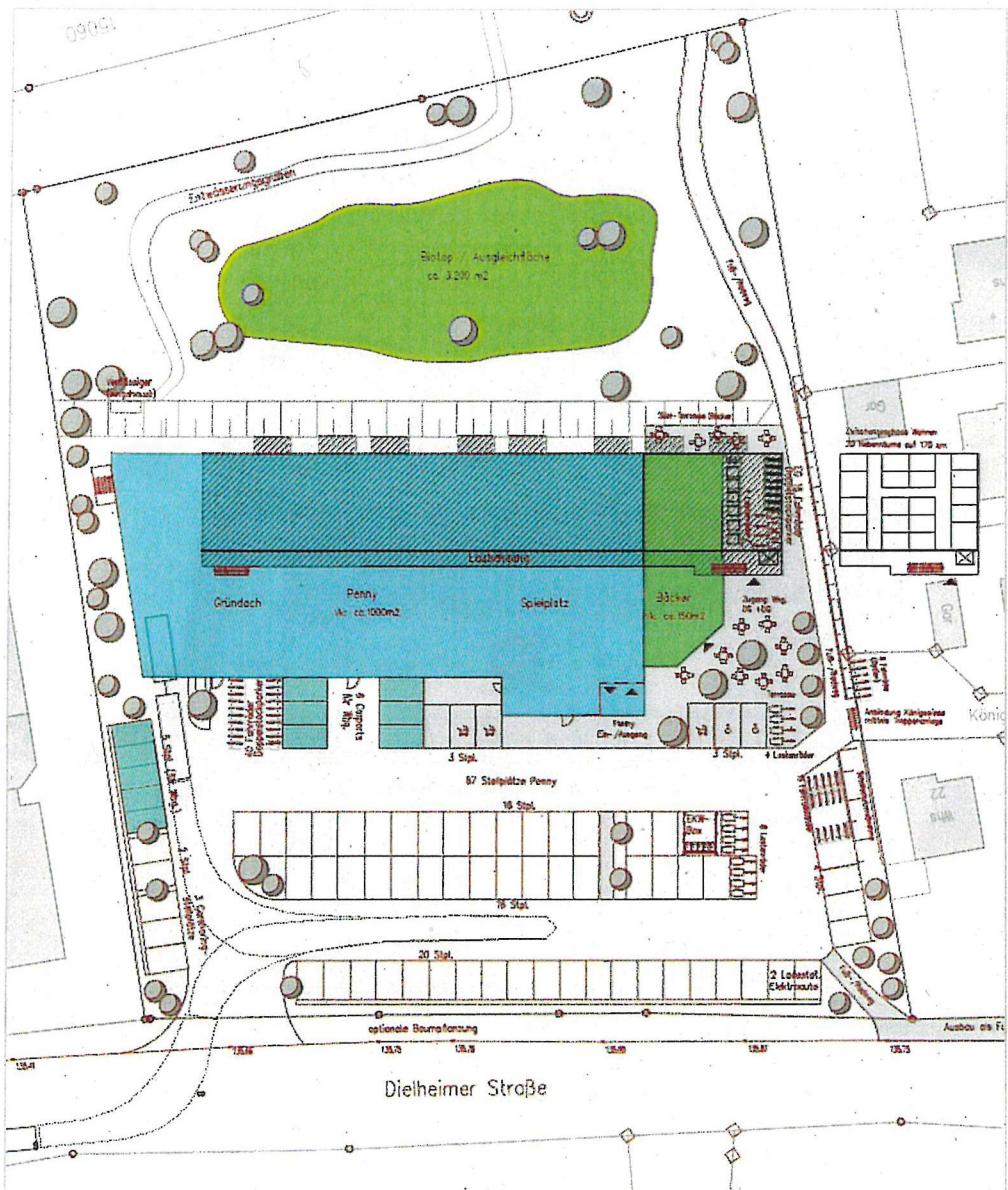


Abbildung 4: Verkehrsarme Alternative

Die Planungsalternativen wurden zwischen Investor und Stadt mehrfach diskutiert. Am 13.05.2020 hat sich der Stadtrat für die nachfolgend dargestellte Alternative 3.1 A entschieden, aus der der Bebauungsplan entwickelt werden soll. Vorteil der Planungsalternative ist neben einer größtmöglichen Entfernung des Gesamtgebäudes zur westlich angrenzenden Bebauung sowie einer abgestuften Bauweise nach Westen hin, auch die Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen. Durch den Verlauf des Fuß- und Radwegs an der westlichen Grundstücksgrenze wird eine Eingrünung in diesem Bereich ermöglicht.

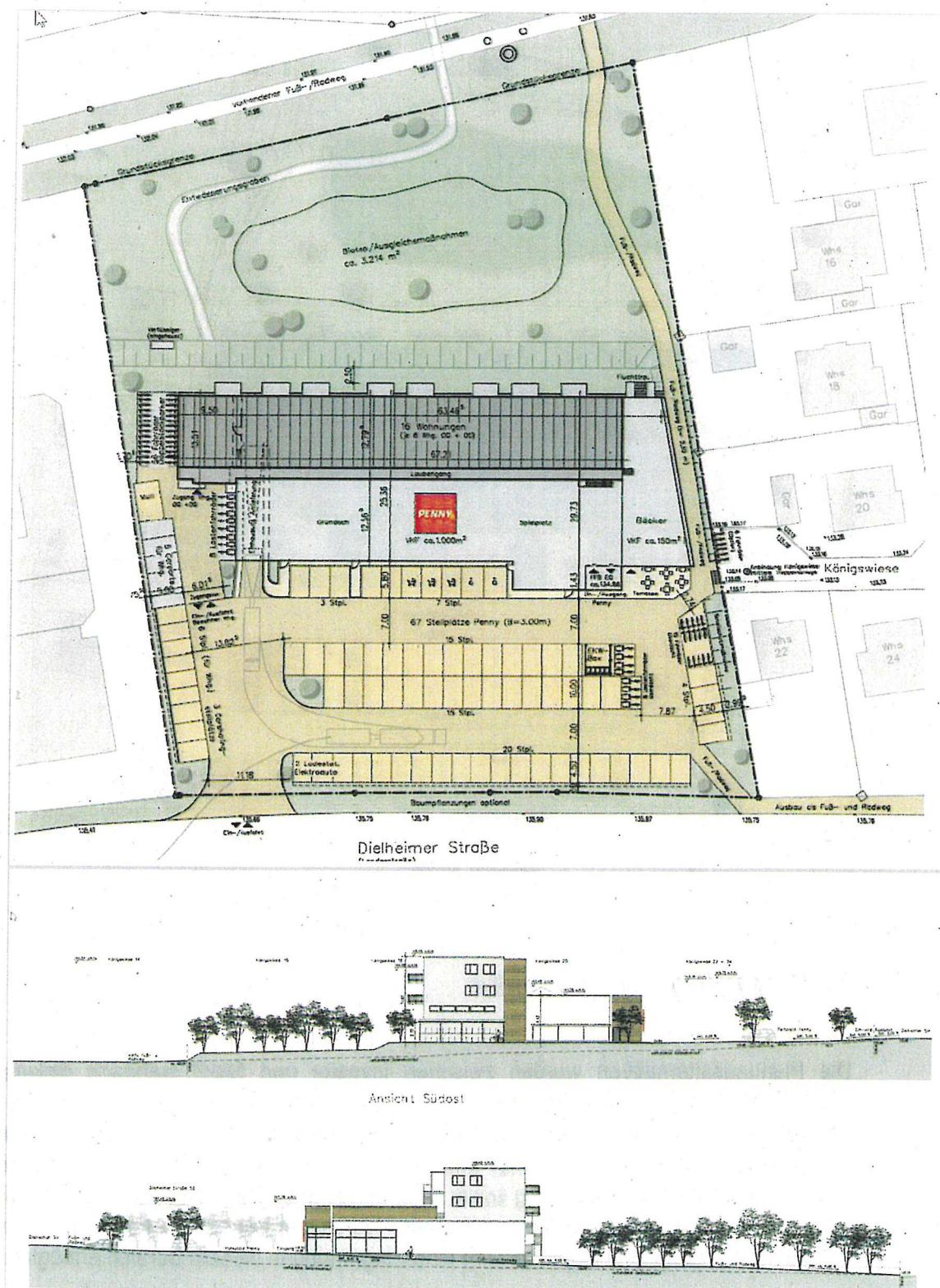


Abbildung 5: Variante 3.1 A

## 5 Planerische Konzeption, Erschließung und Infrastruktur

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Wie oben beschrieben wurde die Variante 3.1. A als Grundlage für den Bebauungsplan ausgewählt. Es ist geplant, ungefähr die nördliche Hälfte des Baulands im Geltungsbereich anzuschütten und zu versiegeln, um die Altlasten im Boden zu sichern und den Wirkungspfad Boden – Mensch zu unterbrechen. Entlang der Dielheimer Straße sollen die Anlieferung, das Parken und die Zufahrt erfolgen. Auf dem eingeschossigen, ca. 7 m hohen Marktgebäude soll ein im Verhältnis zum Marktgebäude schmälerer Riegel mit zwei Wohngeschossen errichtet werden. Anlieferung und Zugang zu den Wohnungen soll auf der Ostseite des Marktgebäudes liegen. Die Bäckerei soll im westlichen Teil des Gebäudes untergebracht werden. Die Wohnräume der Wohnungen orientieren sich nach Süden, zu den ruhigeren, im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen.

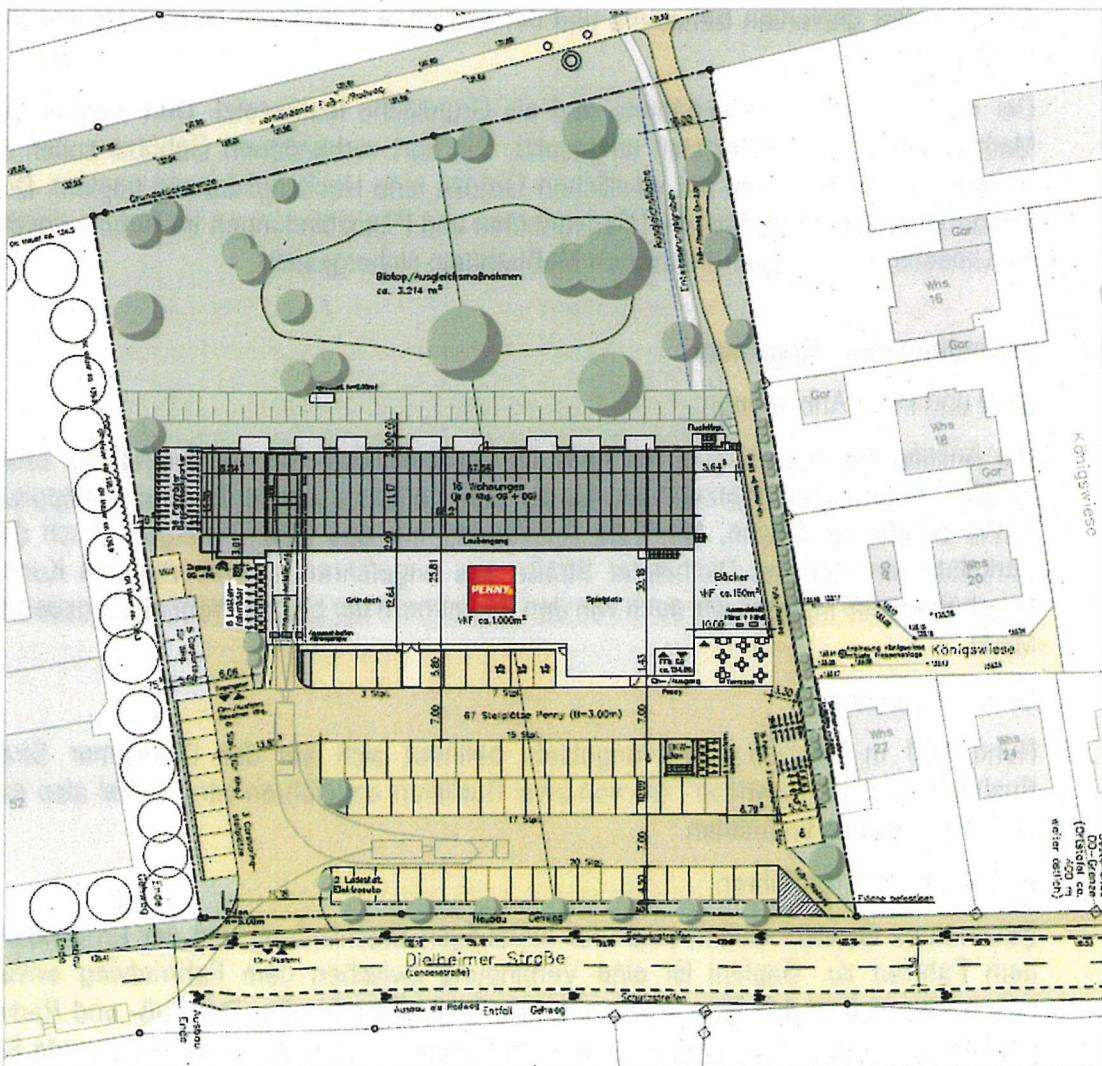


Abbildung 6: Variante 3.1. A – aktualisiert

Im aktualisierten Planstand (siehe Abbildung 6 Variante 3.1.A – aktualisiert) wurde die Verkehrsplanung der Dielheimer Straße eingearbeitet. Auf der südlichen Straßenseite der Dielheimer Straße soll ein Gehweg neu angelegt werden. (siehe auch 5.3.) Außerdem wurde der durch das Gebiet führende Rad- und Fußweg begradigt, sodass zwischen dem Rad- und Fußweg und der Ausgleichsfläche im südlichen Teil des Plangebiets eine Entwässerungsrinne untergebracht werden kann. Anstelle des Biotopausgleichs im südlichen Teil des Plangebiets

wird dort die Ausgleichsfläche für die Zauneidechsen hergestellt. Zusätzlich wurde die Lärmschutzwand am westlichen Gebietsrand ergänzt. Auf die ursprünglich vorgesehene Treppenanlage zum Wendehammer der Königswiese wurde hingegen verzichtet.

## 5.2 Grün- und Freiflächenkonzeption

Der Bebauungsplan sichert eine angemessene Begrünung des Gebiets. Entlang der Dielheimer Straße sind Pflanzgebotenflächen festgesetzt. Hier sind 7 hochstämmige, heimische Bäume zu pflanzen. An der Westseite des Plangebiets ist eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bodendeckern vorgesehen, ebenso entlang der Nord- und Ostseite der Parkplatzflächen. Durch die zu pflanzende Vegetation wird der öffentliche Straßenraum aufgewertet. Darüber hinaus werden die westliche Seite der Lärmschutzwand sowie die südliche und nordwestliche Fassadenseite des Lebensmittelmarktes begrünt.

Zwischen der geplanten Bebauung und der südlichen Grünfläche ist eine Heckenpflanzung vorgesehen.

Der südliche Teil des Plangebiets wird als Grünfläche festgesetzt. Dort werden die CEF-Maßnahmen für die Eidechsen umgesetzt. Die dort vorhandenen Gehölze sollen erhalten bleiben. Außerdem ist an der westlichen Grenze eine Heckenpflanzung geplant. Durch die Festsetzung von Pflanzflächen, Pflanzgeboten und Pflanzbindungen im Bebauungsplan wird die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sichergestellt.

## 5.3 Anbindung des Plangebiets

LKW und PKW Anbindung:

Die Anlieferung des Marktes mit LKW ist ausschließlich von der Dielheimer Straße aus möglich. Aufgrund der Platzverhältnisse auf dem Parkplatz und der für eine Schleppkurve des LKWs benötigten Fläche, kann die Anlieferung nur aus Osten erfolgen. Auch der PKW Parkplatz wird von der Dielheimer Straße aus angefahren, sowohl von den Kunden und Mitarbeitern des Marktes, als auch von den Bewohnern der beiden Wohngeschosse über dem Markt.

ÖPNV Anbindung:

Rund 100 m westlich des Plangebiets befindet sich auf der Dielheimer Straße die Bushaltestelle „Königswiese“, die von zwei Buslinien angefahren wird. Es ist also eine gute ÖPNV Anbindung vorhanden.

Fußgänger und Radfahrer:

Besonderes Gewicht kommt auch der fußläufigen Erschließung und der Erreichbarkeit mit dem Fahrrad zu. Geplant ist eine Verbindung zwischen dem Fahrradweg entlang des Leimbachs südlich des Plangebiets und der Dielheimer Straße. Der Fuß- und Radweg soll entlang der westlichen Flurstücksgrenze im Plangebiet verlaufen. Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Dielheimer Straße wird ausgebaut.

Verkehrsplanung Dielheimer Straße:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch eine Umgestaltung des Straßenraums der Dielheimer Straße vorgesehen. Aktuell gibt es auf der nördlichen Straßenseite der Dielheimer Straße entlang der L612 einen Gehweg, sodass das Plangebiet fußläufig grundsätzlich erreichbar wäre. Querungshilfen sind jedoch nicht vorhanden. Gleichzeitig ist der bestehende Gehweg relativ schmal und kann von Radfahrern nicht mitgenutzt werden. Um eine gute fußläufige Erreichbarkeit sicherzustellen, wird ein neuer Gehweg mit einer Breite von 2,0 m

auf der südlichen Straßenseite der Dielheimer Straße bis zur Zufahrt ins Plangebiet angelegt. Der Gehweg auf der nördlichen Straße wird zurückgebaut. Auf der Fahrbahn sind zwei Fahrradschutzstreifen mit jeweils einer Breite von 1,60 m vorgesehen, sodass auch für Radfahrer eine gute Anbindung gewährleistet ist.

#### 5.4 Innere Erschließung

Das Marktgebäude kann direkt vom Parkplatz aus erreicht werden. An der Ostseite des Marktes befinden sich Anlieferung und der Zugang zu den Wohngeschossern. An der Westseite ist der Zugang in den Markt und zum Bäcker angesiedelt.

Die Erschließung der Wohngeschosse erfolgt über Laubengänge an der Nordseite, von denen der Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten erfolgt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauvorhaben können entwässert werden. Auf welche Art und Weise die Entwässerung erfolgt, ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu klären. Die Wasserversorgung im Gebiet erfolgt über Anschluss an vorhandene Netze und ist sichergestellt.

### 6 Festsetzungen des Bebauungsplans

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Sondergebiet für Lebensmittelmarkt und Wohnen festgesetzt. Dies entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Wiesloch an der Stelle. Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Sondergebietsfläche zulässig sind.

Sondergebietsfläche	Verkaufsflächenzahl	Zulässige Verkaufsfläche
6113 qm	0,1963	1.200 qm

Die Tabelle zeigt auf, dass die Verkaufsflächenzahl von 0,1963 einer Verkaufsfläche von 1.200 qm entspricht. Ein Sechstel der Verkaufsfläche also 200 qm kann für untergeordnete Einzelhandels- oder Handwerksbetriebe in Form von Bäckerei-/ Backshop oder Cafés genutzt werden. Zentrenrelevante Sortimente, die nicht zur Gruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente zählen, werden auf max. 10% (120 qm) der Verkaufsfläche beschränkt. Die Regelvermutung trifft bei der zu erwartenden Verkaufsfläche von 1.200 qm (inklusive Bäckereiverkauf) zu. Großflächiger Einzelhandel ist gemäß § 11 (3) BauNVO nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig. Da ein Kerngebiet an dieser Stelle nicht der Planungsabsicht und der städtebaulichen Struktur entspricht, wird ein sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO festgesetzt. Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 qm wurde der Auswirkungsanalyse entnommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot und das Kongruenzgebot eingehalten werden.

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Da in den Obergeschossen des Lebensmittelmarkts entsprechend der Planungsziele der Stadt Wiesloch auch Wohnungen geplant sind, wird diese Nutzung in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen.

**Allgemein zulässige Nutzungen im Erdgeschoss sind:**

- Zulässig sind Einzelhandelsnutzungen für Lebensmittel- und Getränkemarkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1963.
- Auf maximal einem Sechstel der oben genannten Verkaufsfläche sind untergeordnete Einzelhandels- oder Handwerksbetriebe in Form von Bäckerei-/ Backshop oder Cafés zulässig.
- Auf max. 10% der Verkaufsfläche dürfen zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, die nicht zur Gruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente zählen.
- Der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume und -flächen, betriebsbezogene Nebenanlagen sowie Sozial- und Sanitärräume und Einkaufswagenboxen
- Betriebsbedingte Be- und Entladezonen in baulich-räumlichem Zusammenhang mit den Gebäuden der Einzelhandelsbetriebe
- Stellplätze
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, Anlagen zur Abwasserbeseitigung sowie fernmeldetechnische Anlagen
- Nebenanlagen, die dem Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzung sowie der Wohnnutzung dienen
- Gebäude und Treppenhäuser die dem Zugang zur Wohnnutzung dienen

**Allgemein zulässige Nutzungen in den Obergeschossen sind:**

- Wohnnutzung
- Räume für nicht störende Handwerkerbetriebe
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben im Sinne des § 13 BauNVO
- Nebenanlagen, die dem Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzung dienen

Um zu verhindern, dass im Erdgeschoss Wohnen stattfindet ist dies nur in den Obergeschossen zulässig. Gleichermaßen gilt für Einzelhandel-Nutzungen in den Obergeschossen, die dort nicht zulässig sind. In den Obergeschossen sollen neben der Wohnnutzung allerdings auch Räume für nicht störende Handwerksbetriebe sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben im Sinne des § 13 BauNVO, ermöglicht werden. Hintergrund ist, dass beispielsweise eine Änderungsschneiderei oder das Büro eines Versicherungsmaklers in den oberen Geschossen als Wohngebietsverträgliche Heimarbeit zulässig sein sollen. Der Schwerpunkt in den Obergeschossen liegt aber auf der Wohnnutzung, um der großen Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl GRZ, die Bezugshöhe BZH und die maximal zulässige Gebäudehöhe GH. Durch die Kombination lassen sich die städtebaulich verträglichen und gewünschten Dimensionen der im Geltungsbereich zulässigen baulichen Anlagen eindeutig bestimmen. Die Festsetzung zulässiger Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl GFZ sind nicht erforderlich. Wird im Bebauungsplan keine GFZ festgesetzt, so gilt der Maximalwert gemäß § 17(1) BauNVO.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl bezeichnet den Anteil des Grundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die geplanten Stellplätze nebst Zufahrten zunächst nur bis zu 0,8 GRZ betragen, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

Diese Grenze kann aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Bei der vorliegenden Planung werden nur ca. 68% der Grundstücksfläche als Sondergebiet festgesetzt. Die restliche Fläche wird als private Grünfläche und Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus sind im Sondergebiet weitere Pflanzflächen festgesetzt, die der Eingrünung des Gebiets dienen. Grünflächen auf Grundstücksflächen können bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche allerdings nicht als Teil der maßgebenden Grundstücksfläche herangezogen werden. Deshalb errechnet sich die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich nur als Produkt der GRZ und der Sondergebietsflächen, sodass die nach § 17 (1) BauNVO für Sondergebiete vorgesehene Obergrenze von 0,8 nicht ausreichend ist. Zur Realisierung der Planung ist eine Erhöhung der GRZ auf 0,95 inklusive der Grundflächen der in § 19(4) BauNV aufgeführten baulichen Anlagen erforderlich. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche, der Pflanzflächen sowie der Fassaden- und Dachbegrünung wird die Überschreitung der GRZ ausgeglichen und sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe BZH und der OK Flachdach-Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH wird im zeichnerischen Teil festgesetzt. Es wird unterschieden zwischen der GH1 und der GH2. Die festgesetzte GH ermöglicht die vom Stadtrat gebilligte Entwurfskonzeption und sichert eine gebietsverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude im Geltungsbereich. Sie orientiert sich außerdem am umliegenden Bestand und überschreitet die Firsthöhen teilweise tiefer liegender Gebäude nur um ca. 1 m.

Um die Aufstellung von Kühl- oder Heizaggregaten, Lüftungstechnik oder PV-anlagen auf dem Dach zu ermöglichen, darf die GH mit technisch notwendigen Dachaufbauten überschritten werden. Dies gilt auch für Spielgeräte um die eine Nutzung der Dachflächen als Spielplatz zu ermöglichen. Für die GH1 gilt eine maximale Überschreitung bis 2 m Höhe. Für die GH2 gilt eine maximale Überschreitung bis 1,5 m Höhe.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

In der offenen Bauweise werden gemäß § 22 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Weil der geplante Gebäudekomplex aus Marktgebäude und Wohngeschossen aber länger als 50 m ist, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

In der abweichenden Bauweise („a“ gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung zu errichten. Das Festsetzen einer Längenbegrenzung erübrigt sich, weil die festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) eine gebietsverträgliche Längenentwicklung sichern.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert und im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die überbaubaren Flächen ermöglichen die den Planungszielen der Stadt entsprechende Gebäudekonzeption und sichern die städtebaulich gewünschte Freiflächenkonzeption. Da das Baufenster einen ausreichend großen Spielraum für die Bebauung ermöglicht, soll eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO nicht zugelassen werden.

### **6.4 Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen / Carports**

Die geplanten Stellplätze sind zur Verdeutlichung der Stellplatzkonzeption nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt. Zulässig sind Stellplätze nebst Fahrgassen und Zufahrten aber innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen im Sondergebiet.

Auch den Hauptnutzungen unter- und zugeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Zugunsten der Freiflächenqualität sind Nebenanlagen (Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern und Müllanlagen) die dem Wohnen dienlich sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür entsprechend Festgesetzten Flächen (NaW) zulässig.

Carports sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und der entsprechend im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Carports zulässig. Die sukzessive Umwandlung von Stellplatzflächen zu Carports hätte ungewollte Auswirkungen auf die Freiflächengestaltung und die Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets. Deshalb ist die Einschränkung von Carports erforderlich, damit nur die Carports zulässig sind, die der vom Stadtrat gebilligten Planung entsprechen.

### **6.5 Verkehrsflächen**

Die Flächen der Dielheimer Straße werden insofern mit in den Geltungsbereich aufgenommen, als dass deren Modifizierung im Zuge der Planung durch Festsetzung im Bebauungsplan abgedeckt werden muss. Als Verkehrsfläche ist außerdem der im Süden des Plangebiets verlaufende Fuß- und Radweg festgesetzt, wobei die Aufteilung in Verkehrsfläche und Verkehrsgrün nicht verbindlich festgesetzt ist, sondern nur der Information dient. Von der Festsetzung besonderer Zweckbestimmungen im Bebauungsplan wird abgesehen, so dass die Stadt unabhängig von Bebauungsplan-Änderungen und ungehindert die für sie jeweils erforderlichen verkehrsregelnden Maßnahmen ergreifen kann.

### **6.6 Flächen und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen sind Bestandteil des Katalogs von Minderungsmaßnahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, des Artenschutzgutachtens und des Umweltberichts

und dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen des BNatSchG als Voraussetzung für die Unbedenklichkeit des Vorhabens im Sinne des UVPG.

### **CEF-Maßnahmenfläche Zauneidechsen**

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Ausgleichsfläche dient als Ersatzhabitat für Eidechsen.

### **Schutz des Menschen vor Bodenverunreinigungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen insbesondere bergbaubedingt hohe Schwermetallkonzentrationen vor. Für den südwestlichen Bereich der Grünfläche ist eine Aufschüttung vorgesehen, um somit den Wirkungsbereich Boden – Mensch zu unterbrechen.

Aufgrund der Entwicklung des oben beschriebenen Ersatzhabitats für Eidechsen ist eine Überdeckung des Bodens im Bereich der Ausgleichsfläche nicht möglich, die Notwendigkeit zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch ist allerdings gegeben. Um die Entwicklung des Eidechsenhabitats als CEF – Maßnahme zu ermöglichen, ist die Ausgleichsfläche daher einzuzäunen. So kann der Wirkungspfad Boden – Mensch unterbrochen werden und der Schutz der Natur bzw. des Menschen sichergestellt werden.

### **Steingärten**

Schottergärten sind zum Schutz der Umwelt, insbesondere des Bodens und des Klimas unzulässig. Aus den gleichen Gründen sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie z.B. Folie oder Vlies nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Außerdem sind zugunsten eines ansprechenden und harmonischen Siedlungsbildes unbebaute und unbefestigte Flächen -außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite- als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten.

### **Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag**

Sollten in der Planung großflächige Glasfassaden, Bereiche mit Durchsichten oder Übereckverglasung etc. vorgesehen werden, wodurch sich das Vogelschlagrisiko erhöht, wird das Kollisionsrisiko durch die Verwendung speziellen Vogelschutzglases, reduziert und eine signifikante Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos vermieden, was auch dem Artenschutz dient. Zum Schutz vor Vogelschlag sind Anforderungen an die Ausbildung von Glasflächen definiert. Da neben den festgesetzten Maßnahmen ggf. auch andere Lösungsansätze zielführend sein können, werden Abweichungen zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird, oder kein Kollisionsrisiko besteht.

### **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2700 Kelvin (warme-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind ausschließlich vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

### **Umgang mit unbeschichteten Metallen**

Zur Grundwasserschutz sind Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

## Artenschutz

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszulösen, werden Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt.

Durch die Festsetzung der CEF Maßnahmen für die Brutvögel sowie die Fledermäuse wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 nicht ausgelöst werden. Der Artenschutz gilt ohnehin, durch die Verankerung der Maßnahmen in den Festsetzungen wird die Umsetzung auch durch den Bebauungsplan sichergestellt. Darüber hinaus wird die Umsetzung des artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzeptes vertraglich zwischen der Stadt Wiesloch und dem Investor geregelt.

## 7 Umweltbelange

### 7.1 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Für die Aufstellung des Bebauungsplan „Östliche Königswiese“ wird eine solche Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil B).

### 7.2 Biotop und Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept

In ihrer Stellungnahme vom 10.03.2021 geht die untere Naturschutzbehörde folgendermaßen auf das Artenschutzrechtliche Ausgleichskonzept und die Ausnahme vom Biotopschutz ein.

#### Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept:

*Die Ausführungen im Bericht sind plausibel und nachvollziehbar — dem Konzept kann von unserer Seite aus zugestimmt werden. Das im Bericht vorgeschlagene Maßnahmenkonzept ist vollumfänglich entsprechend umzusetzen. Aus Artenschutzrechtlicher Sicht sind folgende Punkte zu beachten:*

Brutvögel und Fledermäuse: *Die Empfehlung bzw. der Vorschlag, die CEF-Fläche „Äußere Heide“ für den Gartenrotschwanz mit zusätzlichen Nisthilfen noch weiter aufzuwerten, ist umzusetzen. Die konkreten Standorte sämtlicher Nist- und Fledermauskästen sind der unteren Naturschutzbehörde unmittelbar nach der — fachgerechten — Anbringung noch mitzuteilen.*

*Wie im Ausgleichskonzept beschrieben, ist für die Nist- und Fledermauskästen ein 3-jähriges Monitoring durchzuführen. Die jährlichen Kurzberichte zum Monitoring sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis spätestens Ende des betreffenden Monitoring-Jahres vorzulegen. Die Nist- und Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten, bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen und regelmäßig zu pflegen. Sofern die Ersatzlebensstätten im Plangebiet angebracht werden, bitten wir die ob. Vorgaben soweit möglich verbindlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.*

*Falls sich Anbringungsorte außerhalb des Plangebietes, auf nicht gemeindeeigenen Flächen befinden, ist eine entsprechende rechtliche Sicherung notwendig und nachzuweisen.*

Reptilien (Zauneidechsen): *Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Maßnahmen für Zauneidechsen wie im artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzept beschrieben unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen (insbesondere auch Einhaltung der Tabu-Flächen!). Die Artenschutzmaßnahmen (Herstellung*

der CEF-Fläche, Reptilienschutzzaun, etc.) und die Umsiedlung der Tiere sind zu dokumentieren, der Bericht ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen. Es ist ein 3-jähriges Monitoring (nach 1, 2 und 5 Jahren) durchzuführen. Unter Umständen können sich hieraus weitere Maßnahmen (zur Optimierung) ergeben. Die Monitoring-Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis spätestens Ende des betreffenden Monitoring-Jahres zu übersenden. Die CEF-Fläche für die Zauneidechsen ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Da die CEF-Fläche für die Zauneidechsen innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt, gehen wir davon aus, dass entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Biotopschutz:

Im geplanten Baugebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 167182260005 „Feldgehölz östlich Wiesloch – Königswiese“ mit einer im Jahr 1999 kartierten Fläche von knapp 1.360 m<sup>2</sup>. Im Rahmen einer Nachkartierung im Juli 2020 wurde festgestellt, dass sich das Biotop zwischenzeitlich ausgedehnt hat und nunmehr eine Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> umfasst. Für die Umsetzung der geplanten Bebauung muss das komplette Biotop beseitigt werden.

Die Zerstörung solcher gesetzlich geschützten Biotope ist gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG grundsätzlich verboten. Von diesem Verbot kann im Einzelfall nach Absatz 3 der genannten Vorschrift auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Eingriff in geschützte Bestände zwingend notwendig und somit nicht vermeidbar ist und die Beeinträchtigungen wieder ausgeglichen werden können. Ist aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein verbotener Eingriff in eine Biotopfläche zu erwarten, so kann gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG auf Antrag der Gemeinde bereits vor oder während der Aufstellung des Bebauungsplanes über die erforderliche Ausnahme entschieden werden.

Ein entsprechender Antrag in Form des Schreibens des Büros Bioplan vom 11.12.2020 liegt der unteren Naturschutzbehörde vor (wie vereinbart ist die Stadt Wiesloch als Träger der Bauleitplanung per E-Mail vom 29.12.2020 anstelle des Investors als Antragsteller eingesprungen). Der relevante Bereich wurde durch das besagte Fachbüro in artenschutzrechtlicher Hinsicht überprüft und bewertet, die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden ermittelt. Als Ausgleich für die Beseitigung des Biotops ist die Pflanzung eines 3.000 m<sup>2</sup> großen Feldgehölzes aus standortheimischen Arten auf dem städtischen Grundstück Flst.Nr. 13429 vorgesehen, die untere Naturschutzbehörde kann diesem Kompensationsvorschlag ebenfalls zustimmen. Das Vorhaben dient der Befriedigung der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und der Sicherstellung der Nahversorgung für den Ortsteil Altwiesloch und ist somit im öffentlichen Interesse.

Im Rahmen der Abwägung kommen wir zum Ergebnis, dass hier die betroffenen Naturschutzbelange – auch aufgrund der Lage der Biotopfläche und den damit einhergehenden randlichen negativen Einflüssen (laut Erhebungsbogen zum Biotop handelt es sich um ein Gebiet von eher durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit) – nicht so schwer wiegen, dass die beantragte Ausnahme vom Biotopschutz zu versagen wäre. Wir erteilen daher hiermit der Stadt Wiesloch nach § 30 Abs. 3 BNatSchG die erforderliche Ausnahme vom Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG zur Beseitigung des Biotops Nr. 167182260005 (in seiner aktuellen Abgrenzung) unter folgenden Auflagen:

1. Das Maßnahmenkonzept zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (siehe S. 4 und 5 im Ausnahmeantrag vom 11.12.2020 bzw. Tabelle 2 im artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzept vom 14.12.2020) ist vollständig entsprechend zu beachten und umzusetzen.

2. Die ergänzenden oben aufgeführten Vorgaben zum artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzept sind ebenfalls zu beachten.

3. Aufgrund des Zeitfortschritts muss der zeitliche Ablaufplan (siehe unter Punkt 4.1 auf Seite 18 des artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzepts) angepasst bzw. aktualisiert werden.

Im Prinzip kann mit den Maßnahmen für die Eidechsen und Vögel bzw. Fledermäuse — falls nicht ohnehin schon geschehen — sofort begonnen bzw. können diese ggfs. weiter durchgeführt werden.

Gehölzfällungen oder -rodungen dürfen hingegen jedoch erst wieder ab 20. Oktober vorgenommen werden.

4. Der Ausgleich für das Biotop hat bis spätestens 31.12.2021 — wie auf Seite 3 im Ausnahmeantrag beschrieben und im „Pflanzplan Biotopausgleich Flurstück 13429“ vom 24.11.2020 (Anlage 1) dargestellt — zu erfolgen. Um Vollzugsmeldung wird gebeten.

(Anmerkung: Angesichts des bestehenden Pachtverhältnisses kann die vorgesehene Frist für den Ersatz des Biotops nicht eingehalten werden. Die Umsetzung erfolgt aber in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde so zeitnah wie möglich (in angemessener Frist)).

5. Das Ersatzbiotop ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten (z.B. insbesondere in den ersten Jahren bei Bedarf wässern, abgängige Gehölze sind grundsätzlich wieder entsprechend zu ersetzen, mittelfristig partielles Auf-den-Stock-setzen, etc.).

