



VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WIESLOCH – DIELHEIM

6. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Änderungsbereich „Östliche Königswiese“

Fassung zum Feststellungsbeschluss

25. Juni 2021

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

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

Inhaltsverzeichnis**A Zeichnerischer Teil****B Verfahrensvermerke****C Begründung**

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	6
3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen	7
3.1. Landesplanung	7
3.2. Regionalplanung	7
4. Aktuelle Ausweisung im Flächennutzungsplan	8
5. Rahmenbedingungen	9
5.1. Naturschutz	9
5.2. Wasserrecht	9
5.3. Bergbau und Altlasten	10
6. Planung	10
6.1. Änderung der beabsichtigten Flächennutzungen	10
6.2. Raumordnerische Auswirkungsanalyse	11
6.3. Fachbeitrag Verkehr	11
6.4. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung	11
6.5. Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung	12
6.6. Weitere Gutachten	13
7. Umweltbericht	14
7.1. Einleitung	14
7.2. Allgemeine Erläuterungen zu den Untersuchungen	14
7.3. Gebietsbeschreibung / „Steckbrief“	15
7.4. Neuausweisung einer geplanten Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt und Wohnen“	16

D Zusammenfassende Erklärung

Anlagen wie beschrieben

A Zeichnerischer Teil

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage des Änderungsbereiches „Östliche Königswiese“ im Ortsteil Altwiesloch von Wiesloch:



Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Änderungsbereiches „Östliche Königswiese“ Wiesloch

Flächengrößen bisheriger FNP		Vorgesehene Flächengrößen der Teiländerung des FNP	
Private Grünfläche	Ca. 0,9 ha	Sonderbaufläche	Ca. 0,9 ha

Nachfolgend ist der Änderungsbereich in Gegenüberstellung der bisherigen Ausweisung im FNP 2000 und der geplanten Ausweisung der vorliegenden 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans dargestellt. Der Änderungsbereich ist gekennzeichnet.

Erläuterungen zu den Flächenänderungen sind in der Begründung / Teil C enthalten.



Abbildung 2: Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP Gesamtfortschreibung 2000, maßstabslos, genodet



Abbildung 3: Geplante 6. Teiländerung des FNP, „Östliche Königswiese“, maßstabslos, genodet

Legende

- | | | | |
|---|------------------------|---|--|
|  | Änderungsbereich |  | Dauerkleingärten |
|  | Wohnbaufläche |  | Friedhof |
|  | Gewerbliche Baufläche |  | Geplante Sonderbaufläche
"Lebensmittelmarkt und Wohnen" |
|  | Öffentliche Grünfläche | | |
|  | Private Grünfläche | | |

Nr. LI-ESM.3-20/26
 Genehmigt (§ 6 (1) BauGB)
 Karlsruhe, den 11.10.2021
 Regierungspräsidium
 Karlsruhe



B Verfahrensvermerke


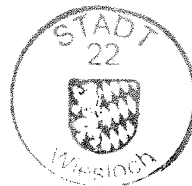
Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 12.11.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (Bekanntmachung 16.11.2020)	gem. § 3 (1) BauGB	vom 24.11.2020 bis 31.12.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom 23.11.2020 bis 31.12.2020
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am 02.03.2021
Öffentliche Auslegung (Bekanntmachung 03.05.2021)	gem. § 3 (2) BauGB	vom 11.05.2021 bis 18.06.2021
Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom 06.05.2021 bis 18.06.2021

Feststellungsbeschluss

am 12. Juli 2021

Ausfertigung:

Wiesloch, den 20. Juli 2021

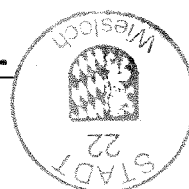

 Dirk Elkemann, Oberbürgermeister
Genehmigung

Das Genehmigungsverfahren wurde gem. § 6 (1) BauGB
mit Erlass vom 1. Okt. 2021
durch das Regierungspräsidium Karlsruhe abgeschlossen.

