STADT WIESLOCH

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Weinäcker – 3. Änderung und Erweiterung"

Umweltbericht

- Vorentwurf -

Stand: 28.10.2026

Geltungsbereich: Vorentwurf des Bebauungsplans „Weinäcker – 3. Änderung und Erweiterung“ (Planblatt) vom 28.10.2026

Inhalt

1 Einleitung 4
1.1 Rechtliche Grundlagen 4
1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 4
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung 5
1.3.1 Landesentwicklungsplan 6
1.3.2 Regionalplan 7
1.3.3 FFH-Richtlinie 8
1.3.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 9
1.3.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 9
1.3.6 Flächennutzungsplan 10
1.3.7 EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur 11
2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands (Basisszenario) 13
2.1 Schutzgut „Arten und Biotope“ 13
2.2 Schutzgut „Boden und Fläche“ 14
2.3 Schutzgut „Wasser und Starkregenereignisse“ 17
2.4 Schutzgut „Klima und Luft“ 17
2.5 Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ 18
2.6 Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“ 19
2.7 Schutzgut „Mensch“ 19
2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter 21
3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung 22
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 22
5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich 23
5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 23
5.1.1 Schutzgut „Arten und Biotope“ 23
5.1.2 Schutzgut „Boden und Fläche“ 24
5.1.3 Schutzgut „Wasser und Starkregenereignisse“ 25
5.1.4 Schutzgut „Klima und Luft“ 25
5.1.5 Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ 25
5.1.6 Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“ 26
5.1.7 Schutzgut „Mensch“ 26

5.1.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter 26
5.2 Ausgleichsmaßnahmen 27
6 Alternative Planungsmöglichkeiten 27
7 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 28
8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 28
9 Anhang 29
9.1 Zusammenfassende Erklärung 29
9.2 Verwendete Gutachten 29

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB zu berücksichtigen sind. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zusammenzufassen, der als Bestandteil der Begründung dem Bauleitplan beigefügt wird.

Der Detaillierungsgrad des Umweltberichts richtet sich dabei nach dem jeweiligen Stand der Planung – im vorliegenden Fall handelt es sich um die Vorentwurfsfassung gem. § 3 Abs. 1 i.V. m. § 4 Abs. 1 BauGB innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der vorgenannten frühzeitigen Beteiligung werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Stellung zu Umfang und Detailtiefe der Umweltprüfung zu nehmen. Die eingehenden Rückmeldungen fließen in die anschließende Fortschreibung des Umweltberichts ein.

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Folgende Flurstücke befinden sich im räumlichen Geltungsbereich, Teilbereiche West und Ost (Stadt Wiesloch, Gemarkung Wiesloch):

Teilbereich	bauliche Nutzung (geplant)	Flurstücksnummern (auch teilweise)	Fläche
West	Gewerbegebiet (Lkw-Stellplatzanlage), Straßenverkehrsfläche, u.a.	2954/6, 2954/8 (tlw.), 2954/27, 2954/28 (tlw.), 13439 (tlw.), 13439/1 (tlw.), 13439/2, 13439/3, 13439/4, 13602 (tlw.)	2 ha
Ost	Gewerbegebiet (Lkw-Stellplatzanlage), Straßenverkehrsfläche, u.a.	13437 (tlw.), 13489, 13490, 13491, 13492, 13492/2, 13493, 13494, 13495, 13496, 13507 (tlw.)	2,5 ha

Auf den Flächen beider Teilbereiche (TB) befinden sich öffentliche Straßenverkehrsflächen – einerseits die Straße „In den Weinäckern“ (TB West) und andererseits die „Parkstraße“ (TB Ost). Ebenfalls soll in beiden TBs die Herstellung und der Betrieb einer „Lkw-Stellplatzanlage“ ermöglicht werden.

Zur eindeutigen Zweckbindung werden die Bereiche daher als Gewerbegebiete mit der Zweckbestimmung „Lkw-Stellplatzanlage“ gemäß § 8 i. V. m. § 12 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Stellplatzanlagen nach § 12 Abs. 1 BauNVO.

Die Lkw-Stellplatzanlagen sind ebenerdig. Im TB West sind drei betriebsinterne Zu- und Abfahrten zum unmittelbar benachbarten REWE-Gelände, zahlreiche Bodentanks für die Stromversorgung, ein Fahrradunterstand sowie Verkehrsgrün vorgesehen. Dort soll die bestehende Lkw-Stellplatzanlage zugunsten eines Direktanschluss an REWE-Betriebsgeländes umgebaut werden und die Verkehrsverhältnisse der Straße „In den Weinäckern“ neu geordnet werden. Letztere soll den dazugehörigen Rad- und Fußweg durchgehend direkt seitlich angrenzend erhalten.

Im TB Ost sind auf der geplanten Lkw-Stellplatzanlage zusätzlich ein Pförtnergebäude mit Sanitärtrakt und abweichend Zu- und Abfahrten sowohl zur Parkstraße als auch zum südlich benachbarten Rewe-Betriebsgelände geplant. Über diesem TB Ost verlaufen schräg zwei ausladende Trassen von Hochspannungsleitungen und es steht ein Hochspannungsmast der Amprion GmbH im TB, auf den im Folgenden näher eingegangen wird.