### 7.3 Verkehr/Geräuschsituations

Zur Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Aspekte wurde in Schallgutachten erstellt (Modus Consult | Karlsruhe | 2021). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Unter Ansatz der von der INWO Projektgesellschaft Altwiesloch GmbH übergebenen Unterlagen, Ansichten und Bebauungsvorschläge zeigt sich, dass – bei einer betrachteten Öffnungszeit werktags zwischen 7:00 und 22 Uhr sowie sonntags zwischen 8:00 und 11 Uhr – die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf dem Marktgebäude im Beurteilungszeitraum Tag und in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden. Im Bereich der westlich angrenzenden Wohnbebauung in der Königswiese kommt es an einem Gebäude Königswiese 22) zu Überschreitungen des maßgebenden Immissionsrichtwertes am Tag sowie des Spitzenpegelkriteriums in der Nacht.

Die Zusatzbelastung durch den Markt unterschreitet die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an einigen Immissionsorten um deutlich weniger als 6 dB(A), so dass für die Beurteilung der Geräuschimmissionen des Marktes die Gesamtbelastrung zu untersuchen ist.

Um eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu erreichen wurden organisatorische sowie bauliche Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm:

- < bei Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen,
- < bei Einbau eines Betonsteinpflasters mit Fugenbreite </= 3mm, oder eines Asphaltbelags,
- < bei maximal 6 Lkw-Andienungen tagsüber, davon 50% Kühl-Lkw, und Reduzierung der Kühl-Lkw-Fahrten in der morgendlichen Ruhezeit zwischen 6:00 und 7:00 Uhr auf eine Andienung sowie
- < nach Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand auf einer Länge von ca. 30 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze, östlich des Gebäudes Königswiese 22 an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden können.

Das Planvorhaben ist aus Sicht des Schallimmissionsschutzes genehmigungsfähig.

#### 7.4 Artenschutz

Zur Ermittlung und Bewertung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung erstellt (Bioplan | Heidelberg | 2019). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

Brutvögel	Im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind aufgrund der vielfältigen Strukturen ein breites Spektrum verschiedener Arten, wobei Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen dominieren werden. Da Gehölzfällungen notwendig sind, wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppe Brutvögel durchgeführt.
Reptilien	Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien, insbesondere am Nordrand und im Süden an den Saumstrukturen entlang der Wiese. Da Eingriffe in diese Bereiche geplant sind, wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppe Reptilien empfohlen.
Fledermäuse	Die im Gebiet vorkommenden älteren Bäume besitzen das Potential für Tages- und Sommerquartiere für Fledermäuse (Spalten, Höhlen, Rindenabplatzungen). Da Gehölzfällungen notwendig sind, wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppe Fledermäuse empfohlen.
Holzkiefer	Die auf der Fläche wachsenden Bäume bieten das Potential für holzbewohnende Käfer. Da Gehölzfällungen notwendig sind, wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppe Holzkiefer empfohlen.
Heuschrecken	Die Wiesenfläche im südlichen Teil des Gebiets bietet zudem Potential für Heuschrecken. Sofern hier Eingriffe geplant sind, wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppe Heuschrecken empfohlen.
Schmetterlinge	Bei der Begehung konnten keine Futterpflanzen der streng geschützten Schmetterlingsarten nachgewiesen werden. Trotzdem wird empfohlen, im Rahmen der anderen Begehungen nochmals auf das Vorhandensein der Futterpflanzen und das Vorkommen der Schmetterlinge zu achten.

Im Rahmen der Planung wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen (Bioplan, 20.08.2020) durchgeführt und einen artenschutzrechtliches Ausgleichskonzepts (Bioplan, 14.12.2020) für das Vorhaben „Dielheimer Straße“ in Wiesloch erarbeitet. Hinsichtlich des Gehölzbestandes sind demnach folgende Ergebnisse und Maßnahmen zu beachten:

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind Fällung/Rodung von Gehölzen auf einen Zeitraum außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb der Fledermausaktivitätszeit im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt (Bauzeitenregelung).
- Für die im Gebiet nachgewiesenen Arten der Roten Listen sind folgende vorgezogene CEFMaßnahmen durchzuführen:

- Für den Star sind Nisthilfen als Ersatz für die entfallenden Strukturen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 4 Nistkästen (z.B. Schwegler Starenhöhle 3SV) anzubringen.
- Für den Gartenrotschwanz sind 3 Nischenbrüterhöhlen (z.B. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N) und 5 Nisthöhle mit ovalem Flugloch (z.B. Schwegler Nisthöhle 2GR Oval oder 1B) fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Für Höhlenbrüter wie Blau- und Kohlmeisen sind 3 Nisthöhlen mit kleiner Fluglochweite (z.B. Schwegler Nisthöhle 2GR 3-Loch) und 8 Nisthöhlen mit ovalem Flugloch (z.B. Schwegler Nisthöhle 2GRoval) fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind je eine Kleiberhöhle (z.B. Schwegler Kleiberhöhle 5KL) und 1 Zaunkönigkugel (z.B. Schwegler Zaunkönigkugel 1ZA) entsprechend anzubringen.
- Für Nischenbrüter wie den Hausrotschwanz ist 1 Nischenbrüterhöhle (z.B. Schwegler Nischenbrüterhöhle 2HW), für Rotkehlchen sind 2 Nischenbrüterhöhlen (z.B. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N) fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Der langfristige Verlust von potentiell geeigneten Fledermausquartieren im Gehölzbestand ist durch das Aufhängen von drei Fledermauskästen (z.B. Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartiere 2F) an Bäumen im näheren Bereich auszugleichen.
- Die in den Randbereichen des Biotops lebenden Zauneidechsen sind vor Eingriffen in ihren Lebensraum vollständig abzufangen und auf eine Ausgleichsfläche im südlichen Bereich des Vorhabensgebiets umzusiedeln. Bis zum vollständigen Abfang der Eidechsen sind ihre Lebensräume als Tabuflächen (u. A. kein Befahren mit schwerem Gerät, keine Materiallagerungen; keine Eingriffe in den Boden) definiert.
- Eine Fällung der Bäume innerhalb dieser Tabuflächen ist bei entsprechender Vorsicht („händische“ Fällung mit Kettensäge, herausheben der Stammstücke mittels eines Greifers von außerhalb) und unter ökologischer Baubegleitung bereits vor dem vollständigen Abfang der Zauneidechsen möglich. Die Wurzelstöcke müssen jedoch bis zur vollständigen Umsiedlung aller Zauneidechsen im Boden verbleiben.
- Ein Vorkommen streng geschützter Holzkäfer konnte aufgrund fehlenden Habitatpotentials ausgeschlossen werden.
- Trotz des Nachweises der Futterpflanzen des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) und der Spanischen Flagge (*Euplagia quadripunctaria*) konnten beide Arten nicht im Vorhabensgebiet nachgewiesen werden.
- Durch den Verzicht eines Eingriffs in den südlichen Bereich des Vorhabensgebiets sind keine Maßnahmen für die ausschließlich dort nachgewiesene Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda cearulescens*) notwendig.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung der entsprechenden Maßnahmen nicht ausgelöst.

## 7.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

### Biotopausgleich:

Als Ausgleich für das wegfallende gesetzlich geschützte Feldgehölz wird auf dem Flurstück 13429 ein 3.000 m<sup>2</sup> großes Feldgehölz aus heimischen Bäumen und Sträuchern hergestellt und dauerhaft erhalten.



Abbildung 7: Biotopausgleich

Das Flurstück 13429 wird derzeit als Wiese bewirtschaftet und ist von Gehölzbeständen umgeben. Große Teile dieser Gehölze sind bereits als Feldgehölz bzw. Feldhecke gesetzlich geschützt (Feldgehölze u. -hecke westl. Wiesloch - Über d. Dörrbachgr./ Feldhecke westl. Wiesloch - südl. Go-Kart-Bahn). Die südlichen Wiesenbereiche unterscheiden sich in ihrer Struktur und Artenzusammensetzung deutlich von denen der nördlichen Wiesenfläche. Die für die Pflanzung vorgesehenen Bereiche sind deutlich von Gräsern dominiert und als artenarme Fettwiese einzustufen. In Teilbereichen ist eine deutliche Gehölzsukzession durch Brombeere und Roten Hartriegel festzustellen. Störzeiger wie Brennnessel und Ackerkratzdistel kommen vor allem in den Randbereichen vermehrt vor. Um eine Beschattung der nördlichen Wiesenfläche zu vermeiden und einen stufigen Aufbau zu erzielen, werden Bäume und größere Sträucher nur im Zentrum der Pflanzfläche gepflanzt. Zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände wird zwischen südlichen Gehölzbestand und Neupflanzung ein 4,5 m breiter Pflegeweg sowie ein 3,5 m breiter Streifen ohne Baumpflanzungen eingeplant.

Die Umsetzung der Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Wiesloch und dem Investor sichergestellt. Detaillierte Beschreibungen und Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind Kapitel 3.3 des Umweltberichts zu entnehmen:

#### Maßnahme von der Flächenagentur:

Die weitere Kompensation erfolgt durch folgende Maßnahmen der Flächenagentur Baden-Württemberg

- „Entwicklung von Waldrefugien mit Habitatbaumgruppen (Aktenzeichen 126.02.005)

Die Maßnahme von der Flächenagentur mit dem Aktenzeichen: 126.02.005 liegt im Naturraum Neckar- und Tauber-Gäuplatten, auf Gemarkung Aschhausen. Im Walddistikt Nr. 3 „Schloßrain“ werden zwei Waldrefugien ausgewiesen. Außerdem werden auf dem gesamten Waldbesitz 17 Habitatbaumgruppen ausgewiesen. Es werden insgesamt 85.201 der durch die Maßnahme generierten Ökopunkte dem Vorhaben „Östliche Königswiese“ zugeordnet. Die Maßnahmenbeschreibung von der Flächenagentur ist als Anhang 1 dem Umweltbericht

beigefügt. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Wiesloch und dem Investor sichergestellt.

## 7.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 (5) Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen.

### 7.6.1 Energetische Standards der Stadt Wiesloch

Die Stadt Wiesloch verfolgt ambitionierte Klimaschutzziele. In seiner Sitzung am 27.05.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch energetische Standards für die Stadtentwicklung beschlossen, die künftig im Rahmen von Bauleitplanverfahren umzusetzen sind. Ziel des Energiekonzeptes ist es, die CO<sub>2</sub> - Emissionen in künftigen Neubaugebieten deutlich zu reduzieren. Das städtische Energiekonzept umfasst Mindestanforderungen für den Gebäude-Energiestandard, eine Mindest-Fläche für Kollektoren oder PV-Anlagen in Höhe von 50% der Gebäudegrundflächen sowie einen Mindest-Autarkiegrad von 50%. Diese Anforderungen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB in Form einer Festsetzung einer Mindestkollektorfläche in den Bebauungsplan übernommen. Da neben der im Bebauungsplan festgesetzten Mindestkollektorfläche auch andere Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen der geforderten energetischen Standards möglich sind, werden aufbauend auf den oben genannten Handlungsempfehlungen (ebök, 12.05.2020) Abweichungen von den Vorgaben zu den Mindestkollektorflächen zu gelassen, wenn nachgewiesen wird, dass – bezogen auf ein Jahr – durch andere Maßnahmen ein Deckungsanteil der im Quartier genutzten Energien (am Gesamtenergieeinsatz) aus lokalen (erneuerbare n) Quellen von mindestens 50 % (Autarkiegrad) erreicht wird. Zur näheren Erläuterung der Vorgaben zur Berechnung des Autarkiegrads und zu den anrechenbaren lokal erneuerbaren Energien wird auf die oben genannten energetischen Standards für die Stadtentwicklung (ebök, 12.05.2020) verwiesen.

### 7.6.2 Energiekonzept

Der Vorhabenträger hat ein Energiekonzept vorgelegt, das die oben genannten energetischen Standards der Stadt Wiesloch soweit wie möglich berücksichtigt: (Ingenieurbüro Wolfgang Ritzhaupt, April 2021). Das Energiekonzept zum Vorhaben östliche Königswiese umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

Lebensmittelmarkt: Die Beheizung des Marktes erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage, die auf dem Dach des Marktes platziert wird. Die Energie der Wärmepumpe wird in eine Pufferspeicheranlage eingespeist, in den auch die durch die Abwärme der Kälteverbundanlage eingespeist wird. Die Wärmepumpe wird nur als Spitzenheizung verwendet da für die Grundlast die Heizleistung aus der Wärmerückgewinnungsanlage ausreichend ist. Die Wärmeverteilung im Markt erfolgt über Lüfterhitzer die flächig im Markt angeordnet sind. Die Auslegungstemperaturen der gesamten Anlage betragen 40/20 bzw. 25 Grad, so dass der Wärmeverlust der Anlage vernachlässigbar ist. Die Außeneinheiten der WMP werden auf dem Dach des Marktes aufgestellt.

Die Belüftung des Verkaufsraumes sowie Nebenräume erfolgt über eine Be.-u. Entlüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnungseinheit deren Wirkungsgrad bei ca. 80 % liegt. Die

Warmwasserbereitung erfolgt rein elektrisch mittels Einzelgeräte am Verbraucher. Die Heizleistung des Marktes beträgt bei einer Außentemperatur ca. 40 KW. Das entspricht einem Energieverbrauch von ca. 64.000 KWh/a. Der Lüftungswärmeverlust ist vernachlässigbar, da die Lüftungsanlage für den geforderten Luftaustausch sorgt.

Durch die Wärmerückgewinnung aus dem Kälteverbindsystem werden ca. 38.000 kWh für die Beheizung des Marktes zur Verfügung gestellt. Die restliche benötigte Wärmeenergie wird durch die Luftwärmepumpe zur Verfügung gestellt. Der Energiebedarf beläuft sich hier auf etwa 10.000 kWh/a. Die Warmwasserbereitung erfolgte über Elektro-Einzelgeräte 1\*80 Ltr Speicher mit 4 KW, 5\* Kleindurchlauferhitzer a 2 KW und 1 \*10 Ltr. Druckspeicher a 3 KW aufgrund der geringen Nutzung. Der Markt benötigt in der derzeitigen Ausbaustufe eine elektrische Leistung von 70 KW und eine Reserve von 35 KW für spätere Ausbauten.

Wohnungen: Auf dem Penny Markt werden 16 Wohneinheiten mit ca. 1400 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstellt. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt ebenfalls über eine Luftwasser-Wärmepumpe in Modulbauweise. Die Wärmeübertragung in den Wohneinheiten erfolgt über eine Fußbodenheizung mit den Auslegungstemperaturen 40/30 Grad. Jeder Raum erhält einen Raumthermostat zur Regelung der jeweiligen Temperaturen. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über eine Trinkwassererwärmungsanlage die über Wärmepumpe und nachgeschaltet über elektrische Heizstäbe die Warmwassermenge und Warmwassertemperatur gewährleisten.

Die Funktion ist wie folgt: Die Wärmepumpe heizt den Pufferspeicher zu 2 Dritteln auf ca. 45 Grad auf und die Heizstäbe die im oberen Bereich im Pufferspeicher angeordnet sind, heizen nur nach. Damit kann über eine zentrale Frischwasserstation 60 Grad warmes Wasser zur Verfügung gestellt werden. Die gesamte Heizleistung wird über die Wärmepumpenanlage erbracht.

Daher ist die Aufteilung im Hybrid System 01 wie folgt: Die Wärmepumpe leistet 100 % Heizleistung und etwa 50 % Wassererwärmung, das ergibt in Summe 70 % der gesamten Leistung. Die Erwärmung des Trinkwassers von 45 auf 60 Grad wird rein über den elektrischen Heizstab erbracht. Das sind etwa 30 % der Gesamtleistung wie im Bericht angegeben.

Zur Be.-u. Entlüftung der Wohneinheiten werden Einzelraumlüfter je Bad und WC installiert die zum Feuchteschutz mit Kleinlast betrieben werden können. zum Luftaustausch in den einzelnen Räumen werden Nachströmelemente in die Außenwand eingebaut. Die Auslegung erfolgt nach DIN 1946 Teil 6.

Die Heizlast der Wohnungen beträgt ca. 46 KW was einem jährlichen Energiebedarf von ca. 58.000 KWh entspricht.

#### Allgemein:

#### Erläuterung zu den energetischen Standards der Stadt Wiesloch

Das Gebäude wird in Kompaktbauweise geplant, wobei der Markt im Erdgeschoss aufgrund seiner Bauweise bezogen auf die Größe einen sehr geringen Heiz- und Kühlbedarf hat. Die über dem Markt liegenden Wohnungen wurden so geplant, dass die Fensterflächen der Wohnräume nach Süden zeigen und somit energietechnisch sich in einer optimalen Ausrichtung zur Sonne befinden. Da das Gebäude auf dem beheizten Markt gebaut wird fallen auch die erdberührenden Kälteflächen weg, so dass die Wohnungen einen geringen Heizbedarf haben.

Die Photovoltaikanlage wurde entsprechend auf dem Flachdach oberhalb des Wohngebäudes und auf Teilen der begehbar Fläche des Marktdaches geplant. Wie im Plan zu erkennen ist sind die Elemente nicht vollflächig auf dem Dach verteilt. Da die Anlage regelmäßig gewartet werden muss, ist es notwendig, entsprechende Wartungswege freizuhalten. Ebenso ist es üblich bzw. notwendig, dass die Anlage 1,50 m Abstand von der Dachkante hat, damit es möglich ist die Anlage zu reinigen und zu warten.

*Es werden in der Summe 340 Module mit einer Leistung von 330 Watt installiert werden. Um die Zahl der Module zu erhöhen, wurde von der OSW-West Ausrichtung abgewichen, was aber auf die Funktion der Anlage nur geringen Einfluss hat.*

## **8 Durchführung und Kosten**

### **8.1 Bodenordnung**

Der Investor hat vertraglich sichergestellt, dass die Grundstücke käuflich erworben werden können. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **8.2 Städtebaulicher Vertrag/Durchführungsvertrag**

Zwischen der Stadt Wiesloch und dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der insbesondere Details zur verkehrlichen Erschließung, den Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und zu den energetischen Anforderungen enthält.

### **8.3 Kosten**

Es handelt sich um ein privates Vorhaben. Die Folgekosten sind größtenteils vom Vorhabenträger zu übernehmen.

## **Anhang: Gutachten und Anlagen**

### **Teil B – UMWELTBERICHT**

Der Begründung wird der Umweltbericht „Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan „Östliche Königswiese“ in Wiesloch“ des Büros Bioplan vom 18.03.2021 **als Anlage** beigefügt.

## **II. BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Auf Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und § 9 (4) BauGB werden in diesen Bebauungsplan auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 74 LBO) als örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Festsetzungen sichern hinsichtlich der Dachausführung innerhalb des Plangebiets ein zeitgemäßes und harmonisches Siedlungsbild.

### **2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind für die Außenwirkung eines Plangebiets mitbestimmend und sollen insofern aus gestalterischen Gründen im angemessenen Umfang reglementiert werden. Vor diesem Hintergrund sollen Werbeanlagen unter Beachtung der besonderen Anforderungen des Verbrauchermarkts nur vergleichsweise sparsam Verwendung finden.

Fremdwerbung wird ausgeschlossen. Zulässig sind Werbeanlagen, die unmittelbar am Gebäude für den Einzelhandel angebracht werden. Sie dürfen die Außenwand des Gebäudes nicht überragen und nicht mehr als 20 cm vor die Fassade vortreten. Auch die maximale Größe der Werbeanlage wird auf 15 m<sup>2</sup> pro Fassadenfläche begrenzt. Werbeanlagen sind nur an der nördlichen Fassade des Lebensmittelmarktes (der Dielheimer Straße zugewandten Fassadenseite) zulässig. Anlagen mit wechselndem, bewegtem laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches können Verkehrsteilnehmer ablenken

und daher zu gefährlichen Situationen führen. Deswegen und aus gestalterischen Gründen sind sie ausgeschlossen. Auch akustische Werbung ist unzulässig.

Außerhalb der Baugrenzen ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sie darf eine Höhe von 6,00 m (Oberkante Werbeanlage) und eine Gesamtgröße von 12 m<sup>2</sup> (d.h. 6 m<sup>2</sup> pro Seite) nicht überschreiten. Die Unterkante der Werbeanlage darf eine Höhe von 2,20 m nicht unterschreiten, um zu gewährleisten, dass die Sichtbeziehungen in den Verkehrsraum nicht beeinträchtigt werden.

### **3 Stellplätze für Fahrräder (§ 74 (2) Nr. 6 LBO)**

Angesichts der guten Wegeanbindung des Plangebiets an die angrenzenden Wohngebiete sowie der stadtnahen Lage und der Einschränkung der KFZ-Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO für Wohnungen, wird von einem erhöhten Anteil an Radverkehr ausgegangen. Zur Unterstützung des Fahrradverkehrs wird dementsprechend die Anzahl der für eine Wohnung erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder auf 4 Abstellplätze pro Wohnung erhöht.

### **4 Unterschreitung der Abstandsflächen (§74 (1) Nr.7 LBO)**

Um den Beschluss des Gemeinderats (Variante 3.1A) gestalterisch zu sichern und um zu vermeiden dass Carports, Fahrradabstellanlagen und sonstige dem Wohnen dienliche Nebenanlagen zu nah die Dielheimer Straße gebaut werden, dürfen diese nur in den im zeichnerischen-Teil mit Ca und NaW gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Die nach § 5 (4) LBO vorgesehenen Abstandsflächen können dabei nicht eingehalten werden. Da es sich um Carports und Fahrradabstellanlagen mit nicht geschlossenen Außenwänden handelt und die Versorgung mit Licht und Luft gewährleistet bleibt, ist ein Heranrücken bis auf 0,75 m an die Flurstücksgrenze und eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen vertretbar.

### **5 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs.2 Nr. 1 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO)**

Die Stadt Wiesloch möchte Alternativen zum motorisierten Individualverkehr etablieren und insbesondere auch den Radverkehr unterstützen. Im Plangebiet werden daher Carsharing-Stellplätze sowie eine erhöhte Anzahl an Fahrrad Abstellplätzen untergebracht. Gleichermassen bedeutet dies, dass KFZ-Stellplätze in geringerem Ausmaß erforderlich sind. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden nach § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO, die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO einzuschränken. Für das Plangebiet wird die Stellplatzverpflichtung daher auf 0,65 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit reduziert.

### **6 Standorte für Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Standplätze für Müllbehälter sind zur Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder baulich einzufassen und zu überdachen. Die Einfassung einschließlich des Flachdachs ist einzurünen.

### **7. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen entlang der Dielheimer Straße eine Höhe von 1.20 m nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche. Zulässig sind Hecken und offene Einfriedungen (z. B. Maschendrahtzaun) mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung. Für das restliche Plangebiet wird die Höhe und Art der Einfriedungen nicht begrenzt. Zur Sicherung der Gestaltungsabsichten ist die Verwendung von Stacheldraht unzulässig. Auf die textliche Festsetzung Ziff. 6.7 wird hingewiesen.

**Umweltbericht und Grünordnungsplan  
inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung  
zum Bebauungsplan „Östliche Königswiese“  
in Wiesloch**



Stand: 18.03.2021

Bearbeitung: M. Sc. Anja Seefried  
Dipl.-Ing. Corinna Graus

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>1</b>
1.1	Einleitung .....	1
1.2	Planerische Vorgaben .....	3
1.3	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung .....	3
1.4	Übersicht über die prognostizierte Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung anhand der Kriterien von Anlage 1 Nr. 2b) BauGB .....	4
1.5	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands (Basiszenario); Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	6
1.5.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt .....	6
1.5.1.1	Biotope .....	6
1.5.1.2	Artenschutz .....	14
1.5.1.3	Biotopverbund .....	16
1.5.1.4	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	17
1.5.2	Schutzgut Landschaftsbild .....	18
1.5.3	Schutzgut Fläche / Boden .....	19
1.5.3.1	Böden nach Untergrunduntersuchung .....	19
1.5.4	Schutzgut Wasser .....	20
1.5.5	Schutzgut Luft .....	22
1.5.6	Schutzgut Klima .....	22
1.5.7	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	23
1.5.7.1	Erholung/Wohnumfeld .....	23
1.5.7.2	Lärm .....	24
1.5.8	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe .....	24
1.5.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	24
1.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen .....	25
1.6.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt .....	25
1.6.1.1	Artenschutz .....	26
1.6.2	Schutzgut Landschaftsbild .....	26
1.6.3	Schutzgut Fläche/ Boden .....	27
1.6.4	Schutzgut Wasser .....	27
1.6.5	Schutzgut Klima/ Luft .....	28
1.6.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung .....	28
1.7	Prognose der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	28
1.8	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen .....	29
1.9	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....	29
1.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht) .....	30
1.11	Quellenverzeichnis .....	32
<b>2.0</b>	<b>Empfehlungen für Festsetzungen mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan .....</b>	<b>33</b>
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	33
2.1.1	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen (Pflanzgebot) .....	33
2.1.1.1	Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen .....	33
2.1.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	34
2.2	Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs .....	38
2.3	Sonstige Festsetzungen oder Regelungen mit Bedeutung für Natur und Landschaft (Übernahme aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften) .....	38

<b>3.0</b>	<b>Maßnahmen zum Ausgleich auf externen Flächen.....</b>	<b>39</b>
3.1	Baurechtlicher Ausgleich.....	39
3.2	Maßnahmen zum Artenschutz.....	40
<b>4.0</b>	<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich .....</b>	<b>41</b>
4.1	Methodisches Vorgehen zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich .....	41
4.2	Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Erheblichkeit des Eingriffs i. S. der Eingriffsregelung .....	42
4.3	Ausgleich für den Eingriff in ein nach § 33 NatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.....	43
4.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	44
4.5	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden.....	48
4.6	Maßnahmenbeschreibung und Aufwertungspotential externe Kompensationsmaßnahme.....	51
4.6.1	E 1 Ausgleich Biotop „Feldgehölz östlich Wiesloch – Königswiese“ .....	51
4.7	Zusammenstellung von Ausgleichsbedarf und externer Kompensation .....	53
4.8	Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen .....	53
<b>5.0</b>	<b>Anhang 1: Auszug Ökokontomaßnahme Flächenagentur .....</b>	<b>59</b>

#### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	wichtigste zu beachtende Fachgesetze und fachrechtliche Umweltanforderungen .....	1
Tabelle 2:	Zusammenstellung potentieller Wirkfaktoren.....	4
Tabelle 3:	Übersicht über potentielle Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase - Kriterien nach Anlage 1 NR. 2 b).....	5
Tabelle 4:	Artenliste .....	37
Tabelle 5:	Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs .....	42
Tabelle 6:	Bewertung des Bestandes.....	45
Tabelle 7:	Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung .....	47
Tabelle 8:	Wertstufen von Böden und Umrechnung in Ökopunkte .....	49
Tabelle 9:	Bestandsbewertung.....	49
Tabelle 10:	Bodenbewertung Planung.....	49
Tabelle 11:	Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs.....	54

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar; Lage Planungsgebiet siehe gelber Kreis.....	3
Abbildung 2:	Übersicht Fachplan landesweiter Biotopverbund, Lage Planungsgebiet siehe roter Kreis (Quelle: Daten- und Kartenserver LUBW, 2020) .....	16
Abbildung 3:	Übersicht über die Schutzgebiete im Planungsgebiet und dessen Umgebung; Planungsgebiet siehe gelbe Umrandung (LUBW, 2020, verändert).....	17
Abbildung 4:	Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte, Lage Planungsgebiet siehe gelbe Umrandung (Quelle: LUBW, 2021) .....	21
Abbildung 5:	Arbeitsschritte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	41
Abbildung 6:	Übersicht Biotopangrenzung des gesetzlich geschützten Biotops im Planungsgebiet (Quelle: LUBW, 2020, verändert) .....	43
Abbildung 7:	Übersicht Biotopausgleich Flst. 13429, Pflanzung eines Gehölzes aus heimischen Bäumen und Sträuchern auf 3.000 m <sup>2</sup> (Quelle: Übersichtsplan nach LUBW-Kartendienst 2020, verändert durch BIOPLAN).....	51
Abbildung 8:	Pflanzplan Biotopausgleich .....	52

## **Kartenverzeichnis Grünordnungsplan**

Anlage 1	Bestandsplan	M 1 : 500
Anlage 2	Maßnahmenplan	M 1 : 500

## 1.0 Umweltbericht

### 1.1 Einleitung

#### Rechtliche Grundlage

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Be lange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6. Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zum BauGB (§ 2 a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

#### Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Die Stadt Wiesloch beabsichtigt am östlichen Stadtrand ein Sondergebiet, in einer bisher als Grünfläche ausgewiesenen Baulücke zwischen bestehender Wohnbebauung und Gewerbegebiet, auszuweisen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der vorliegende Bebauungsplan „Östliche Königswiese“ erarbeitet. Die Planung weist folgende Merkmale auf:

- Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt 1,25 ha
- Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel und Wohnen, GRZ 0,95 auf 0,61 ha
- Ausweisung von privaten Grünflächen auf 0,28 ha, hiervon Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 0,24 ha
- flächige und Einzelpflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche auf 0,36 ha
- CEF-Maßnahmen, sonstige Artenschutzmaßnahmen
- Externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs und des Ausgleichs eines gesetzlich geschützten Biotops.

#### Darstellung der für den Bauleitplan geltenden Ziele des Umweltschutzes

Beim Planungsgebiet „Östliche Königswiese“ sind vor allem die in Tabelle 1 aufgeführten Fachgesetze und Rechtsgrundlagen für die Ziele des Umweltschutzes von Belang.

**Tabelle 1: wichtigste zu beachtende Fachgesetze und fachrechtliche Umweltanforderungen**

	Relevant für Schutzgut						
	P/T	L/E	Bo	W	K/L	M	K/S
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)			●	●			
Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)			●	●			
Baugesetzbuch (BauGB)	●	●	●	●	●	●	●
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	●	●	●	●	●	●	●
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)	●	●	●	●	●	●	●
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	●	●	●	●	●	●	●
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	●	●	●	●	●	●	●
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG B-W)	●	●	●	●	●	●	●
Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)	●						

**Tabelle 1: wichtigste zu beachtende Fachgesetze und fachrechtliche Umweltanforderungen**

	Relevant für Schutzgut						
	P/T	L/E	Bo	W	K/L	M	K/S
Richtlinie des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG)	●						
Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)	●						
Bundes Immissionsschutzgesetz (BImSchG)					●	●	
TA-Lärm						●	
TA-Luft					●	●	
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)				●			
Wassergesetz Baden-Württemberg				●			

Abkürzungen	P/T	Pflanzen und Tiere	K/L	Klima und Luft
Schutzgüter Tabelle 1	L/E	Landschaftsbild und Erholung	M	Mensch
	Bo	Fläche und Boden	K/S	Kultur- und Sachgüter
	W	Wasser		

<b>Beschreibung der Prüfmethoden</b>	Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Planungsgebietes. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert (textliche Erläuterung).
Abgrenzung	
Umweltbericht	<p>Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern verbal abgehandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Bestandsaufnahme und -bewertung</li> <li>⇒ Auswirkungen</li> <li>⇒ Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation</li> <li>⇒ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.</li> </ul>
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	<p>Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden erfolgt nach dem Ökokontoverfahren<sup>1</sup>.</p> <p>Bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild wird eine verbale Argumentation mit tabellarischer Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erarbeitet (Tabelle 11).</p>
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen	Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbegrenzten Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.

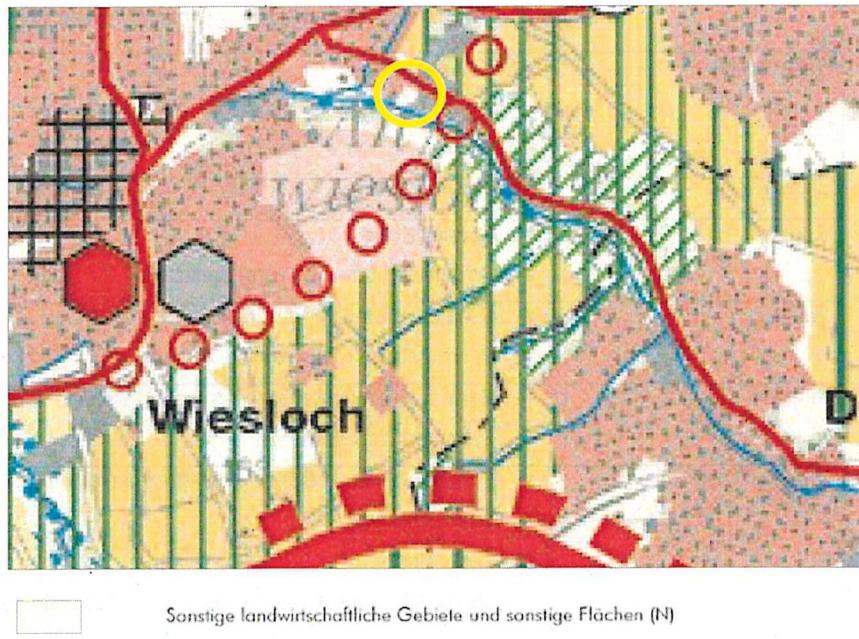
<sup>1</sup> Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) Vom 19. Dezember 2010

## 1.2 Planerische Vorgaben

### Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar<sup>2</sup> ist das geplante Baugebiet als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und Flächen (N)“ dargestellt (siehe Abbildung 1):

Abbildung 1:  
Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan  
Rhein-Neckar<sup>3</sup>; Lage Planungsgebiet siehe gelber Kreis



In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Regionalplans, sind die Flächen entlang des Leimbachs, welcher südlich an das Planungsgebiet anschließt, als Bereich für Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung ausgewiesen.

### Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim von 1981, ist das Gebiet als private Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

## 1.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

### anlagebedingte Wirkfaktoren

Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind zu beurteilen:

- ⇒ Versiegelung und Bebauung wirkt sich auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild ungünstig aus.
  - ⇒ Beseitigung von Vegetationsstrukturen wirkt v. a. auf das Schutgzug Pflanzen und Tiere sowie auf das Landschaftsbild ungünstig.
- Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.

### baubedingte Wirkfaktoren

Durch die Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung).

<sup>2</sup> **Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2013:** Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2013

<sup>3</sup> **Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2013:** Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2013

**betriebsbedingte Wirkfaktoren** Aufgrund des zusätzlichen Verkehrs durch die An- und Abfahrt von Besuchern des Nahversorgers sowie Anwohnern, sind gewisse Zunahmen an Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

<b>Tabelle 2: Zusammenstellung potentieller Wirkfaktoren</b>				
<b>Schutzwert</b>	<b>Wirkfaktoren</b>	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>
Fläche	⇒ Flächenverlust		x	
Boden	⇒ Versiegelung ⇒ Bodenverdichtung / -umlagerung	x	x	x
Wasser	⇒ Schadstoffeintrag ⇒ Verringerung Grundwasserneubildung	x	x	
Klima / Luft	⇒ Verlust von klimatisch wirksamen Flächen ⇒ Schadstoffemissionen	x	x	x
Pflanzen und Tiere	⇒ Zerstörung und Verlust von Biotopstrukturen und Tötung von Lebewesen ⇒ Zerschneidung ⇒ Störung benachbarter Bereiche und des bisherigen Biotop-gefüges ⇒ Lärm, Lichtreflexe, Bewegung, Vibration	x	x	x
Landschaft	⇒ Anthropogene Überformung des Landschaftsbildes ⇒ Verlust natürlicher Landschaftsformen /-strukturen		x	x
Mensch	⇒ Verlust von Erholungsflächen ⇒ Erhöhte Lärm- bzw. Schadstoffbelastung		x	x
Kultur- und Sachgüter	⇒ Zerstörung oder ⇒ Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	x	x	

#### **1.4 Übersicht über die prognostizierte Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung anhand der Kriterien von Anlage 1 Nr. 2b) BauGB**

##### **Checkliste**

Die Übersicht in Tabelle 3 stellt die in Anlage 1 Nr. 2b) BauGB aufgelisteten potentiellen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase zusammen. Die Tabelle bezieht sich dabei auf die Kriterien cc) bis hh).

##### **Die Kriterien**

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten und
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist werden in Kap. 1.5 behandelt.