Ortsübliche Bekanntmachung / Wirksamkeit

gem. § 6 (5) BauGB

am 20. Okt. 2021


 Dirk Elkemann
 Oberbürgermeister


C Begründung

zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets



Abbildung 4: Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches „Östliche Königswiese“ Wiesloch

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,9 ha und befindet sich im Südosten des Wieslocher Stadtteils Altwiesloch. Es grenzt im Norden an die Dielheimer Straße bzw. Landesstraße 612. Nördlich der Straße befinden sich eine Gewerbefläche und ein Friedhof. Westlich grenzt das Wohngebiet „Königswiese“ an das Plangebiet. Östlich schließt eine gewerbliche Fläche an. Im Süden befindet sich ein öffentlicher Grünstreifen mit Fahrradweg. Südlich davon liegen Kleingärten, welche den Leimbach säumen.

Der Änderungsbereich der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Stadt Wiesloch hat sich die Sicherung und den Ausbau der wohnortnahen Nahversorgung in allen ihren Stadtteilen als wichtiges Planungsziel gesetzt. Im Stadtteil Altwiesloch ist durch die Schließung von mehreren Nahversorgern eine Versorgungslücke entstanden.

Zudem ist die Nachfrage und der Bedarf an Wohnraum im Geschosswohnungsbau in Wiesloch ungebrochen hoch. Die Stadt legt hohe Priorität in die Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion.

Die 0,9 ha große Brachfläche „Östliche Königswiese“ (Flurstücke Nr. 15062 und 15063) an der Dielheimer Straße eignet sich von Lage und Zuschnitt her sowohl für die Ansiedlung eines Einzelhandels als auch für den benötigten Wohnungsbau. Die Planung sieht einen Lebensmittelmarkt mit darüber angeordneten Wohnungen vor. Allerdings gibt es für das Gebiet keinen rechtskräftigen Bebauungsplan,

sodass zur Umsetzung der Planung die Aufstellung des Bebauungsplans „Östliche Königswiese“ erforderlich ist.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim ist das Gebiet als private Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Östliche Königswiese“ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher soll parallel zum Bebauungsplan eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich (Größe ca. 0,9 ha) durchgeführt werden.

3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen

3.1. Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg gehört die Stadt Wiesloch zum Verdichtungsraum Rhein-Neckar.

Folgende Ziele sind gemäß Landesentwicklungsplan bei Einzelhandelsprojekten zu beachten.

- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn
 - dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
 - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.
- Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

3.2. Regionalplanung

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. Dementsprechend 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:

- Zentralitätsgebot: Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden- Württemberg in den Unterzentren zulässig.
- Kongruenzgebot: Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

- Beeinträchtigungsverbot: Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt - und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Integrationsgebot: Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln.

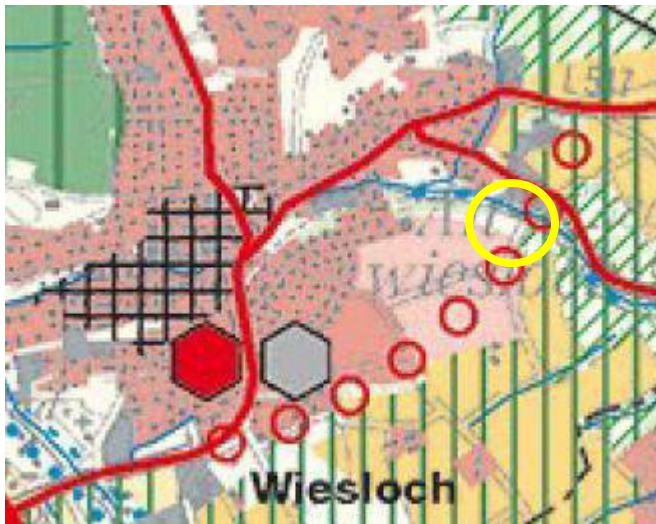


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan der Region Rhein-Neckar mit markiertem Areal (gelb) „Östliche Königswiese“

Im gültigen Regionalplan des Verbandes Region Rhein-Neckar ist das Areal als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche ausgewiesen. Belange der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

4. Aktuelle Ausweisung im Flächennutzungsplan



Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim mit markiertem Änderungsbereich (rot umrandet)

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim stellt das Planungsgebiet aktuell als private Grünfläche dar.

5. Rahmenbedingungen

5.1. Naturschutz

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Brachfläche, die im Laufe der Jahre sukzessive zugewachsen ist. Auf der Fläche befinden sich Feldgehölze und Feldhecken, die als Biotop nach §30 BNatSchG geschützt sind (*Feldgehölz östlich Wiesloch – Königswiese, Biotopnummer. 167182260005*).