Ziel der Planung ist es, den Lkw-Werksverkehr entlang der Straße „In den Weinäckern“ (TB West) und die Lkw-Fremdverkehre über die Parkstraße (TB Ost) auf die REWE-Grundstücke zu bringen und den Fahrern am TB Ost Sanitäranlagen anzubieten.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans gelten die allgemeinen gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Vorschriften des Immissionsschutzrechts.

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Ziele aus den maßgeblichen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, die für das geplante Vorhaben von Bedeutung sind. Zudem wird erläutert, in welcher Weise diese Ziele und Belange im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt wurden.

Für den Bebauungsplan "Weinäcker - 3. Änderung und Erweiterung" ist insbesondere § 1 BauGB maßgeblich, der die Grundsätze für die Umnutzung von Flächen – etwa von landwirtschaftlicher zu gewerblicher Nutzung – regelt. Da sich die Teilbereiche des Plangebiets sowohl im Innen- als auch im Außenbereich befindet, sind auch §§ 34 und 35 BauGB relevant. Zudem erfolgt die Ausweisung der Gewerbenutzung (gewerbliche Nebenanlage) auf Grundlage von § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 12 Abs. 1 BauNVO (Stellplatzanlage), der die Art der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete, Zweckbestimmung „Lkw-Stellplatzanlage“, festlegt.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 18 und 19 BNatSchG findet ebenfalls Anwendung. Diese Regelung wird im Folgenden durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt. Die entsprechenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan rechtsverbindlich verankert.

In Bezug auf die von der künftigen gewerblichen Nutzung ausgehenden und auf die umliegende Wohnbebauung einwirkenden Lärmimmissionen ist die sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchV) und die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ von Bedeutung.

Für das Regenwassermanagement ist das Wassergesetz Baden-Württemberg (WasserG) in der Fassung vom 27.11.2013 zu berücksichtigen.

1.3.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (vgl. Abbildung 1) liegt die Stadt Wiesloch innerhalb der Region Rhein-Neckar (ehemals Region Unterer Neckar / Mannheim-Heidelberg) und ist dem Verdichtungsraum zugeordnet.

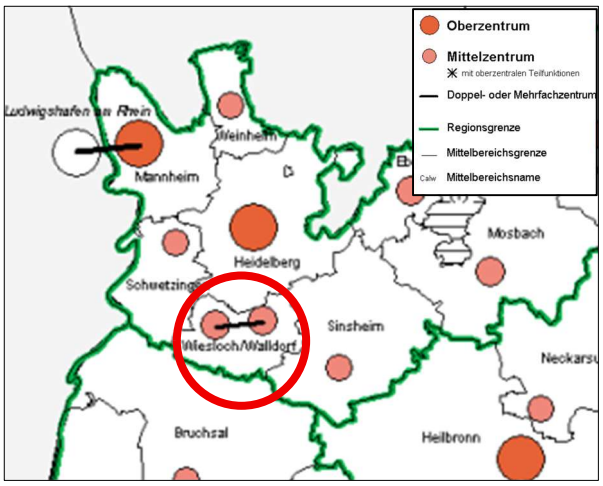


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002. Die Planregion ist rot umrandet. Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Zugriff 09/2026.

Im System der Zentralen Orte ist die Stadt Wiesloch gemeinsam mit der Nachbarkommune Walldorf als doppelzentrales Mittelzentrum (Doppelzentrum Wiesloch-Walldorf) ausgewiesen. Diesem Mittelzentrum kommt die Aufgabe zu, die überörtliche Versorgung für den Verflechtungsraum sicherzustellen sowie als bedeutender Wirtschafts- und Beschäftigungsstandort zu fungieren.

Zusätzlich wird das Doppelzentrum Wiesloch-Walldorf von einer Landesentwicklungsachse[1] berührt bzw. durchzogen, die in Nord-Süd-Richtung verläuft und die Oberzentren Heidelberg im Norden und Karlsruhe / Bruchsal im Süden miteinander verbindet.

[1] Die Entwicklungsachsen dienen der Bündelung der Bandinfrastruktur und unterstützen die dezentrale Konzentration der Siedlungsentwicklung. Angesichts der noch intensiver gewordenen, großräumigen Verflechtungen innerhalb des Landes und innerhalb Europas legt der LEP einen starken Akzent auf die Funktion der Entwicklungsachsen als Infrastrukturleitlinien in Gestalt eines landesweiten grobmaschigen Netzes.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Durch die beabsichtigte Erweiterung von gewerblichen Bauflächen wird die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mittelzentrums gestärkt und die Standortqualität entlang der Entwicklungsachse nachhaltig gesichert. Die Planung entspricht somit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans bezüglich der Bündelung von Gewerbe- und Infrastrukturangeboten an verkehrsgünstig gelegenen Entwicklungsachsen sowie innerhalb des Verdichtungsraums. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen damit vollumfänglich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

1.3.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (vgl. Abbildung 2).

Gemäß den Festlegungen der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ (bzw. regionalplanerischer Vorrangbereich für gewerbliche Nutzungen) ausgewiesen.