<b>Tabelle 3: Übersicht über potentielle Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase - Kriterien nach Anlage 1 NR. 2 b)</b>		
	<b>Prognose: Beschreibung und Bewertung möglicher erheblicher Auswirkungen während</b>	
<b>Kriterien nach Anlage 1 NR. 2 b):</b>	<b>Bauphase</b>	<b>Betriebsphase</b>
<b>cc) der Art und Menge an</b>		
- Schadstoffen,	Gemäß Baugrundgutachten liegen auf dem Großteil der Flächen stark belastete Böden >Z 2 vor. Bei Aushub sind diese fachgerecht zu entsorgen.	Emissionen Hausbrand, Kraftfahrzeuge; Ggf. Emissionen aus Heizzentrale; → Nicht erheblich i. S. d. UVPG
- Emissionen von Lärm,	Baulärm, An- und Abfahrten; → Nicht erheblich i. S. d. UVPG	Schalltechnische Untersuchungen siehe 1.5.7.2 → Nicht erheblich i. S. d. UVPG
- Erschütterungen,	keine Belastungen zu erwarten	Keine Belastungen zu erwarten
- Licht,	keine Belastungen zu erwarten	Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten und Fledermäusen (siehe Kap. 1.6.1.1)
- Wärme,	keine Belastungen zu erwarten	Aufheizen der Baukörper → Nicht erheblich i. S. d. UVPG
- Strahlung	Es sind keine außergewöhnlichen Strahlungsbelaestungen durch das Vorhaben bzw. für die Bewohner zu erwarten	Es sind keine außergewöhnlichen Strahlungsbelaestungen durch das Vorhaben bzw. für die Bewohner zu erwarten
- Verursachung von Belästigungen	Ev. Belästigungen durch Staub während der Bauphase; → Nicht erheblich i. S. d. UVPG	Keine Belästigung zu erwarten
<b>dd) der Art und Menge der</b>		
- erzeugten Abfälle und	Abfall aus der Bautätigkeit zu erwarten → Nicht erheblich i. S. d. UVPG Bodenaushub s. u.	Haushmüll, Schmutzwasser und zusätzlich für den Einzelhandel typische Abfälle wie: ggf. überlagerte oder verdorbene Lebensmittel, Transport-, Verkaufs- und Umverpackungsabfälle; Es sind keine besonders überwachungsbedürftige Abfälle zu erwarten. → nicht erheblich i. S. d. UVPG
- ihrer Beseitigung und Verwertung	Altlastenmaterial mit Überschreitungen der Z 2-Zuordnungswerte ist extern zu entsorgen. <sup>4</sup>	Das anfallende Niederschlagwasser vom Dach und den Parkplatzflächen wird vorbehandelt und über eine Rinne dem Leimbach in den natürlichen Kreislauf zugeführt.
<b>ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	Zur Untersuchung der Kontamination des Plangebiets mit Kampfmitteln wurde eine Auswertung der Luftbilder sowie historischen Unterlagen durchgeführt. Dabei konnten keine Hinweise festgestellt werden, die den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln bestätigen. Folglich besteht keine zwingende Notwendigkeit, eine technische Erkundung der Kampfmittelbelastung und Gefährdungsabschätzung der Kampfmittelräumung zu veranlassen.	Es ist nicht zu erwarten, dass von der Wohn- und Sonderbebauung Risiken im vorgenannten Sinne ausgehen. Außergewöhnliche Risiken hinsichtlich Erdbeben sind nicht gegeben. Teile des Gebiets, die jedoch als private Grünfläche sowie Verkehrsfläche ausgewiesen sind, liegen in einem hochwassergefährdeten Bereich. Im Umkreis existieren keine Störfallbetriebe.
<b>ff) der Kumulierg. m. d. Auswirkungen von <u>Vorhaben</u> benachbarter Plangebiete unter Berücks. etw. besteh. Umweltprobl. in Bezug auf mglw. betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	Kumulierende Vorhaben sind nicht bekannt	Kumulierende Vorhaben sind nicht bekannt
<b>gg) der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	keine Belastungen zu erwarten	keine Belastungen zu erwarten

<sup>4</sup> **Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, 2019:** Neubau von einem PENNY Markt und 3 MFH Dielheimer Straße, Wiesloch – Vorabinformation Ergebnisse und historische Recherche, S. 10

## 1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands (Basisszenario); Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 1.5.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

#### 1.5.1.1 Biotope

<b>Nutzung</b> Umgebung	Die geplante Sondergebietsfläche liegt am östlichen Stadtrand von Wiesloch. Im Westen wird das Gebiet von Wohnbebauung begrenzt, nach Norden angrenzend an die Dielheimer Straße durch Gewerbefläche sowie einen Friedhof. Östlich sind ebenfalls Gewerbeflächen vorhanden. Im Süden befinden sich Kleingärten in der Aue des Leimbachs, der südlich am Planungsgebiet vorbeifließt.
Planungsgebiet	Den zentralen Bereich des Planungsgebiets bildet ein Gehölzbestand mit umgebenden, zum Teil durch Brombeere verbuschten Ruderalflächen. Randlich ist ebenso immer wieder Brombeergestrüpp zu finden. Ein weiterer Teil des Planungsgebiets bildet eine Ruderalfäche trockenwarmer Standorte, die im südlichen Teil des Gebiets vorhanden ist. Ein Teil der südwestlichen Fläche des Planungsgebiets wird durch die angrenzenden Bewohner als Garten genutzt und gepflegt. Im Norden des Planungsgebiets verläuft die Dielheimer Straße, im Süden ein Radweg.
<b>Bestandsbeschreibung</b>	Insgesamt zeigt sich das Gebiet sehr inhomogen. Zurückzuführen ist dies auf die verschiedenen Auffüllungen (vgl. 1.5.3) mit unterschiedlichen Materialien und Mächtigkeiten. Aufgrund dessen besteht im Gebiet ein kleinflächiges Nebeneinander von sowohl trockenwarmen als auch frischen bis feuchten Standorten.
Feldgehölz	Im zentralen Bereich des Planungsgebiets befindet sich ein Gehölz aus Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> ), Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> ), Hänge-Birke ( <i>Betula pendula</i> ), Vogel-Kirsche ( <i>Prunus avium</i> ), Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) und Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) mit einer ausgeprägter Strauchsicht aus Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ), Liguster, ( <i>Ligustrum vulgare</i> ), Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ) sowie Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ).
Vorbelastungen / Beeinträchtigungen	Laut Biotopbeschreibung des Erhebungsbogens zur Offenlandbiotopkartierung Baden-Württemberg, ist der Gehölzbestand als Biotop geschützt. Das Feldgehölz wurde 1999 mit einer Größe von ca. 1.350 m <sup>2</sup> kartiert. Nach Überprüfung der tatsächlichen Ausdehnung 2020 wurde festgestellt, dass eine Größe von ca. 3.000 m <sup>2</sup> anzunehmen ist. Die hinzugekommenen Flächen liegen vor allem in den östlich, nördlich und westlich angrenzenden Bereichen. Die Nutzungsaufgabe einzelner Gärten und die natürliche Gehölzsukzession haben die Vergrößerung des Gehölzbestandes begünstigt.
	Im Bereich der Biotopfläche wurden Aufschüttungen vorgenommen, auf welchen sich das Biotop entwickelt hat. Weiterhin wird das 1999 kartierte Offenlandbiotop mittlerweile an drei Seiten von Bebauung eingeschlossen und liegt somit nicht mehr im Offenland. Des Weiteren liegen in den Randbereichen Vorbelastungen durch Gartenabfälle, kleinflächig Müll und eine „wilde“ Parkplatzfläche vor.

Foto 1:  
Blick Richtung Süden  
auf das gesetzlich  
geschützte Offenlandbi-  
otop (Eigene Aufnahme,  
2020)



Ruderalisierte Flächen

Die südliche Hälfte des Planungsgebietes ist geprägt von stark ruderalisierten Flächen, die zum Teil mit Brombeere bewachsen sind und zum Teil grasreich geprägt sind (siehe Foto 2). Weiterhin befindet sich Ruderalvegetation trockenwarmer und Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte im Gebiet (siehe unten).

Foto 2:  
Brombeergestrüpp im  
südlichen Bereich des  
Planungsgebiets (Eigene  
Aufnahme, 2020)



Ruderalvegetation tro-  
ckenwarmer Standorte

Im Südosten befindet sich Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte. Diese ist zurückzuführen auf die Aufschüttungen mit kiesigen Materialien in diesem Bereich. Aufgrund dessen konnte sich hier ein trockenwarmer Standort entwickeln, auf dem typische Arten wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Frauenflachs (*Linaria vulgaris*) sowie Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Lichtnelken (*Silene latifolia*), Königskerzen (*Verbascum*

*densiflorum*) und wenig Gräser, wie z. B. Knaulgras (*Dactylis glomerata*) vorhanden sind. Randlich befinden teilweise auch Neophyten wie Goldrute.

Foto 3:  
Südlicher Teil des  
Planungsgebiets mit  
Ruderalvegetation  
trockenwarmer Stand-  
orte (Eigene Aufnahme,  
2020)



Ruderalvegetation fri-  
scher bis feuchter  
Standorte

Am östlichen Rand des Feldgehölzes befindet sich ein Streifen Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte. Der durch die umgebenden Gehölze stark beschattete Bereich ist dominiert von Arten wie Brennessel (*Urtica dioica*), Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), Schilf (*Phragmites australis*), Brombeere (*Rubus* sect. *Rubus*) sowie einem kleinen Neophytenbestand aus Staudenknöterich (*Fallopia japonica*). Kleinflächig ist auch Schwarznessel (*Carex hirta*) vorhanden.

Foto 4:  
Streifen mit Ruderalve-  
getation frischer bis  
feuchter Standorte im  
östlichen Teil des  
Planungsgebiets (Eigene  
Aufnahme, 2020)



Brennnesseldominanz-  
bestand

Auch im südlichen Bereich entlang des Radweges ist der Standort nitrophytisch geprägt, wie durch eine deutliche Brennnesseldominanz zu erkennen ist.

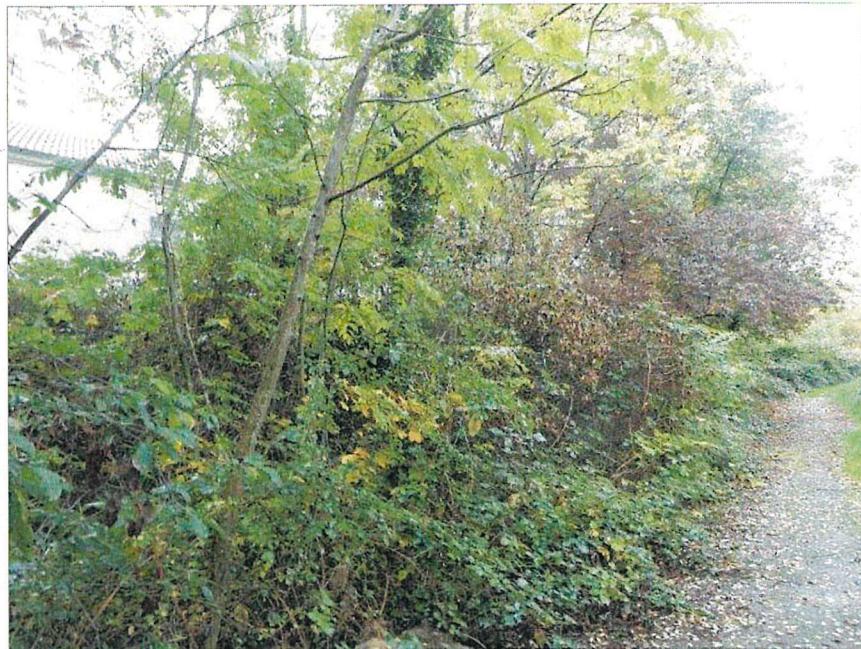
Foto 5:  
Blick auf den südlich  
des Radwegs gelegenen  
Bestand mit Brennnes-  
sel (Eigene Aufnahme,  
2020)



Gebüsch

Entlang der östlichen Flurstücksgrenze ist Brombeergestrüpp teilweise mit Sträuchern wie Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und jungen Gehölzen wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) vorhanden.

Foto 6:  
Blick auf das Gebüsch  
am östlichen Rand des  
Planungsgebiets (Eigene  
Aufnahme, 2020)



**Zierpflanzung**

Im Westen des Planungsgebiets befindet sich ein schmaler Streifen Zierpflanzungen aus Gewöhnlicher Schneebere (Symphoricarpos albus). Dieser ist auf die gärtnerisch genutzten Flächen zurückzuführen.

**Foto 7:**

Blick auf die Zierpflanzung aus Schneebere im Planungsgebiet (Eigene Aufnahme, 2020)

**Verbrachte Gartenfläche**

Der westliche Bereich des Gebietes ist als verbrachte Gartenfläche einzustufen. Der südliche Bereich dieser Fläche ist überwiegend von Efeu und Einzelbäumen geprägt. Randlich sind Zierpflanzungen und zum Teil Bambus vorhanden. Im nördlichen Bereich werden die Flächen von den angrenzenden Bewohnern gärtnerisch genutzt und unterschiedlich intensiv gepflegt. Neben rasenartigen Flächen sind hier Gebüsch und Einzelgehölze, teilweise Obstbäume vorhanden.

**Foto 8:**

Bambusbestand im Planungsgebiet, Blick Richtung Nordwesten (Eigene Aufnahme, 2020)



Foto 9:  
Blick Richtung Norden  
auf die mit Efeu be-  
wachsenen Flächen im  
Bereich der verbrachten  
Gartenfläche (Eigene  
Aufnahme, 2020)



Foto 10:  
Blick Richtung Norden  
auf im Planungsgebiet  
vorhandene, gärtnerisch  
gepflegte Fläche (Eigene  
Aufnahme, 2020)



**Einzelgehölze**

Entlang des Radwegs befindet sich eine Reihe junger Feldahorne (*Acer campestre*). Im restlichen Planungsgebiet sind vereinzelt Nadel- und weitere Laubbäume vorhanden, die teilweise wild aufgegangen sind.

Foto 11:

Einzelbäume entlang des südlich liegenden Radwegs (Eigene Aufnahme, 2020)

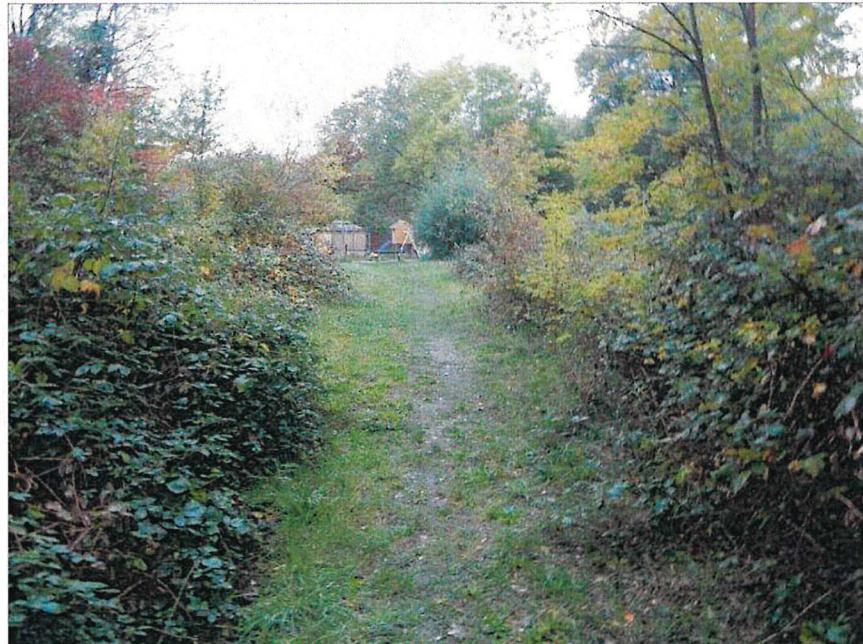


**Grasweg**

Von Norden nach Süden sowie von Südosten Richtung Westen bzw. Nordwesten führen Graswege durch das Planungsgebiet.

Foto 12:

Blick auf einen von Nord nach Süd verlaufenden Grasweg östlich des Feldgehölzes (Eigene Aufnahme, 2020)



**Versiegelte und geschotterte Fläche**

Die im Planungsgebiet versiegelten bzw. geschotterten Flächen sind die Dielheimer Straße, der Radweg sowie kleinere Flächen, die als Parkplätze genutzt werden.

**Foto 13:**

Geschotterte und als Parkplatz genutzte Fläche südlich der Dielheimer Straße (Eigene Aufnahme, 2020)



**Bewertung Bestand**

Die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen sind folgendermaßen einzustufen:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| • Stufe IV (hoch)       | Feldgehölz, Gebüsch mittlerer Standorte, Einzelgehölze                     |
| • Stufe III (mittel)    | Ruderalfur, Brombeergestrüpp   |
| • Stufe II (gering)     | Grasweg, Garten, Brennnesseldominanzbestand, Zierpflanzungen, Efeu-Bestand |
| • Stufe I (sehr gering) | Straße, Siedlungsflächen   |

**Biologische Vielfalt**

Insgesamt ist der größte Teil der Planungsgebietsfläche der Wertstufe mittel bis hoch zuzuordnen.

**Ressource**

Es werden keine für die Umgebung außergewöhnlichen Strukturen in Anspruch genommen.

**Empfindlichkeit**

Gegen Überbauung / Zerstörung sind alle Biotope hoch empfindlich. I. d. R. sind jedoch hochwertige und/oder auf spezielle Standorte angewiesene Biotope sowie Biotope, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen, schwierig, u. U. auch gar nicht wieder zu entwickeln.

**Auswirkungen**

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird der nördliche Bereich des Planungsgebiets überbaut. Hierdurch geht ein Biotopkomplex aus ruderalfisierten Grünflächen, Gehölzbeständen und Gärtenflächen verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört. Der südliche Bereich und die hier befindliche, ruderalfisierte Fläche trockenwarmer Standorte, teilweise mit Gehölzen, wird erhalten.

### 1.5.1.2 Artenschutz

Rechtliche Grundlagen §§ 44 und 45 BNatSchG <sup>5</sup>	Für Planungsvorhaben ist im Bundesnaturschutzgesetz § 44 ff (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und § 45 ff (Ausnahmen) des Bundesnaturschutzgesetztes zu beachten.
Ökologische Übersichtsbegehung	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 26.09.2019 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Hierfür wurden die Habitatstrukturen im Vorhabengebiet und der angrenzenden Umgebung begutachtet.
Spezielle artenschutz- rechtliche Untersuchungen	Es wurde weiterer Untersuchungsbedarf bei den Artengruppen Holzkäfer, Heuschrecken, Schmetterlinge, Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse festgestellt und spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die detaillierten Ergebnisse können der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung <sup>6</sup> entnommen werden. Nachfolgend sind die Ergebnisse für die relevanten Arten zusammenfassend dargestellt:
<b>Avifauna</b>	Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt, zusätzlich sind Arten wie Greifvögel, Falken, Eulen, seltene Spechtarten, Eisvogel oder seltene Singvogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Es wurden spezielle artenschutzrechtliche Begehungen gemacht.
Ergebnis	Mit 26 nachgewiesenen Vogelarten, der Mehrzahl davon Brutvögel im Gebiet, zeigen sich das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung hinsichtlich der Artenzahl als überdurchschnittlich. Es konnten Brutstätten von streng geschützten Arten bzw. Arten der Roten Liste festgestellt werden, für die geeignete Maßnahmenvorschläge gemacht werden, mit denen der potentielle Verlust von Fortpflanzungsstätten ausgeglichen werden kann.
artenschutzrechtliche Beurteilung Vögel	Um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. (siehe Kap.1.6.1.1)
<b>Fledermäuse</b>	Im Rahmen der Begehung am 26.07.2019 konnte eine Betroffenheit streng geschützter Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde diese Gruppe am 29.03., 01.07. und am 12.08.2020 untersucht.
Ergebnis	Es konnten zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus und Großer Abendsegler) nachgewiesen werden, die das Gebiet überwiegend als Jagd- und Transfergebiet nutzen. Quartiere in Bestandsgebäuden und den Bäumen sind nicht auszuschließen, daher wurden entsprechende Maßnahmen definiert.
artenschutzrechtliche Beurteilung Fleder- mäuse	Um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. (siehe Kap.1.6.1.1)

<sup>5</sup> "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist" Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193

<sup>6</sup> **BIOPLAN Ges. f. Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2020:** Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen im Vorhaben „Dielheimer Straße – Penny“ in Wiesloch; Dr. Singer

<b>Reptilien</b>	Im Rahmen der Begehung am 26.07.2019 konnte eine Betroffenheit streng geschützter Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde diese Artengruppe am 03.06., 19.06., 22.06. und 13.07.2020 untersucht.  Die Reptilienbegehungen erfolgten unter besonderer Berücksichtigung typischer Kleinstrukturen wie Sonnenplätze (Holz, Steine, offener Boden, Altgras) insbesondere entlang von Grenzstrukturen. Auch auf raschelnde Geräusche flüchtender Tiere wurde geachtet.
Ergebnis Zauneidechse	Es konnten bei allen Begehungen Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Die meisten Tiere wurden dabei im südlichen Teil des Gebiets, an den Saumstrukturen um die Ruderalfur trockenwarmer Standorte, festgestellt. Einige Tiere kamen jedoch auch am Nordrand und auf der im Südwesten gelegenen Gartenfläche vor.
Artenschutzrechtliche Beurteilung Reptilien	Um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. (siehe Kap.1.6.1.1)
<b>Schmetterlinge</b>	Es wurden vier Begehungen bei passendem Wetter (trocken und warm) durchgeführt. Die Begehungen fanden am 13.07., 20.07. 12.08. und 17.08.2020 statt.
Ergebnis	Bei den Begehungen wurde Wasserpest, Nahrungspflanze der Spanischen Flagge, am Nordrand des Gebiets gefunden. Jedoch konnten keine adulten Individuen der Spanische Flagge (bzw. Eier, Raupen oder deren Fraßspuren) nachgewiesen werden. Im Westen des Gebiets (Gartenfläche) konnten zudem einige wenige Ampferpflanzen festgestellt werden, Futterpflanzen des Großen Feuerfalters ( <i>Lycaena dispar</i> ), jedoch wurden keine Eier des Feuerfalters nachgewiesen. Bei den Begehungen konnten einige weitere Schmetterlingsarten nachgewiesen werden, welche jedoch nicht streng geschützt sind.  Trotz intensiver Suche ergaben sich keine Hinweise auf den Großen Feuerfalter oder die Spanische Flagge.
Artenschutzrechtliche Beurteilung Schmetterlinge	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.
<b>Heuschrecken</b>	Es wurden vier Begehungen bei passendem Wetter (trocken und warm) durchgeführt. Die Begehungen fanden am 13.07., 20.07., 12.08. und 17.08.2020 statt.
Ergebnis	Bei allen Begehungen konnte im südlichen Bereich (Ruderalfur trockenwarmer Standorte) die Blauflügelige Ödlandschrecke ( <i>Oedipoda caerulescens</i> ) nachgewiesen werden. Diese Art wird als Rote Liste Art Kategorie 3 (Bestand gefährdet) geführt. Es wird empfohlen, für diese Art entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, falls entgegen der derzeitigen Planung in den südlichen Bereich (Ruderalfur trockenwarmer Standorte) eingegriffen wird.
Artenschutzrechtliche Beurteilung Heuschrecken	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.

<b>Holzkäfer</b>	Im Rahmen der Fledermausuntersuchungen wurde auch auf eine Eignung der Bäume als Lebensraum für streng geschützte Holzkäferarten geachtet. Die Untersuchungen fanden am 29.03.2020 statt.
<b>Ergebnis</b>	Die Begehung ergab kein Potential der vorhandenen Bäume für das Vorkommen von Holzkäfern, da es sich entweder um nicht geeignete Baumarten handelte (z.B. Weichhölzer, Nadelbäume) oder die Bäume nicht stammstark genug sind. Zudem konnten keine großvolumigen Baumhöhlen nachgewiesen werden. Es konnten keine streng geschützten Holzkäferarten im Vorhabensgebiet nachgewiesen werden. Maßnahmen sind nicht zu treffen.
<b>Artenschutzrechtliche Beurteilung Holzkäfer</b>	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.

### 1.5.1.3 Biotopverbund

<b>Biotopverbund</b>	Nach § 20 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz haben die Bundesländer den Auftrag, einen Biotopverbund zu schaffen, der mindestens 10 % ihrer Landesfläche umfasst. Ziel des landesweiten Biotopverbunds ist es - neben der nachhaltigen Sicherung heimischer Arten, Artengemeinschaften und ihrer Lebensräume - funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft zu bewahren, wiederherzustellen und zu entwickeln.  In der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes 2020, wurde in § 22 NatSchG das Ziel definiert, das Netz aus räumlich und funktional verbundener Biotope bis zum Jahr 2030 auf 15 % der Offenlandfläche auszudehnen.
<b>Fachplan landesweiter Biotopverbund</b>	Mit dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund schafft das Land die Voraussetzung für die Umsetzung dieser Vorgabe. Der Fachplan ist beim Daten- und Kartendienstes der LUBW <sup>7</sup> abrufbar und umfasst die Planungsgrundlagen für das Offenland trockener, mittlerer und feuchter Standorte und die Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans.

Abbildung 2:  
Übersicht Fachplan  
landesweiter Biotopver-  
bund, Lage Planungsge-  
biet siehe roter Kreis  
(Quelle: Daten- und Kar-  
tenserver LUBW, 2020)



<sup>7</sup> <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

Der südliche Teil des Planungsgebiets (Radweg) liegt randlich in einem vom Fachplan landesweiter Biotopverbund ausgewiesenen Suchraum für den Biotopverbund feuchter Standorte entlang des Leimbachs (vgl. Abbildung 2). Kernflächen und Kernräume sind keine betroffen.

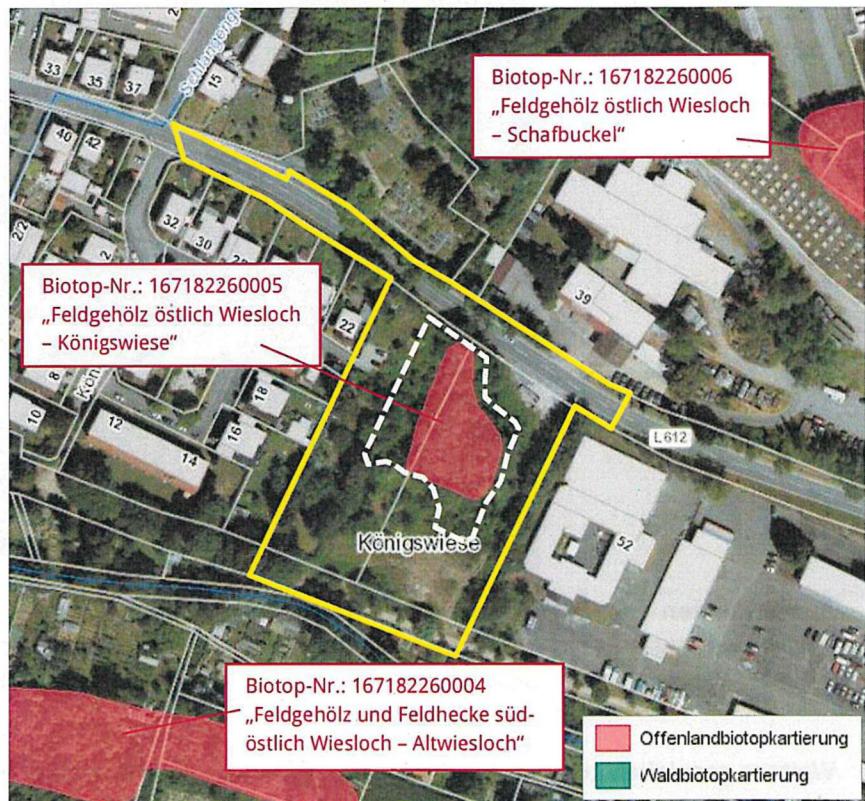
#### 1.5.1.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

**FFH-Gebiete / NSG / LSG** Im Planungsgebiet und dessen Umgebung befinden sich keine FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete.

**Gesetzlich geschützte Biotope** Im Planungsgebiet befindet sich folgendes gesetzlich geschütztes Offenlandbiotop (siehe Abbildung 3):

- „Feldgehölz östlich Wiesloch – Königswiese“ (Biotop-Nr. 167182260005)

**Abbildung 3:**  
Übersicht über die Schutzgebiete im Planungsgebiet und dessen Umgebung; Planungsgebiet siehe gelbe Umrandung (LUBW, 2020, verändert)



#### Situation

Das im Planungsgebiet vorhandene gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz östlich Wiesloch – Königswiese“ wurde 1999 mit einer Größe von ca. 1.350 m<sup>2</sup> kartiert. In der Biotopbeschreibung der Offenland-Biotopkartierung Baden-Württembergs (LUBW, 1999) wird das Biotop folgendermaßen beschrieben:

„Feldgehölz auf einer Freifläche am Ortsrand von Wiesloch; Baumschicht aus Robinie, Gewöhnlicher Esche, Hänge-Birke, Kirsche, Berg- und Spitz-Ahorn; Feldgehölz lückig und noch jung; Strauchschicht ebenfalls lückig; Krautschicht mit hohem Anteil an Brombeere.“

Die kennzeichnenden, kartierten Arten sind Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer

Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus sectio rubus*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Behaarte Segge (*Carex hirta*) und Tag-Lichtnelke (*Silene dioica*).

Bei der Nachkartierung 2020 stellte sich heraus, dass sich das Biotop deutlich vergrößert hat. Derzeit umfasst es eine Größe von rund 3.000 m<sup>2</sup>.

#### Vorbelastungen

Der Gehölzbestand wird jedoch mittlerweile an drei Seiten durch Bebauung eingeschlossen und liegt daher nicht mehr im Offenland. Die Randbereiche sind zudem durch Gartenabfälle, Müll und eine „wilde“ Parkplatzfläche beeinträchtigt.

**Foto 14:**  
Blick auf im Biotop vorhandene Schnittabfälle  
(Eigene Aufnahme, 2020)



#### Auswirkungen anlage-/betriebs- bedingte Wirkfaktoren

Im Zuge der Umsetzung der Planung muss das gesamte Feldgehölz entfernt werden. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sowie den genannten Vorbelastungen, wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 vorgenommen (vgl. Kapitel 4.3).

#### Weitere gesetzlich ge- schützte Biotope im Umfeld

In der direkten Umgebung befinden sich folgende weitere gesetzlich geschützte Offenlandbiotope (siehe Abbildung 3):

- „Feldgehölz und Feldhecke südöstlich Wiesloch - Altwiesloch“, ca. 55 m südlich (Biotop-Nr. 167182260004)
- „Feldgehölz östlich Wiesloch - Schafbuckel“, ca. 110 m nordöstlich (Biotop-Nr. 167182260006)

#### Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung sind die im Umfeld gelegenen Biotope nicht betroffen.

### 1.5.2 Schutzwert Landschaftsbild

#### Situation

Der geplante Einzelhandelsstandort liegt in einer derzeitigen Baulücke. Er grenzt im Norden an die Dielheimer Straße, daran schließt eine Gewerbefläche und ein Friedhof an. Östlich des Planungsgebiets befindet sich eine

Gewerbefläche, nach Süden wird das Gebiet von einem Radweg entlang des Leimbaches begrenzt. Westlich des Planungsgebiets liegt ein Wohngebiet.

Das Planungsgebiet selbst ist überwiegend geprägt von Gehölzen und Ruderalfächen. Den zentralen Bereich des Planungsgebiets bildet ein Gehölzbestand mit umgebender Ruderalevegetation. Der westliche Bereich des Planungsgebiets wird durch die angrenzenden Bewohner als Garten genutzt und unterschiedlich intensiv gepflegt. Im Norden des Planungsgebiets verläuft die Dielheimer Straße, im Süden ein Radweg. Insgesamt ist das Gebiet sehr inhomogen strukturiert.

Vorbelastungen	Aufgrund der Lage zwischen bestehender Bebauung und der vorhandenen Straße im Norden ist das Landschaftsbild im Planungsgebiet vorbelastet. Das Planungsgebiet wurde in der Vergangenheit durch Aufschüttungen stark anthropogen überformt und kleinflächig sind Müll- und Schnittgutablagerungen zu finden.
Bewertung	Das Schutzgut Landschaftsbild ist aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und innerörtlichen Lage von geringer bis allgemeiner Bedeutung.
Empfindlichkeit	Aufgrund der Lage am ausgewiesenen Radweg entlang des Leimbachs besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Umnutzung.
Auswirkungen	Das bisher in einer Baulücke zwischen Wohnbebauung im Westen und Gewerbefläche im Osten entlang der Dielheimer Straße brach liegende und zu einem Großteil mit Gehölzbeständen bewachsene Grundstück, wird im Zuge der Planung durch einen großflächigen Einzelhandel sowie Wohnbebauung überbaut. Durch die geplante Grünfläche nach Süden hin zum Radweg, und die Eingrünung der Südfront des geplanten Gebäudes durch Heckenpflanzungen und Fassadenbegrünung, sind keine weithin sichtbaren Auswirkungen zu erwarten.

### 1.5.3 Schutzgut Fläche / Boden

Fläche	Da die Ressource Fläche und Boden insbesondere im Ballungsraum Rhein-Neckar ein sehr knappes Gut ist, ist es ein Ziel der Planung, dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Mit der teilweisen mehrgeschossiger Bauweise wird das Baugrundstück ausgenutzt und die Bebauung fügt sich in die bestehende Bebauung ein. Durch die Inanspruchnahme eines Grundstücks der Innenentwicklung, das bereits stark vorbelastet ist, sowie der Kombination aus Einzelhandel und Wohnen, wird das flächensparende Bauen berücksichtigt.
--------	--

#### 1.5.3.1 Böden nach Untergrunduntersuchung<sup>8</sup>

Auf der gesamten Fläche des Planungsgebiets sind aufgrund von Auffüllungen keine natürlichen Böden mehr vorhanden. Da es sich bei dem Gebiet somit vollständig um eine Altlastenfläche handelt, wurden Untergrunduntersuchungen durchgeführt.

<sup>8</sup> Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH; Neubau von einem PENNY Markt und 3 MFH Dielheimer Straße, Wiesloch – Vorabinformation Ergebnisse und historische Recherche -

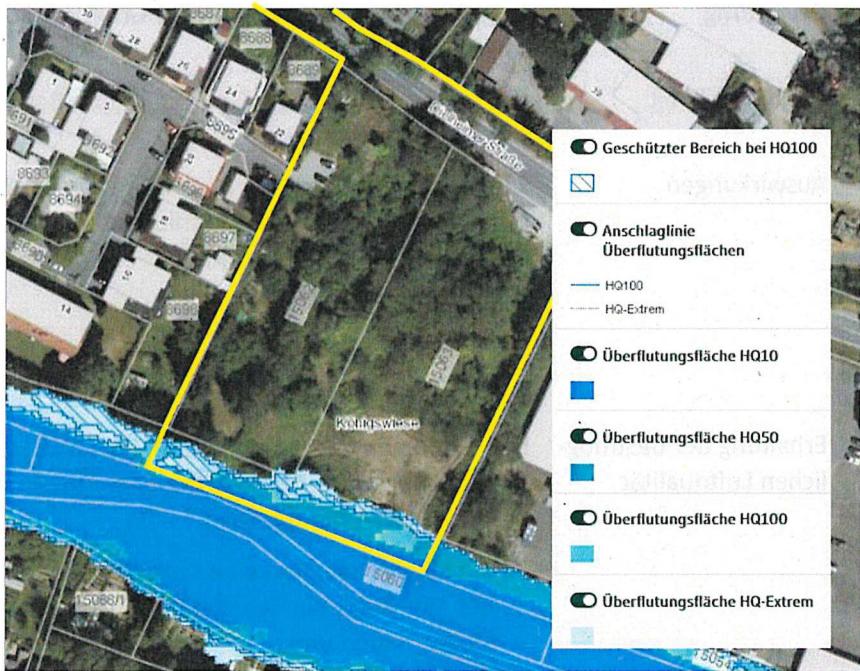
Untergrunduntersuchung	Die Untergrunduntersuchung sowie eine historische Recherche für das Planungsgebiet wurden durch das Ingenieurbüro Roth & Partner durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst:
Historie / Altlasten	Auf dem Planungsgebiet befand sich von 1921 bis ca. 1969 eine Kläranlage, die vermutlich mit Fremdmaterial verfüllt und planiert worden ist. Anschließend wurde das Gebiet als Sammel- und Lagerplatz von Altautos und Schrott genutzt. Seit ca. 1988 ist das Gelände im Besitz der Stadt Wiesloch.
Situation	Im gesamten Gebiet wurden ab der Geländeoberkante (GOK) Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,3 und 3,0 m erbohrt. Diese bestehen aus Gemischen von Bauschutt und Schlacken in einer sandig, kiesigen bis steinigen Matrix. Darunter lagen teilweise Klärschlämme, gefolgt von natürlich anstehendem bindigem Auenlehm der Leimbachhaue. Der unterhalb von Auffüllungen und Klärschlammablagerungen ermittelte, natürliche anstehende Untergrund (Auenlehm) wurde als dunkelgraue, schluffige Sedimente mit häufigen Einschaltungen von Schalenresten beschrieben.  Die Untersuchungen ergaben, dass für eine Wohnbebauung der Wirkungspfad Boden-Mensch bei Arsen, Blei und Cadmium um das 5- bis 20-fache überschritten wäre. Für die geplante Sonderbaufläche ist dies nicht relevant, da hier die komplette Versiegelung des Geländes ohne Unterkellerung geplant ist.
Bewertung der Böden	Das gesamte Planungsgebiet ist durch Altlasten stark vorbelastet. Natürlich anstehende Böden sind im Planungsgebiet nicht mehr vorhanden. Hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen ist das Gebiet als sehr gering einzustufen.  Aufgrund der Altlasten werden die noch unversiegelten Bereiche in Anlehnung an Heft 31 Luft-Boden-Abfall des Umweltministeriums <sup>9</sup> mit 0 – 1 – 0 gewertet.
Auswirkungen	Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil (teil-)versiegelter Flächen auf ca. 71 % der Planungsgebietsfläche. Dies entspricht einer Neuversiegelung von bereits sehr stark vorbelasteten Böden von etwa 0,674 ha.