Abbildung 7: Biotopkartierung der LUBW

Da die Kartierung des gesetzlich geschützten Biotops im Jahr 1999 stattfand, wurde durch das Büro Bioplan eine Nachkartierung zur Überprüfung der tatsächlichen Ausdehnung des Biotops durchgeführt. Dabei konnte ermittelt werden, dass sich das Biotop gegenüber der alten Kartierung vergrößert hat (3.000 qm statt 1.350 qm Flächengröße).

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.

Für den Neubau des Lebensmittelmarktes muss das gesamte Biotop auf einer Fläche von 3.000 qm beseitigt werden, sodass ein Ausgleich außerhalb des Plangebiets erforderlich wird. Das Ausgleichskonzept wurde bereits erarbeitet und befindet sich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

5.2. Wasserrecht

Südlich des Plangebiets verläuft der Leimbach. Gemäß der Hochwasser-Risiko-Karte befindet sich lediglich ein geringer Teil des südlichen Randbereichs des Plangebiets im HQextrem. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird der südliche Teilbereich ohnehin als private Grünfläche festgesetzt. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen



Abbildung 8: Hochwasserrisikokarte

5.3. Bergbau und Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Beckens der ehemaligen Kläranlage südlich des Schafbuckels, unter welchem in der Grube Segen Gottes bis Ende der 50er Jahre Erze abgebaut wurden. Sie diente zur Klärung von anfallendem Wasser aus der Erzwäsche. Der Untergrund ist durch abgelagerte Klärschlämme und schlackehaltige Auffüllungen der Klärbecken stark durch Schwermetalle kontaminiert. Die Fläche ist im Bodenschutz— und Altlastenkataster als Altablagerung Gewinn Königswiese 00438—000 verzeichnet und aktuell für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser mit B(Belassen)-Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untergrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro Roth & Partner durchgeführt. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch wurde festgestellt, dass für nicht versiegelte Bereiche eine Bodenüberdeckung von mindestens 0,5 m unbelastetem Bodenmaterial notwendig ist. Im Bebauungsplan ist dementsprechend eine Überdeckung der Freifläche im südlichen Bereich durch unbelasteten Boden vorgesehen.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg weist darauf hin, dass keine Aussage über den Zustand des ehemaligen Erzbergwerkes „Grube Segen Gottes“ 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.

6. Planung

6.1. Änderung der beabsichtigten Flächennutzungen

Der Änderungsbereich der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

Der im Flächennutzungsplan als private Grünfläche dargestellte Bereich „Östliche Königswiese“ wird entsprechend der künftigen Nutzung als Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ dargestellt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit darüber angeordneten Wohnungen geschaffen werden.

6.2. Raumordnerische Auswirkungsanalyse

Die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen wurden durch eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes untersucht. (*GMA, Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Wiesloch-Altwiesloch, Ludwigsburg, Februar 2020*). Diese Auswirkungsanalyse kommt zusammenfassend 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. Dem Beeinträchtigungsverbot wird somit entsprochen.

Die Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche sowie der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente, erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Östliche Königswiese“.

6.3. Fachbeitrag Verkehr

Zur Klärung der Verkehrszunahme sowie einer Leistungsfähigkeitsbewertung der Anbindung an das Straßennetz wurde für das Bebauungsplanverfahren eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (*Modus Consult, Einzelhandel „Östliche Königswiese“, Karlsruhe, Juli 2020*). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis.

In der Gesamtsumme aus Kunden-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr erzeugt der geplante Lebensmitteldiscounter mit den Wohnungen unter den getroffenen Annahmen insgesamt rund 2.200 Kfz-Fahrten/d, davon ca. 10 SV-Fahrten/d. Für den künftigen Knotenpunkt Dielheimer Straße / Zufahrt Plangebiet (Wohnen und Lebensmittelmarkt mit Bäcker) wird in der maßgebenden Spitzenstunde am Nachmittag eine QSV „C“, und damit ein befriedigender Verkehrsablauf als Vorfahrtknoten nachgewiesen. Ein separater Linksabbiegestreifen von der L 612 (Dielheimer Straße) auf den Parkplatz ist aus Leistungsfähigkeitsgründen nicht notwendig.

Aus verkehrlicher Sicht stehen der Entwicklung des Lebensmittelmarktes mit Bäcker und den 16 Wohnungen keine Bedenken entgegen.