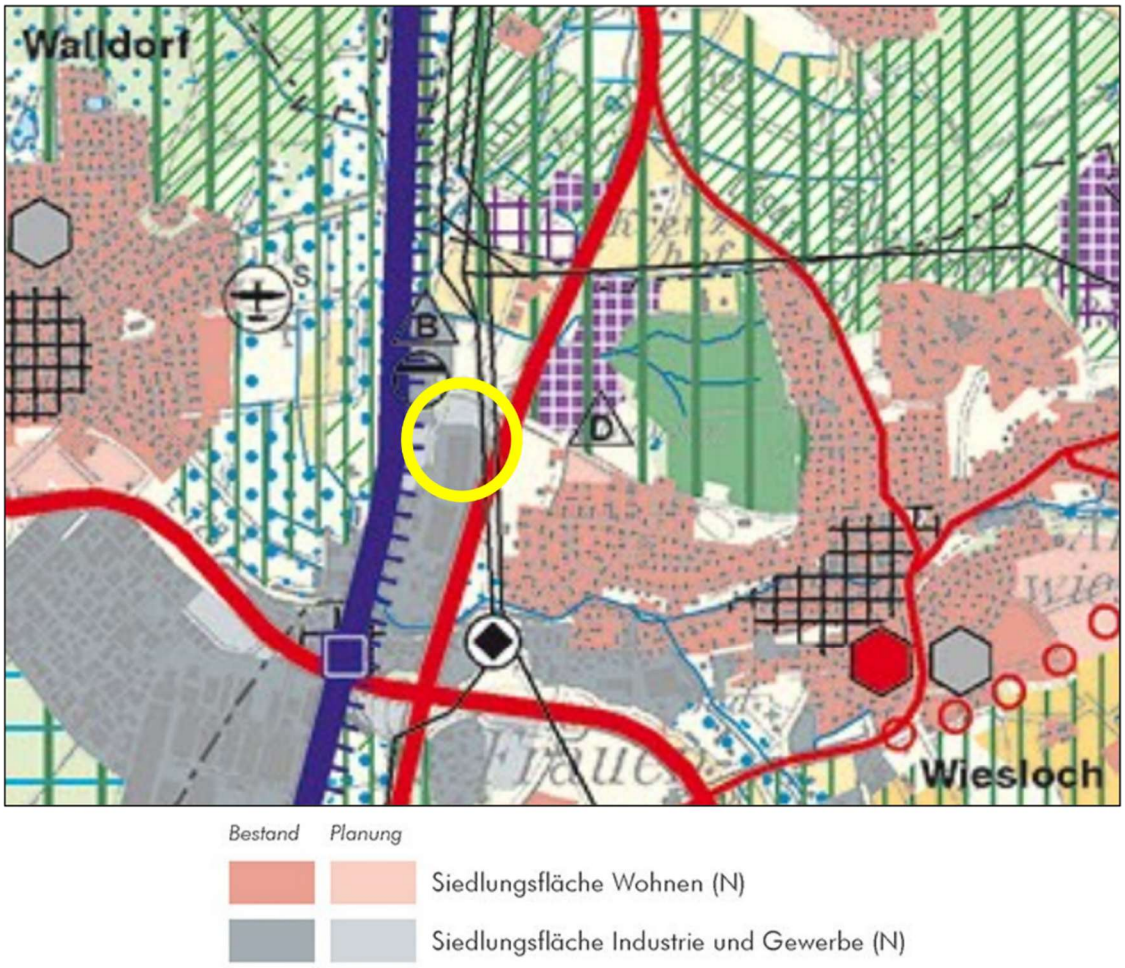


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt Ost (Satzungsbeschluss vom 27.09.2013). Das Plangebiet ist gelb umrandet. Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar, Zugriff 09/2026.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Mit der geplanten Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) zur Vergrößerung der vorhandenen Betriebsflächen wird dieser regionalplanerischen Zweckbestimmung entsprochen. Die Planung greift die dargestellte Siedlungsstruktur auf und führt sie im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fort. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung (Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

1.3.3 FFH-Richtlinie

Für den Erhalt der Artenvielfalt und den Schutz natürlicher Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen im europäischen Raum sind insbesondere die FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) und die Vogelschutzrichtlinie von Bedeutung. Gemeinsam bilden sie die rechtliche Grundlage für das europäische Schutzgebietsnetz NATURA 2000. Dieses Netzwerk hat das Ziel, die biologische Vielfalt innerhalb der EU zu bewahren, indem es natürliche Lebensräume sowie die dort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schützt.

Die Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009) zielt speziell auf den Schutz aller in der EU natürlich vorkommenden Vogelarten – einschließlich der Zugvögel – ab. Sie verpflichtet die Mitgliedstaaten dazu, geeignete Maßnahmen zum Erhalt und zur Wiederherstellung von Lebensräumen und Brutstätten zu ergreifen. Dazu zählen insbesondere die Ausweisung von Schutzgebieten sowie der Erlass spezifischer Regelungen zum Artenschutz.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:



Abbildung 3: FFH-Gebiete in der Umgebung (blau), Das Plangebiet ist rot umrandet. Quelle: Daten- u. Kartendienst LUBW, Zugriff 09/2026.