#### 1.5.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer	Ständig Wasser führende Oberflächengewässer sind innerhalb des Baugebietes nicht vorhanden. Direkt im Süden angrenzend verläuft der Leimbach (Gewässer-ID 10374; G.II.O. – von wasserwirtschaftlicher Bedeutung).  Das Planungsgebiet liegt in der ehemaligen Leimbachhaue. In der Hochwassergefahrenkarte liegt der südliche Rand des Planungsgebiets im Bereich HQextrem sowie HQ100 (vgl. Abbildung 4).
---------------------	--

<sup>9</sup> Umweltministerium Baden-Württemberg, 1995: Luft – Boden – Abfall, Heft 31; Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestaltungsverfahren

Abbildung 4:  
Ausschnitt aus der  
Hochwassergefahren-  
karte, Lage Planungsge-  
biet siehe gelbe Umran-  
dung (Quelle: LUBW,  
2021)



#### Grundwasser

Das Baugebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit Altwasserablagerung. Dieser grundwasserführende Untergrund ist jedoch von einer nur sehr gering bis nicht durchlässigen Auenlehmschicht überlagert. Die Deckschicht besteht zudem aus aufgefülltem Bauschutt und Schlacke mit hohem Schwermetallaufkommen.

Die Untergrunduntersuchung ergab, dass der Muschelkalk mit seinen Kluftsystemen als Grundwasserleiter im Planungsgebiet vorhanden ist. In den Erkundungen wurde der obere Muschelkalk unterhalb der Auenböden angetroffen.

#### Grundwasserspiegel

In den bisherigen Erkundungspunkten wurde zudem des Öfteren ein Grundwasserspiegel bei ca. 1,7 bis 2,2 m u. GOK in den Auffüllungen ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei je nach Bohrtiefe um den Aufstieg von gespanntem Grundwasser aus dem tieferen Bereich handelt und saisonal bedingt auch schwebendes Grundwasser oder Hangwasser auftritt, welches sich im Übergang von den Auffüllungen zum Auenlehm oder den Klärschlämmen ansammelt.<sup>10</sup>

#### Vorbelastungen

Im Planungsgebiet sind aufgrund der Auffüllungen sehr hohe Vorbelastungen vorhanden. Das Planungsgebiet spielt daher keine Rolle für die Grundwasserneubildung.

#### WSG

Das Gebiet liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.

#### Altlasten

Hinsichtlich einer potentiellen Gefährdung des Grundwassers durch die Altlasten, kam die Untergrunduntersuchung zu dem Ergebnis, dass eine vom Umfeld isolierte Grundwassererkundung vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung und die damit verbundene Bebauungsplanerstellung nicht als zielführend und damit nicht als erforderlich ist.

Die Planung sieht vor, die Sondergebietsfläche vollständig zu versiegeln.

<sup>10</sup> Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH; Neubau von einem PENNY Markt und 3 MFH Dielheimer Straße, Wiesloch – Vorabinformation Ergebnisse und historische Recherche; S. 7

Bewertung	Insgesamt besitzt das Schutzgut Grundwasser im Planungsgebiet eine geringe Bedeutung.
Empfindlichkeit	Die Planung sieht keine Eingriffe in den Boden und somit in grundwasserführende Schichten vor.
Auswirkungen	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das anfallende Niederschlagwasser vom Dach und den Parkplatzflächen wird vorbehandelt und über eine Rinne dem Leimbach in den natürlichen Kieslauf zugeführt.

### 1.5.5 Schutzgut Luft

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	<p>Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und</li> <li>• die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.</li> </ul>
--	--

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Auswirkungen	Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.
--------------	---

### 1.5.6 Schutzgut Klima

Situation Umgebung	Die geplante Baufläche liegt am östlichen Ortsrand von Wiesloch. Im Osten grenzt Gewerbegebiet an, nach Norden ebenso, teilweise auch ein Friedhof. Im Westen des Planungsgebiets befindet sich ein Wohngebiet, im Süden Kleingartenanlagen im Bereich der Aue des Leimbachs.
--------------------	---

	<p>In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Regionalplans liegt das Planungsgebiet am Rand eines Bereichs für Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung (Entlang des Leimbachs).</p>
Planungsgebiet	<p>Das Planungsgebiet wird überwiegend von Gehölzen und umgebender Ruderalfvegetation geprägt. Teilweise bestehen aber auch schon versiegelte Flächen (Straße und Wege).</p>
	<p>Die Planungsgebietsfläche liegt am Rand der Leimbachaue, die als Kaltluft-sammel- und -abflussgebiet zählt. Bei siedlungsklimatisch relevanten Wetterlagen fließt die Kaltluft entsprechend dem Gefälle von Ost nach West entlang des Leimbachs ab. Da die Flächen östlich und westlich des Planungsgebiets bereits bebaut sind, erreicht die Kaltluftströmung die geplante Baufläche nur am südlichen Rand.</p>
	<p>Kleinklimatisch wirken die unbebauten, mit Gehölzen und Ruderalfvegetation bewachsenen Flächen ausgleichend auf benachbarten Flächen, da sie sich nicht so stark aufheizen.</p>
Bewertung / Empfindlichkeit	<p>Die Flächen innerhalb des Gebietes besitzen insgesamt eine geringe bis allgemeine Bedeutung als siedlungsklimatischer Ausgleichsraum für die direkt angrenzende Wohnbebauung. Für das Siedlungsklima von Wiesloch sind sie von geringer Bedeutung.</p>
Auswirkungen	<p>Durch die Bebauung ändert sich lediglich das ursprüngliche Kleinklima. Die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Frischluftentstehung bei und heizt sich bei siedlungsklimatisch relevanten Wetterlagen selbst auf. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Fläche sind jedoch keine Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Wiesloch zu erwarten. Die vorgesehene offene Grünfläche im südlichen Bereich des Planungsgebiets wirkt kleinklimatisch weiterhin ausgleichend auf die benachbarte Bebauung.</p>

## 1.5.7 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

### 1.5.7.1 Erholung/Wohnumfeld

Situation	<p>Auf dem durch Altablagerungen gestörten Standort hat sich ein Gehölzbestand aus Sträuchern und Bäumen entwickelt. Die am Rand und im Süden gelegene, gehölzfreien Flächen sind stark ruderalfiziert. Teilweise wurde das Gebiet von den im Westen benachbarten Bewohnern gärtnerisch genutzt.</p> <p>Der entlang der südlichen Grenze des Planungsgebiets verlaufende Radweg ist in der Freizeitkarte 1:50.000 ausgewiesen. Ebenso verläuft auf der Dielheimer Straße ein ausgewiesener Radweg auf öffentlicher Straße. Der unbebaute Teil des Planungsgebiets weist keine Freizeitnutzung auf.</p> <p>Für die direkten Anwohner von Wiesloch besitzt das Gebiet selbst keine Bedeutung für die Kurzzeit- bzw. Feierabenderholung, lediglich die im Süden vorhandene Radwegeverbindung. Der am südlichen Rand des Planungsgebiets führende ausgewiesene Radweg entlang des Leimbachs, wird als Verbindungsroute nach Dielheim genutzt.</p>
Wohnumfeld	<p>Westlich des Planungsgebiets grenzt ein Wohngebiet an. Teilweise wurde der westliche Teil des Planungsgebiets als Garten von den angrenzenden Bewohnern genutzt.</p>

Vorbelastung	Der Verkehrslärm von der Dielheimer Straße (L612) stellt eine Vorbelastung sowohl für die Erholungseignung als auch für das Wohnumfeld dar.
Auswirkungen	<p>Das Planungsgebiet besitzt für die Kurzzeit- und Feierabenderholung eine geringe Bedeutung. Der Radweg im Süden des Gebiets, welcher eine Verbindung zwischen Wiesloch und Dielheim darstellt, bleibt erhalten.</p> <p>Durch die geplante südliche Eingrünung durch Heckenpflanzungen und Fassadenbegrünung sind keine erheblichen visuellen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

### 1.5.7.2 Lärm

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ist ein wesentliches Element zum Erhalt gesunder Lebensverhältnisse für den Menschen.

Es wurden schalltechnischen Untersuchungen durch das Büro Modus Consult durchgeführt<sup>11</sup>. Die Untersuchungen kommen zu folgendem Ergebnis:

#### Schalltechnische Untersuchungen

Um eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu erreichen wurden organisatorische sowie bauliche Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm:

- bei Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen,
- bei Einbau eines Betonsteinpflasters mit Fugenbreite </3mm, oder eines Asphaltbelags
- bei maximal 6 Lkw-Andienungen tagsüber, davon 50% Kühl-Lkw, und Reduzierung der Kühl-Lkw-Fahrten in der morgendlichen Ruhezeit zwischen 6:00 und 7:00 Uhr auf eine Andienung sowie
- nach Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand auf einer Länge von ca. 30 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze, östlich des Gebäudes Königswiese 22

an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden können.

### 1.5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

#### Situation

Nördlich der Dielheimer Straße grenzt ein Friedhof an.

Weitere Kulturgüter und kulturelles Erbe wie Bodendenkmal oder Baudenkmale sind in der näheren Umgebung nicht bekannt. Außergewöhnliche Sachgüter liegen nicht vor.

### 1.5.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

#### Wechselwirkung

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

<sup>11</sup> Modus Consult 2020; Bebauungsplan „Östliche Königswiese“ – Fachbeitrag Schall

**1.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen**

Die größtmögliche Minimierung der negativen Auswirkungen des Eingriffs im Baugebiet hat Vorrang vor Kompensationsmaßnahmen.

**1.6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt**

Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind in die Baugebietsplanung eingeflossen:

- Erhalt der Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte (M 1)
- Begrünung der Lärmschutzwand (A 4)
- Fassadenbegrünung (A 5)
- Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter und unbefestigter Flächen
- Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag
- Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtung
- Festsetzung von Dachbegrünung
- Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches
- Regelung zu Einfriedungen bzgl. Abstand zu Boden (Durchgängigkeit für Kleintiere)
- Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen vgl. weiter unten unter Punkt „spezieller Artenschutz“.

Kompensation

Folgende interne Maßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere:

- Festsetzungen von Pflanzgebotsflächen auf privaten Grundstücksflächen (A 2, A 3, A 6)
- Festsetzungen von Pflanzgeboten von Einzelbäumen (A 1)
- Festsetzungen zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 1)

interne Kompensation

Die im Kapitel 4.4 durchgeführte Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich zeigt, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten internen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu etwa 39 % kompensiert wird.

Externe Kompensation

Die weitere Kompensation erfolgt durch folgende externe Maßnahmen:

- E 1 Ausgleich Biotop „Feldgehölz östlich Wiesloch – Königswiese“ (siehe Kap. 4.6.1)
- E 2 Ökokontomaßnahme „Entwicklung von Waldrefugien mit Habitatbaumgruppen“ von der Flächenagentur (siehe Anhang 1)

Beurteilung der Kompensation

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind weitestgehend minimiert und i. S. d. Eingriffsregelung in vollem Umfang kompensiert.

### 1.6.1.1 Artenschutz

<b>Artenschutz</b>	Um die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  Die Maßnahmen für den Artenschutz werden im artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzept <sup>12</sup> erläutert. Sie sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt:
<b>Vögel/Fledermäuse</b> Vermeidungsmaßnahmen	Fällungen/Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse/Vögel im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
<b>Maßnahmen</b> <b>Brutvögel</b> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Vögel (CEF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von insgesamt 28 Vogelnistkästen (z.B. 4 x 3SV, 5 x 1N, 3 x 2GR 3-Loch, 5 x 1B oder 2GR Oval, 8 x 2GR Oval, 1 x 5KL, 1 x ZA, 1 x 2HW, alle Firma Schwegler, oder Vergleichbare) als Ausgleich für entfallende/entwertete Quartiere auf den Flurstücken 14934, 9222 und 9224/6.</li> </ul>
<b>Maßnahmen Reptilien</b> Vermeidungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wurzelrodung von Gehölzen und Eingriffe in den Boden nur während der Aktivitätszeit der Reptilien und nach erfolgreicher Vergrämung/Umsiedlung.</li> <li>Stellen eines Reptilienschutzaunes um die Ausgleichsfläche nach Norden und Westen, um das Rückwandern von Reptilien ins Vorhabengebiet zu vermeiden.</li> <li>Ausweisen und Sichern von Tabuflächen auf den Eidechsenlebensräumen im Eingriffsbereich bis zum vollständigen Abfang der hierauf lebenden Zauneidechsen.</li> </ul>
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Reptilien (CEF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anlage einer CEF-Fläche (ca. 1.300 m<sup>2</sup>) auf der mit Ruderalvegetation trockener Standorte bewachsenen Fläche im Süden und Aufwertung mit 10 Vollrefugien (M 1)</li> </ul>
<b>Maßnahmen Fledermäuse</b> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse (CEF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von 3 x Fledermauskästen (z.B. Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2F, Firma Schwegler, oder Vergleichbare) als Ausgleich für entfallende/entwertete Quartiere auf den Flurstücken 9222 und 9224/6.</li> </ul>
<b>Artenschutzrechtliche Beurteilung</b>	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung der o.g. Maßnahmen nicht ausgelöst.

### 1.6.2 Schutzgut Landschaftsbild

Minimierung / Kompensation	Die Planung sieht eine Ein- und Durchgrünung des Areals durch den Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von Grünflächen im südlichen Bereich des Planungsgebiets vor. Daneben
----------------------------	--

<sup>12</sup> **BIOPLAN Ges. f. Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2020:** Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept für das Vorhaben „Dielheimer Straße – Penny“ in Wiesloch; Dr. Singer

	werden durch die Regelungen zu Dach-/Fassadengestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen der Eingriff bestmöglich minimiert. Die geplante Lärmschutzwand wird begrünt. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinne neu gestaltet.
Externe Kompensation	Die dauerhafte Umwandlung einer artenarmen Fettwiese in ein Feldgehölz im Zuge des Biotausgleichs auf einem gemeindeeigenen Flurstück wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.
<b>1.6.3 Schutzgut Fläche/ Boden</b>	
Minimierung Flächenverbrauch und Bodenversiegelung	Zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme werden folgende Festsetzungen getroffen, die dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme einer bereits sehr stark vorbelasteten Fläche (Altlast)</li> <li>• Festsetzung von privaten Grünflächen (Begrenzung der Versiegelung)</li> <li>• Festsetzung von Dachbegrünung</li> <li>• Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit wasserrechtlicher Genehmigung zulässig.</li> </ul>
Externe Kompensation	Folgende externe Maßnahmen tragen schutzgutübergreifend durch die Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens sowie durch Aufwertung des Schutzwertes Pflanzen und Tiere zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden bei: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotausgleich auf dem südlichen Teil des gemeindeeigenen Flurstücks 13429: Umwandlung einer artenarme Fettwiese in Feldgehölz (E 1)</li> <li>• Ökokontomaßnahme von der Flächenagentur (E 2)</li> </ul>
Beurteilung der Kompensation	Die rechnerische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (vgl. Kap. 4.5) zeigt, dass unter Beachtung der internen und externen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die Kompensation schutzgutübergreifend (vgl. Kap. 4.7) voll kompensiert wird.
<b>1.6.4 Schutzgut Wasser</b>	
Minimierung	Wie beim Boden hat auch hier der sparsame Umgang mit der Fläche Priorität (s.o.). Folgende wasserbezogenen Festsetzungen dienen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser (siehe auch Kap. 2.0): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unbeschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen und dem Parkplatz wird in eine Entwässerungsrinne eingeleitet und dem Leimbach zugeführt</li> <li>• Festsetzung von Dachbegrünung</li> <li>• Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit wasserrechtlicher Genehmigung zulässig.</li> </ul>

**Beurteilung der Kompensation** Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind weitestgehend minimiert. Weitere Kompensationsmaßnahmen i. S. d. Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

### 1.6.5 Schutzgut Klima/ Luft

**Minimierung Luftschadstoffe** Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind zulässig und tragen zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>, Feinstaubemissionen und weiteren Treibhausgasemissionen bei.

**Minimierung** Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Klima sind in die Baugebietsplanung eingeflossen:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und Erhalt einer privaten Grünfläche in der südlichen Hälfte
- Verminderung der Gebäudeaufheizung durch Fassaden- und Dachbegrünung
- Festsetzungen von Pflanzgeboten und privaten Grünflächen

**Beurteilung Kompensation** Durch die oben genannten Maßnahmen wird der Eingriff in das Siedlungsklima minimiert. Kompensationsmaßnahmen i. S. d. Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

### 1.6.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

**Minimierung Gestaltung** Die vorgenannten Maßnahmen zur visuellen Einbindung ins Landschaftsbild und zur Gestaltung des Ortsbildes tragen zur besseren Verträglichkeit des Baugebietes für Bewohner und Erholungssuchende bei.

**Lärmschutzmaßnahmen** Wie in Kap. 1.5.7.2 beschrieben, sind zum Schutz des Menschen vor schädlicher Lärmeinwirkung Vorkehrungen im Baugebiet zu treffen:

- Anlage einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand westlich entlang der Grenze zwischen Planungsgebiet und Wohngebiet. Dies wirkt sich lärmindernd auf die Anwohner aus.
- Zusätzlich werden weitere Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die sich minimierend auf das Schutzgut auswirken und dazu dienen, die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

**Bodenverunreinigungen** Zum Schutz vor Bodenverunreinigungen ist die Maßnahmenfläche M 1 (private Grünfläche im Süden) mit einer Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 1,60 m einzufassen.

**Beurteilung der Kompensation** Durch die oben genannten Maßnahmen wird der Eingriff weitestgehend minimiert.

## 1.7 Prognose der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die Nutzung weiter wie bisher erfolgt. Bei weiterhin ausbleibender Pflege würde die Gehölz- sukzession weiter fortschreiten.

## 1.8 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

- Wohnbebauung im südlichen Bereich Die ursprüngliche Planung sah im südlichen Bereich des Planungsgebiets zusätzlich eine Wohnbebauung vor. Nach der orientierenden Untersuchung zu Altlasten und zum Baugrund wurde diese wegen der festgestellten, sehr hohen Belastungen nicht weiterverfolgt. Stattdessen wird die südliche Fläche als Ausgleichsfläche für Zauneidechsen genutzt.
- Verlegung der Entwässerungsrinne und der Versickerungsfläche zu Gunsten des Artenschutzes Zur Abführung des Oberflächenwassers des nördlichen, bebauten Bereichs ist eine Entwässerungsrinne geplant. Die ursprüngliche Planung sah vor, die Rinne nach Süden am südlichen Rand entlang des Gebiets verlaufen zu lassen, dann entlang nach Westen. Danach sollte der im Süden des Planungsgebiets verlaufenden Fahrradweg unterquert werden und anschließend sollte sie in den Leimbach münden.
- Nach der Planung würde die Rinne direkt durch die Ausgleichsfläche verlaufen. Die angepasste Planung sieht vor, dass die Rinne soweit wie möglich westlich verläuft.
- Die Planung sieht nun auf dem etwa 10 m breiten, als private Grünfläche ausgewiesenen Streifen im Südwesten des Planungsgebiets, die Entwässerungsrinne sowie einen Fußweg vor. Durch die Lage im südwestlichen Bereich wird die Ausgleichsfläche für die Zauneidechsen nicht beeinträchtigt.

## 1.9 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

- rechtliche Grundlage  
§ 4 c BauGB „Überwachung“ Das BauGB besagt in § 4 c: „Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3.“
- Monitoring Folgende Überwachungsmaßnahmen sind durchzuführen:
- Ausgleichsmaßnahmen Jeweils ein, fünf und zehn Jahre nach Baugebietsumsetzung ist durch die Stadt bzw. durch ein beauftragtes Fachbüro zu überprüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen wie geplant umgesetzt wurden und funktionsfähig sind. Defizite sind umgehend zu beseitigen. Bei Fehlentwicklungen sind geeignete Maßnahmen, z. B. ergänzende Pflanzungen oder Modifizierung der Flächenpflege, zu treffen.

### 1.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

<b>Planung:</b>	Die Stadt Wiesloch beabsichtigt am östlichen Stadtrand ein Sondergebiet auszuweisen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen wurde der vorliegende Bebauungsplan „Östliche Königswiese“ erarbeitet.
<b>Bestandsbewertung:</b>	Aus der Bestandsbewertung geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind. Einzig das Schutzgut Pflanzen und Tiere weist zum Teil hohe Wertigkeit auf.
<b>Auswirkungen:</b>	Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Durch die geplante Bebauung geht ein Biotopkomplex aus Gehölzbeständen, Ruderalfächen und Garten verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.
Artenschutz	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.
Schutzgut Landschaftsbild	Aufgrund einer entsprechend gestalteten Eingrünung sowie die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Dach-/Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Einfriedigungen wird der Eingriff bestmöglich minimiert. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinne neu gestaltet.
Schutzgut Fläche/ Boden	Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil (teil-)versiegelter Flächen auf ca. 71 % der Planungsgebietsfläche. Dies entspricht einer Neuversiegelung von bereits sehr stark vorbelasteten Böden von etwa 0,674 ha.
Schutzgut Wasser	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Das anfallende Niederschlagwasser vom Dach und den Parkplatzflächen wird vorbehandelt und über eine Rinne dem Leimbach zugeführt.
Schutzgut Luft	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität zu erwarten.
Schutzgut Klima	Durch die Bebauung ändert sich das ursprüngliche Kleinklima. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Wiesloch zu erwarten.
Schutzgut Mensch	Es entsteht eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch die An- und Abfahrt von Besuchern und Anwohnern des Baugebiets und damit eine Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen. Der Bebauungsplan enthält Regelungen zum Lärmschutz. Die im Gebiet bestehende Radwegeverbindung bleibt erhalten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Nördlich des Planungsgebiets grenzt ein Friedhof an. Weitere Kulturgüter und kulturelles Erbe wie Bodendenkmal oder Baudenkmale sind in der näheren Umgebung nicht bekannt. Außergewöhnliche Sachgüter liegen nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

<b>Schutzgütern:</b>	
<b>Eingriffs-Ausgleich</b>	Zum Eingriffs-Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets sind v. a. flächige Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die weitere Kompensation erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten. Der Ausgleich des gesetzlich geschützten Gehölzes erfolgt über eine entsprechende Anpflanzung.
<b>Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten:</b>	Zugunsten des Artenschutzes wurde die Entwässerungsrinne verlegt, so dass die Ausgleichsfläche für die Eidechsen nicht durch diese zerschnitten wird.
<b>Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:</b>	Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.

## 1.11 Quellenverzeichnis

**BIOPLAN Ges. f. Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2020:** Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept für das Vorhaben „Dielheimer Straße – Penny“ in Wiesloch; Dr. Singer

**BIOPLAN Ges. f. Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2020:** Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen im Vorhaben „Dielheimer Straße – Penny“ in Wiesloch; Dr. Singer

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), vom 12.07.1999,** zuletzt geändert am 31.08.2015

**Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009** (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193

**Daten und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW):**  
<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?pid=.Natur%20und%20Landschaft>

**Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH;** Neubau von einem PENNY Markt und 3 MFH Dielheimer Straße, Wiesloch – Vorabinformation Ergebnisse und historische Recherche

**LUBW Daten und Kartendienst, 2021:** <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>

**Modus Consult 2020;** Bebauungsplan „Östliche Königswiese“ – Fachbeitrag Schall

**Umweltministerium Baden-Württemberg, 1995:** Luft – Boden – Abfall, Heft 31; Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestaltungsverfahren

**Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2013:** Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2013

Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeföhrter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (**Ökokonto-Verordnung – ÖKVO**) Vom 19. Dezember 2010

## 2.0 Empfehlungen für Festsetzungen mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Aus den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs im Baugebiet entwickelt, die zur Übernahme in den Bebauungsplan empfohlen werden.

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen (Pflanzgebot)

Allgemeines	<p>Das Pflanzgebot für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des Maßnahmenplanes (Anlage 2) mit standortgerechten, heimischen Arten umzusetzen. Entlang der Straße sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten der in der Artenliste genannten Arten zulässig. Geeignete Gehölzarten sind der Tabelle 4 zu entnehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Gleichwertige zu ersetzen.</p> <p>Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen der in den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten Einfriedungen, grundsätzlich ausgeschlossen.</p>
Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen	Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m <sup>2</sup> vorzusehen und eine mit Baumsubstrat nach FLL <sup>13</sup> zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m <sup>3</sup> Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.
Anfahrschutz	Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).
Leitungsrecht	Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

#### 2.1.1.1 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Pflanzung von Bäumen (A 1)	Zur Durchgrünung des Baugebietes sind, gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan (Anlage 2), entlang der Dielheimer Straße 7 hochstämmige, heimische Laubbäume, Stammumfang mind. 14 – 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (A 1). Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste (Tabelle 4) zu entnehmen. Die Höhe des Kronenansatzes der Bäume im unmittelbaren Straßenbereich ist so zu wählen, dass das Lichtraumprofil von 4,50 m für LKW frei gehalten werden kann. Die
----------------------------	---

<sup>13</sup> **FFL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2010:** Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen. Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate

	Baumstandorte sind aus erschließungs- bzw. bautechnischen Gründen verschiebbar.
Randliche Eingrünung (A 2)	Die im Maßnahmenplan mit <b>A 2</b> gekennzeichneten Flächen sind zur randlichen Eingrünung im Stellplatzbereich, mit Bodendeckern oder durch Eisaat sowie Strauchgruppen zu begrünen. Pro 5 m <sup>2</sup> Pflanzgebotenfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Es werden die Arten aus Tabelle 4 empfohlen.
Empfehlung	Bei Pflanzmaßnahmen sind vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020 zu verwenden. Die Veröffentlichung ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.
Eingrünung nach Süden (A 3)	Zur südlichen Eingrünung ist auf dem etwa 4 m breiten Pflanzgebotenstreifen A 3, eine freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen ( <b>A 3</b> ). Geeignete Gehölzarten sind der Tabelle 4 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m <sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche.
Begrünung Lärmschutzwand (A 4)	Die Lärmschutzwand ist auf der Westseite flächig mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen ( <b>A 4</b> ). Vorzugsweise sind Arten der Artenverwendungsliste (Tabelle 4) zu verwenden.
Fassadenbegrünung (A 5)	Die nach Süden zugewandten Fassaden sind im Erdgeschoss flächig mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen ( <b>A 5</b> ). Vorzugsweise sind Arten der Artenverwendungsliste (Tabelle 4) zu verwenden.
Westliche Eingrünung (A 6)	Auf dem 1,9 m breiten Pflanzgebotenstreifen, am westlichen Rand der privaten Grünfläche, ist eine dichte geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen herzustellen. Geeignete Gehölze sind der Artenverwendungsliste (Tabelle 4) zu entnehmen. Um möglichst bald wieder einen dichten Sichtschutz herzustellen, ist mindestens ein Strauch pro 1 m <sup>2</sup> Pflanzfläche zu pflanzen, Mindestqualität: vstr 6 Tr 100-150.
Dachbegrünung	Dachflächen sind – soweit nicht für technisch notwendige Anlagen, Aufbauten, Spielgeräte oder Anlagen zur Strom- oder Wärmeerzeugung benötigt werden – zu begrünen und mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

CEF-Maßnahmenfläche Zauneidechsen (M 1)	Die im Maßnahmenplan dargestellte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1, dient als Ersatzhabitat für Eidechsen. Zur Aufwertung sind hier 10 Vollrefugien für Zauneidechsen anzulegen. Die auf der Fläche vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im westlichen Bereich der Fläche, zu ersetzen. Die Fläche ist dauerhaft als blütenreiche Ruderalfläche trockenwarmer Standorte zu entwickeln bzw. zu erhalten. Hierfür ist die Fläche rotierend einmal jährlich zu 50 % zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.
	Detaillierte Angaben zur Herstellung und Entwicklung des Eidechsenersatzlebensraums sowie die notwendige Pflege zum dauerhaften Erhalt, sind

	dem Artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzept für das Vorhaben „Dielheimer Straße – Penny“ zu entnehmen.
Schutz des Menschen vor Bodenverunreinigungen	Die Maßnahmenfläche M 1 ist mit einer Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 1,60 m einzufassen. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche.
Steingärten	Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind – außer im Traubereich 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 untergeordnet vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
	Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteich zulässig.
Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag	Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m <sup>2</sup> ohne Leistenunterteilungen sowie in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind geeignete Maßnahmen vorzusehen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien (ggf. in Kombination mit geeigneter UV-beschichteter Folie), oder</li> <li>• geeignete dichte Vorpflanzung, die dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen ist, oder</li> <li>• 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.</li> </ul> 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 oder kein Kollisionsrisiko besteht.
Insektenfreundliche Beleuchtung	Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2700 Kelvin (warme-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind ausschließlich vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.
Umgang mit unbeschichteten Metallen	Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Einfriedungen	Bei Einfriedungen ist zwischen Unterkante der Einfriedung und Boden (Erdreich) ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern – ausgeschlossen.

Schallschutz	<p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Standort für die Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand ab OK Markt-Gelände ohne eigene Abstandsflächen festgesetzt. Der Standort der Lärmschutzwand ist aus bau-technischen Gründen um maximal 10 cm verschieb-bar. Die Schallschutzwand ist zur im Westen des Geltungsbereichs gelegenen Wohnbebauung zu errichten.</p> <p>Aus Lärmschutzgründen ist die Stellplatzfläche einschließlich der Zufahrten mit einem Asphalt Belag oder einem Betonsteinpflaster mit Fugenbreite kleiner/gleich 3 mm auszuführen.</p>
Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung für die im Plangebiet (Einzelhandel) angebotenen Produkte oder Leistungen zulässig.</p> <p>Zulässig sind Werbeanlagen, die unmittelbar am Gebäude für den Einzelhandel angebracht sind. Sie dürfen nicht mehr als 20 cm vor die Fassade vortreten und zusammen eine maximale Größe von 15 m<sup>2</sup> pro Fassadenfläche haben. Sie dürfen die Außenwand des Gebäudes höhenmäßig nicht überragen. Werbeanlagen sind nur an der nördlichen Fassade des Lebensmittelmarktes (der Dielheimer Straße zugewandten Fassadenseite) zulässig.</p> <p>Außerhalb der Baugrenzen ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sie darf eine Höhe von 6,00 m (Oberkante Werbeanlage) und eine Größe von 12 m<sup>2</sup> Gesamtfläche nicht überschreiten. Die Unterkante der Werbeanlage darf eine Höhe von 2,20 m nicht unterschreiten.</p> <p>Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamers oder ähnliches. Akustische Werbung ist unzulässig.</p>

<b>Tabelle 4: Artenliste</b>	
<b>Bäume für den Stellplatzbereich entlang der Dielheimer Straße:</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre „Elsrijk“	kugelförmiger Feldahorn
Acer platanoides „Fairview“	kegelförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus „Lucas“	Säulen-Hainbuche
Tilia cordata „Rancho“	Stadtlinde
Tilia cordata „Greenspiere“	Stadtlinde
<b>Bodendecker (Empfehlung)</b>	
Hedera helix	Gemeines Efeu
Rosa spec.	krankheitsresistente ADR-Sorten
Salix repens var. Argentea	Kriechweide
Vinca minor	Kleines Immergrün
<b>Heimische Gehölze für die Heckenpflanzung</b>	
<b>Sträucher</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus*	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
* giftig	

**Rank- und Kletterpflanzen****alle Expositionen:**

Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba *
Waldrebe*	Clem. alpina
	Clem. montana *
	Clem. viticella
Jelängerjelieber*	Lonicera caprifolium
	Lonicera periclymen
Wilder Wein	Parth. tricuspid.'Veitchii' *
	Parth. quinquefolia
Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.
Knöterich*	Polygonum aubertii *
Glyzinie/ Blauregen*	Wisteria sinensis

**nord- und ostexponierte Lage:**

Efeu	Hedera helix *
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

\* Rank- oder Kletterhilfe notwendig

\* starkwüchsige Arten

## **2.2 Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs**

### Gehölzfällung

Fällungen/Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse/Vögel im Zeitraum vom 21. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

### Wurzelrodungen, Bodeneingriffe

Die Wurzelrodung von Gehölzen und Eingriffe in den Boden sind nur während der Aktivitätszeit der Reptilien von Ende März bis Anfang Oktober und nach erfolgreicher Vergrämung/Umsiedlung durchzuführen.

### Reptilien

#### Hinweis

Um eine Beschattung der Maßnahmenfläche für Zauneidechsen M 1 zu verhindern, ist bei einer zusätzlichen Pflanzung von Gehölzen nördlich des Radweges zu beachten, dass die Gehölze eine Höhe von 3 m nicht überschreiten sollten.

## **2.3 Sonstige Festsetzungen oder Regelungen mit Bedeutung für Natur und Landschaft (Übernahme aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften)**

### Verwendungsempfehlung bienenfreundlicher Pflanzen

Bei Pflanzmaßnahmen sind vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020 zu verwenden. Die Veröffentlichung ist der Begründung als Anlage beigefügt

Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung für die im Plangebiet (Einzelhandel) angebotenen Produkte oder Leistungen zulässig.</p> <p>Zulässig sind Werbeanlagen, die unmittelbar am Gebäude für den Einzelhandel angebracht sind. Sie dürfen nicht mehr als 20 cm vor die Fassade vortreten und zusammen eine maximale Größe von 15 m<sup>2</sup> pro Fassadenfläche haben. Sie dürfen die Außenwand des Gebäudes höhenmäßig nicht überragen. Werbeanlagen sind nur an der nördlichen Fassade des Lebensmittelmarktes (der Dielheimer Straße zugewandten Fassadenseite) zulässig.</p> <p>Außerhalb der Baugrenzen ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sie darf eine Höhe von 6,00 m (Oberkante Werbeanlage) und eine Größe von 12 m<sup>2</sup> Gesamtfläche nicht überschreiten. Die Unterkante der Werbeanlage darf eine Höhe von 2,20 m nicht unterschreiten.</p> <p>Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches. Akustische Werbung ist unzulässig.</p> <p>Die Beleuchtung der Werbeanlagen bzw. die Leuchtmittel müssen die Anforderungen zum Insektenschutz entsprechend planungsrechtlicher Festsetzung Ziff.6.6 (Bebauungsplan) erfüllen.</p>
--------------	---

### **3.0 Maßnahmen zum Ausgleich auf externen Flächen**

#### **3.1 Baurechtlicher Ausgleich**

externe Maßnahmen	Folgende Ausgleichsmaßnahme auf gemeindeeigener Fläche, ist den Eingriffen im Bebauungsplan „Östliche Königswiese“ zuzuordnen und zu sichern. Detaillierte Beschreibungen und Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind Kapitel 4.3 zu entnehmen.
Biotopausgleich (E1)	Als Ausgleich für das wegfallende gesetzlich geschützte Feldgehölz ist auf dem Flurstück 13429 ein 3.000 m <sup>2</sup> großes Feldgehölz aus heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Maßnahmen von der Flächenagentur (E 2)	<p>Zur weiteren Kompensation werden folgende Maßnahmen von der Flächenagentur Baden-Württemberg den Eingriffen durch den Bebauungsplan „Östliche Königswiese“ in Wiesloch zugeordnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>„Entwicklung von Waldrefugien mit Habitatbaumgruppen (Aktenzeichen 126.02.005).</li> </ul> <p>Die Maßnahme von der Flächenagentur mit dem Aktenzeichen: 126.02.005 liegt im Naturraum Neckar- und Tauber-Gäuplatten, auf Gemarkung Aschhausen. Im Walddistikt Nr. 3 „Schloßrain“ werden zwei Waldrefugien ausgewiesen. Außerdem werden auf dem gesamten Waldbesitz 17 Habitatbaumgruppen ausgewiesen. Es werden insgesamt 85.201 der durch die Maßnahme generierten Ökopunkte dem Vorhaben „Östliche Königswiese“ zugeordnet. Die Maßnahmenbeschreibung von der Flächenagentur ist als Anhang 1 dem Umweltbericht beigefügt.</p>

### 3.2 Maßnahmen zum Artenschutz

<b>Brutvögel</b> CEF-Maßnahmen	Für die Brutvögel sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von insgesamt 28 Vogelnistkästen (z.B. 4 x 3SV, 5 x 1N, 3 x 2GR 3-Loch, 5 x 1B oder 2GR Oval, 8 x 2GR Oval, 1 x 5KL, 1 x ZA, 1 x 2HW, alle Firma Schwegler, oder Vergleichbare) als Ausgleich für entfallende/entwertete Quartiere auf den städtischen Flurstücken 14934, 9222 und 9224/6.</li></ul>
<b>Fledermäuse</b> CEF-Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von 3 x Fledermauskästen (z.B. Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2F, Firma Schwegler, oder Vergleichbare) als Ausgleich für entfallende/entwertete Quartiere auf den städtischen Flurstücken 9222 und 9224/6.</li></ul> <p>Die Nist- und Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten, bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen und regelmäßig zu pflegen.</p>
<b>Monitoring Fledermäuse /Vögel</b>	Um den Erfolg der Maßnahme zu kontrollieren, ist in den ersten drei Jahren nach Umsetzung der Maßnahme ein Monitoring inklusive Reinigung der Kästen durchzuführen. <p>Die jährlichen Kurzberichte zum Monitoring sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis spätestens Ende des betreffenden Monitoring-Jahres vorzulegen.</p>
<b>Monitoring Zauneidechsen</b>	Um den Erfolg der Maßnahme zu kontrollieren, ist ein 3-jähriges Monitoring (nach 1, 2 und 5 Jahren) durchzuführen. <p>Die Monitoring-Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis spätestens Ende des betreffenden Monitoring-Jahres vorzulegen.</p>

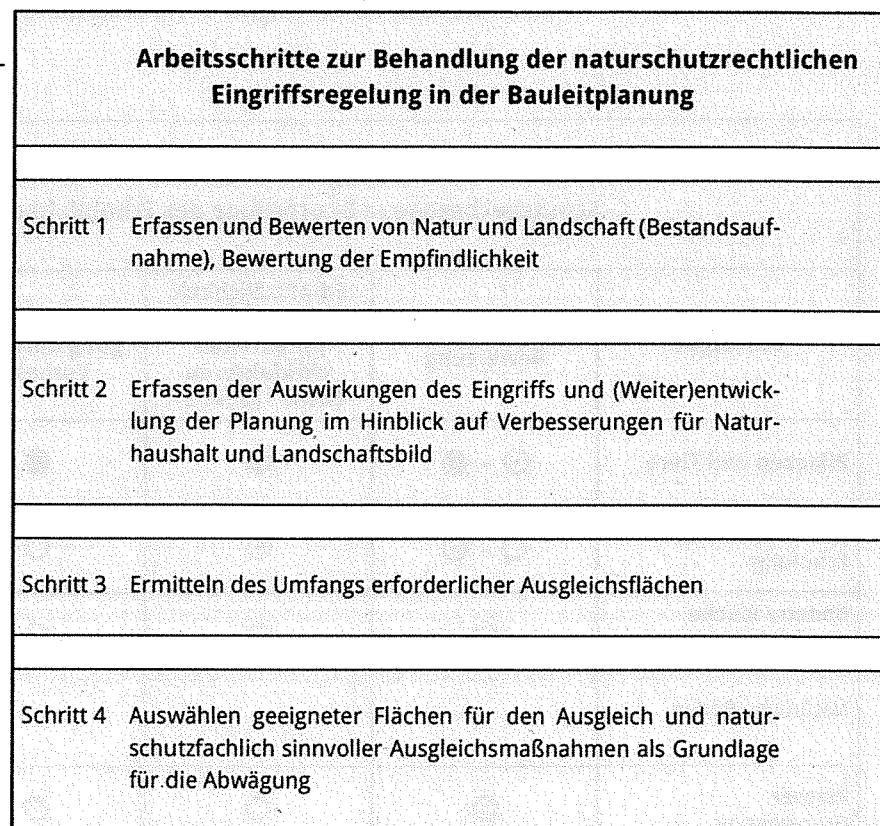
#### 4.0 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Gesetzliche Grundlage Im Zuge des geplanten Vorhabens entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese unterliegen der Eingriffsregelung nach Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz.