6.4. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung

Die **Artenschutzrechtliche Voruntersuchung** wurde durch das Büro Bioplan durchgeführt. (*Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Vorhaben „Dielheimer Straße“ in Wiesloch, Heidelberg, September 2019*). Zusammenfassend kommt die Voruntersuchung zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht ausgeschlossen werden kann:

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 empfohlen.*

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.*

Holzkäfer: Die auf der Fläche wachsenden Bäume bieten das Potential für holzbewohnende Käfer. Da Gehölzfällungen notwendig sind, wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppe Holzkäfer 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.

6.5. Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung

Da die Voruntersuchung weiteren Untersuchungsbedarf für einige Artengruppen ergab, wurde aufbauend eine **spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung** durchgeführt. (Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, *Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Dielheimer Straße – Penny“ in Wiesloch, Heidelberg, August 2020*). Zusammenfassend ergeben sich daraus folgende Aussagen.

Schmetterlinge: Es konnten keine streng geschützten Schmetterlinge (Großer Feuerfalter, Spanische Flagge) im Gebiet nachgewiesen werden.

Heuschrecken: Es konnten ein Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke nachgewiesen werden. Falls entgegen der derzeitigen Planung in die südliche gelegene Wiese eingegriffen wird, sollten Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden.

Holzkäfer: Es konnten keine streng geschützten Holzkäfer (Eremit, Heldbock) im Gebiet nachgewiesen werden.

Reptilien

Innerhalb des Planungsgebietes konnten Zauneidechsen nachgewiesen werden, für die geeignete Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Maßnahmen für Reptilien werden aufgezeigt.

Erforderliche CEF-Maßnahmen für Reptilien: Aufgrund des Nachweises streng geschützter Zauneidechsen innerhalb des Untersuchungsgebietes und damit auch des Eingriffsbereiches sind geeignete CEF-Maßnahmen erforderlich. Die Naturschutzbehörde fordert üblicherweise pro adulter Zauneidechse 100 bis 150 m² an Ausgleichsfläche. Der Bebauungsplan sieht vor, nur den nördlichen Bereich des Vorhabensgebiets zu überbauen. Daher ist ein Ausgleich auch nur für die dort vorkommenden Zauneidechsen notwendig. Die rechnerisch erwarteten 72 Eidechsen in diesem Bereich müssen daher vor Baubeginn fachgerecht auf geeignete Ausgleichsflächen umgesiedelt werden.

Ausgleichskonzept: Zur Aufwertung der Flächen, der Umsiedlung der Zauneidechsen und dem dafür erforderlichen Zeitplan wird ein separates, ausführliches artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept erstellt, in dem auf den Flächenbedarf und Eignung eingegangen wird. Dieses wurde erstellt und ist eingereicht.

Brutvögel

Mit 29 nachgewiesenen Vogelarten, der Mehrzahl davon Brutvögeln 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 potenzielle Verlust von Fortpflanzungsstätten ausgeglichen werden kann.

Maßnahmen für Brutvögel: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Star: Für den Star sind Nisthilfen als Ersatz für die entfallenden Strukturen fach-gerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 4 Nistkästen (z.B. Schwegler Starenhöhle 3SV) anzubringen.

Gartenrotschwanz: Es sind 2 Nischenbrüterhöhlen (z.B. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N) und 1 Nisthöhle mit ovalem Flugloch (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B) fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Höhlenbrüter: 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 2GR oval) 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.

Nischenbrüter: Für Nischenbrüter wie den Hausrotschwanz ist 1 Nischenbrüterhöhle (z.B. Schwegler Nischenbrüterhöhle 2HW), für Rotkehlchen sind 2 Nischenbrüterhöhlen (z.B. Schwegler Nischenbrüterhöhe 1N) fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

Fledermäuse

Es konnten zwei Fledermausarten nachgewiesen werden, die das Gebiet überwiegend als Jagd- und Transfergebiete nutzen. Quartiere in Bestandsgebäuden und den Bäumen sind nicht auszuschließen, daher werden entsprechende Maßnahmenvorschläge gemacht.

Vermeidungsmaßnahmen: Gehölzfällungen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen): Bei Baumfällungen ist pro entfallenen Baum ab 30 cm Stammdurchmesser eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten Arten durchzuführen. Dies wird durch den ohnehin erforderlichen Biotopausgleich gewährleistet.