Da das geplante Vorhaben in ausreichender Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“ liegt (ca. 2 km in nordwestliche Richtung) (vgl. Abbildung 3), ist eine Verträglichkeitsprüfung in Bezug auf dieses Gebiet nicht erforderlich.

1.3.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das BImSchG sieht den Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen vor. Zudem soll der Entstehung solcher Einwirkungen vorbeugend entgegengewirkt werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Die beiden Teilbereiche des Plangebiets sind von den Verkehrslärmemissionen der östlich benachbarten Bundesstraße B3 betroffen. In nachfolgenden Planungsschritten ist für schutzbedürftige Nutzungen ein angemessener baulicher Schallschutz vorzusehen. Die schalltechnische Untersuchung (Planungsbüro für Schallschutz Altenberge, 03.09.2026) kommt zu dem Ergebnis, dass gegen die Errichtung des Lkw-Parkplatzes für den Wareneingang des REWE-Logistikzentrums aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Innerhalb der Wohnbauflächen östlich der B3 wurden die Verkehrslärmbelastungen im Bezugsfall mit Anwendung der RLS-19 mit 55 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts ermittelt. Damit werden die Orientierungswerte am Tag eingehalten und in der Nacht geringfügig mit 1 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden in jedem Fall eingehalten.

1.3.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen möglichst vermieden, andernfalls minimiert und, wenn erforderlich, durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Der Teilbereich Ost befindet sich auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Eine fachgutachterliche artenschutzrechtliche Beurteilung des Gebietes und dessen Umgebung (Artenschutzfachliche Prüfung ASP II, Stand: 08.07.2025) ist durch das Büro für Freiraumplanung (Dipl.-Biologen Henning / Liebert) erfolgt.

Die Inanspruchnahme der ca. 1,8 ha großen Ackerfläche für die Lkw-Stellplatzanlage im Teilbereich Ost erfolgt unter Berücksichtigung ökologischer und artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte. Im Rahmen der Feldkartierungen 2025 wurden für planungsrelevante Arten wie die Feldlerche sowie für Gebüschbrüter (z. B. Bluthänfling, Goldammer, Klappergrasmücke) im Plangebiet Negativnachweise erbracht. Auch für weitere nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Tierarten

(wie Fledermäuse, Reptilien oder Amphibien) konnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

In den textlichen Festsetzungen sind umfangreiche grünordnerische Festsetzungen aufgenommen worden (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.6.a-j), die insbesondere die Entwicklung von Eingrünungsstrukturen mit autochthonen Bäumen und Sträuchern betreffen.

1.3.6 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ursprünglichen Flächennutzungsplans (2000) der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim. Hierbei sind die Flächen des Plangebiets teilweise als geplante gewerbliche Baufläche, Straßenverkehrsfläche sowie landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dabei widerspricht die Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche den künftigen Planungsabsichten (vgl. Abbildung 4).