#### 4.1 Methodisches Vorgehen zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich

Vorgehensweise Die nachfolgende Abbildung zeigt die Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Abbildung 5:  
Arbeitsschritte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



Für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisierten Bewertungsverfahren erarbeitet. Eine Gegenüberstellung des Eingriffs-Ausgleichs sämtlicher Schutzgüter ist in Tabelle 11 zu finden.

#### 4.2 Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Erheblichkeit des Eingriffs i. S. der Eingriffsregelung

Im Rahmen der Schutzgutsbetrachtung im Umweltbericht wurde bereits eine Bewertung der Schutzgüter vorgenommen und darauf hingewiesen, wenn ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung erheblich ist.

Bestandsbewertung	Aus der nachfolgenden Zusammenstellung in Tabelle 5 kann die Einstufung der Schutzgüter im Planungsgebiet ersehen werden. Daraus geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind.
Erheblichkeit	Aus der Überlagerung der Bestandsbewertung mit der Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ergibt sich unter Berücksichtigung der Eingriffintensität die potentielle Beeinträchtigung eines Schutzgutes. Diese gibt Auskunft darüber, ob ein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne erheblich ist.

**Tabelle 5: Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet;  
Schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs**

Schutzgut	Bestands- bewertung	Empfindlichkeit gegenüber potentieller Wirkfaktoren (siehe Tabelle 2)	pot. Beeinträchti- gung durch das Vorhaben	Erheblichkeit des Eingriffs i. S. d. Eingriffsregelung
Pflanzen und Tiere	○ - ●	●	●	erheblich
Landschaftsbild / Erholung	○ - ○	○	○	nicht erheblich
Boden / Fläche versiegelt, bebaut	○	○	○	nicht erheblich
Natürliche Böden				nicht betroffen
Wasser Grundwasser	○	○	○	nicht erheblich
Oberflächenwasser	○	○	○	nicht erheblich
Klima / Luft	○ - ○	○	○	nicht erheblich

Zeichenerklärung zu Tabelle 5:

- = gering
- = mittel
- = hoch

### 4.3 Ausgleich für den Eingriff in ein nach § 33 NatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop

#### Ausgangssituation

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop-Nr. 167182260005 „Feldgehölz östlich Wiesloch – Königswiese“. Laut Biotopbeschreibung des Erhebungsbogens zur Offenlandbiotopkartierung Baden-Württemberg ist das Biotop als Feldgehölz geschützt. Das Feldgehölz wurde 1999 mit einer Größe von ca. 1.350 m<sup>2</sup> kartiert. Nach Überprüfung der tatsächlichen Ausdehnung 2020 wurde festgestellt, dass eine Größe von ca. 3.000 m<sup>2</sup> anzunehmen ist. Die hinzugekommenen Flächen liegen vor allem in den östlich, nördlich und westlich angrenzenden Bereichen. Die Nutzungsaufgabe einzelner Gärten und die natürliche Gehölzszukzession haben die Vergrößerung des Gehölzbestandes begünstigt.

Abbildung 6:  
Übersicht Biotopan-  
grenzung des gesetzlich  
geschützten Biotops im  
Planungsgebiet (Quelle:  
LUBW, 2020, verändert)



Für den Neubau des Lebensmittelmarktes inkl. Wohneinheiten, muss das gesamte Biotop auf einer Fläche von 3.000 m<sup>2</sup> beseitigt werden.

#### rechtliche Vorgaben

Gemäß § 30 (2) BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Nach § 30 (3) BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. I. d. R. sind die Biotopfunktionen gleichartig und gleichwertig auszugleichen.

#### Ausgleich für gesetzlich geschütztes Biotop

Eine im naturwissenschaftlichen Sinne gleichwertige Wiederherstellung des Biotops ist naturgemäß nicht möglich. Um ökologisch hochwertige Gehölzbestände zu schaffen, ist ein gewisser Entwicklungszeitraum notwendig. Darauf wird beim Biotopausgleich i. d. R. ein sogenannter Timelag-Zuschlag gefordert, da für die Entwicklung von Biotopstrukturen ein gewisser Zeitraum benötigt wird. Meist wird ein Zuschlag von 100 % zugrunde gelegt.

Da der Gehölzbestand an drei Seiten durch Bebauung eingeschlossen wird und damit nicht mehr im Offenland liegt sowie in den Randbereichen Vorbefestigungen durch Gartenabfälle, Müll und eine „wilde“ Parkplatzfläche vorhanden sind, wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 angenommen.

#### Ermittlung Eingriff und Ausgleichsbedarf

Verlust	3.000 m <sup>2</sup>
<u>Summe Ausgleichsbedarf § 30er Biotop</u>	<u>3.000 m<sup>2</sup></u>

Kompensation	<p>Der Ausgleich wird auf dem südlichen Teil des gemeindeeigenen Flurstücks 13429 (siehe Kap. 4.6.1) umgesetzt.</p> <p>Ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Ausnahme<sup>14</sup> nach § 30 Abs. 3 BNatSchG wurde eingereicht.</p> <p>Durch die externe Ausgleichspflanzung E 1 (vgl. Kap. 4.6.1) wird auf einer externen, artenarmen Fettwiese auf ca. 3.000 m<sup>2</sup> ein Feldgehölz aus heimischen Bäumen und Sträuchern gepflanzt. Der Eingriff ist somit im naturschutzrechtlichen Sinne kompensiert.</p>
--------------	---

#### **4.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Verfahren der Ökokontoverordnung<sup>15</sup> herangezogen.

Gegenüberstellung von Bestand und Planung nach o. g. Verfahren	Tabelle 6 zeigt die Bewertung des Zustands des Planungsgebiets vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 8 wird die Wertigkeit des Planungsgebiets nach Umsetzung der Planung prognostiziert.
--	---

<sup>14</sup> Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR 2021; Bebauungsplan „Östliche Königswiese“, Stadt Wiesloch; Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG

<sup>15</sup> Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) Vom 19. Dezember 2010

**Tabelle 6: Bewertung des Bestandes**

Nr.	Biototyp	Normalwert	Wertspanne Feinmodul	ggf. Begründung Auf-/ Abschläge	Zuschlag / Abschlag	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert [ÖP]
35.30	Dominanzbestand	8	6 - 8	Brennnessel	0	8	53	424
35.60	Ruderalvegetation	11	9 - 11 - 18	teilw. 35.62	2	13	848	11.024
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	11	9 - 11 - 18		0	11	148	1.628
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	8 - 11 - 15		0	11	1.416	15.576
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	8 - 11 - 15	mit Brombeer- bewuchs	-2	9	160	1.440
41.10	Feldgehölz (ges. gesch.)	17	10 - 17 - 27	auf anthropogene- ner Halde	-2	15	3.000	45.000
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	16	9 - 16 - 27		0	16	195	3.120
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	16	9 - 16 - 27	mit Brombeer- bewuchs	-2	14	40	560
43.11	Brombeer-Gestrüpp	9	7 - 9 - 18		0	9	1.945	17.505
43.52	Efeu-Bestand	9	7 - 9 - 18		0	9	679	6.111
44.12	Gebüsch aus nicht heimi- schen Straucharten (Zier- strauchanpflanzung) (Bam- bus und Schneebere)	6	6 - 9		0	6	272	1.632
45.10 - 45.30a	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis gering- wertigen Biototypen (43.52)	8	4 - 8		0	8		
		1	Stk x 120 cm x 8	ÖP/cm	=			960
		1	Stk x 119 cm x 8	ÖP/cm	=			952
		1	Stk x 173 cm x 8	ÖP/cm	=			1.384
		1	Stk x 110 cm x 8	ÖP/cm	=			880
45.10 - 45.30a	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis gering- wertigen Biototypen (43.52)	8	4 - 8	Nadelbaum	-4	4		
		3	Stk x 126 cm x 4	ÖP/cm	=			1.512
		1	Stk x 31 cm x 4	ÖP/cm	=			124

Tabelle 6: Bewertung des Bestandes

Nr.	Biototyp	Normalwert	Wertspanne Feinmodul	ggf. Begründung Auf-/ Abschläge	Zuschlag / Abschlag	Anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert [ÖP]
45.10 - 45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen (33.41, 35.60, 43.10)	6	3 - 6		0	6	0	0
				1 Stk x 47 cm x 6	ÖP/cm	=		282
				1 Stk x 20 cm x 6	ÖP/cm	=		120
				1 Stk x 119 cm x 6	ÖP/cm	=		714
				4 Stk x 31 cm x 6	ÖP/cm	=		744
				1 Stk x 283 cm x 6	ÖP/cm	=		1.698
				2 Stk x 63 cm x 6	ÖP/cm	=		756
				1 Stk x 47 cm x 6	ÖP/cm	=		282
				1 Stk x 290 cm x 6	ÖP/cm	=		1.740
				1 Stk x 94 cm x 6	ÖP/cm	=		564
				2 Stk x 31 cm x 6	ÖP/cm	=		372
				1 Stk x 79 cm x 6	ÖP/cm	=		474
				1 Stk x 88 cm x 6	ÖP/cm	=		528
				1 Stk x 47 cm x 6	ÖP/cm	=		282
				1 Stk x 157 cm x 6	ÖP/cm	=		942
				1 Stk x 20 cm x 6	ÖP/cm	=		120
				1 Stk x 126 cm x 6	ÖP/cm	=		756
				1 Stk x 377 cm x 6	ÖP/cm	=		2.262
45.10 - 45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen (33.41, 35.60, 43.10)	6	3 - 6	Nadelbaum	-3	3	0	0
				1 Stk x 110 cm x 3	ÖP/cm	=		330
				2 Stk x 220 cm x 3	ÖP/cm	=		1.320
				2 Stk x 47 cm x 3	ÖP/cm	=		282
				2 Stk x 126 cm x 3	ÖP/cm	=		756
				1 Stk x 157 cm x 3	ÖP/cm	=		471
				2 Stk x 94 cm x 3	ÖP/cm	=		564
				2 Stk x 31 cm x 3	ÖP/cm	=		186
				1 Stk x 314 cm x 3	ÖP/cm	=		942
				1 Stk x 79 cm x 3	ÖP/cm	=		237
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1		0	1	2.208	2.208
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2 - 4		0	2	172	344
60.25	Grasweg	6	6		0	6	217	1.302
60.60	Garten	6	6 - 12		0	6	1.217	7.302
<b>Gesamtsumme Ökopunkte Bestand</b>								<b>138.712</b>
<b>Gesamtsumme Fläche</b>							12.570	

**Tabelle 7: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung**

Nr.	Biototyp	Normalwert	Wertspanne Planungsmodul/Feinmodul (Verbesserung Biotoptypqualität)	ggf. Begründung Auf-/ Abschläge	Zuschlag / Abschlag	anrechenbarer Biotpunkt	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert [ÖP]
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	8 - 11		0	11	2.443	26.873
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (A 3)	14	10 - 14 - 16	Siedlungsbereich	-4	10	393	3.930
45.10 - 45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biototypen	8	4 - 8		0	8		
<b>Neuanpflanzung</b>			7 Stk x ( 14 cm + 80 cm) x 8	ÖP/cm =			<b>5.264</b>	
45.10 - 45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen (35.64)	6	3 - 6	Nadelbaum	-3	3		
	<b>Bestandserhalt</b>	2	Stk x ( 126 cm + 80 cm) x 3	ÖP/cm =			<b>1.236</b>	
	<b>Bestandserhalt</b>	1	Stk x ( 31 cm + 80 cm) x 3	ÖP/cm =			<b>333</b>	
45.10 - 45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen (35.64)	6	3 - 6		0	6		
	<b>Bestandserhalt</b>	1	Stk x ( 94 cm + 80 cm) x 6	ÖP/cm =			<b>1.044</b>	
	<b>Bestandserhalt</b>	1	Stk x ( 119 cm + 80 cm) x 6	ÖP/cm =			<b>1.194</b>	
	<b>Bestandserhalt</b>	1	Stk x ( 173 cm + 80 cm) x 6	ÖP/cm =			<b>1.518</b>	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1		0	1	5.356	5.356
60.20	Straße, Weg oder Platz	1	1		0	1	3.594	3.594
60.50	Kleine Grünfläche (private Grünfläche und Pflanzgebotenflächen A 2, A 6)	4	4		0	4	784	3.136
<b>Gesamtsumme Fläche</b>							<b>12.570</b>	
<b>Gesamtsumme Ökopunkte Planung</b>							<b>53.478</b>	

**Ergebnis**

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:

Ökopunkte Bestand	138.712 ÖP (100,00 %)
/. Ökopunkte Planung	53.478 ÖP ( 38,55 %)
<b>Ökopunktedefizit gesamt</b>	<b>85.234 ÖP ( 61,45 %)</b>

Die durchgeführte Biototypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten internen Minimierungs- und Kompensationsmaß-

nahmen der Eingriff in das Schutzwert Pflanzen und Tiere nicht voll kompensiert wird. Es verbleibt ein rechnerisches **Defizit von 85.234 Ökopunkten**, welches extern ausgeglichen werden muss.

Externe Kompensation	Die weitere Kompensation erfolgt durch externe Maßnahmen (vgl. Kap. 4.6).
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• E 1 Ausgleich Biotop „Feldgehölz östlich Wiesloch – Königswiese“</li> <li>• E 2 Ökokontomaßnahme „Entwicklung von Waldrefugien mit Habitatbaumgruppen“ von der Flächenagentur</li> </ul>

#### 4.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzwert Boden

Verfahren	Die Beurteilung von Eingriff und Ausgleich erfolgt anhand der Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit <sup>16</sup> sowie anhand des Verfahrens zur Bodenbewertung im Rahmen der Ökokontoverordnung <sup>17</sup> (siehe Kap. 1.5.3).
Bodenfunktionen	<p>Bei der Ermittlung der Wertstufe eines Bodens werden somit folgende Bodenfunktionen betrachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Natürliche Bodenfruchtbarkeit</li> <li>• Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</li> <li>• Filter und Puffer für Schadstoffe</li> <li>• Sonderstandort für naturnahe Vegetation</li> </ul> <p>Mithilfe von Kenngrößen des Bodens werden diese Funktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur Standorte der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) berücksichtigt.</p>
Wertstufen	<p>Bewertungsklasse Funktionserfüllung</p> <p>0 = keine (versiegelte Flächen)</p> <p>1 = gering</p> <p>2 = mittel</p> <p>3 = hoch</p> <p>4 = sehr hoch</p>
Fallunterscheidungen	Für die Gesamtbewertung des Bodens werden folgende Fälle unterschieden:
Sonderfall besondere Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation	Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch), wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft.
Reguläre Bewertung	In allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen für die anderen drei Bodenfunktionen ermittelt. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird dann nicht einbezogen.

<sup>16</sup> **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010):** Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestaltungsverfahren

<sup>17</sup> Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeföhrter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (**Ökokonto-Verordnung – ÖKVO**) Vom 19. Dezember 2010

Ökopunkte nach Öko-  
kontoverordnung

Die Ökokontoverordnung<sup>18</sup> von Baden-Württemberg weist den errechneten  
Mittelwerten Ökopunkte zu:

Tabelle 8: Wertstufen von Böden und Umrechnung in Ökopunkte		
Wertstufe Gesamtbewertung der Böden	Bedeutung	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>
0	keine (versiegelte Fläche)	0
1	gering bis mäßig	4
2	mittel	8
3	hoch	12
4	sehr hoch	16

Tabelle 9 zeigt die Bewertung des Bodens vor dem Eingriff, in Tabelle 10 ist die Bewertung nach Umsetzung der Planung ersichtlich.

Tabelle 9: Bestandsbewertung					
Flächenart	Bewertungs- klassen für die Boden- funktionen	Wertstufe (Gesamtbewer- tung der Böden)	Ökopunkte je m <sup>2</sup>	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Ökopunkte / Fläche
versiegelte Flächen	0 - 0 - 0	0,000	0,00	2.208	0
restliche Fläche (Altla- sten)	0 - 1 - 0	0,333	1,33	10.362	13.781
<b>Summe Ökopunkte</b>					<b>13.781</b>
Summe Fläche					12.570

Tabelle 10: Bodenbewertung Planung						
Flächenart	Bewertungs- klassen für die Boden- funktionen	Wertstufe (Gesamtbewer- tung der Böden)	Öko- punkte	Abschlag auf- grund von Boden- verdichtung/ Überformung/ Versiegelung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Öko- punkte / Fläche
versiegelte Flächen	0 - 0 - 0	0,000	0,00	0,00	8.950	0
Freiflächen	0 - 1 - 0	0,333	1,33	o. A.	3.620	4.815
<b>Summe Ökopunkte</b>						<b>4.815</b>
Summe Fläche					12.570	

<sup>18</sup> Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durch-  
geföhrter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) Vom 19. Dezember 2010

Ergebnis	Für das Planungsgebiet ergibt sich folgende Differenz:		
	PGges. vor Eingriff	13.781 ÖP	(100,00 %)
	./. PGges. nach Eingriff	4.815 ÖP	( 34,94%)
	<b>Ökopunktedefizit gesamt</b>	<b>8.967 ÖP</b>	<b>( 65,06 %)</b>
Beurteilung der Kom- pensation	Für das Planungsgebiet entsteht für die aufgeführten Bodenfunktionen ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 8.967 ÖP (65,06 %).		
Kompensation	Der sich aus der Umsetzung der Planung ergebende Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wird schutzgutübergreifend über den Ankauf von Ökopunkten (E 2) sowie die Maßnahme E 1 für den Biotopausgleich ausgeglichen.		

#### 4.6 Maßnahmenbeschreibung und Aufwertungspotential externe Kompensationsmaßnahme

##### 4.6.1 E 1 Ausgleich Biotop „Feldgehölz östlich Wiesloch – Königswiese“

###### Situation

Das Flurstück 13429 wird derzeit als Wiese bewirtschaftet und ist von Gehölzbeständen umgeben. Große Teile dieser Gehölze sind bereits als Feldgehölz bzw. Feldhecke gesetzlich geschützt („Feldgehölze u. -hecke westl. Wiesloch - Über d. Dörrbachgr.“ / „Feldhecke westl. Wiesloch - südl. Go-Kart-Bahn“). Die südlichen Wiesenbereiche unterscheiden sich in ihrer Struktur und Artenzusammensetzung von denen der nördlichen Wiesenfläche. Die für die Pflanzung vorgesehenen Bereiche sind deutlich von Gräsern dominiert und als artenarme Fettwiese einzustufen. In Teilstücken ist eine deutliche Gehölzukzession durch Brombeere und Roter Hartriegel festzustellen. Störzeiger wie Brennnessel und Ackerkratzdistel kommen vor allem in den Randbereichen vermehrt vor.

Abbildung 7:  
Übersicht Biotopausgleich Flst. 13429, Pflanzung eines Gehölzes aus heimischen Bäumen und Sträuchern auf 3.000 m<sup>2</sup> (Quelle: Übersichtsplan nach LUBW-Kartendienst 2020, verändert durch BIOPLAN)



###### Ziel

Entwicklungsziel ist ein Feldgehölz aus heimischen Bäumen und Sträuchern.

###### Maßnahme

Als Biotopausgleich wird auf der südlichen Teilfläche ein 3.000 m<sup>2</sup> großes Feldgehölz aus heimischen Bäumen und Sträuchern gepflanzt. Um eine Beschattung der nördlichen Wiesenfläche zu vermeiden und einen stufenigen Aufbau zu erzielen, werden Bäume und größere Sträucher nur im Zentrum der Pflanzfläche gepflanzt. Zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände wird zwischen südlichen Gehölzbestand und Neupflanzung ein 4,5 m breiter Pflegeweg sowie ein 3,5 m breiter Streifen ohne Baum- pflanzungen eingeplant. (vgl. Abbildung 8)

###### Pflege / Nutzung

Das Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Aufwertung Maßnahmenfläche E 1	Bestand:	Artenarme Fettwiese (Abzug wegen Artenarmut)	11 ÖP x 3.000 m <sup>2</sup>	=	33.000 ÖP
	Planung:	Heckenpflanzung	14 ÖP x 3.000 m <sup>2</sup>	=	42.000 ÖP
	<b>Summe Ausgleich</b>				<b>9.000 ÖP</b>



**Abbildung 8: Pflanzplan Biotopausgleich**

#### 4.7 Zusammenstellung von Ausgleichsbedarf und externer Kompensation

Kompensationsdefizit Pflanzen und Tiere	Nach Umsetzung des Vorhabens ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Kompensationsdefizit von <b>85.234 Ökopunkten</b> das nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden kann (vgl. Kap. 4.4).		
Kompensationsdefizit Boden	Für den nach der Umsetzung der Planung verbleibenden Eingriff in das Schutzgut Boden ( <b>8.967 ÖP</b> ) sind schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 4.5) durchzuführen.		
Gesamtdefizit	Ausgleichsdefizit Pflanzen und Tiere:	85.234 ÖP	
	Ausgleichsdefizit Boden	8.967 ÖP	
	<b>Ausgleichsdefizit gesamt</b>	<b>94.201 ÖP</b>	
Kompensation gesamt	Zum Ausgleich des Gesamtdefizits von 94.201 ÖP werden folgende externe Maßnahmen (siehe Kap.4.6) herangezogen.		
Ausgleich	<b>E 1</b> Ausgleich Biotop „Feldgehölz östlich Wiesloch – Königswiese“	9.000 ÖP	
	<b>E 2</b> Ökokontomaßnahme von der Flächenagentur: „Entwicklung von Waldrefugien mit Habitatbaumgruppen	85.201 ÖP	
	<b>Ausgleich gesamt</b>	<b>94.201 ÖP</b>	
Beurteilung des Ausgleichs	Unter Einbeziehung der zuvor genannten Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 4.6) ist der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere schutzgutübergreifend voll kompensiert.		

#### 4.8 Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen

In der folgenden Übersicht (Tabelle 11) werden die hinsichtlich der geplanten Bebauung zu erwartenden Konflikte betroffener Schutzgüter dargestellt und Maßnahmen aufgezeigt, die vorgesehen sind, um Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu minimieren oder zu kompensieren.

Tabelle 11: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs			
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Kompensations- maßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<b>Pflanzen und Tiere:</b>  <b>Biotope:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Ruderalflächen, Gehölzstrukturen und Gärten durch Überbauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt der Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte (M 1)</li> <li>Begrünung der Lärmschutzwand (A 4)</li> <li>Fassadenbegrünung (A 5)</li> <li>Festsetzungen zur Gestaltung unbauter und unbefestigter Flächen</li> <li>Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag</li> <li>Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtung</li> <li>Festsetzung von Dachbegrünung</li> <li>Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches</li> <li>Regelung zu Einfriedungen bzgl. Abstand zu Boden (Durchgängigkeit für Kleintiere)</li> </ul>	<p><b>Interne Kompensation:</b></p> <p>⇒ Festsetzungen von Pflanzgeboten auf privaten Grünflächen (A 2, A 3, A 6)</p> <p>⇒ Festsetzungen von Pflanzgeboten von Einzelbäumen (A 1)</p> <p>⇒ Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 1)</p> <p><b>Externe Kompensation:</b></p> <p>⇒ Als Ausgleich für das wegfallende gesetzlich geschützte Feldgehölz ist auf dem Flurstück 13429 ein 3.000 m<sup>2</sup> großes Feldgehölz aus heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. (E 1)</p> <p>⇒ Ökokontomaßnahme „Entwicklung von Waldrefugien mit Habitatbaumgruppen“ von der Flächenagentur (E 2)</p>	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind weitestgehend minimiert und i. S. d. Eingriffsregelung in vollem Umfang kompensiert.

**Forts. Tabelle 11: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs**

Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Kompensations- maßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<u>Artenschutz:</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Aufhängen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse</li> <li>◆ Anlage einer CEF-Fläche (M 1)</li> <li>◆ Bauzeitenregelung</li> <li>◆ Reptilienschutzzaun</li> <li>◆ Ausweisen und Sichern von Tabuflächen</li> </ul>	⇒ Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Aufhängen von Nisthilfen und Fledermauskästen)	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

<b>Forts. Tabelle 11: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs</b>			
<b>Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung</b>	<b>Minimierungs- maßnahmen</b>	<b>Kompensations- maßnahmen</b>	<b>Beurteilung der Kompensation</b>
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des Landschaftsbildes durch Überbauung</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere genannten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes dienen der Einbindung in das Landschaftsbild</li> <li>• Begrenzung der Gebäudehöhen</li> <li>• Regelungen zu Einfriedungen (u.a. Begrenzung der Höhe)</li> <li>• Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung</li> <li>• Regelungen zu Werbeanlagen</li> </ul>	<p>⇒ Die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere genannten externen Kompensationsmaßnahmen wirken sich günstig auf das Schutzgut Landschaftsbild aus (v.a. Anlage von Hecke)</p>	Das Landschaftsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinne landschaftsgerecht neu gestaltet. Die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Forts. Tabelle 11: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs			
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsmaßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<b>Boden</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Versiegelung von bereits stark vorbelastetem Boden</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inanspruchnahme einer bereits sehr stark vorbelasteten Fläche (Altlast)</li><li>• Festsetzung von privaten Grünflächen (Begrenzung der Versiegelung)</li><li>• Festsetzung von Dachbegrünung</li><li>• Dachdeckungen und Dachinstallatoren aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit wasserrechtlicher Genehmigung zulässig</li></ul>	<p><b>Externe Kompensation schutzgutübergreifend beim Schutzgut Pflanzen und Tiere:</b></p> <p>⇒ Als Ausgleich für das wegfallende gesetzlich geschützte Feldgehölz ist auf dem Flurstück 13429 ein 3.000 m<sup>2</sup> großes Feldgehölz aus heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. (E 1)</p> <p>⇒ Ökokontormaßnahme „Entwicklung von Waldrefugien mit Habitatbaumgruppen“ der Flächenagentur (E 2)</p>	Die rechnerische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (vgl. Kap. 4.5) zeigt, dass unter Beachtung der internen Minimierungsmaßnahmen ein rechnerisches Kompensationsdefizit verbleibt. Die Kompensation erfolgt schutzgutübergreifend beim Schutzgut Pflanzen und Tiere. Unter Beachtung der externen Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne voll kompensiert (vgl. Kap. 4.7).
<b>Wasserhaushalt</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erhöhung des Oberflächenabflusses</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Unbeschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen und dem Parkplatz wird in eine Entwässerungsrinne eingeleitet und dem Leimbach zugeführt</li><li>• Festsetzung von Dachbegrünung</li><li>• Dachdeckungen und Dachinstallatoren aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit wasserrechtlicher Genehmigung zulässig</li></ul>		Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind weitestgehend minimiert. Weitere Kompensationsmaßnahmen i. S. d. Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

**Forts. Tabelle 11: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs**

Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Kompensations- maßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<b>Klima</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>kleinklimatisch: Die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Frischluftentstehung bei und heizt sich bei siedlungsklimatisch relevanten Wetterlagen selbst auf.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung des Versiegelungsgrades und Durchgrünung der Wohnbaufläche</li> <li>Verminderung der Gebäudeaufheizung durch Fassaden- und Dachbegrünung</li> <li>Festsetzungen von Pflanzgeboten und privaten Grünflächen</li> </ul>		<p>Durch die oben genannten Maßnahmen wird der Eingriff in das Siedlungsklima minimiert. Kompensationsmaßnahmen i. S. d. Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.</p>

## 5.0 Anhang 1: Auszug Ökokontomaßnahme Flächenagentur

Aktenzeichen	126.02.005
Bezeichnung	Entwicklung von Waldrefugien mit Habitatbaumgruppen
Beschreibung	Es werden zwei Waldrefugien auf Gemarkung Aschhausen im Distr. 3 "Schloßrain" ausgewiesen. Außerdem werden auf dem gesamten Waldbesitz 17 Habitatbaumgruppen ausgewiesen.
Status	in Umsetzung
Fläche	82.622 m <sup>2</sup>
genehmigende Behörde	Hohenlohekreis
Naturraum	Neckar- und Tauber-Gäuplatten
genehmigt am (verbindlich erst durch schriftlichen Bescheid)	28.04.2020
in Umsetzung seit	14.05.2020
Kohärenzsicherungsmaßnahme nach § 34 Abs. 5 BNatSchG	
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach §44 Abs.5 Satz 3 BNatSchG	

## Wert (Ökopunkte), Zwischenbewertung, Handel, Eingriffszuordnung

Wert zum Genehmigungszeitpunkt 330.490 Ökopunkte

Wert incl. Zinsertrag 337.098 Ökopunkte

Wert abzgl. abgebuchter Ökopunkte (incl. Zinsertrag) 337.098 Ökopunkte

## Lage

Gemeinde	Gemarkung
Schöntal	Aschhausen

**Maßnahmen**

Aktenzeichen	Bezeichnung	Wirkungsbereiche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Ökopunkte
126.02.005.01	Ausweisung eines Waldrefugiums mit Habitatbaumgruppen	Biotope	76.163	304.652
126.02.005.02	Ausweisung eines Waldrefugiums mit Habitatbaumgruppen	Biotope	6.459	25.838
			$\Sigma$ 330.490	

**Maßnahme 126.02.005.01 (Ausweisung eines Waldrefugiums mit Habitatbaumgruppen)****Beschreibung**

Bezeichnung	Ausweisung eines Waldrefugiums mit Habitatbaumgruppen
Aktenzeichen	126.02.005.01
Fläche	76.163 m <sup>2</sup>
Durchführungsbeschreibung	<p><b>Waldrefugium</b></p> <p>Strukturreiches, flächenweise ungleichartiges, 60 bis 145-jähriges Baumholz aus Esche, Bergahorn, Buche, Hainbuche, Roteiche, Pappel, Fichte und Douglasie. Im Süden 40-jähriges Eschen-Stangenholz. In der Mitte Waldbiotop "Klinge 5 Schloss Aschhausen", am Westrand Waldbiotop "Erlenbachabschnitte" bei Aschhausen, im Süden FND "Pflanzenstandort 5 Aschhausen" - Massenvorkommen des Märzenbechers Leucojum vernum. Auf der Fläche mehrere nicht kartierte Kalksinterquellen.</p> <p>Vermutlich durchgehende Waldtradition, da keine Trockenmauern oder Steinriegel auf eine frühere landwirtschaftliche Bewirtschaftung hindeuten. Standorte: Kalkverwitterungslehm, Kalkschutthang, Bachaue.</p> <p>Durch dauerhaften Nutzungsverzicht wird mit Ausweisung des Waldrefugiums das Alt- und Totholzkonzept des Landes Baden-Württemberg umgesetzt. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Entwicklung von wertvollen Lebensräumen für seitene Tier- und Pflanzenarten, die auf alte Waldbestände mit hohem Totholzanteil angewiesen sind.</p>

Habitatbaumgruppen	Innerhalb des Waldbesitzes werden 17 Habitatbaumgruppen ausgewiesen und vor Ort markiert. Die Habitatbaumgruppen umfassen zwischen 5-20 Habitatbäume.
--------------------	---

**Lage**

Gemeinde	Gemarkung
Schöntal	Aschhausen

**Bewertung****Wirkungsbereich Biotope****Ausgangszustand**

ID	Biotoptyp	Wert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenwert [ÖP]
01.A1	50.00 Wälder	1	76.163,04	76.163,0
				Σ 76.163

**Zielzustand**

ID	Biotoptyp	Wert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenwert [ÖP]
01.Z1	50.00 Wälder	5	76.163,04	380.815,2
				Σ 380.815

Zielzustand (380.815 Ökopunkte) - Ausgangszustand (76.163 Ökopunkte) = 304.652 Ökopunkte

**Maßnahme 126.02.005.02 (Ausweisung eines Waldrefugiums mit Habitatbaumgruppen)****Beschreibung**

Bezeichnung	Ausweisung eines Waldrefugiums mit Habitatbaumgruppen
Aktenzeichen	126.02.005.02
Fläche	6.459 m <sup>2</sup>
Durchführungsbeschreibung	

Habitatbaumgruppen	Innerhalb des Waldbesitzes werden 17 Habitatbaumgruppen ausgewiesen und vor Ort markiert. Die Habitatbaumgruppen umfassen zwischen 5-20 Habitatbäume.
Waldrefugium	<p>Lichter Buchenaltbestandsrest, ca. 140jährig mit einzelnen Eichen über flächendeckender Buchen-Dickung. Altbäume mit Spechthöhlen. Standorte: Kalkverwitterungslehm, Kalkschutthang.</p> <p>Durch dauerhaften Nutzungsverzicht wird mit Ausweisung des Waldrefugiums das Alt- und Totholzkonzept des Landes Baden-Württemberg umgesetzt. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Entwicklung von wertvollen Lebensräumen für seltene Tier- und Pflanzenarten, die auf alte Waldbestände mit hohem Totholzanteil angewiesen sind.</p>

**Lage**

Gemeinde	Gemarkung
Schöntal	Aschhausen

**Bewertung****Wirkungsbereich Biotope****Ausgangszustand**

ID	Biotoptyp	Wert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenwert [ÖP]
02.A1	50.00 Wälder	1	6.459,46	6.459,5
				Σ 6.459

**Zielzustand**

ID	Biotoptyp	Wert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenwert [ÖP]
02.21	50.00 Wälder	5	6.459,46	32.297,3
				Σ 32.297

Zielzustand (32.297 Ökopunkte) - Ausgangszustand (6.459 Ökopunkte) = **25.838 Ökopunkte**



LEGENDE	
<b>Bestand</b>	
	Brennnessel (35.30)
	grasreiche Ruderalvegetation (35.64) / tw. Pionier- und Ruderalvegetation (trockenwarmer Standorte) (35.60/35.62)
	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte (35.63)
	grasreiche Ruderalvegetation mit Brombeerbewuchs (35.64)
	Feldgehölz / Feldhecke (41.10/41.20)
	Gebüsch mittlerer Standorte (42.20)
	Brombeer-Gestrüpp (43.11)
	Efeu-Bestand (43.52)
	Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (44.12)
	Laubbaum (nicht eingemessen) (45.10-45.30)
	Nadelbaum (nicht eingemessen) (45.10-45.30)
	versiegelte Fläche (60.20)
	Schotter (60.23)
	Grasweg (60.25)
	Garten (60.60)
<b>Sonstiges</b>	
	Umgrenzung gesetzlich geschütztes Offenlandbiotop nach LUBW 1999
	Umgrenzung gesetzlich geschütztes Offenlandbiotop nach Bioplan 2020
	Planungsgebietsgrenze

**BIOPLAN** Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung  
St.-Peter-Str. 2 . 69126 Heidelberg . Tel. 06221 4160730  
info@bioplan-landschaft.de . www.bioplan-landschaft.de

PROJEKT:	AUFRAGGEBER:	
UB GOP zum Bebauungsplan "Östliche Königswiese" in Wiesloch	INWO Projektgesellschaft Altwiesloch GmbH	
Anlage 1:		
<b>Bestandsplan</b>		
Änderungen:	Datum:	Maßstab: 1 : 500
		Plangröße: 616 x 465 mm
Bearbeitet: Schlosser, Seefried	Gezeichnet: Seefried	Datum: 21.01.2021



LEGENDE	
<b>Bestand</b>	
Brennnessel	Laubbaum (nicht eingemessen)
grasreiche Ruderalvegetation	Nadelbaum (nicht eingemessen)
Acker	Efeu-Bestand
grasreiche Ruderalvegetation mit Brombeerbewuchs	versiegelte Fläche / Schotter
Gebüsch / Feldgehölz / Feldhecke	Grasweg
Brombeer-Gestrüpp	Garten
<b>Planung</b>	
Grünordnung	
sonstige Grundstücksfläche	
Straße	
private Grünfläche	
A 1	Maßnahmennummer und Beschreibung (vgl. auch GOP Text)
hochstämmigen Einzelbaum pflanzen (Pflanzgebot)	
Hecke oder Strauchgruppen gem. textliche Festsetzung pflanzen (Pflanzgebot)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen (Pflanzgebot)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Erhalt eines Einzelbaums (Laubbaum)	
Erhalt eines Einzelbaums (Nadelbaum)	
Städtebau	
Baufenster Sondergebiet	
Stellplätze	
Flächen für Carports / Nebenanlagen für Wohnen	
CA / NaW	
Schallschutzwand	
Nutzungsabgrenzung	
Sonstiges	
Planungsgebietsgrenze	

<b>BIOPLAN</b>	Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR Bärbel Schlosser und Corinna Graus St.-Peter-Str. 2 . 69126 Heidelberg . Tel. 06221 4160730 info@bioplan-landschaft.de . www.bioplan-landschaft.de	
PROJEKT:	AUFRAGGEBER:	
<b>UB / GOP zum Bebauungsplan "Östliche Königswiese" in Wiesloch</b>		
<b>INWO Projektgesellschaft Altwiesloch GmbH</b>		
Anlage 2:		
<b>Maßnahmenplan</b>		
Änderungen:	Datum:	Maßstab: 1 : 500
		Plangröße: 748 x 587 mm
Bearbeitet: Schlosser, Seefried	Gezeichnet: Seefried	Datum: 16.03.2021



Bundesministerium  
für Ernährung  
und Landwirtschaft

JETZT BIENEN  
FÜTTERN!