Der langfristige Verlust von potentiell geeigneten Fledermausquartieren im Gehölzbestand ist durch das Aufhängen von drei Fledermauskästen an Bäumen im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären zum Beispiel die Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartiere 2F.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

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

Die Festsetzung der zuvor beschriebenen Maßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Östliche Königswiese“.

6.6. Weitere Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zusätzlich ein Bodengutachten sowie ein Schallgutachten erarbeitet. Diese Untersuchungen beziehen sich maßgeblich auf die konkrete Vorhabenplanung und haben für die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans kaum Relevanz. Daher wird für die Untersuchung der Schallimmissionen sowie des Baugrundes auf das Bebauungsplanverfahren „Östliche Königswiese“ verwiesen.

7. Umweltbericht (Bioplan | Heidelberg | 2020)

7.1. Einleitung

rechtliche Grundlage Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange 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 Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zur „Östlichen Königswiese“ wird ein weiterer Umweltbericht entsprechend der oben genannten rechtlichen Grundlage aufgestellt.

Aufgabe Die Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch beabsichtigt die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch - Dielheim. In diesem Zuge ist die Neuausweisung der Sondergebietsfläche „Östliche Königswiese“ entlang der Dielheimer Straße vorgesehen. Diese wird im Rahmen der vorliegenden begleitenden Ausarbeitung aus landschaftsplanerischer Sicht untersucht und bezüglich ihrer Umweltauswirkungen beurteilt.

7.2. Allgemeine Erläuterungen zu den Untersuchungen

Bestandsaufnahme und -bewertung Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurde zunächst eine örtliche Erhebung durchgeführt. Auf dieser Basis, ergänzt durch Informationen und Recherchen von Daten der Mapserver des Landes Baden-Württemberg¹ und des Kartenviewers des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau², wurde die Bestandsbeschreibung zusammengestellt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -bewertung werden schutzgutbezogen in einem sogenannten Steckbrief dargestellt. Die zu erwartenden Konflikte werden aufgezeigt und bewertet.

Umweltauswirkungen Erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens können v. a. entstehen durch

- Zerstörung und Versiegelung von Böden
- Zerstörung von Lebensräumen und Störung von Tieren
- Störung von Lebensraumbeziehungen
- Störung des Landschafts- bzw. Ortsbildes
- Störung des Landschaftserlebnisses bzw. Wohnumfeldes
- Lärm- und Schadstoffemissionen
- u. U. Beeinträchtigung von Fließgewässern
- u. U. Gefährdung von Grundwasser bei hoch anstehendem GW-Stand

¹ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>

² <https://maps.lgrb-bw.de/>







Monitoring	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen werden nicht vorgeschlagen, da die geplante FNP-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat.
Nullvariante	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten.

7.3. Gebietsbeschreibung / „Steckbrief“

„Steckbrief“ zum Baugebiet

Die nachfolgende tabellarische Beschreibung („Steckbrief“) stellt schutzgutbezogen die wichtigsten Indikatoren sowie die Bewertung bzw. Einordnung für die Umwelt und die zu erwartenden Konflikte des Planungsgebietes dar. Hier fließen landschaftsplanerische Aussagen mit den Anforderungen der Umweltprüfung in einer Übersicht zusammen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

-  Sehr hohe Beeinträchtigung
-  Hohe Beeinträchtigung
-  Mittlere Beeinträchtigung
-  Geringe Beeinträchtigung
-  Sehr geringe / keine Beeinträchtigung vorhanden
-  u. U. Gefährdung möglich

7.4. Neuausweisung einer geplanten Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt und Wohnen“

Baugebietsname: Östliche Königswiese	
Vorgesehene Nutzung: Sonderbaufläche	Größe: ca. 0,9 ha
Bisherige Aussage im FNP: Private Grünfläche	





Regionalplanerische Aussagen; Restriktionen
Im Regionalplan des Verbandes Region Rhein-Neckar ist das Planungsgebiet als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche ausgewiesen.