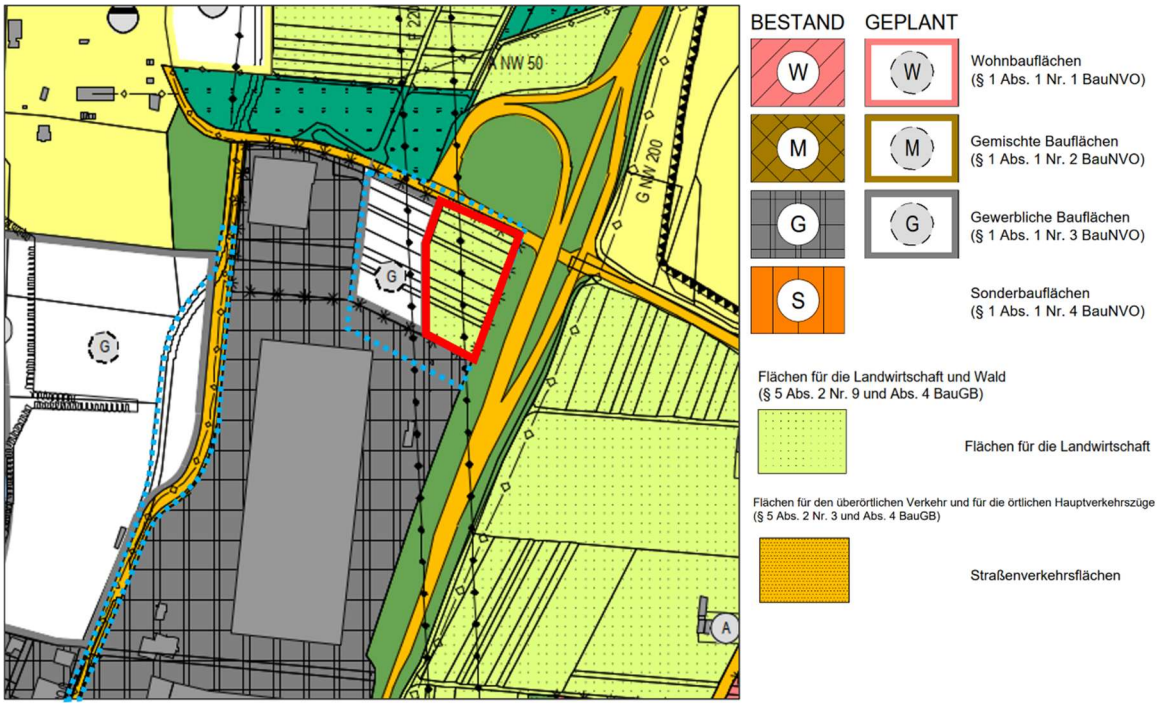


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim (aktualisierte Fassung 02/2024). Der FNP-Änderungsbereich ist rot umrandet; der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weinäcker – 3. Änderung und Erweiterung“ ist blau gestrichelt. Quelle: VG Wiesloch-Dielheim, Zugriff 09/2026.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Da die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans für den Teilbereich Ost (Entwicklung einer Gewerbefläche) somit derzeit nicht vollumfänglich aus dem bestehenden Flächennutzungsplan abgeleitet werden können (§ 8 Abs. 2 BauGB – Entwicklungsgebot), ist eine Anpassung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich.

Die Änderung der Darstellungen erfolgt im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Wiesloch-Dielheim, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durchgeführt wird. Im Zuge dieser Änderung wird die bisherige landwirtschaftliche Darstellung zugunsten einer Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ angepasst, sodass die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets künftig geordnet aus den Darstellungen des FNP entwickelt wird.

1.3.7 EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur

Gemäß Art. 8 der EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur sind Maßnahmen zu ergreifen, um einen Nettoverlust städtischer Grünflächen sowie der Baumüberschirmung im städtischen Ökosystemgebiet zu verhindern. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des definierten städtischen Ökosystems.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Die Überplanung betrifft ausschließlich bereits versiegelte oder intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein Verlust von wertvollen städtischen Grünflächen oder prägendem Baumbestand findet nicht statt, sodass den Zielen der EU-Verordnung vollumfänglich entsprochen wird.

1.3.8 Zusammenfassung: Gesetzliche Rahmenbedingungen und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Schutzgut / Thema	Quelle	Zielaussage	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Bauleitplanung allgemein	Baugesetzbuch (BauGB) § 1, § 1a Abs. 3, § 35, § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Grundsätze der Bauleitplanung, Umnutzung von Flächen, Eingriffsregelung, Art der baulichen Nutzung	Planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung von Ackerfläche zu Gewerbeflächen (TB Ost) bzw. Zur planungsrechtlichen Zuordnung der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung (TB West). Eingriffsregelung mit Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation im Umweltbericht dargestellt.
Lärmimmission	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), 6. AVwV zum BImSchG, DIN 18005	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm; Schallschutz im Städtebau	Untersuchung von Lärmimmissionen, insbesondere durch Verkehr. Hinweise auf

			Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen.
Naturschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), NatSchG BW, FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie	Schutz von Natur, Lebensräumen und Artenvielfalt. Eingriffsvermeidung und -ausgleich, Natura 2000	Standort ohne besondere ökologische Bedeutung, Ausgleich Minderungsmaßnahmen und über Ökopunkte. Keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten. Künftige Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan (Entwurf).
Wasserwirtschaft	WHG, Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG BW)	Schutz von Gewässern, ordnungsgemäßer Wasserabfluss, Versickerung / Einleitung von Regenwasser	Regenwassermanagement nach WG BW. Keine Gefährdung durch nahe gelegene Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete.
Altlasten / Boden / Fläche	Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Schutz vor Bodenverunreinigungen und Altlasten	Mittleres erhöhtes abfallrechtliches Potenzial für den Oberboden in TB Ost erkannt. Maßnahmen in Planunterlagen berücksichtigt.
Regionalplanung	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar	Sicherung der Raumordnung, Schutz- und Vorranggebiete	Lage im gewerblichen Vorbehaltsgebiet, kein Konflikt mit Schutzgebieten.
Ortsbild / Landschaft	BNatSchG, Landesplanung	Schutz des Landschaftsbildes, Erholungsfunktion	Eingrünungsstrukturen vorgesehen. Keine Wohnnutzungen benachbart.
Artenschutz	FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie, BArtSchV, Rote Listen, BNatSchG	Erhaltung geschützter Arten und Lebensräume	Keine Beeinträchtigung benachbarter Schutzgebiete. Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Relevanz wurde fachgutachterlich abgeprüft und wird im Umweltbericht berücksichtigt

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands (Basisszenario)

2.1 Schutzgut „Arten und Biotope“

Teilbereich Ost

Vom naturschutzrechtlichen Eingriff betroffen ist der Teilbereich Ost, der eine rund 1,8 Hektar große, bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche umfasst. Diese Ackerfläche wird derzeit für den Anbau von Wintergetreide und Gründüngung genutzt und ist im Süden von einem Heckenzug sowie im Osten von einem Baum- und Gehölzbestand begrenzt. Zudem wird das Gebiet in Nord-Süd-Richtung von zwei Hochspannungstrassen mit ausladenden Traversen und Hochspannungstrassen überquert. Ein Mast dieser Hochspannungsfreileitung befindet sich im südwestlichen Teil dieses Plangebietes, TB Ost.