MIT BIENENFREUNDLICHEN PFLANZEN



# Bienenfreundliche Pflanzen

Das Pflanzenlexikon für Balkon und Garten





*„Bienen sind systemrelevant! Wenn es der Biene gut geht, dann geht es der Umwelt, der Landwirtschaft und uns allen gut. Jeder von uns kann etwas für Bienen tun. Helfen Sie mit beim Bienenbuffet.“*



# Liebe Bienenfreundinnen und Bienenfreunde,

Honigbienen, Wildbienen – alle Insekten, die bestäuben, gehören mit zu den wichtigsten Tieren für unsere Landwirtschaft. Denn 80 Prozent unserer Pflanzen müssen bestäubt werden.

Wir zeigen Ihnen, wie Sie Honig- und Wildbienen schützen können. Zum Beispiel indem Sie ihnen Futter bieten. Deshalb haben wir in diesem Lexikon eine Auswahl von bienenfreundlichen Pflanzen für Sie zusammengestellt. Entscheiden Sie sich für ein buntes Bienenbuffet auf Ihrem Balkon oder in Ihrem Garten. Und wenn Sie mehr wissen wollen rund um die Bedeutung unserer kleinen Bestäuber, schauen Sie unter [www.bienenfuettern.de](http://www.bienenfuettern.de) nach!

Herzliche Grüße

Ihre

**Julia Klöckner**

Bundesministerin für Ernährung  
und Landwirtschaft

## WAS SUMMT HIER?

Auch wenn die Honigbiene bei Weitem die bekannteste ist: In Deutschland sind viele unterschiedliche Bestäuber unterwegs. Sie alle leisten einen unentbehrlichen Beitrag für unsere Ernährung und die biologische Vielfalt unseres Ökosystems.

### HONIGBIENEN

---

Ein braungrauer Pelz und ein helldunkel geringelter Hinterleib: Honigbienen sind gut zu erkennen. Sie haben einen ausgeprägten Gemeinschaftssinn und leben das ganze Jahr über in mehrjährigen Staaten. Imkerinnen und Imker halten Honigbienen als Nutztiere, um Honig zu erzeugen und Kulturen zu bestäuben. Durch Zucht sind verschiedene Rassen entstanden.



### WESPEN UND HORNISSEN

---



Mit Wespen verbinden viele die gelb-schwarz gefärbten Vertreter der sozialen, also Staaten bildenden Faltenwespen. Sie sind schlanker als Bienen und sehr schnell. Weil ihr Stachel keinen Widerhaken besitzt, können sie beliebig oft zustechen. Auch die Hornisse ist eine große Wespenart mit gelben und schwarzen Streifen. Darüber hinaus gibt es viele weitere Wespenfamilien, wie zum Beispiel Grab-, Weg- und Goldwespen. Sie haben oft nicht die typische gelb-schwarze Färbung und leben nicht in Staaten, sondern allein.

## SCHWEBFLIEGEN

Der Name der Schwebfliegen leitet sich von der Eigenart ab, im Flug auf der Stelle zu verharren. Anders als Bienen und Wespen, die jeweils vier Flügel haben, gehören Schwebfliegen zu den Zweiflüglern. Trotzdem ahmen einige Arten das Aussehen von Honigbienen, Hummeln oder Wespen nach. Es gibt noch weitere Fliegenfamilien, die Blüten besuchen – zum Beispiel Wollschweber oder Dickkopffliegen. Meist ernähren sich bei den Fliegen nur die erwachsenen Tiere von Pollen und Nektar der Blüten und bestäuben ganz nebenbei.



## HUMMELN



Durch ihre Größe und die meist auffällig farbige und pelzige Behaarung sind Hummeln vielen bekannt. Sie bilden eine eigene Gattung innerhalb der Wildbienen und kommen in Deutschland mit 41 unterschiedlichen Arten vor. Die Hummelköniginnen gründen einjährige Staaten. Einige von ihnen, sogenannte Kuckuckshummeln, lassen ihren Nachwuchs in den Nestern anderer Hummeln aufziehen.

## WILDBIENEN

In Deutschland kommen fast 600 Wildbienenarten vor. Sie sehen nicht nur sehr unterschiedlich aus. Manche von ihnen fliegen auch nur auf eine einzige Pflanzenart. 90 Prozent leben einzeln, die Weibchen legen auch ihre Nester alleine an. Ein paar Beispiele:



### RIESEN-BLUTBIENE

---

Der leuchtend rot gefärbte Hinterleib ist das Erkennungsmerkmal der Blutbienen. Als sogenannte Kuckucksbienen bauen sie keine eigenen Nester, sondern legen ihre Eier in die Nester anderer Bienenarten. Blüten besuchen sie daher auch nur, um sich selbst zu versorgen.

### BLAUSCHWARZE HOLZBIENE

---

Blauswarz schimmernde Flügel, ein schwarz behaarter, hummelartiger Körper und ein lautes Brummen – die Blauschwarze Holzbiene fällt auf. Die größte heimische Wildbienenart ist ein Einzelgänger. Als Nistplatz suchen sich die Weibchen abgestorbene Baumstämme oder anderes Totholz. Dort nagen sie Gänge hinein, in die sie ihre Eier legen.





## DICHTPUNKTIERTE GOLDFURCHENBIENE

Die Weibchen der grüngold glänzenden Wildbienenart besitzen am Hinterleib eine namensgebende Furche. Anders als die meisten Wildbienenarten leben sie sozial: Vier bis fünf unbegattete Weibchen helfen der Mutter bei der Brutversorgung. Goldfurchenbienen fliegen gerne auf Wilde Möhre, Rainfarn oder Wiesen-Flockenblume, um Pollen und Nektar zu sammeln.

## WALDSCHENKELBIENE

Die gelben Blüten des Gilbweiderichs haben es den beiden in Deutschland vorkommenden Schenkelbienenarten angetan. Als einzige Arten sammeln sie dort nicht nur Pollen, sondern auch Blütenöl. Sie benötigen beides als Proviant für ihren Nachwuchs und zum wasserdichten Bau der Brutzellen. Auf dem Gilbweiderich im Garten erkennt man die schwarzen Wildbienen gut an ihren weißen Haarbinden am Hinterleib und an ihren hellen, pelzigen Beinen.



## BIENEN FÜTTERN ...

### ... DAMIT ES BLÜHT UND WÄCHST

Bienen und andere Bestäuber sind lebenswichtig für zahlreiche Wild- und Kulturpflanzen: Sie fliegen auf Blüten und sammeln Nektar und Pollen. Dadurch werden die Pflanzen bestäubt und können Früchte und Samen ausbilden.



### ... DAMIT ES BIENEN GUT GEHT

Honigbienen brauchen Nektar und Pollen als Futter und um Honig als Nahrungsvorrat für den Winter zu produzieren. Nur die Königinnen erhalten ein anderes Futter: Gelée royale, ein von den Arbeiterinnen produziertes Sekretgemisch. Es enthält unter anderem wichtige Aminosäuren, antibiotische Wirkstoffe, ungesättigte Fettsäuren und zahlreiche Vitamine.



### ... FÜR HONIG UND BIENENWACHS

In Deutschland gibt es etwa eine Million Honigbienenvölker und 150.000 Imkerinnen und Imker. Sie sorgen für köstlichen Honig und wertvolles Bienenwachs.



## ... BIENEN SCHÜTZEN

Etwa die Hälfte der heimischen Wildbienenarten ist bedroht, einige Arten sind sogar schon ausgestorben. Vielerorts gibt es zu wenig blühende Flächen, die Bienen und anderen Bestäubern Nahrung bieten. Deswegen zählt jede Hilfe – egal ob ein bunt bepflanzter Balkon, ein Blühstreifen am Wegesrand oder gewissenhafter Konsum.



### HEIMISCHEN HONIG KAUFEN – ODER SELBST MACHEN

Wer Honig aus deutscher Produktion kauft, unterstützt heimische Imkerinnen und Imker – und damit auch ihre Völker. Die meisten Bienenvölker in Deutschland werden übrigens von Hobby-Imkerinnen und -Imkern betreut. Interesse? Beim Einstieg helfen die Imkervereine, die oft auch Kurse anbieten.

### BALKONE UND GÄRTEN BIENEN- FREUNDLICH BEPFLANZEN

Wer seinen Balkon oder Garten bienenfreundlich bepflanzen will, hat viele Möglichkeiten. Bei der Pflanzenauswahl gilt: je vielfältiger, desto besser! Ein Mix aus früh, mittel und spät blühenden Pflanzenarten – mit möglichst offener Blütenform – bietet Bienen die ganze Saison über Futter.

### NISTMÖGLICHKEITEN FÜR WILDBIENEN SCHAFFEN

Etwa drei Viertel der Wildbienenarten nisten im Erdboden und benötigen sonnige, wenig bewachsene Bodenstellen aus sandigem bis hin zu lehmigem Substrat. Gerne werden auch Hügel und senkrechte Kanten besiedelt. Als Insektenhotel für weitere Arten genügt schon ein einfacher Klotz aus Hartholz, in den man Gänge von 5 bis 10 cm Tiefe und 2 bis 8 mm Durchmesser bohrt. Auch zusammengebundene Bambusrohre und hohle Pflanzenstängel in diesen Durchmessern eignen sich gut.



## KOSTPROBE: FÜNF BIENENLIEBLINGE, DIE AUCH MENSCHEN SCHMECKEN

### OBSTBÄUME

---

Apfelbäume brauchen tiefgründige, nährstoffreiche Böden und bereichern das Bienenleben in Obstgärten und auf Streuobstwiesen. Auch gut: zum Beispiel Pflaume oder Süßkirsche.



### GEWÜRZ- UND HEILKRÄUTER

---

Salbei bevorzugt sandige, humusarme, trockene Standorte und eignet sich für Garten und Balkon. Bienen lieben die nektarreichen Blüten. Auch gut: zum Beispiel Thymian, Borretsch oder Lavendel.





## BEERENSTRÄUCHER

Brombeeren wachsen fast überall. Die Blüten des stark wuchernden Gehölzes sind reich an Nektar und Pollen. Auch gut: zum Beispiel Himbeere oder Johannisbeere.



## WILDKRÄUTER

Löwenzahn wächst auf nährstoffreichen Wiesen, Weiden und am Wegesrand. Die leuchtend gelben Blüten sind ein wichtiger Nektarspender. Die Blätter eignen sich für Salat. Auch gut: zum Beispiel Brennnessel oder Spitzwegerich.



## NASCHOBST UND GEMÜSE

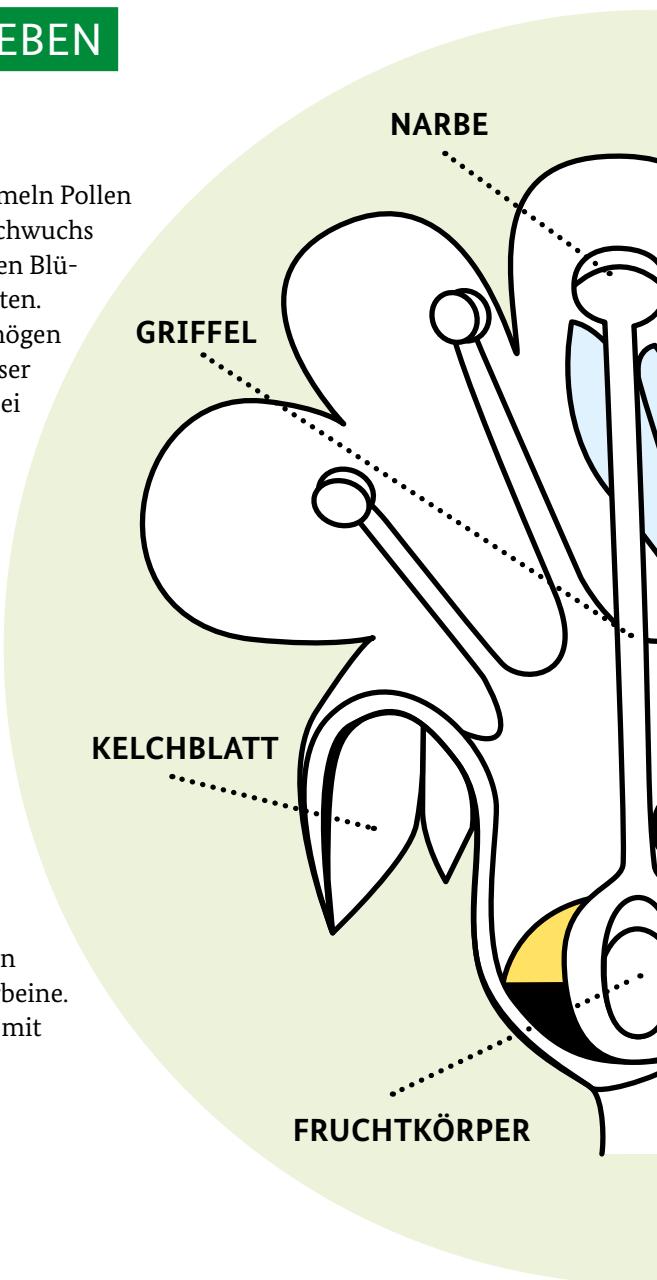
Bei Erdbeeren und vielen unserer Gemüsearten führt die Bestäubung durch Bienen zu üppigem Ertrag. In großen Töpfen gedeihen sie auch auf dem Balkon. Auch gut: zum Beispiel Kürbis, Gurke und Fenchel.

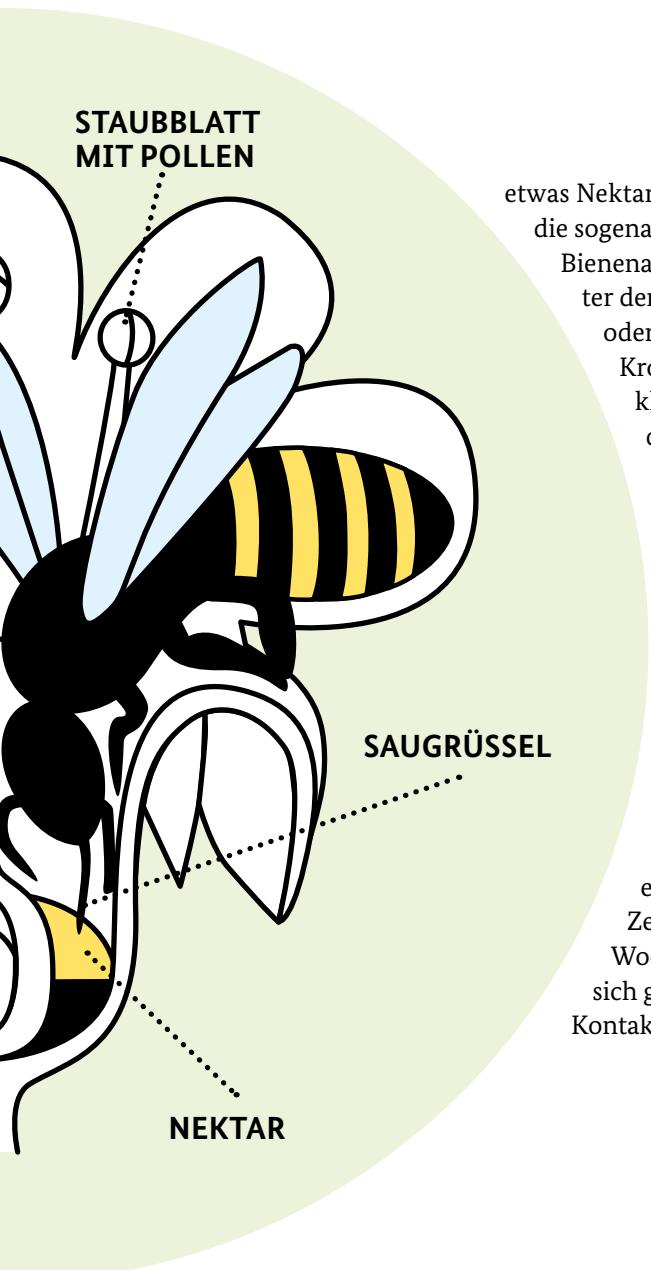
## WAS BIENEN AN BLÜTEN LIEBEN

Bienen und andere Bestäuber sammeln Pollen und Nektar, um sich und ihren Nachwuchs zu ernähren. Beides finden sie in den Blüten unterschiedlichster Pflanzenarten. Offene und kelchförmige Blüten mögen Bienen besonders, weil sie hier besser an den Nektar herankommen als bei gefüllten Blüten.

Pflanzen produzieren Nektar, um Bienen anzulocken. Diese saugen den Nektar mit ihrem langen Rüssel vom Blütenboden auf und befördern ihn in ihren Kropf beziehungsweise Honigmagen bei Honigbienen. Dabei bleiben Pollenkörner von der Blüte am Bienenkörper haften.

Um den Pollen zu transportieren, streifen viele Arten den Pollen mit den Bürsten an ihren Beinen aus ihrem Haarkleid – und schieben ihn in die Pollenkörbchen ihrer Hinterbeine. Die Pollenkörner werden zum Teil mit





etwas Nektar zusammengeklebt und formen die sogenannten Pollenhöschen. Andere Bienenarten transportieren den Pollen unter dem Hinterleib in einer Bauchbürste oder zusammen mit dem Nektar im Kropf. Mit den Pollenresten am Haarkleid bestäuben sie ganz nebenbei die nächste Blüte.

Bei den Honigbienen wird der Nektar im Bienenstock „von Rüssel zu Rüssel“ weitergereicht. Dabei mischen die Arbeiterinnen den Nektar mit Drüsensekreten und Pollen – und wandeln ihn so zu Honig als Nahrungsvorrat für den Winter um. Bei den einzeln lebenden Wildbienenarten legt das Weibchen in jeder Brutzelle ein Pollenpaket und darauf ein Ei ab. Danach verschließt sie die Zelle und verstirbt nach etwa sechs Wochen. Der Nachwuchs entwickelt sich ganz auf sich gestellt und ohne Kontakt zwischen den Generationen.

# Pflanzenauswahl für „Bienenfutter“

Unzählige Pflanzen, die Blüten tragen, dienen Bienen als Nahrungsquelle. Auf den folgenden Seiten finden Sie bekannte und seltenere (heimische) Arten, die unterschiedliche Bienenarten und andere Bestäuber anlocken. Lassen Sie sich inspirieren und fragen Sie beim Pflanzenkauf nach bienenfreundlichen Pflanzen. Wenn Sie Ihren Garten oder Balkon zu einer Bienenweide machen möchten, sollten Sie darauf achten, dass es nicht nur im Frühjahr blüht. Denn Bienen brauchen bis in den Herbst hinein Nahrung. Viel Freude beim Auswählen und Pflanzen!



# GEHÖLZE

Gehölze wie Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind eher für Gärten geeignet. Sie haben tiefe Wurzeln, bilden weitverzweigte Äste aus und werden zum Teil sehr groß. Da sie winterhart sind, bereiten sie bei regelmäßigem Beschnitt über viele Jahre Freude. Für den Balkon sind in der Liste auch einige Gewürzpflanzen und Kleinsträucher enthalten.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 Amur-Korkbaum <i>Phellodendron amurense</i>		Juni 	Bevorzugt tiefgründige, feuchte Böden. Wird sehr groß und ist anfällig für Früh- und Spätfroste.
 Apfel <i>Malus domestica</i>		April bis Mai 	Braucht tiefgründigen, nährstoffreichen Boden. Gut für Obstgärten und Streuobstwiesen.
 Azalee <i>Rhododendron spec.</i>		sorten-abhängig: April bis Juni 	Strauch für humose, saure Böden; langsamer Wuchs. Große Arten- und Sortenvielfalt, viele Arten immergrün.
 Bergahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>		April bis Mai 	Ziemlich anspruchsloser Allee- und Straßenbaum: verträgt trockene und leichte Böden.

 Sonne  Halbschatten  Schatten  Pollengehalt  Nektargehalt

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 Besenheide <i>Calluna vulgaris</i>	✿✿✿ 💧💧💧	August bis Oktober ☀️☀️	Halbstrauch, braucht mäßig trockenen bis frischen Boden und ist gut geeignet als Balkonpflanze.
 Bienenbaum <i>Tetradium daniellii</i>	✿✿✿ 💧💧💧	Juli bis September ☀️☀️	Anfangs strauchartiger Wuchs, später mehrstämmiger Baum. Benötigt gut durchlässige Böden, liebt Wärme.
 Birne <i>Pyrus communis</i>	✿✿✿ 💧💧💧	April bis Mai ☀️☀️	Für Obstgärten und Streuobstwiesen; braucht tiefründigen, nährstoffreichen Boden.
 Brombeere <i>Rubus fruticosus</i>	✿✿✿ 💧💧💧	Juni bis August ☀️☀️	Schnell wachsendes Wildgehölz mit Ausbreitungsdrang, ohne Ansprüche an Boden und Standort.
 Deutzie <i>Deutzia hybrida</i>	✿✿✿ 💧💧💧	Mai bis Juni ☀️☀️	Standortangepasster Kleinststrauch; für Bienen ungefüllte Sorten verwenden.
 Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>	✿✿✿ 💧💧💧	Mai bis Juni ☀️☀️	Robustes, anspruchsloses Pioniergehölz.
 Strauch-Efeu <i>Hedera helix</i> „Arborescens“	✿✿✿ 💧💧💧	August bis September ☀️☀️	Nur Sorte <i>Arborea</i> entwickelt Blüten, sonst nur Blattbildung. Giftig.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 Esskastanie/Marone <i>Castanea sativa</i>	 ● ● ● ● ● ●	Juni bis Juli 	<i>Wird sehr groß, gut für warme Standorte, Früchte sind essbar.</i>
 (Gemeiner) Faulbaum <i>Rhamnus frangula</i>	 ● ● ● ● ● ●	Mai bis August  	<i>Einheimisches Wildgehölz, unscheinbare Blüten erscheinen zusammen mit dem Laub, oft Blüten und Früchte gleichzeitig. Giftig.</i>
 Felsenbirne <i>Amelanchier spec.</i>	 ● ● ● ● ● ●	April bis Mai  	<i>Trockenstresstolerant, aber empfindlich gegen Mehltau. Früchte sind essbar.</i>
 Geißblatt <i>Lonicera spec.</i>	 ● ● ● ● ● ●	Mai bis Juli  	<i>Anpassungsfähige Kletterpflanze für Hecken und Schutzwälder; mag durchlässige, schwach saure Standorte.</i>
 (Gewöhnliche) Haselnuss <i>Corylus avellana</i>	 ● ● ● ● ● ●	Januar bis April  	<i>Strauch für alle Standorte; für Pollenallergiker nicht geeignet.</i>
 Himbeere <i>Rubus idaeus</i>	 ● ● ● ● ● ●	sorten-abhängig: Mai bis August 	<i>Auch für große Kübel geeigneter Beerenstrauch. Sortenvielfalt mit unterschiedlichen Blüh- und Erntezeiten.</i>
 Japanische Scheinquitte <i>Chaenomeles japonica</i>	 ● ● ● ● ● ●	April bis Mai 	<i>Anspruchsloser Tiefwurzler für alle Standorte, geeignet für Hecken.</i>

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 Johannisbeere <i>Ribes spec.</i>		April bis Mai 	<i>Gut verzweigter Beerstrauch mit Arten- und Sortenvielfalt, nicht trockenheitstolerant.</i>
 Vogel-/Süßkirsche <i>Prunus avium</i>		April bis Mai 	<i>Vogelnährgehölz mit Sortenvielfalt, das nährstoffreiche, sandige Lehmböden bevorzugt.</i>
 Kornelkirsche <i>Cornus mas</i>		März bis April 	<i>Früh blühendes anpassungsfähiges Vogelschutzgehölz, das für lehmige, kalkhaltige Standorte und Hecken geeignet ist.</i>
 Lavendel <i>Lavandula angustifolia</i>		Juli bis September 	<i>Halbstrauch für kalkhaltige, trockene, lehmige Standorte mit Sortenvielfalt, auch als Kübelpflanze geeignet.</i>
 Linde <i>Tilia spec.</i>		Juli 	<i>Laubbaum für sehr große Gärten, Parkanlagen und Alleen; frische, tiefgründige, lehmige Böden; Blütenduft im Juli.</i>
 Mittelmeer-Feuerdorn <i>Pyracantha coccinea</i>		Mai bis Juni 	<i>Strauch für Hecken, alle Standorte, trockenheitsverträglich, schnittverträglich, Vogelnährgehölz, große Sortenvielfalt, immergrün.</i>
 Pflaume <i>Prunus domestica</i>		April bis Mai 	<i>Für Obstgärten; braucht tiefgründigen, nährstoffreichen Boden. Auch die Mirabelle und die Zwetschge gehören zu den Pflaumen.</i>

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 Rose (ungefüllt) <i>Rosa spec.</i>		Mai bis Oktober 	Große Arten- und Sortenvielfalt, von Wildrosen bis Zuchtsorten; nur ungefüllte oder halbgefüllte Sorten für Bienen geeignet; tiefründige und warme Standorte, zum Teil auch Kübelkultur möglich.
 Rosmarin <i>Rosmarinus officinalis</i>		Mai bis Juni 	Halbstrauch; Würzpflanze für Kübel und Beet, für warme, trockene, durchlässige Standorte; in rauen Lagen Winterschutz verwenden.
 Rosskastanie <i>Aesculus spec.</i>		Mai 	Sehr großer Baum für große Gärten und Parkanlagen, der empfindlich für Schadorganismen ist.
 Schlehe <i>Prunus spinosa</i>		April 	Einheimischer, Kalk liebender und stark Ausläufer bildender Wildstrauch. Vogelnährgehölz für wild wachsende Hecken.
 (Gewöhnlicher) Schneeball <i>Viburnum opulus</i>		Mai bis Juni 	Vogelnährgehölz, nur die tellerförmigen Blüten bieten Insekten Nahrung; feuchte, lehmig-humose durchlässige Standorte.
 (Gewöhnliche) Stechpalme <i>Ilex aquifolium</i>		Mai bis Juni 	Für humose, feuchte Standorte; Vogelschutzgehölz, Tiefwurzler, immergrün.
 Trompetenbaum <i>Catalpa bignonioides</i>		Juni bis Juli 	Großer Baum mit großem Platzbedarf; nicht zu trockener Boden; entwickelt große herzförmige Blätter und auffällige Blütenstände.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 (Gewöhnliche) Waldrebe <i>Clematis vitalba</i>		Juni bis September 	Starkwüchsige Kletterpflanze für Pergolen, Zäune und Spaliere, geeignet für humose Standorte, benötigt Schatten an der Stammbasis.
 Weide <i>Salix spec.</i>		März bis Mai 	Strauchartiges, schnell wachsendes Gehölz für Hecken und Uferböschungen an eher feuchten Standorten. Große Arten- und Sortenvielfalt.
 (Eingriffeliger) Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>		Mai bis Juni 	Heimisches Wildgehölz und Vogelnährgehölz, für Hecken geeignet.
 Wilder Wein <i>Parthenocissus spec.</i>		Juli bis September 	Kletterpflanze mit roter Herbstfärbung, die sich an Mauern anheftet und diese breit und dicht berankt und begrünt.
 Winterheide <i>Erica carnea</i>		März bis April 	Wächst in Mooren, auf Heiden und in lichten Wäldern. Mag humosen, lockeren Boden; für Stein- und Heidegärten geeignet.

# STAUDEN

Stauden sind mehrjährige krautige Pflanzen, die anders als Bäume und Sträucher nicht verholzen. Sie halten Frost aus und treiben aus den Wurzelstöcken über mehrere Jahre immer wieder aus. Einige Arten eignen sich auch für Balkon oder Terrasse, vorausgesetzt, sie werden in ausreichend große Kästen, Töpfe oder Kübel gepflanzt.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 Acker-Witwenblume <i>Knautia arvensis</i>		Mai bis August 	<i>Für durchlässige, kalkhaltige Lehmböden und Naturgärten, verträgt keine Staunässe.</i>
 Agastache <i>Agastache spec.</i>		Juni bis August 	<i>Große Sortenvielfalt, benötigt gut durchlässige Gartenböden und verträgt keine Staunässe. Winterschutz ist ratsam.</i>
 Akelei <i>Aquilegia spec.</i>		Mai bis September 	<i>Große Arten- und Sortenvielfalt, braucht durchlässige, sandig-humose Böden. Gut geeignet für Staudenbeete und Gehölzränder.</i>
 (Echter) Alant <i>Inula helenium</i>		Juli bis September 	<i>Solitärstaude für Einzelstellung, braucht durchlässige und humose Standorte.</i>

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise	
	Aster <i>Aster spec.</i>		August bis November 	<i>Benötigt humose, nährstoffreiche, frische Lehmböden; gut für gemischte Beete.</i>
	Ballonblume <i>Platycodon grandiflorus</i>		Juli bis August 	<i>Braucht durchlässigen und humosen Boden, treibt im Frühjahr erst spät aus.</i>
	Becherpflanze <i>Silphium perfoliatum</i>		August bis September 	<i>Aufrechter und breit ausladender Wuchs.</i>
	(Echter) Beinwell <i>Sympyton officinale</i>		Mai bis August 	<i>Heimisches Heilkraut für feuchte, nährstoffreiche Böden. In Gärtnereien häufiger erhältlich ist der kompakter wachsende Kaukasus-Beinwell <i>S. grandiflorum</i>.</i>
	Blauer Himmelsleiter <i>Polemonium caeruleum</i>		Juni bis Juli 	<i>Heimische Wildstaude, verträgt keine Trockenheit und benötigt einen feuchten Standort, zum Beispiel am Rand von Gewässern.</i>
	Blutweiderich <i>Lythrum salicaria</i>		Juni bis September 	<i>Heimische Wildstaude für feucht-humose Standorte, zum Beispiel Teichrand.</i>
	Ehrenpreis <i>Veronica spec.</i>		April bis September 	<i>Vielseitige Staudengattung: Blühzeiträume variieren je nach Art und Sorte. Gut geeignet für Beete, aber auch als Kübelpflanze.</i>

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 Wald-Erdbeere <i>Fragaria vesca</i>		April bis Juni 	Als Bodendecker im Staudenbeet, Beet- und Balkonpflanze geeignet. Auch die nah verwandten Garten-Erdbeeren sind bienenattraktiv.
 Fette Henne <i>Sedum telephium</i>		Juni bis September 	Sandig-kiesige, trockene bis frische Böden; sortenreich; trockenstresstolerant.
 Flockenblume <i>Centaurea spec.</i>		Mai bis Juli 	Liebt mäßig nährstoffreiche, lehmige Böden.
 Gänseblümchen <i>Bellis perennis</i>		März bis Oktober 	Anspruchslos und frostunempfindlich, gedeiht auf Wiesen und Rasen in Hausgärten.
 Gemswurz <i>Doronicum spec.</i>		April bis Mai 	Gut geeignet für sandig-lehmige und durchlässige, frische Böden und Rabatten.
 Glockenblume <i>Campanula spec.</i>		Juni bis August 	Vielfältiges Artenspektrum und daher je nach Art unterschiedliche Standortansprüche bezüglich des Bodens.
 (Echtes, Gewöhnliches) Herzgespann <i>Leonurus cardiaca</i>		Juni bis September 	Wildstaude, gedeiht auf locker-humosen, stickstoffreichen Standorten.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 (Gewöhnlicher) Hornklee <i>Lotus corniculatus</i>		Mai bis September 	Stickstoff sammelnder Bodendecker, heimische Wildstaude; in rauen Lagen ist Winterschutz notwendig.
 Huflattich <i>Tussilago farfara</i>		März bis Mai 	Kalkhaltige, humusarme, feuchte Standorte; über Saatgut ansiedeln; bildet vor dem Blatt austrieb zuerst Blütenstand.
 (Echtes) Johanniskraut <i>Hypericum perforatum</i>		Juni bis September 	Benötigt trockenen und gut durchlässigen Boden.
 Katzenminze <i>Nepeta spec.</i>		Mai bis August 	Duftpflanze, die durchlässige, mineralisch-humose Standorte benötigt und auch zur Kübelbeplanzung geeignet ist.
 Klee <i>Trifolium spec.</i>		Mai bis September 	Große Arten- und Sortenvielfalt, dient als Gründünger und Futterpflanze in der Landwirtschaft, gedeiht aber auch in Beeten und auf Wiesen. Sammelt Stickstoff über tief gehende Wurzeln.
 Kriechender Günsel <i>Ajuga reptans</i>		Mai bis Juni 	Große Sortenvielfalt: Ausläufer bildender, anspruchsloser, wintergrüner Bodendecker, der auch zwischen Gehölzen oder in Kübeln wächst.
 Krokus <i>Crocus spec.</i>		März bis April 	Für Beete und Rasenflächen; mag humosen, sandig-lehmigen Boden.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise	
	Kronbart <i>Verbesina alternifolia</i>	 	August bis Oktober 	<i>Großstaude für größere und breite Pflanzungen; mag frische, humose und sandige Standorte.</i>
	Küchenschelle <i>Pulsatilla vulgaris</i>	 	März bis April 	<i>Blüht vor dem Blattaustrieb; mag lehmige, frische Standorte und ist auch für Kübelbepflanzung geeignet.</i>
	Lenzrose <i>Helleborus spec.</i>	 	Februar bis April 	<i>Gut für humose, durchlässige Standorte und auch für Kübelbepflanzung geeignet.</i>
	Lilie <i>Lilium spec.</i>	 	Juni bis September 	<i>Für durchlässige, humose, lehmig-sandige Standorte, auch auch als Kübelpflanze geeignet.</i>
	(Gewöhnlicher) Löwenzahn <i>Taraxacum officinale</i>	 	Mai bis Oktober 	<i>Anpassungsfähiger, anspruchsloser Tiefwurzler, der tiefgründige, durchlässige und humose Standorte benötigt.</i>
	Lungenkraut <i>Pulmonaria officinalis, Pulmonaria mollis</i>	 	März bis Mai 	<i>Bevorzugt frische, kalkhaltige Lehmböden.</i>
	Mannstreu <i>Eryngium</i>	 	Juli bis August 	<i>Wärme liebende Pflanze mit tief gehenden Wurzeln.</i>

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 (Weißen) Mauerpfeffer <i>Sedum album</i>	❖❖❖ ◆◆◆	Juni bis September ☀	Geeignet für trockene Standorte und Fugen in Mauern oder auf Kiesdächern. Bildet niedrige Polster und ist immergrün.
 (Grüne) Minze; auch: Krause Minze <i>Mentha spicata</i>	❖❖❖ ◆◆◆	Juli bis September ☀☀	Anspruchslos, bildet unterirdische Ausläufer; viele Sorten mit unterschiedlichem Duft und Geschmack erhältlich.
 (Gewöhnliche) Nachtkerze <i>Oenothera glazioviana</i>	❖❖❖ ◆◆◆	Juni bis August ☀	Blüte erst im zweiten Jahr. Blüten öffnen sich am Abend, locken mit ihrem Duft besonders Nachtfalter an. Mag durchlässige, mäßig trockene Standorte; Vermehrung über Selbstaussaat.
 (Gewöhnlicher) Natternkopf <i>Echium vulgare</i>	❖❖❖ ◆◆◆	Mai bis Oktober ☀	Zweijährige heimische Wildpflanze; Blüte erst im zweiten Jahr; Selbstaussaat; für trockene, sandig-lehmige Standorte.*
 Oregano (Dost) <i>Origanum vulgare</i>	❖❖❖ ◆◆◆	Juli bis September ☀	Heil- und Würzpflanze für durchlässige, warme, schottrige Standorte.
 Phlox <i>Phlox spec.</i>	❖❖❖ ◆◆◆	Juni bis September ☀☀☀	Gartenstaude mit Sortenvielfalt, geeignet für sandig-humose Standorte, verträgt keine Trockenheit.
 (Breitblättrige) Platterbse <i>Lathyrus latifolius</i>	❖❖❖ ◆◆◆	Juli bis September ☀☀	Stickstoffsammler, der buschig in Zäune rankt und trocken-frische, durchlässige Standorte mag.