Übersicht des Planungsgebiets mit den kartierten Schutzgebieten (nach LUBW, 2020, verändert)




Schutzgut Boden	<u>Boden und Geologie:</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> Geologische Einheit: quartäre Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit; Gesteine des Oberen Muschelkalks; Deckschicht Altwasserablagerungen Siedlungsbereich 	
	<u>Bodenfunktionen:</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> k. A. da Siedlungsbereich Vorbelastungen durch Aufschüttung 	

Konfliktpotential	<ul style="list-style-type: none"> Der Boden ist aufgrund der eingeschränkten Bodenfunktionen durch Aufschüttungen stark vorbelastet, daher ist das Konfliktpotential als gering einzustufen. 	
Schutzgut Wasser	<p>Grundwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> Deckschicht: sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit Kein Wasserschutzgebiet betroffen <p>Oberflächengewässer:</p> <ul style="list-style-type: none"> Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden Ca. 10 m südlich verläuft der „Leimbach“ (Gewässer-ID 10374); G.II.O. – von wasserwirtschaftlicher Bedeutung 	
Konfliktpotential	<ul style="list-style-type: none"> Gebietsnahe Oberflächengewässer werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen während des Baus nicht beeinträchtigt, daher geringes Konfliktpotential. 	
Schutzgut Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche liegt in der Luftleitbahn des Leimbachtals. Aufgrund der Vorbelastung durch die talaufwärts liegenden Gewerbebebauung ist die Luftzirkulation in diesem Bereich bereits eingeschränkt. Die Fläche wirkt daher allenfalls kleinklimatisch ausgleichend auf die benachbarte Bebauung. 	
Konfliktpotential	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund dessen ist das Konfliktpotential als gering einzustufen. Auf das Siedlungsklima von Wiesloch sind keine Auswirkungen zu erwarten. 	
Schutzgut Lebensraum für Pflanzen & Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Überwiegend durch Gehölze und Wiese geprägt. Kleinflächig sind Wegeverbindungen vorhanden. Im Norden grenzt das Gebiet an die Dielheimer Straße (L612) an, daran anschließend befinden sich eine Gewerbefläche sowie ein Friedhof. Westlich des Planungsgebiets liegt ein Wohngebiet, östlich eine gewerbliche Fläche. Im Süden verläuft ein Radweg, daran anschließend befinden sich Kleingärten in der Talau des Leimbachs. 	
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> Im Planungsgebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Offenlandbiotop „Feldgehölz östlich Wiesloch – Königswiese“ (Biotop-Nr. 167182260005). Ca. 60 m südlich befindet sich das gesetzlich geschützte Offenlandbiotop „Feldgehölz und Feldhecke südöstlich Wiesloch – Altwiesloch“ (Biotop-Nr. 167182260004) Ca. 120 m nördlich liegt das gesetzlich geschützte Offenlandbiotop „Feldgehölz östlich Wiesloch – Schafbuckel“ (Biotop-Nr. 167182260006) 	
Biotopverbund	<ul style="list-style-type: none"> Das Planungsgebiet liegt in keinem vom Fachplan ausgewiesenen Biotopverbund. Direkt im Süden grenzt ein Biotopverbund feuchter Standorte (Suchraum) an. Das Planungsgebiet liegt in keinem vom Fachplan ausgewiesenen Wildtierkorridor. 	
Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen ergaben, dass im Gebiet die Artengruppen Zauneidechsen, Brutvögel, Fledermäuse und Heuschrecken vorkommen. 	