Natur- und artenschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind im räumlichen Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Dammstücker“ liegt rund 900 Meter nordöstlich von Teilbereich Ost; das nächste Naturdenkmal befindet sich 800 Meter südwestlich von Teilbereich West.

Der Baum- und Gehölzbestand am östlichen Rand von Teilbereich Ost ist als Offenlandbiotop „Feldhecke westlich Wiesloch – westlich der B3“ mit der Biotoptyp-Kennz. 61V nach NatSchG/LWaldG (Baumbestände/Feldgehölze mit besonderer Vogelschutz- bzw. Erhaltungsfunktion) kartiert (vgl. Abbildung 5). Da sich die Biotopstruktur unmittelbar außerhalb des Plangebiets befindet, wird es von dem Vorhaben nicht tangiert und bleibt vollständig erhalten. Hinsichtlich der Vogelschutzfunktion des Biotops wird auf die starke Schallvorbelastung durch die Bundesstraße B3 hingewiesen.

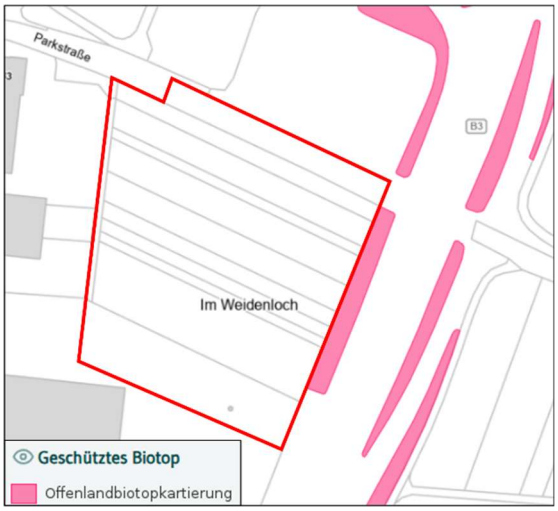


Abbildung 5: Lage der Offenlandbiotope im Nahbereich des Plangebiets. Teilbereich Ost ist rot umrandet. Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Zugriff 09/2026.

Die im Juli 2025 von dem Büro für Freiraumplanung erstellte Artenschutzfachliche Prüfung (ASP II) untersuchte das Gebiet umfassend auf potenzielle Vorkommen geschützter Arten. Im Rahmen gezielter Erfassungen im April und Mai 2025 konnte für die Feldlerche ein eindeutiger Negativnachweis erbracht werden, was unter anderem auf die Kulissenwirkung der Hochspannungstrassen und die intensive Bewirtschaftung zurückzuführen ist. Auch für gebüschbrütende Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand oder Vorwarnlisten-Status ergaben orientierende Begehungen im südlichen Heckenzug keine Nachweise. Bei den nachgewiesenen Vogelarten (Amsel, Zilpzalp, Dorngrasmücke und Mönchsgrasmücke) handelt es sich um Allerweltsarten, die keine speziellen Schutzansprüche stellen.

Für Fledermäuse besitzt das Areal allenfalls eine Funktion als nicht-essentielles Teil-Nahrungshabitat, da Quartierstrukturen vollständig fehlen und der Luftraum durch die Trassen eingeschränkt ist. Vorkommen sonstiger geschützter Artengruppen wie Reptilien, Amphibien, Käfer oder Pflanzen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie können aufgrund fehlender Habitatstrukturen wie Gewässern oder Totholz sicher ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Inanspruchnahme eines ökologisch geringwertigen Nutzungstyps (intensiv bewirtschafteter Acker) ist der Eingriff im Teilbereich Ost von geringer Erheblichkeit.

Teilbereich West

Der bereits versiegelte und als Lkw-Stellplatz genutzte Teilbereich West weist aufgrund des vollständigen Verlusts des natürlichen Bodens und der fehlenden Vegetation derzeit keine geschützten Biotope oder relevanten Lebensraumstrukturen auf. Aus Sicht des Biotopschutzes ist dieser Teilbereich daher nicht betroffen. Zudem ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten im Teilbereich West praktisch ausgeschlossen.

Außerdem ist der natur- und artenschutzrechtliche Ausgleich bereits abgegolten.

Das Vorhaben ist im Teilbereich West für das Schutzgut „Arten und Biotope“ somit ohne Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut „Boden und Fläche“

Teilbereich West:
Dieser Bereich ist anthropogen stark überprägt und derzeit bereits vollversiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodSchG (z. B. Lebensraumfunktion für Bodenorganismen, Ertragsfunktion, Filter-, Puffer- und Grundwasserschutzfunktion) sind hier vollständig und dauerhaft gestört bzw. verloren gegangen.