\* Enthält Giftstoffe aus der Gruppe der Pyrrolizidin-Alkaloide (PA), die in den Honig übergehen, daher wird vom Anbau in großer Menge abgeraten.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 Primel <i>Primula vulgaris</i>		März bis Juni 	Wald-, Wiesen-, Balkon- und Gartenpflanze, die nährstoff- und basenreiche, kalkarme Böden mag.
 Rudbeckie <i>Rudbeckia</i>		Juli bis Oktober 	Für humusreiche, nährstoffreiche Böden; anspruchslos.
 Schlangen-Knöterich <i>Bistorta officinalis</i>		Juni bis Juli 	Für kühl-feuchte, lehmige oder tonige und kalkarme Standorte.
 Schneeglöckchen <i>Galanthus nivalis</i>		März bis April 	Mag frische humose Standorte, zum Beispiel Rasenflächen und Beete. Verwildert zwischen Gehölzen.
 (Gewöhnliche) Sonnenblume <i>Helenium autumnale</i>		Juli bis Oktober 	Mag durchlässige, frische Standorte.
 (Roter) Sonnenhut <i>Echinacea purpurea</i>		Juli bis September 	Braucht frische, lehmige Standorte; für Beete, aber auch für Kübelpflanzung geeignet.
 Spargel <i>Asparagus officinalis</i>		Juni bis Juli 	Gedeiht auf fast jedem Boden, Staunässe vermeiden. Für den Garten eignen sich Sorten für den Anbau von Grünem Spargel.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 Stauden-Pfingstrose <i>Paeonia spec.</i>	❖ ❖ ❖ ◆ ◆ ◆	Mai bis Juni ☀	Für durchlässige, frische bis feuchte Standorte.
 Berg-Steinkraut <i>Alyssum montanum</i>	❖ ❖ ❖ ◆ ◆ ◆	April bis Juni ☀	Polsterstaude für den Stein-garten. Mag trockenen, durch-lässigen Boden, gern kalkhaltig und nährstoffarm.
 Taubnessel-Arten <i>Lamium spec.</i>	❖ ❖ ❖ ◆ ◆ ◆	April bis Juni ☀ ☀	Artenvielfalt mit unterschied-lichem Aussehen, geeignet für lockere, sandige Standorte.
 (Echter) Thymian <i>Thymus vulgaris</i>	❖ ❖ ❖ ◆ ◆ ◆	Mai bis Oktober ☀	Halbstrauch für Steingarten und Kräuterbeete, auch für Kübelbepflanzung; breitet sich flächig aus.
 Virginiamalve <i>Sida hermaphrodita</i>	❖ ❖ ❖ ◆ ◆ ◆	August bis Oktober ☀	Anspruchslose Energiepflanze für den flächigen Anbau, die durchlässige, frische bis trockene Standorte mag.
 Wegwarte <i>Cichorium intybus</i>	❖ ❖ ❖ ◆ ◆ ◆	Juli bis September ☀	Pionierpflanze an Wegrändern und Wiesen, die sich nur über Aussaat vermehrt und tiefe Wurzeln bildet.
 (Schmalblättriges) Weidenröschen <i>Epilobium angustifolium</i>	❖ ❖ ❖ ◆ ◆ ◆	Juni bis September ☀	Pionierpflanze für den Natur-garten, die sich über Wurzelau-släufer und durch Selbstaussaat ausbreitet. Geeignet für feuchte, humose, kalkfreie Standorte.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
(Blauer) Ysop <i>Hyssopus officinalis</i>		Juli bis August 	Duftender Halbstrauch/Würzpflanze für Beete und Kübel; mag durchlässige, magere und warme Standorte.
Zitronenmelisse <i>Melissa officinalis</i>		Juni bis August 	Anspruchsloses Würzkraut für Kübel und Beete; mag lockeren, nährstoffreichen, humosen, sandigen Lehmboden.

# SAISONPFLANZEN

Saisonpflanzen sind meist nicht winterhart und müssen jedes oder jedes zweite Jahr neu gepflanzt werden. Sie eignen sich für Beete und Balkonkästen gleichermaßen. Einige Arten blühen und gedeihen auch mehrere Jahre, wenn sie an einem frostfreien Ort überwintern.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 Bartblume <i>Caryopteris x clandonensis</i>		August bis September 	Wärme liebender, hitzeverträglicher Kleinstrauch. Frostempfindlich: Bei Kälte frieren die oberen Triebspitzen für gewöhnlich ab.
 Borretsch <i>Borago officinalis</i>		Mai bis September 	Gewürzpflanze; windgeschützter, durchlässiger und feuchter Standort; bildet tiefe Pfahlwurzeln; nur im Beet oder für tiefe Kübel; nicht frosthart*
 Dahlie <i>Dahlia spec.</i>		Juli bis Oktober 	Pflanzzeit: ab Mai, nur ungefüllte Sorten verwenden; nach der Blüte im Oktober Knolle aus dem Boden holen und frostfrei überwintern.
 (Patagonisches) Eisenkraut <i>Verbena spec.</i>		Juli bis Oktober 	Insektenmagnet, mag warme Standorte und benötigt mäßig trockene bis feuchte Böden, auch als Kübelpflanze verwendbar.
 Fenchel <i>Foeniculum vulgare</i>		Juli bis August 	Liebt Wärme und benötigt mäßig trockene, nährstoffreiche Böden. Varietäten: Gemüsefenchel, Gewürzfenchel und Wilder Fenchel/Bitterfenchel.

\*Enthält Giftstoffe aus der Gruppe der Pyrrolizidin-Alkaloide (PA), die in den Honig übergehen, daher wird vom Anbau in großer Menge abgeraten.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 Garten-Resede <i>Reseda odorata</i>	 ● ● ● ● ● ●	Juni bis September 	Einjährige Saisonpflanze zur Aussaat im Kübel oder ins Beet; benötigt durchlässige und humose Standorte.
 Garten-Ringelblume <i>Calendula officinalis</i>	 ● ● ● ● ● ●	Juni bis September 	Einjährige Saisonpflanze, die durchlässige, sandig-lehmige Standorte braucht. Nur ungefüllte Blüten sind bienenfreundlich.
 Gurke <i>Cucumis</i> -Arten	 ● ● ● ● ● ●	Mai bis Juli  	Wärme liebend, meist rankend. Entweder unter Glas anbauen oder Freilandsorten verwenden; auch die Zuckermelone gehört zu dieser Pflanzengattung.
 Hibiskus; auch: Strauch-Eibisch <i>Hibiscus syriacus</i>	 ● ● ● ● ● ●	Juli bis September  	Braucht humosen, nährstoffreichen Boden und ist bedingt winterhart; für Kübelbepflanzung geeignet.
 Kapuzinerkresse <i>Tropaeolum majus</i>	 ● ● ● ● ● ●	Juli bis Oktober  	Einjährig, rankt in Zäune und Gehölze; braucht humosen, frischen Standort und ist auch als Kübelbepflanzung geeignet.
 Klatschmohn <i>Papaver rhoeas</i>	 ● ● ● ● ● ●	Mai bis Juli 	Wildkraut an Ackerrändern; über Saatgut im Beet zu vermehren; braucht durchlässige, frische Standorte; windbrüchig.
 Koriander <i>Coriandrum spec.</i>	 ● ● ● ● ● ●	Juni bis August  	Einjähriges Küchenkraut; kommt zur Blüte, wenn es nicht beschnitten wird.

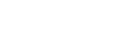
Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 Kornblume <i>Centaurea cyanus</i>		Juni bis Juli 	Einjähriges Wildkraut für gemischte Rabatten, lehmige und frische Standorte.
 Kürbis <i>Cucurbita-Arten</i>		Mai bis Juli 	Wärme liebende, meist rankende Arten mit hohem Nährstoffbedarf. Auch die Zucchini gehört zu dieser Pflanzengattung.
 Margerite <i>Leucanthemum</i> ; <i>Tanacetum spec.</i>		Juni bis August 	Arten- und Sortenvielfalt über Saatgut für unterschiedliche Standorte als Wiesen- oder Beepflanzen verwendbar; ist auch für Kübelbepflanzung geeignet.
 Rainfarnblättriges Büschelschön <i>Phacelia tanacetifolia</i>		Juni bis September 	Gründungs- und Zierpflanze für frische, lehmige Standorte; zur Bodenverbesserung geeignet.
 Salbei <i>Salvia sclarea</i>		Juni bis Juli 	Benötigt wintermilde, trockene, warme, durchlässige, auch schottrige Standorte. Allgemein Winterschutz empfohlen. Kübelpflanzenkultur und Vermehrung über Selbstaussaat möglich.
 Schmuckkörbchen (Kosmea) <i>Cosmos bipinnatus</i>		Juli bis September 	Einjährige Saisonpflanze zur Aussaat im Kübel oder ins Beet; liebt sandig-humose Standorte, breitete sich aber bei fehlender Winterkälte durch Selbstaussaat aus.
 Sonnenblume <i>Helianthus spec.</i>		Juli bis September 	Benötigt trockenen bis mäßig frischen Boden.

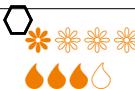
Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 (Echter) Steinklee <i>Melilotus officinalis</i>		Juni bis September 	Zweijähriger, Kalk liebender Stickstoffsammler mit dichtem Wurzelwerk, der für trockene, durchlässige Standorte geeignet ist.
 Stockrose <i>Alcea rosea</i>		Juli bis September 	Zweijährig, im ersten Jahr nur Blattwerk; tiefgründige, sandig-lehmige Standorte, Verbreitung durch Selbstaussaat in Steinritzten am Zaun oder an der Mauer.
 Studentenblume <i>Tagetes spec.</i>		Juni bis August 	Einjährig, nicht winterhart, auch durch Saat für Beete und Kübel geeignet.
 Vanilleblume <i>Heliotropium arborescens</i>		Juni bis September 	Einjähriger, immergrüner, nicht winterharter Strauch, der meist in Beeten oder auf Balkonen kultiviert wird.

# PFLANZEN FÜR SPEZIALISIERTE WILDBIENENARTEN

Etwa ein Drittel der knapp 600 heimischen Wildbienenarten sammelt den Pollen von Pflanzen aus nur einer Pflanzengattung oder Pflanzenfamilie. Mit den Pflanzen aus dieser Liste lassen sich einige dieser spezialisierten Wildbienenarten gezielt fördern. Übrigens: Auch unspezialisierte Bienenarten fliegen diese Pflanzen gerne an.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 1 Eselsdisteln <i>Onopordum spec.</i>		Juli bis September 	Bevorzugt sandige Lehm- und Kalkböden. Wird sehr groß, Pflanzabstand 1,5 m.
 2 (Punktierten) Gilbweiderich <i>Lysimachia punctata</i>		Juni bis August 	Bevorzugt feuchte, nährstofffreie Böden; für Staudenrabatten; bildet Ausläufer. Der Gilbweiderich gehört zu den wenigen Ölblumen und liefert daher keinen Nektar, sondern Blütenöl.
 3 Hahnenfuß <i>Ranunculus spec.</i>		April bis September (je nach Art)  	Artenreiche Pflanzengruppe; viele gedeihen an feuchten und nährstoffreichen Standorten. Der Pflanzensaft ist hautreizend. Im spezialisierten Fachhandel erhältlich.
 4 Hauhechel <i>Ononis spec.</i>		Juni bis August 	Bevorzugt humose, kalkhaltige und magere Böden; für trockene, sonnige Stellen wie Trockenrasen oder Steingärten geeignet.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 5 Kratzdisteln <i>Cirsium spec.</i>	 	Juni bis August 	Bevorzugt feuchten, nährstoffreichen Boden. Distel mit gewöhnlich rötlich bis violett gefärbten Blüten.
 6 Rainfarn <i>Tanacetum vulgare</i>	 	Juli bis September 	Wächst wild auf Ruderalflächen. Für den Garten besser Sorten verwenden, die horstig wachsen und nicht wuchern.
 7 Resede <i>Reseda spec.</i>	 	Juni bis September 	Die Garten-Resede ( <i>R. odorata</i> ) ist auch als Beet- und Balkonpflanze geeignet. Eine Besonderheit ist <i>R. luteola</i> als historische Färberpflanze.
 8 Schöterich <i>Erysimum spec.</i>	 	April bis August 	Naher Verwandter des Goldlacks. Attraktive Blüten. Wächst gerne auf durchlässigen Standorten. Sehr giftig für Gänse und Kleinsäuger (zum Beispiel Katzen, Kaninchen). Für den Menschen als Heilkraut bekannt.
 9 Wiesen-Pippau <i>Crepis biennis</i>	 	Mai bis Juli 	Wächst auf nährstoffreichen, basenarmen Böden an sonnigen Standorten. Löwenzahnartige Blüte. Besonders für zweijährige Blühwiesen geeignet.
 10 Wiesen-Schafgarbe <i>Achillea millefolium</i>	 	Juni bis September 	Wächst auf trockenen Wiesen, an Wegrändern und als Zierpflanze im Garten, anspruchlos und Stickstoff liebend.
 11 Wilde Möhre <i>Daucus carota</i>	 	Juni bis August 	Stammform der Speisemöhre. Wurzel essbar. Benötigt tiefgründige Böden. Nestförmig eingerollte Fruchtstände nach der Blüte. Besonders für Wildblumenwiesen geeignet.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 12 <i>Bryonia spec.</i>		Juni bis September 	<i>Beverzugt humose, nährstoffreiche, feuchte Böden. Rankende winterharte Staude. Stark giftig bei Verzehr.</i>
 13 <i>Stachys spec.</i>		Juli bis September 	<i>Für Steingärten und Staudenrabatten. Für Haus- und Kleingarten sind der Wollige Ziest und der Heil-Ziest besonders empfehlenswert.</i>



### Spezialisierte Wildbienenarten (Auswahl)

- 1 Östliche Zwergwollbiene (*Pseudoanthidium nanum*), Zweihöckrige Mauerbiene (*Osmia leaiana*)
- 2 Wald-Schenkelbiene (*Macropis fulvipes*), Auen-Schenkelbiene (*Macropis europaea*)
- 3 Hahnenfuß-Scherenbiene (*Chelostoma florosomme*)
- 4 Platterbsen-Mörtelbiene (*Megachile ericetorum*), Große Harzbiene (*Trachusa byssina*)
- 5 Dunkelfransige Hosenbiene (*Dasypoda hirtipes*), Zottige Felsenbiene (*Osmia villosa*)
- 6 Rainfarn-Seidenbiene (*Colletes similis*), Rainfarn-Maskenbiene (*Hylaeus nigritus*)
- 7 Reseden-Maskenbiene (*Hylaeus signatus*)
- 8 Schöterich-Mauerbiene (*Osmia brevicornis*)
- 9 Pippau-Sandbiene (*Andrena fulvago*), Bedornte Schneckenhausbiene (*Osmia spinolosa*)
- 10 Filzbindige Seidenbiene (*Colletes fodiens*), Gewöhnliche Löcherbiene (*Heriades truncorum*)
- 11 Sommer-Kielsandbiene (*Andrena nitidiuscula*), Frühe Doldensandbiene (*Andrena proxima*)
- 12 Zaunrüben-Sandbiene (*Andrena florea*)
- 13 Frühe Ziest-Schlürfbiene (*Rophites algirus*), Rote Schneckenhausbiene (*Osmia andrenoides*)

# Initiative „Bienen füttern!“

Neben Politik, Landwirtschaft, Kommunen und Unternehmen kann auch jeder und jede Einzelne einen kleinen Beitrag zum Schutz der Bienen und anderer Bestäuber leisten. Genau hier setzt die 2014 vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft gestartete Initiative „Bienen füttern!“ an.

Unser Ziel: Möglichst viele Menschen über die Bedeutung von Bienen und anderen Bestäubern informieren und Tipps zu bienenfreundlichen Pflanzen geben – mit unserem Lexikon „Bienenfreundliche Pflanzen. Das Pflanzenlexikon für Balkon und Garten“ und der Website [www.bienenfuettern.de](http://www.bienenfuettern.de). Auf der Website gibt es unser Pflanzenlexikon übrigens auch als filterbare Online-Version. Alle Bienenfütterer können dort auch ihren bienenfreundlichen Garten, Balkon oder Blühstreifen in eine Karte eintragen.

Mehr unter: [www.bienenfuettern.de](http://www.bienenfuettern.de)

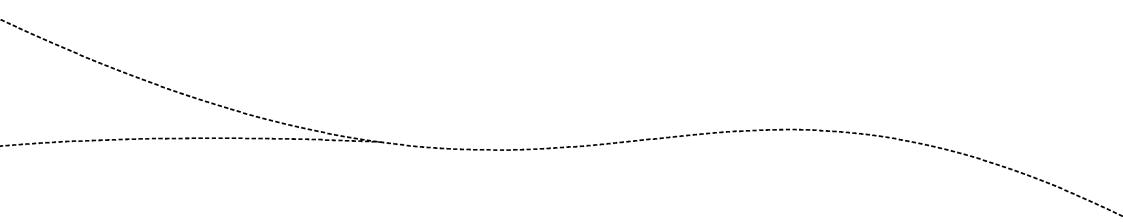


# JETZT BIENEN FÜTTERN!

MIT BIENENFREUNDLICHEN PFLANZEN



[www.bienenfuettern.de](http://www.bienenfuettern.de)



## **HERAUSGEBER**

Bundesministerium für Ernährung  
und Landwirtschaft (BMEL)  
Referat MK2  
10117 Berlin

## **STAND**

April 2020

## **INHALT**

BTEL

Julius Kühn-Institut (Institut für Bienenschutz  
und Institut für Pflanzenschutz in Gartenbau und Forst)

## **GESTALTUNG**

neues handeln AG

## **BILDNACHWEIS**

Titel: Alekss/Adobe Stock; Ministerin: BMEL/Thomas Imo/photothek.net,  
Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung, Julius Kühn-Institut,  
Julius Kühn-Institut/Institut für Bienenschutz/Henri Greil,  
Bundessortenamt, Niedersächsisches Landesamt für Verbraucherschutz  
und Lebensmittelsicherheit, Arzneipflanzen – Online/Genres, Ökologischer  
Landbau, Botanischer Garten Potsdam/Ex-situ-Erhaltung, Adobe Stock,  
Fotolia, Pixelio, Herbert Wagner, Daniela Mohr; Flora Incognita Projekt

## **DRUCK**

MKL Druck GmbH & Co. KG

**Diese Publikation wird vom BMEL unentgeltlich  
abgegeben. Sie darf nicht im Rahmen von  
Wahlwerbung politischer Parteien oder Gruppen  
eingesetzt werden.**

Weitere Informationen unter

[www.bmel.de](http://www.bmel.de)

 @bmel

 Lebensministerium

### III. ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10 a (1) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### 1 Planerfordernis

Die Sicherung und der Ausbau der wohnortnahen örtlichen Nahversorgung ist ein wichtiges Planungsziel der Stadt Wiesloch in allen ihren Stadtteilen. Mit der Schließung des letzten Lebensmittelgeschäfts entstand im Wiesloher Stadtteil Altwiesloch eine Versorgungslücke. An der Dielheimer Straße befindet sich eine Brachfläche (Flst.-Nr. 15062 und 15063), deren Zuschnitt und Lage sich für die Ansiedlung von Einzelhandel eignet. Auf diesen Flächen soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt werden, um somit die beschriebene Versorgungslücke im Stadtteil Altwiesloch zu schließen. Gemäß dem Willen des Stadtrates soll die für einen neuen Markt beanspruchte Fläche einer zusätzlichen Nutzung für den bezahlbaren Wohnungsbau zugeführt werden. Um den Bedarf an Einrichtungen für die örtliche Nahversorgung und an bezahlbarem Wohnraum im Stadtteil Altwiesloch entsprechend der Planungsziele der Stadt Wiesloch zu decken und um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich

#### 2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden. Auf den Umweltbericht (separater Bericht als Anlage zu dieser Begründung) wird verwiesen.

#### 3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

##### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB fand statt in der Zeit vom 22.07.2020 bis zum 04.09.2020. Darüber hinaus fand am 08.10.2020 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschläge
Öffentlichkeit 1 27.07.2020	<p>Es ist gut, dass es einen direkten Zugang von dem Gebiet Königswiese gibt. Außerdem sind auch die Fahrradabstellplätze dort positiv. ABER: Mit einer Treppe ist der Zugang von der Königswiese für Personen mit Kinderwagen, Rollator und selbst einem ziehbaren "Rollkoffer" nicht möglich.. Dies ist nicht Barrierefrei. So etwas sollten wir in einem Neubau nicht planen. Es könnte möglich sein einen stufenweisen, Barrierefreien Aufgang hinzubekommen.</p> <p>Fuß- und Radweg Dielheimer Straße Die Breite dieses Weges sollte so ausgelegt sein, das Fußgänger, Rollstuhlfahrer und Fahrräder problemlos aneinander vorbeikommen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> In seiner Sitzung am 18.11.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch beschlossen, dass auf die westliche Anbindung des Plangebiets an das Wohngebiet „Königswiese“ verzichtet wird. Die vor-gesehene Treppe ist demnach in der Planung zur Offenlage und des Satzungsbeschlusses nicht mehr enthalten.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Der private Fuß- und Radweg im Plangebiet weist eine Breite von 2,80 m auf. Entlang der Dielheimer Straße sind ein Fußweg und je ein Radschutzstreifen vorgesehen.</p>

<b>Öffentlichkeit 2</b> 29.07.2020	<p>Vor Kurzem haben wir über einen Fachbeitrag im Bereich Verkehr folgendes erfahren: "Eine weitere Fußweganbindung mittels Treppenanlage ist von der Straße "Königswiese" geplant." In der aktuellen Planung sind bereits zwei Zugänge vorhanden. Ein Zugang von der Dielheimer Straße aus. Dies ist eine kombinierte Fuß- und Radweganbindung, sowie eine Zufahrt für PKW. Ein weitere Fuß- und Radweganbindung erfolgt über den Fahrradweg entlang des Leimbachs. Dort wo dieser dritte Zugang geplant ist, befindet sich momentan ein Wendehammer. Wenn der geplante Fahrradständer dort aufgestellt wird, ist das Wenden von PKWs unmöglich. Ebenfalls besorgt sind wir darüber, dass der geplante Fahrradständer sich zu einem Jugendtreff und einer möglichen Lärmbelästigung und weiteren möglichen negativen Auswüchsen entwickeln kann.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt:</b>  Nachdem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Bürgerinformationsveranstaltung vermehrt kritische Stellungnahmen bzgl. der geplanten Treppenanlage eingingen, wurde in der weiteren Planung von der westlichen Anbindung des Plangebiets an das Wohngebiet „Königswiese“ abgesehen. Der Verzicht auf die Treppenanlage wurde am 18.11.2020 durch den Gemeinderat beschlossen.</p>
<b>Öffentlichkeit 3</b> 26.08.2020	<p>Das Bundesverwaltungsgericht hat seit Langem klar entschieden, dass ein Bebauungsplan dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wenn er zur Zeit seiner Inkraftsetzung als inhaltliche Konkretisierung des zu dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplanes angesehen werden kann. Insoweit reicht dies aber abschließend nicht einzig und alleine aus, sondern es muss eine objektive Konkretisierung des Flächennutzungsplans vorliegen und kumulativ darf kein Abweichen von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes gegeben sein. So verhält es sich aber vorliegend. Unabhängig von den ebenfalls fraglich eingehaltenen Vorgaben der sonstigen Raumplanung geht der Flächennutzungsplan offensichtlich davon aus, dass zur Belüftung und Kühlung der vorhandenen Wohnbebauung der Biotopeinschnitt der Königswiese unabdingbar ist. Insoweit ist dieser zu erhalten.</p> <p>Hinzukommt, dass das formulierte Planungsziel, die Schaffung eines Lebensmittelmarktes, als solches unzureichend ist. Auch die Verknüpfung, zur Nahversorgung der Bevölkerung, ist offensichtlich untauglich. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und erschließt vielmehr die Nachbarorte Dielheim und Baiertal als das Wieslocher Stadtgebiet.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:</b>  Durch die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans und der Darstellung der Fläche als Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ entspricht der Bebauungsplan „Östliche Königswiese“ den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Weder der Verband Region Rhein-Neckar noch die höhere Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe) haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Bedenken bzgl. der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans geäußert.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:</b>  Durch die Schließung des örtlichen Nahversorgungsmarktes 2018 besteht eine Versorgungslücke in Altwiesloch, die durch die Planung des Lebensmittelmarktes geschlossen werden soll. Die Anbindung des direkt an ein Wohngebiet grenzenden Marktes in das örtliche Fuß- und Radwegenetz ermöglicht eine wohnortnahe Nahversorgung. Gemäß der Auswirkungsanalyse werden rund 90 % des Umsatzes aus Wiesloch selbst generiert..</p>

	<p>Auch bleibt vollkommen unberücksichtigt; welche Verkehrsflüsse vorliegend zu erwarten sind, da aufgrund des Nichtvorhandenseins entsprechender Vollsortimenter in den Nachbargemeinden, der Verkehr zwischen den Nachbargemeinden und dem Plangebiet unweigerlich zunehmen muss.</p> <p>Auch sind die Belange des Naturschutzes bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt unberücksichtigt.</p> <p>Nach dem aktuellen Planungsstand geht die Gemeinde davon aus, dass vorliegend ein nicht unerhebliches Altlastenproblem vorliegt. Weiter geht die Gemeinde davon aus, dass vorliegend hieraus resultierend eine Problematik in Bezug auf eine unterirdische Bebauung, zumindest aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus, vorliegt. Gedankenimmanent schlüssig kommt die Gemeinde sodann offensichtlich zu dem Schluss, dass oberirdische Parkmöglichkeiten das Problem lösen können.</p> <p>Welche Auswirkungen diese auf das vorhandene Biotop haben, ist dabei vollkommen ungeklärt. Die enorme Flächenversiegelung wird unabdingbar die Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers beeinflussen und damit unmittelbare Auswirkungen auf das verbleibende Restbiotop haben.</p> <p>Naturschutzverbände sind offensichtlich nicht gehört.</p> <p>Vielmehr drängt sich vorliegend der Verdacht auf, dass sachfremde Motive zu dem Verwaltungsentschluss geführt haben vorliegend entsprechende Vorschläge an den Gemeinderat weiterzuleiten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Im Verkehrsgutachten wurden die zu erwartenden Verkehrsflüsse eingehend untersucht und dargelegt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angehört und hat zum Bebauungsplanverfahren Stellung bezogen. Die Stellungnahmen wurden der Abwägung unterzogen und berücksichtigt. Zudem wurden die Belange des Naturschutzes im Umweltbericht inklusive Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gewürdigt und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Die Altlastensituation wurde im Vorfeld aufgegriffen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde erörtert. Durch die Versiegelung im Norden durch Stellplätze wird der Wirkungspfad Boden-Mensch unterbrochen. Nach der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde kann die Versiegelung durch Überbauung und Parkplätze sogar zur Verbesserung der Grundwassersituation beitragen, weil die belastete Auffüllung nicht mehr durchsickert wird.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Für den Neubau des Lebensmittelmarktes und der Wohnungen muss das gesamte Biotop auf einer Fläche von 3.000 m<sup>2</sup> beseitigt werden. Eine Versickerung ist auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbelastung ohnehin nicht möglich. Das Entwässerungsgesuch wird mit dem Bauantrag eingereicht. Der Ausgleich für das entfallene Biotop wird auf dem südlichen Teil des gemeindeeigenen Flurstücks 13429 umgesetzt. Der Biotopausgleich wurde durch ein Fachplanungsbüro erarbeitet und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Altwiesloch ist ein wichtiges Planungsziel der Stadt Wiesloch zur Schließung der Versorgungslücke im Stadtteil Altwiesloch. Dies wird durch das Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung bestätigt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage ist die Auf-</p>
--	--	--

	<p>Auch erscheint vorliegend ein Ermessensausfall in Bezug auf die Schranken der Bauleitplanung vorzuliegen. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung sind bis dato nicht thematisiert. Eine Abwägung liegt insoweit nicht vor.</p>	<p>stellung des Bebauungsplans „Östliche Königswiese“ erforderlich.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist die Fläche als bestehende Siedlungsfläche Wohnen bzw. als restriktionsfreie Fläche dargestellt. Insoweit stehen keine Belange der Raumordnung entgegen. Die Auswirkungsanalyse kommt mit Blick auf die einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung zu der Einschätzung, dass die Planung mit dem Zentralitäts- bzw. Konzentrations-, Integrations-, Kongruenzgebot wie auch dem Beeinträchtigungsverbot im Einklang steht.</p>
	<p>Auch scheint die Gemeinde bis dato keinerlei Überlegung in die Richtung vorgenommen zu haben, dass ein Flächennutzungsplan gegenüber dem Bürger gesetzlich angeordnete Außenwirkung bei Genehmigungsverfahren für Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB entfaltet. So dürfte der Fall vorliegend zu beurteilen sein. Auch verkennt die Gemeinde offensichtlich, dass der Flächennutzungsplan dem Primat der Konfliktbewältigung unterliegt und insoweit nicht einfach Grünflächen zu Mischgebieten umgewandelt werden können.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Anstelle der privaten Grünfläche wird eine geplante Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die 6. Teilländerung des Flächennutzungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die verschiedenen Belange werden in die Abwägung mit einbezogen und für die weitere Planung berücksichtigt.</p>
	<p>Ein untergeordneter Aspekt, welcher jedoch bis dato nicht thematisiert ist, ist inwieweit vorliegend die Notwendigkeit besteht, Auflagen zur Altlastenbeseitigung zu treffen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b> Die Altlastensituation wurde vom Investor und dem beauftragten Ingenieurbüro Roth &amp; Partner im Vorfeld aufgegriffen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde erörtert. Im Bereich des Lebensmittelmarktes ist eine komplette Versiegelung des Geländes ohne Unterkellerung geplant, sodass ein Aushub der Altlasten nicht erforderlich ist. Die südliche Fläche wird eingezäunt.</p>
	<p>Auch erscheint die Anordnung der Gebäudekörper nicht dem erforderlichen Maß der Rücksichtnahme zu genügen. Eine Beeinträchtigung hin zum Flurstück 15064 erscheint, aufgrund der gewerblichen Nutzung, ausgeschlossen. Insoweit in keiner Weise nachvollziehbar und ermessensfehlerhaft, weshalb die Bebauung im Bereich des Flurstücks 15062 derart an die vorhandene Wohnbebauung heranrücken soll.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b> Aufgrund des in Wiesloch geltenden Baulandmanagements wurden verschiedene Planalternativen erarbeitet, die sich bzgl. der Stellung des Gebäudekomplexes der Anordnung des Zugangs zu den in den Obergeschossen vorgesehenen Wohnungen und in der Anbindung des Baugebiets an den südlich verlaufenden Radweg Wiesloch-Dielheim unterschieden. Letztendlich entschied der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.05.2020 auf der Grundlage der vorliegenden Planalternative den Bebauungsplanentwurf zu entwickeln. Vorteil dieser Planung ist zum</p>

	<p>Dies gilt auch für die Binnenfragen. Es erscheint, ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen hin zur Dielheimer Straße, nicht denkbar, hier Wohnbebauung auszuweisen.</p> <p>Hieran ändern etwaige Ausweisungen für Flächen für den sozialen Wohnungsbau nichts.</p>	<p>einen die größtmögliche Entfernung des Gesamtgebäudes zu der Nachbarbebauung im Westen und die abgestufte Höhe an der Westseite. Im Vorfeld waren darüber hin-aus weitere Varianten untersucht worden (z.B: auch andere Gebäudestellungen), die aus anderen Gründen (wie, z.B. Statik oder Möglichkeiten der Anlieferung mit LKWs) nicht weiter verfolgt wurden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Im Lärmschutzbüchern (Modus Consult, April 2021) wurden die Immissionen der gewerblichen Nutzung ermittelt und erforderliche Maßnahmen aufgezeigt. Eine Schallschutzmaßnahme hin zur Dielheimer Straße ist gemäß dem Gutachten nicht notwendig.</p>
Öffentlichkeit 4 25.08.2020	<p>Es wird deutlich, dass das Gebäude von den Ausmaßen her (Breite, Höhe) überdimensioniert ist. In diesem Fall wird aber offensichtlich auf das Design in keiner Weise Wert gelegt. Die Fassadengestaltung ist genauso einfallstlos wie ich es im Vorfeld befürchtet habe. Ein weiterer Punkt, der das Gebäude deplatziert erscheinen lässt, ist die Orientierung. Auf der Nordseite erscheint es logisch, dass Parkplatz und Gebäudekante parallel zur Straße verlaufen. Auf der Südseite hingegen ist dieser Bezug nicht gegeben. Aus städtebaulicher Sicht sollte zumindest hier die Ausrichtung der Nachbarbebauungen übernommen werden. Kurzum, ich bin also der Ansicht, dass das Gebäude in dieser Form definitiv nicht genehmigt werden sollte. Da es aber schade wäre, wenn wir Altwieslocher nicht mit einem Supermarkt und einer Bäckerei beglückt werden würden, habe ich mir Gedanken darüber gemacht, wie man den Gebäudekomplex ansprechender gestalten könnte.</p> <p>Eine günstigere Möglichkeit um eine Verbesserung zu erreichen, wäre den Baukörper des Gebäudetraktes in zueinander versetzte Teillängsschnitte zu gliedern. Die Teillängsschnitte könnten entsprechend der Nachbarbebauung ausgerichtet werden. (siehe Anlage) Zusätzlich sollte natürlich die Fassade ansprechend gestaltet werden.</p> <p>Die Hauptschließung der Wohnbebauung in der dunklen Ecke im östlichen Teil ist rein zweckmäßig und wenig einladend. Vor</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:</b> Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit unbebauter Fläche und einer flächensparenden Bauweise ist es notwendig, eine entsprechende Dimensionierung des Baukörpers zu ermöglichen. Die Belange der umgebenden Bebauung wurden berücksichtigt, indem die dreigeschossige Bebauung mit Wohnungen möglichst weit von der Bestandsbebauung entfernt untergebracht wird. Durch die Anordnung des eingeschossigen Bäckers nach Westen hin, wird eine Abstufung zur Bestandsbebauung erreicht. Bezuglich der Höhenentwicklung ist anzumerken, dass das geplante Gebäude das Bestandsgebäude der Königswiese 14 nur um ca. 90 cm übertrifft. Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen sind bzgl. der Gebäudelänge ähnlich dimensioniert, sodass auch hier keine Überdimensionierung vorliegt.</p> <p>Die Süd- und Nordwestfassaden werden durch eine Fassadenbegrünung aufgelockert. An der Südseite ist soweit möglich auch eine Begrünung des zweiten und dritten Obergeschosses vorgesehen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:</b> Ineinander versetzte Teillängsschnitte sind aus statischen Gründen nicht möglich. Dies könnte nur durch zusätzliche Stützen im Erdgeschoss realisiert werden, die der Pächter nicht akzeptiert. Darüber hinaus ist aus energetischen Gründen eine durchgehende Fassade günstiger als eine gestaffelte, weil dabei weniger Energieverluste entstehen. Die Süd- und Nordwestfassaden werden durch eine Fassadenbegrünung aufgelockert.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:</b> Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Dielheimer Straße</p>