Konfliktpotential	<ul style="list-style-type: none"> Mittleres bis hohes Konfliktpotential aufgrund des Offenlandbiotops und der Vegetationsstrukturen. 	
Schutzgut Mensch	<p><u>Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Durch Wiesenfläche und Gehölzbestände geprägt. Diese grünen das Planungsgebiet ein und schirmen es von der Dielheimer Straße ab. Die im Süden hin angrenzenden Kleingärten liegen in der Talaue des Leimbachs. Der entlang des Planungsgebiets verlaufende Radweg führt entlang dieses Bachlaufes. <p><u>Erholung/Wohnumfeld:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Im Planungsgebiet sind keine Erholungseinrichtungen vorhanden. Der direkt südlich des Planungsgebiets verlaufende Radweg ist in der Freizeitkarte 1:50.000 ausgewiesen. Teilweise führen Gras- bzw. Schotterwege durch das Planungsgebiet. Im Westen grenzt ein Wohngebiet an. Für die Kurzzeit- oder Feierabenderholung spielt das Gebiet keine Rolle. Der Radweg bleibt erhalten. Durch die Umsetzung der Planung wird jedoch das Landschaftsbild in diesem Bereich stärker durch Siedlung geprägt. 	
Konfliktpotential	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Ausweisung des Gebiets wird eine Grünfläche zwischen Wohnbebauung und Gewerbefläche überplant. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der angrenzenden Talaue besitzt das Gebiet eine gewisse Bedeutung für das Schutzgut Ortsbild und die Erholungsnutzung und ist empfindlich gegenüber der geplanten Sonderbaufläche. Es ist von einem mittleren Konfliktpotential in Bezug auf die Erholungsnutzung auszugehen. Bei einer ansprechenden Eingrünung sind jedoch keine gravierenden Konflikte hinsichtlich des Ortsbildes und der Erholungseignung zu erwarten. 	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Kultur- oder Sachgüter direkt betroffen.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs	
<ul style="list-style-type: none"> Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen Möglichst Erhalt der im Gebiet vorhandenen Gehölze Höhere Gebäude möglichst talparallel ausrichten, um die Luftzirkulation im Leimbachtal nicht weiter einzuschränken. Ein hoher Ausgleich ist vor allem durch den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere zu erwarten. 	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung	
<p>Durch die Umsetzung der geplanten Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ werden hauptsächlich Wiesen- und Gehölzflächen in Anspruch genommen. Die Böden werden stark versiegelt und verlieren in diesem Bereich ihre bereits durch Aufschüttung eingeschränkten Bodenfunktionen. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist dieser Standort für das geplante Vorhaben unter Beachtung der oben genannten Maßnahmen bedingt geeignet.</p>	

D Zusammenfassende Erklärung nach § 6a (1) BauGB

zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Gemäß § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan bzw. der Flächennutzungsplan-Änderung 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

Ziel der Stadt Wiesloch ist es, eine wohnortnahe Nahversorgung für alle Stadtteile zu sichern. Der Stadtteil Altwiesloch war bisher unterversorgt. Im Stadtteil Altwiesloch gibt es seit Schließung des letzten Einzelhandelsgeschäftes keine Einkaufsmöglichkeit zur Deckung des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig gibt es einen anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum. Durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ soll die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Wohnungen auf Ebene des Flächennutzungsplans geschaffen werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange 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. Dies wurde durch das Büro Bioplan sowohl für die vorliegende 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans als auch für den Bebauungsplan „Östliche Königswiese“ durchgeführt. Auf Ebene des Bebauungsplans wurden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs festgesetzt. Neben einer Eingrünung des Plangebiets wurden verschiedene CEF-Maßnahmen, sonstige Artenschutzmaßnahmen sowie Externe Kompensationsmaßnahmen definiert. Für die Beseitigung des Biotops wurde ein Ausgleichskonzept erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

3 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. Eine alternative Fläche mit ähnlichen Eigenschaften, die gleichzeitig verfügbar ist, gibt es in Altwiesloch nicht. Da Ziel des Vorhabens die Sicherung der Nahversorgung für den Stadtteil Altwiesloch ist, wurden Alternativen in anderen Stadtteilen nicht berücksichtigt.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

4.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen im Rathaus Wiesloch vom 24.11.2020 bis zum 31.12.2020.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen vorgebracht.

4.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB

Der Entwurf zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde vom 11.05.2021 bis zum 18.06.2021 im Rathaus Wiesloch öffentlich ausgelegt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht.

4.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB

Mit Schreiben vom 23.11.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie die Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Stellungnahme zum Vorentwurf der FNP-Änderung bis zum 31.12.2020 gebeten.

Wesentliche Bedenken oder Anregungen wurden von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen nicht vorgebracht.

Das Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg hat darauf verwiesen, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches in ca. 45 m Tiefe eine untertägige Strecke des ehemaligen Erzbergwerkes befindet. Vor der Bebauung sollte das Gebiet durch ein Bergbaugutachten untersucht werden. Außerdem befindet sich entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts / Wasserrechtsamt im Plangebiet ein Becken der ehemaligen Kläranlage. Der Untergrund ist mit Schwermetallen kontaminiert und die Fläche ist im Bodenschutz— und Altlastenkataster enthalten. Ein Hinweis zu Bergbau und Altlasten wurde unter 5.3 der Begründung gegeben Die Altlastensituation wurde bereits im Vorfeld geklärt und berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise und Festsetzungen enthalten.

4.2.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4(2) BauGB

Am 06.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der FNP-Änderung bis zum 18.06.2021 gebeten.

Wesentliche Bedenken oder Anregungen wurden von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen nicht vorgebracht.