Teilbereich Ost:

Laut der Bodenkarte von Baden-Württemberg (GeoLa BK 50, LGRB) stehen im östlichen Teilbereich Böden der Einheit L1 („Parabraunerde aus Löss und Sandlöss“) an (vgl. Abbildung 6). Hierbei handelt es sich um tiefgründige, schluffreiche Böden mit hoher bis sehr hoher natürlicher Ertragsfähigkeit, guter Durchwurzelbarkeit sowie einem hohen Wasserspeicher- und Nährstoffrückhaltevermögen. Aufgrund dieser Eigenschaften besitzen Löss-Parabraunerden als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung und als Regelungsmedium im Naturhaushalt eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

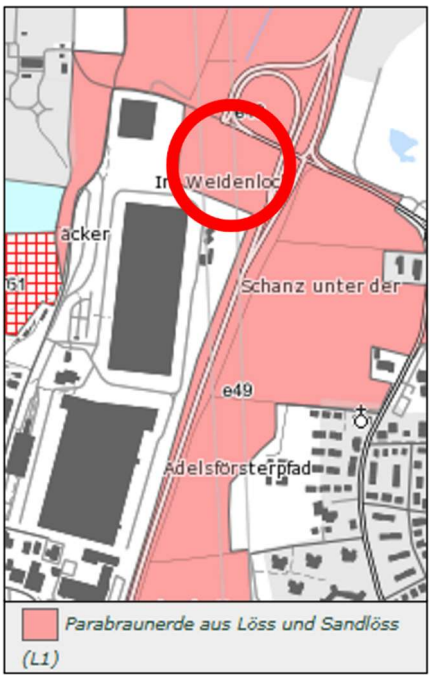


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Bodenkarte BW (GeoLa BK50) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg. Teilbereich Ost ist rot umrandet. Quelle: LGRB-Kartenviewer, Zugriff 09/2026.

Auf Basis der detaillierten geotechnischen Untersuchung des Instituts für Geotechnik (Mai 2023) setzt sich der Boden im Teilbereich Ost aus unterschiedlichen Schichten zusammen. Die oberste Schicht bildet ein 0,2 bis 0,4 Meter mächtiger Oberboden aus stark schluffigem Sand bis sandigem beziehungsweise schwach tonigem Schluff mit organischen Anteilen von 2 bis 6 Prozent, der keine Tragfähigkeit besitzt. Darunter treten punktuell bis zu 0,8 Meter mächtige Auffüllungen aus mitteldicht bis dicht gelagertem, schluffigem Sand mit vereinzeltem Bauschutt auf. Es folgen steifer bis halbfester, sehr frostempfindlicher Schluff der Klasse F3 mit einer Mächtigkeit von 0,4 bis 0,9 Metern sowie mitteldicht gelagerte Sandschichten von 0,3 bis 1,3 Metern Mächtigkeit, die eine mittlere bis gute Tragfähigkeit aufweisen. Ab einer Tiefe von mehr als 1,1 bis 1,8 Metern steht steifer bis halbfester Ton an. Die Sande und Tone weisen eine geringe bis sehr hohe Frostempfindlichkeit auf.

In umwelt- und abfallrechtlicher Hinsicht nach der VwV Boden Baden-Württemberg wurde der Oberboden aufgrund von im Eluat nachgewiesenem Arsen dem Zuordnungswert Z 2 zugewiesen. Dies entspricht einem mittleren, erhöhten abfallrechtlichen Potenzial, wodurch ein ortsnaher Wiedereinbau nur eingeschränkt möglich ist, während chlororganische Pestizide unter der Bestimmungsgrenze lagen. Die darunterliegenden Schichten aus Schluff, Sand und Ton weisen hingegen keine auffälligen Schadstoffgehalte auf und werden mit dem Wert Z 0 eingestuft. Sie bergen das niedrigste abfallrechtliche Potenzial und können uneingeschränkt vor Ort, beispielsweise für einen Massenausgleich oder Anschüttungen, wiederverwertet werden.

Der Eingriff im Teilbereich Ost ist für das Schutzgut „Boden und Fläche“ als erheblich einzustufen.

Erwähnenswert ist zudem, dass nach Daten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) sowohl Teilbereich West als auch Teilbereich Ost innerhalb eines Bereiches mit Bergbauobjekten liegen. Da im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung lediglich die Errichtung einer oberflächennahen Fahr- und Stellplatzbefestigung ohne tiefgreifende Gründungseingriffe oder Unterkellerungen vorgesehen ist, ergeben sich aus bergbaulicher Sicht voraussichtlich keine gegenseitigen Beeinträchtigungen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Die Bauleitplanung ist gesetzlich verpflichtet, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Durch die Einbeziehung und Umgestaltung des bereits versiegelten Teilbereichs im Westen wird das Gebot der Flächeneffizienz und Innenentwicklung vorrangig berücksichtigt. Die Nachnutzung dieser anthropogen vorbelasteten Fläche begrenzt die Neuversiegelung unberührter Böden auf das unvermeidbare Maß.

Die Inanspruchnahme der Löss-Parabraunerden (L1) im Teilgebiet Ost stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, da hochwertige, ertragreiche Böden dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Naturhaushalt entzogen werden, die Arsenbelastung wertet diese Bedeutung des Bodens ab. Dieser Verlust an natürlichen Bodenfunktionen ist unvermeidbar und im Rahmen der planerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ausdrücklich gegen die städtebaulichen und infrastrukturellen Gründe für die Errichtung des Lkw-Stellplatzes abzuwägen. Der Boden Teilbereich West hingegen ist durch die Überprägung stark vorbelastet, daher ist dort kein Konfliktpotential gegeben.