	<p>allem aber ist man gezwungen, um hier fußläufig oder mit dem Fahrrad hin oder weg zu kommen, stets den Supermarktparkplatz zu überqueren. Lediglich zu den KFZ-Stellplätzen gibt es eine gute Anbindung. Dies passt aber nicht zu dem eigentlich geforderten Konzept, in dem aufgrund der Verkehrssituation der Dielheimer Straße, Fahrrad und Busfahren gefördert werden sollte. Darüber hinaus ist Leuten mit Rollstuhl oder Rollator dieser Zugang über den Parkplatz nicht dauerhaft zumutbar.</p>	<p>aus. An welcher Stelle Eingangsbereiche zu den zu planen-den Gebäuden vorzusehen sind, wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens lagen unterschiedliche Planvarianten von. U.a. unterschieden sie sich in der Anordnung der Eingangsbereichen. Aus Sicht der Verwaltung führt der Eingang der Wohnungen im Osten zu einer Entkoppelung des Fuß- und Radverkehrs – was auch städtebauliches Ziel des Gemeinderats war. Die Alternative einer Erschließung der Wohnbebauung von Westen wurde verworfen, da die Bebauung aufgrund der Anordnung der Erschließung zur westlich angrenzenden Wohnbebauung deutlich höher geworden wäre.</p>
<p><b>Äußerungen von Teilnehmenden im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung am 08.10.2020</b></p>	<p>Mehrere Teilnehmer /-innen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sprachen sich für das Weglassen der westlichen Treppenanlage aus</li> <li>- befürchten zusätzlichen Verkehr (Fußgänger, Fahrräder und KFZ) durch ihr Wohngebiet</li> <li>- befürchten zusätzlichen Lärm</li> <li>- fürchten „kurz anhaltende“ KFZ auf der öffentlichen Verkehrsfläche, deren Fahrer/-innen nur kurz zum Bäcker wollen</li> <li>- befürchten eine Schmutzecke</li> </ul> <p>Teilnehmer /-in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hat das Verkehrsgutachten durchgesehen und vermisst eine Aussage bzgl. der Mehrbelastung der Straßen „Schlangengrund“ und „Weiherstraße“</li> </ul> <p>Teilnehmer /-in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wollte wissen, ob es auch Schallschutzmaßnahmen für das Haus Königswiese 22 geben wird?</li> <li>- fragte, ob die Süd- und Westseite der Fassaden des LMM gegrünt werden</li> </ul> <p>Teilnehmer /-in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sprach sich dafür aus, dass die erhaltenswerten Bäume, die im Plangebiet vorhanden sind, soweit wie möglich erhalten werden sollen</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p>Nachdem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Bürgerinformationsveranstaltung vermehrt kritische Stellungnahmen bzgl. der geplanten Treppenanlage eingingen, wurde in der weiteren Planung von der westlichen Anbindung des Plangebiets an das Wohngebiet „Königswiese“ abgesehen. Der Verzicht auf die Treppenanlage wurde am 18.11.2020 durch den Gemeinderat beschlossen.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf weitere Straßen wie b.B. „Schlangengrund“ und „Weiherstraße“ ist wissenschaftlich kaum möglich. Die Stadt Wiesloch ist sich bewusst, dass sich für die Straßen „Schlangengrund“ und „Weiherstraße“ ggf. verkehrliche Probleme ergeben könnten und wird die Verkehrssituation dort nach Realisierung der Planung beobachten. Je nach Notwendigkeit werden ggf. ordnungsrechtliche Maßnahmen ergriffen.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine 2,5 m hohe und 30 m lange Lärmschutzwand vorgesehen</p> <p>Auf der Südseite sowie auf der Nordwestseite des Lebensmittel-marktes ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p>Die Grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich der südlichen Grünfläche (Ausgleichsfläche) sollen sechs Bäume erhalten bleiben. Es wurde auch geprüft die Fichten entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu erhalten. Dies wurde aufgrund der ökologischen Qualität der Bäume,</p>

	<p>Teilnehmer/-in - sprach sich ebenso für den Erhalt der vorhandenen Arten aus - ist der Ansicht, dass das vorläufige Artenschutzgutachten unzureichend ist</p> <p>- regte an, dass die Anlieferung des LMM nur aus Osten erfolgen sollte – die Dielheimer Str. sei bereits genug belastet</p>	<p>deren Standort direkt an der Grundstücksgrenze sowie der wegen der Bodenbelastung notwendigen Aufschüttung verworfen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Der Artenschutz wurde in den speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchungen weiter untersucht und entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Aufgrund der Platzverhältnisse auf dem Parkplatz und der für eine Schleppkurve des LKWs benötigten Fläche, kann die Anlieferung bzw. das Anfahren nur aus Osten erfolgen.</p>
<b>Mail aus der Öffentlichkeit vom 04.11.2020 (außerhalb des Beteiligungszeitraums)</b>	<p>So gibt es beispielsweise die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden aber die Wohnungen nicht ganz so klein werden. Die meisten Wohnungen werden aber nur ein Schlafzimmer haben und somit für 1-2 Personen konzipiert sein. Das bedeutet, auch wenn der qm-Preis angenehm ist, kann der Preis für die Einzelpersonen aufgrund der Wohnungsgröße eher hoch sein. Ich vermute deshalb mal, dass abgesehen von den beiden Sozialwohnungen, die restlichen 14 Wohnungen eher von Normal- bis Gutverdienern bezogen werden.</p> <p>Der Standort mit Nähe zum Supermarkt, einer Bäckerei, der Bushaltestelle und der Natur ist auch geradezu ideal geeignet für Menschen mit eingeschränkter Mobilität, da sie auf engstem Raum wichtige Bereiche vorfinden. Deshalb sollte man diesen Standortvorteil nutzen und darauf achten, dass doch dann wenigstens die Forderung nach Barrierefreiheit uneingeschränkt umgesetzt wird. Leider befindet sich aber die Haupterschließung im Osten des Gebäudes, so dass die Bewohner stets gezwungen sind, den wenig attraktiven Parkplatz zu überqueren, wenn sie das Haus verlassen möchten. Um zur Bushaltestelle zu gelangen müssen fast 85m über den Parkplatz zurückgelegt werden. Das ist für Leute mit Rollstuhl oder Rollator machbar aber sehr unangenehm. Von konfliktfreier Erschließung kann nicht wirklich die Rede sein.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können Wohnungsgrößen im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Auch Quadratmeterpreise sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, dies müsste vertraglich geregelt werden. Die Planung sieht 16 Wohnungen, zwölf Drei- und vier Vierzimmerwohnungen vor. Die Wohnungen haben also alle mindestens zwei Schlafzimmer.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:</b> Es ist richtig, dass die zukünftigen Bewohner den Parkplatz überqueren müssen, um von der Dielheimer Straße aus zu ihren Wohnungen zu gelangen. Diese Notwendigkeit würde sich allerdings auch ergeben, wenn der Eingang zu den Wohnungen im Westen untergebracht wäre, da die Stellplätze für die Wohnungen entlang der Ostgrenze des Plangebiets vorgesehen sind. Es wurden verschiedene Varianten geprüft, unter anderem auch eine Variante, bei der das Treppenhaus zu den Wohnungen auf der westlichen Seite des Plangebiets vorgesehen war. Da dies jedoch eine höhere Gebäudehöhe zur westlich angrenzenden Bebauung der Königswiese zur Folge gehabt hätte, wurde davon abgesehen. Der Gemeinderat hat sich für die Variante 3.1.A entschieden, da dort die Entfernung des Wohnkomplexes zur westlichen Grundstücksgrenze am weitesten ist und die Bebauung nach Westen hin abgestuft wird</p>

### Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.07.2020 bis zum 04.09.2020. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behörden   TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis</b>  <b>Amt für Landwirtschaft und Naturschutz</b>  <b>Untere Naturschutzbehörde</b>  22.09.2020</p>	<p><b>Biotopschutz</b>  Innerhalb des Plangebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz östlich Wiesloch – Königswiese“, wobei zu beachten ist, dass die aktuelle tatsächliche Abgrenzung des Biotops mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> inzwischen deutlich größer als zu Zeiten der Kartierung mit einer Fläche von damals knapp 1.360 m<sup>2</sup> ist. Die Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung solcher Biotope ist gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG grundsätzlich verboten. Nachdem für die Umsetzung der vorliegenden Planung die komplette Biotopfläche beseitigt werden muss, ist eine Ausnahme vom Biotopschutz nach Absatz 3 der genannten Vorschrift erforderlich. Im weiteren Verfahren ist daher ein entsprechender Antrag mit konkretem Ausgleichsvorschlag einzureichen.</p> <p><b>Artenschutz:</b>  Der zuständige Kreisökologe regt folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Aufnahme in die Planung bzw. in die Festsetzungen des Bebauungsplanes an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung.</li> <li>- Extensiv begrünte Flachdächer.</li> <li>- Verbot von Schotter- und Kiesgärten.</li> <li>- Verwendung von Vogelschutzglas, insbesondere in der Nähe von Gehölzen.</li> <li>- Prüfung, inwieweit Bestandsgehölze erhalten werden können.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>  Der Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Ausnahme für die Beseitigung des Biotops wurde am 10.03.2021 von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt. Der Ausgleich des Biotops erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem südlichen Teil des gemeindeeigenen Flurstücks 13429. Als Biotopausgleich wird auf der südlichen Teilfläche ein 3.000 m<sup>2</sup> großes Feldgehölz aus heimischen Bäumen und Sträuchern gepflanzt. Um eine Beschattung der nördlichen Wiesenfläche zu vermeiden und einen stufigen Aufbau zu erzielen, werden Bäume und größere Sträucher nur im Zentrum der Pflanzfläche gepflanzt. Zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände wird zwischen südlichem Gehölzbestand und Neupflanzung ein 4,5 m breiter Pflegeweg sowie ein 3,5 m breiter Streifen ohne Baumpflanzungen eingeplant.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b>  Unter dem Punkt 6.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung festgesetzt. Die Begrünung der Flachdächer wird planungsrechtlich gesichert.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b>  Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag werden ergänzt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b>  Ein möglicher Erhalt vorhandener Bäume wurde geprüft. Lediglich die im Bereich der Maßnahmenfläche im Süden vorhandenen Gehölze können erhalten bleiben.</p>

	<p>- Als Parkplatz-Bäume sollten, unabhängig von ihrer geografischen Herkunft, besonders hitze- und trockenheitsresistente Arten gewählt werden.</p> <p>Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG:</p> <p>Der Bewertung auf Seite 10 der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG, Anlage 3, unter dem Punkt „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ sowie unter Punkt 3.5 „Pflanzen“, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „Pflanzen“ nicht zu erwarten sind, können wir uns angesichts der mit der Planung verbundenen Beseitigung einer 3.000 m<sup>2</sup> großen Biotopfläche nicht anschließen.</p> <p>Unter den „rechtlichen Grundlagen“ auf Seiten 2 und 3 der allgemeinen Vorprüfung wird auf § 3 c UVPG verwiesen, wonach bei der Prüfung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zwar vom Vorhabenträger vorgesehene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, nicht jedoch Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Der Gutachter hat jedoch den geplanten Ausgleich für die Biotopbeseitigung bei seiner Beurteilung offensichtlich auch berücksichtigt (siehe Seite 10) und kommt in Folge dessen – fälschlicherweise – zum Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde sieht allerdings grundsätzlich ebenfalls die Möglichkeit, die Biotopbeeinträchtigung wieder auszugleichen, womit die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahme vom Biotopschutz dem Grunde nach vorliegen (vorbehaltlich der vorzunehmenden Abwägung).</p> <p>Des Weiteren liegt im Hinblick auf das Schutzgut „Tiere“ bislang lediglich der Bericht zur artenschutzrechtlichen Voruntersuchung vom 03.09.2019 vor. Danach sind im Plangebiet vielfältige potenzielle Lebensraumstrukturen für verschiedene Artengruppen vorhanden, was eine konkrete Überprüfung hinsichtlich dieser relevanten Arten erforderlich macht. Diese Untersuchungen sind nach den vorliegenden Informationen im Gange, ein Ergebnis liegt derzeit aber noch nicht vor. Insofern dürfte die allgemeine Vorprüfung nach dem UVPG eigentlich auch – noch – nicht zum Ergebnis kommen, dass das</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Artenverwendungsliste enthält Gehölzarten und -sorten die für die Bepflanzung im Straßenraum geeignet sind. Auf dem Parkplatz selbst dürfen aufgrund der Altlastensituation keine Bäume gepflanzt werden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt</b></p> <p>Durch die Umsetzung der Planung findet ein Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop statt. Der Eingriff kann nicht vermieden oder verhindert werden. Es werden ca. 3.000 m<sup>2</sup> Feldgehölz zerstört. Hierdurch sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten. Da erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden konnten, wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren mit vollständiger Umweltprüfung weitergeführt. Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG wurde gestellt. Die Ausnahme dafür wurde von der unteren Naturschutzbehörde inzwischen erteilt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „östliche Königswiese“ erfolgt im Parallelverfahren.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Das Gutachten, datiert vom 20.08.2020, wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.</p>
--	---	--

	<p>Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere“ hat (siehe Seite 10 und unter Punkt 3.4 „Tiere“) – diese Bewertung des Gutachters ist nicht nachvollziehbar und ohne die Ergebnisse der Bestandserhebungen auch nicht möglich, zumal rein theoretisch im ungünstigen Fall der Artenschutz einem Bebauungsplan als rechtlich nicht überwindbares Hindernis entgegenstehen kann.</p> <p>Jedoch auch hier sehen wir bei tatsächlichen Artenvorkommen zunächst einmal grundsätzlich die Möglichkeit, das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Artenschutzmaßnahmen (Vermeidung, vorgezogener Ausgleich) zu vermeiden.</p>	
<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis Wasserrechts- amt</b> 26.08.2020</p>	<p><b>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</b></p> <p>Folgende Punkte sind in den weiteren Planungen zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</li> <li>2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW öffentlich einsehbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</li> <li>3. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt - zu verständigen.</li> <li>4. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.</li> <li>5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</li> <li>6. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</li> <li>7. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind verboten.</li> </ol>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Punkte werden in die Hinweise zum Bebauungsplan ergänzt.</p>

<p>Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Funktionsweise anschließend wieder mindestens gleichwertig hergestellt wird.</p> <p>8. Zum Schutz vor Georisiken besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.</p> <p><b>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</b></p> <p>1. 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 hierbei zu beachten.</p> <p>2. Sollte für das Plangebiet kein Gesamtentwässerungsentwurf bestehen, so ist die Entwässerung des Bebauungsplangebietes nach § 48 WG im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt zu planen und auszuführen, um eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation ist ein Teilentwässerungsentwurf aufzustellen und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, rechtzeitig vor Baubeginn zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.</p> <p><b>Altlasten/Bodenschutz</b></p> <p>Das Vorhaben ist überwiegend (Flst.-Nr. 15062, 15063) auf der Fläche der Altablagerung Gewann Königswiesen positioniert, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter Obj.-Nr. 00438-000 verzeichnet ist. Die Fläche ist nach orientierender Untersuchung aktuell für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit Handlungsbedarf B(Belassen)-Entsorgungsrelevanz bewertet. Gleichzeitig befindet sich auf besagter Fläche der Altstandort Schrottplatz Fromm (Obj.-Nr. 03825-000), der ebenfalls mit Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevanz bewertet ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen insbesondere bergbaubedingt hohe Schwermetallkonzentrationen vor.</p> <p>1. Bei Eingriffen in den Untergrund fällt kontaminiertes Aushubmaterial an, das in Absprache mit der Unteren Abfallrechtsbehörde zu entsorgen ist. Diese Eingriffe sowie die Überdeckung im Süden</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt:</b> Die Entwässerungsplanung wird seitens des Bauherrn mit den Behörden im Rahmen des Entwässerungsantrags zum Baugesuch abgestimmt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Die belasteten, für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich werden entsprechend 15.12 der PlanZV gekennzeichnet.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Ein Eingriff in den Untergrund ist nicht vorgesehen. Von der im Gutachten beschriebenen Überdeckung der südlichen Fläche wird abgesehen, da diese als Ausgleichsfläche für Zauneidechsen genutzt</p>
---	--

	<p>sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.</p> <p>2. Das Schutzgut Mensch ist wirksam vor einer Exposition zu schützen. Dies ist sowohl bei der Versiegelung im Norden des Geltungsbereiches wie auch bei der Überdeckung im Süden (Bio-top) mit 1 Meter unbelastetem Bodenmaterial gewährleistet.</p>	wird. Um sicherzustellen, dass das Schutzgut Mensch vor einer Exposition geschützt wird, wird die Fläche in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt mit einem 1,60 m hohen Zaun eingefasst.
<b>Polizeipräsidium Mannheim</b> <b>Führungs- und Einsatzstab</b> 28.07.2020	<p>Aus polizeilicher Sicht ist die Umsetzung der unter Ziff. 7 „Wechselwirkung zu weiteren Mobilitätsangeboten“ aufgeführten Anregungen des Ingenieurbüros Modus Consult wünschenswert:</p> <p>-Neuanlage eines strassenbegleitenden Gehwegs auf der südlichen Straßenseite der Dielheimer Straße bis zur Zufahrt des Planungsgebietes</p> <p>-Treppenanlage zwischen Markt und der Straße „Königswiese“ als weiteren Zugang für Fußgänger des dortigen Wohngebiets</p> <p>- Anbindung des Fuß- und Radwegs entlang des Leimbachs (ehemalige Bahntrasse), um insbesondere die Erreichbarkeit des Marktes für Radfahrer attraktiver zu gestalten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b>  Die Verkehrsplanung sieht die Neuanlage eines Gehwegs auf der südlichen Straßenseite der Dielheimer Straße bis zur Zufahrt ins Plangebiet vor.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b> Die zunächst vorgesehene Treppenanlage vom Wohngebiet Königswiese zum Plangebiet „Östliche Königswiese“ entfällt, aufgrund der im Rahmen der FU aus der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und des Beschluss des GR vom 18.11.2020.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b>  Es wird eine Anbindung des Fuß- und Radwegs entlang des Leimbachs hergestellt. Der geplante Fuß- und Radweg verläuft an der westlichen Plangebietsgrenze.</p>
<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis</b> <b>Straßenbauamt</b> 01.09.2020	<p>Die Zu- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass keine Gefährdungen für die Verkehrsteilnehmer sowie Rad- und Fußgänger entstehen werden, insbesondere sind die Bäume nur außerhalb des sichtbehindernden Bereiches vorzusehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt:</b>  Dies ist im Rahmen der Objektplanung bzw. bei der Pflanzung der Bäume entlang der Dielheimer Straße zu beachten. Im zeichnerischen Teil sind Baumstandorte festgesetzt, die aus erschließungs- bzw. bautechnischen Gründen verschiebbar sind. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baumstandorte befinden sich außerhalb des sichtbehindernden Bereichs.</p>
<b>Regierungspräsidium Freiburg</b> <b>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> 18.08.2020	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Da-runter werden die Gesteine des Oberen Muschelkalks erwartet.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>  Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p>

	<p>Verkarstungerscheinungen sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich in ca. 45 m Tiefe eine untertägige Strecke des ehem. Erzbergwerkes „Grube Segen Gottes“, über deren Zustand von Seiten der Bergbehörde keine Aussage getroffen werden kann.</p> <p>Vor der Bebauung ist das Gebiet auf eine mögliche Gefährdung durch diesen Altbergbau durch ein sachverständiges Bergbaugutachten zu untersuchen.</p> <p>Für eine Beurteilung des Gefahrenpotentials reicht ein einfaches Baugrundgutachten, das gewöhnlich nur den oberflächennahen Baugrund bis in wenige Meter Tiefe zum Gegenstand hat, nicht aus.</p> <p>Unterlagen über den ehemaligen Bergbau in Wiesloch liegen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Abt. Landesbergdirektion vor.</p> <p>Das LGRB geht davon aus, dass eine mögliche Gefährdung durch die Schwermetallbelastung des Altbergbaus hinreichend untersucht wurde.</p>	
<b>Gemeinde Dielheim</b> 29.10.2020	<p>Durch den geplanten Lebensmittelmarkt im Gebiet „Östliche Königswiese“ ist durch Abwanderung von Kaufkraft eine Benachteiligung des Einzelhandels im Gemeindegebiet Dielheim zu erwarten.</p> <p>Des Weiteren wird das Verkehrsaufkommen durch den vorgenannten Lebensmittelmarkt erhöht. Auch</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> In der Auswirkungsanalyse wurden unter anderem das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot untersucht. Die Untersuchung der Umsatzherkunft macht deutlich, dass der überwiegende Teil des Umsatzes (rund 90 %) mit Kunden aus Wiesloch erzielt wird. Etwa 10 % des Umsatzes wird durch Streukunden (sonstige Kunden außerhalb des Einzugsgebietes, v.a. aus dem westlichen Ortsgebiet von Dielheim) erwirtschaftet. Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Aufgrund der Platzverhältnisse vor Ort ist eine Anlieferung durch einen LKW, der aus Westen</p>

	<p>die Anlieferung soll über Dielheim erfolgen, damit weiterer Durchgangsverkehr durch Altwiesloch vermieden wird. Wir bitten darum, den zu erwarten-den Ziel- und Quellverkehr im weiteren Verfahren gutachterlich zu betrachten.</p>	<p>(Altwiesloch) anfahrt nicht möglich. Eine rückwärtige Anlieferung ist wegen der benötigten Kurvenradien des LKWs nur bei einer Anfahrt aus Osten möglich.</p> <p>Im Verkehrsgutachten wurde der Ziel- und Quellverkehr für das geplante Vorhaben an der Dielheimer Straße untersucht: Eine detaillierte Untersuchung des Ziel- und Quellverkehrs in Bezug auf die zusätzliche Verkehrsbelastung für die Gemeinde Dielheim ist nicht vorgesehen. Hierfür fehlen belastbare Datengrundlagen, die wissenschaftlich kaum zu ermitteln sind.</p>
<b>Stadtverwaltung Wiesloch</b> <b>Fachgruppe 3.2</b> <b>Straßenverkehr</b> 10.08.2020	<p>Wir schließen uns den Empfehlungen des Ingenieurbüros Modus Consult im Fachbeitrag Verkehr unter Punkt „7. Wechselwirkung zu weiteren Mobilitätsangeboten“ an,</p> <p>a) einen neuen straßenbegleitenden Gehweg auf der südlichen Straßenseite bis zur Zufahrt des Planungsgebiets anzulegen,</p> <p>c) einen direkten Zugang vom südlich des Planungsgebiets gelegenen Geh- und Radweg entlang des Leimbachs herzustellen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt:</b> Es ist eine entsprechende Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.</p>
<b>Stadtverwaltung Wiesloch</b> <b>Fachgruppe 5.3</b> <b>Grünflächen</b> 26.08.2020	<p>Die geplante Eingrünung mit Bäumen entlang der Dielheimer Straße ist wichtig und richtig. Nicht ausreichend ist jedoch die Eingrünung des zentralen Parkplatzes mit 32 Stellplätzen und nur einem schattenspendenden Baum.</p> <p>Dadurch wird eine Hitzeinsel geschaffen, die auch die Wohnqualität der in unmittelbarer Nachbarschaft geplanten Wohnungen beeinträchtigt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt:</b> Grundsätzlich ist eine Eingrünung der Stellplatzflächen wünschenswert. Allerdings befinden sich Altlasten im Plangebiet. Die untere Bodenschutzbehörde spricht sich aufgrund dessen für eine Versiegelung der Stellplatzfläche aus, damit die belastete Auffüllung nicht mehr durchsickert wird. Insofern sind keine Bäume zwischen den Stellplätzen vorgesehen. Durch die Baumpflanzungen entlang der Dielheimer Straße sowie die südliche Grünfläche wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets erreicht.</p>
<b>VCD Rhein-Neckar Ortsgruppe Wiesloch</b> 20.08.2020	<p>Der im Plan entlang der Dielheimer Straße vorgesehene Ausbau eines Fuß- und Radweges sollte bis zur Kreuzung Weiherstraße fortgeführt werden (bis zum dortigen Fußgängerüberweg).</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b> Der Ausbau eines Fuß- und Radweges bis zur Weiherstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.</p>
<b>ADFC Ortsgruppe Wiesloch/ Walldorf</b> 06.08.2020	<p>Abstellanlagen für Fahrräder</p> <p>Wichtig ist, dass die Stellplätze mit den inzwischen weit verbreiteten Kreuzberger Bügeln oder Ähnlichem ausgestattet werden, um ein variables und sicheres Anschließen des Rades zu ermöglichen.</p> <p>Ungeeignet erscheinen uns die 15 überdachten Fahrradabstellplätze entlang der Schallschutzmaßnahme. Es ist nur schwer vorstellbar, wie hier ein reibungsfreies Beladen sowie Ein- und Ausparken der sich gegenüberliegend und seitlich angeordneten Räder stattfinden</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Anordnung der Fahrradabstellplätze ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Stellplatzflächen sind nur nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Fahrradabstellplätze werden gemäß</p>

	<p>soll. Die als Lastenradparkplätze gekennzeichneten Plätze sollten unserer Ansicht so ausgeführt werden, dass sie in erster Linie ein großzügigeres Platzangebot aufweisen, aber genauso auch von Fahrradfahrenden mit Anhänger bzw. mit mehreren Packtaschen verwendet werden können, die größere Einkäufe verstauen müssen.</p>	<p>TR6102 und der Empfehlung des ADFC im nachgelagerten Genehmigungsverfahren geplant.</p>
--	---	--

### Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB fand statt in der Zeit vom 21.06.2021 bis zum 23.07.2021. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB fand statt in der Zeit vom 18.06.2021 bis zum 23.07.2021. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behörden   TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis</b> <b>Wasserrecht- samt</b> 21.07.2021</p>	<p><b>Kommunalabwasser:</b> Die Niederschlagswasserbeseitigung soll über eine offene Rinne bzw. ein Rohr (je nach Planung) in den Leimbach erfolgen. Welche Flächen in den Bach entwässern, ist im Bebauungsplan noch nicht festgelegt und müssen in einem Entwässerungsantrag eingezeichnet werden.</p> <p>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.</p> <p><b>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</b> Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.</p> <p>Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig, befestigte PKW-</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Dies wird im Bebauungsplan nicht dargestellt, sondern in nachgelagerten Verfahren geklärt. Der Entwässerungsantrag wurde eingereicht.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt:</b> Der Hinweis Ziffer 6 <b>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</b> wird entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Die wasserrechtliche Erlaubnis wird als nachgelagertes Verfahren durchgeführt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt:</b> Wegen der Bodenbelastung ist im Bereich der Stellplätze keine Versickerung möglich. Die</p>

	<p>Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben.</p> <p>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.</p> <p>Niederschlagswasser, das von Metaldächern 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.</p> <p><b>Gewässeraufsicht:</b> Nach § 29 WG sowie § 38 WHG sind im Gewässerrandstreifen u.a. bauliche Anlagen, sowie Auffüllungen und Abtragungen und das Entfernen von standortgerechten Sträuchern und Bäumen untersagt.</p> <p><b>Altlasten / Bodenschutz</b> Im vorliegenden Fall weist das Plangebiet eine Gesamtgröße von 45.000 m<sup>2</sup> auf, Erschließungsmaßnahmen (öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radwege) finden auf insgesamt 5.800 m<sup>2</sup> statt. Insoweit ist ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG zu fordern.</p>	<p>PKW Stellplätze werden demnach nicht wasserdurchlässig ausgeführt. Regenrückhaltemaßnahmen sind nicht vorgesehen. Das Dachflächenwasser soll über den Leim-bach entwässert werden (nach Behandlung). Die Dachbegrünung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Abstimmungen mit dem Wasserrechtsamt bzgl. des Entwässerungskonzepts erfolgen im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt:</b> Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. (Siehe 6.6. Textliche Festsetzungen).</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Ein Hinweis zum Gewässerrandstreifen wird unter Teil D Ziffer 13 Gewässerrandstreifen entlang des Leimbachs ergänzt. Am öffentlichen Fuß- und Radweg sind keine Veränderungen geplant.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Geltungsbereich weist eine Größe von 1,26 ha auf. Das Sondergebiet weist eine Flächengröße von ca. 6100 m<sup>2</sup> auf. Ein Bodenschutzkonzept wird erstellt.</p>
<p><b>Netze BW</b> 15.04.2021</p> <p>Die Stellungnahme ging außerhalb einer Beteiligungsfrist ein.</p>	<p>Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich unsere 20-kV-Freileitung Wiesloch Königswiese - IRSM die zur Versorgung der Stadt Wiesloch dient. Wir bitten diesen Schutzstreifen (6,5 m Breite links und rechts der Leitungssachse) im Originalplan zu übernehmen. Außerdem beantragen wir in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichteten Gebäuden ein Mindestabstand von 3 m ab einer Dachneigung größer 15°, bei solchen mit flachen oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner 15° von 5 m einzuhalten ist.</p> <p>Nach Überprüfung des vorgelegten Bebauungsvorschlags 3.1A Planstand 21.02.2020 sind die erforderlichen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:</b> Die 20-kV Leitung wird verkabelt, sodass die Freileitung und damit auch der Schutzstreifen zukünftig entfallen. Die Umlegung soll bis Ende Oktober 2021 abgeschlossen sein. Der Investor befindet sich derzeit in Abstimmung mit Netze BW zu den konkreten Details.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:</b></p>

	<p>Abstände zur 20-kV Freileitung nicht ausreichend.</p> <p>Im Bereich der Masten dürfen in einem Radius von 5,0 m keine Erdabtragungen durchgeführt werden um die Standsicherheit der Masten nicht zu gefährden. Erdauffüllungen an den Masten sind nicht zugelassen. Die Endwuchshöhen von geplanten Strauchpflanzungen dürfen 3 m nicht überschreiten. Unsere Freileitung muss jederzeit für Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zugänglich sein. Diese Bestimmungen haben solange Gültigkeit, bis eine Verkabelung der Freileitung durchgeführt und die Kabelstrecke in Betrieb ist.</p> <p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist für die Errichtung von einer Trafostationen ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Trafostation müssen direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</p>	<p>Durch die Verkabelung der Leitung ist eine Änderung des Bebauungsplans und der geplanten Bebauung nicht notwendig.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:</b> Die 20-kV Leitung wird verkabelt, sodass die Freileitung entfällt.</p> <p><b>Die Stellungnahme teilweise berücksichtigt:</b> Von der Darstellung im Bebauungsplan wird abgesehen. Es wird eine Trafostation im Gebiet untergebracht und eine beschränkte Dienstbarkeit eingetragen. Der konkrete Standort der Trafostation wird derzeit zwischen Netze BW und dem Vorhabenträger abgestimmt.</p>
<b>Vermessungsamt</b> 28.06.2021	Die Dielheimer Straße hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flurstücksnr. 15207 und nicht die Nummer 9049/3 wie fälschlicherweise auf S. 4 der Begründung vom 06.04.2021 dokumentiert wird.	<b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt:</b> Die Begründung wird angepasst.
<b>Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2</b> 08.07.2021	Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim ist das Plangebiet als bestehende Grünfläche dargestellt. Die Planung ist somit nicht aus dem FNP entwickelt, welcher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden soll.	<b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt:</b> Das Verfahren der 6. Teiländerung des FNP wurde durchgeführt. Die Genehmigung der FNP-Änderung wurde beim RP Karlsruhe beantragt.
<b>Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik</b> 05.07.2021	Der Umbau der Landesstraße 612 ist von uns technisch zu prüfen und zu genehmigen. Nach erfolgter technischer Genehmigung ist mit uns vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen, die auch die Unterhaltung und die Ablösung regelt.	<b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Die Verkehrsplanung wurde von der Stadt Wiesloch und dem Vorhabenträger mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abgestimmt.
<b>ADFC Ortsgruppe Wiesloch/ Walldorf</b> 22.07.2021	Abstellanlagen für Fahrräder Bezüglich der Details zur Ausführung der Abstellanlagen für Fahrräder verweisen wir auf die Stellungnahme von 2020, da die aktuelle Planzeichnung keinerlei Details	<b>Kenntnisnahme:</b> Die Ausführung und der Standort der Fahrradabstellplätze ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die

	<p>hierzu enthält. Die im Textteil genannte Anzahl von 4 Fahrradstellplätzen pro Wohneinheit begrüßen wir, insofern diese überdacht bzw. idealerweise abschließbar ausgeführt werden, um den benötigten Schutz vor Diebstahl zu gewährleisten.</p> <p>Anbindung an das Radwegenetz</p> <p>Im Kapitel 5 Verkehrsflächen [§9(1) Nr.11 BauGB], des Textteils des Bebauungsplans heißt es: „Die dargestellte Unterteilung der Verkehrsflächen in Gehweg, Fahrbahn und Schutzstreifen im Bereich der Dielheimer Straße sowie in Fuß- und Radweg und Verkehrsgrün im südlichen Teil des Plangebiets, ist nicht verbindlich.“ Wenn dies bedeutet, dass es auch zulässig wäre, keine der dargestellten Maßnahmen umzusetzen, dann wäre das aus unserer Sicht inakzeptabel.</p> <p>Im Übersichtsplan ist bereits eine Anbindung an den kombinierten Rad- und Fußweg entlang der alten Bahntrasse in Richtung Dielheim bzw. zum Palatin vorgesehen. Diese Anbindung ist für die Erreichbarkeit der Geschäfte auch für Bewohner der Äußenen Helle wichtig. Sie sollte unbedingt realisiert werden.</p> <p>Die aktuelle Planzeichnung lässt nicht erkennen, wie Radfahrende auf dem Parkplatz an der Dielheimer Straße so zu ihren Abstellplätzen gelangen, dass eine Gefährdung durch ein- und ausparkende PKWs ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Außerdem wird es von entscheidender Bedeutung sein, wie eine sichere und komfortable Querung der Dielheimer Straße erfolgen kann, die Kunden aus dem nördlichen Teil Altwieslochs benötigen werden. Die Planzeichnung ignoriert diese Notwendigkeit bislang. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Schutzstreifen entlang der Dielheimer Straße wären aus unserer Sicht das Mindeste, um Autofahrenden zu signalisieren, dass Radverkehr hier ausdrücklich erwünscht ist. Besser wäre allerdings eine vom Autoverkehr getrennte Wegführung, was aber aufgrund der Enge in diesem Bereich schwierig bzw. allenfalls auf einer Seite der Straße realisierbar wäre, so wie im Fachbeitrag Verkehr für die Südseite vorgeschlagen.</p>	<p>Hinweise werden an den Investor weitergegeben.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Maßnahmen sollen wie in der Planzeichnung dargestellt umgesetzt werden. Die Umsetzung wird auch vertraglich gesichert, sodass der Fuß / und Radweg im südlichen Bereich sowie die Unterteilung der Dielheimer Straße in Gehweg, Fahrbahn und Schutzstreifen sichergestellt ist. Von einer verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan wurde abgesehen, um eventuell geringfügige Anpassungen vornehmen zu können, ohne dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Anbindung des Radwegs ist zentraler Bestandteil der Planung. Sie ist im Bebauungsplan vorgesehen und wird durch vertragliche Regelungen gesichert.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Für Radfahrende gibt es mehrere Möglichkeiten zu den vorgesehenen Radabstellplätzen zu gelangen. Entweder über die nordwestlich gelegene Zuwegung, oder über die Einfahrt. Die Radfahrenden werden die für sie sicherste Variante nutzen.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Die im Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifen sollen umgesetzt werden, um eine gute Erreichbarkeit für Radfahrende zu ermöglichen. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Breite des Straßenraums und den verschiedenen Anforderungen und Bedürfnissen der Verkehrsteilnehmer, wurde von einem baulich getrennten Radweg abgesehen. Die Variante mit Schutzstreifen in beide Fahrtrichtungen wurde nach Abwägung der verschiedenen Belange favorisiert. Für Radfahrende bestehen alternative Möglichkeiten der Ein- und Ausfahrt. Durch die verbleibende Fahrbahnbreite werden alle Verkehrsteilnehmer auf gegenseitige Rücksichtnahme achten, so dass ein Queren der Dielheimer Straße für Radfahrende möglich sein wird, um auf den nach Westen führenden Schutzstreifen zu gelangen.</p>
--	---	---

#### **4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Eignung der Fläche für das Vorhaben ergibt sich aus der Lage, der Flächengröße und des Flächenzuschnitts. Alternative und verfügbare Fläche mit ähnlichen Voraussetzungen sind im Stadtteil Altwiesloch nicht vorhanden. Alternativen in anderen Stadtteilen wurden aufgrund der Zielsetzung der Sicherung der Nahversorgung für den Stadtteil Altwiesloch nicht berücksichtigt.

Es wurden verschiedene Planalternativen erarbeitet, die sich bzgl. der Stellung des Gebäudekomplexes der Anordnung des Zugangs zu den in den Obergeschossen vorgesehenen Wohnungen und in der Anbindung des Baugebiets an den südlich verlaufenden Radweg Wiesloch-Dielheim unterschieden. Letztendlich entschied der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.05.2020 auf der Grundlage der vorliegenden Planalternative den Bebauungsplanentwurf zu entwickeln. Vorteil dieser Planung ist zum einen die größtmögliche Entfernung des Gesamtgebäudes zu der Nachbarbebauung im Westen und die abgestufte Höhe an der Westseite. Im Vorfeld waren darüber hinaus weitere Varianten untersucht worden (z.B. auch andere Gebäudestellungen), die aus anderen Gründen (wie z.B. Statik oder Möglichkeiten der Anlieferung mit LKWs) nicht weiter verfolgt wurden.