2.3 Schutzgut „Wasser und Starkregenereignisse“

Es befinden sich keine wasserbezogenen Schutzgebiete im Plangebiet. Ein HQ100-Überschwemmungsgebiet liegt ca. 30 m westlich von Teilbereich West; das sich im Verfahren befindliche Wasserschutzgebiet „WGG III, ZVWV Hardtgruppe Sandhausen“ befindet sich rund 220 Meter westlich von Teilbereich West (vgl. Daten- und Kartendienst der LUBW, siehe auch Abbildung 7). Eine unmittelbare Betroffenheit des Plangebietes besteht nicht.



Abbildung 7: Lage von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiet im Umfeld des Plangebiets. Teilbereich West und Teilbereich Ost sind rot umrandet. Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Zugriff 09/2026.

Gemäß Archivdaten aus dem direkten Umfeld auf dem Standort des REWE Zentrallagers steht das Grundwasser auf einer Ordinate von rund 107 m NN an. Auf den gering durchlässigen Tonen kann sich ein schwebender Grundwasserleiter aus Sickerwasser in den Sanden bilden. Schicht- und Stauwasser kann in Abhängigkeit unterschiedlicher Niederschlagsereignisse auftreten.

Im Nahbereich des Plangebiets, etwa 180 Meter westlich von Teilbereich West, verläuft der Leimbach. Der Dörrbachgraben verläuft rund 360 Meter nördlich von Teilbereich Ost. Durch die geplante Erweiterung und Versiegelung der Flächen im Plangebiet entstehen keine direkten baulichen Eingriffe in das Gewässerbett, die Uferzonen oder den Gewässerrandstreifen der Bäche; es werden somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gewässermorphologie oder die biologische Passierbarkeit erwartet.

In den Teilbereichen sind somit keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Schutzgut Wasser und Starkregenereignisse ist vom Eingriff im geringen Maße betroffen.

2.4 Schutzgut „Klima und Luft“

Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder maßgebliche Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Durch den Bodenabtrag bzw. durch die Bodenumverteilung und die Versiegelung im Teilbereich Ost gehen lokalklimatisch Kaltluftentstehungsgebiete über Ackerflächen verloren. Frischluft wird im Plangebiet nicht gebildet, da die Situation durch Emissionen der Bundesstraße B 3 und die versiegelte Fläche im Bestandsgebiet vorbelastet ist. Die Luftzirkulation ist bereits stark eingeschränkt.

Der Teilbereich West ist bereits versiegelt.

Das Plangebiet liegt im Naturraum des nördlichen Oberrheingrabens bzw. Kraichgau-Übergangsbereichs. Gemäß den Daten des Klimaatlasses Baden-Württemberg (LUBW) sowie den regionalen Klimaanalysen zeichnet sich der Raum Wiesloch durch ein ausgesprochen mildes, thermisch stark begünstigtes Klima mit überdurchschnittlich hohen Sommer- und Jahrestemperaturen sowie einer erhöhten Anzahl von Sommertagen (≥ 25 °C) und Tropennächten (≥ 20 °C) aus. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 12,7 °C, die Jahresniederschlagssumme liegt bei 777 mm (Deutscher Wetterdienst, 2023).

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bundesstraßen- und Bahnkorridoren sowie der bereits im Umfeld vorhandenen Versiegelungen ist der Raum bereits vorbelastet. Der Klimaatlas BW weist für den dicht besiedelten und gewerblich geprägten Verdichtungsraum der Oberrheinebene im Zuge des fortschreitenden Klimawandels ein erhöhtes Risiko für die Entstehung von lokalen Hitzeinseln sowie sommerlichen Trocken- und Hitzeperioden aus.

Zur Bewältigung der klimatischen Herausforderungen und in Übereinstimmung mit den Klimaschutzzielen der Stadt Wiesloch sowie den Handlungsempfehlungen des Klimaatlasses BW sieht der Bebauungsplan klimawirksame Festsetzungen und Maßnahmen vor, die an späterer Stelle ausgeführt werden.

Der Eingriff ist für den Teilbereich Ost von geringer Erheblichkeit, während der Teilbereich West ist als nicht betroffen einzustufen ist, da es dort kleinklimatisch zu keinerlei Änderung kommt.

2.5 Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“

Das Plangebiet ist durch die direkte Nachbarschaft zu großvolumigen Gewerbebaukörpern, Erschließungsstraßen und bestehenden Parkplatzflächen des Gewerbegebietes „In den Weinäckern“ anthropogen und technogen stark vorgeprägt.

Der Teilbereich West ist bereits als Stellplatzfläche ausgebaut und vollversiegelt.

Der Teilbereich Ost bildet eine stark eingegrenzte Restfläche, die im Norden unmittelbar an die Parkstraße und die Auffahrrampe zur Bundesstraße B 3, im Osten an die B 3 sowie im Westen an Gewerbeflächen des IML (Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weidenloch“) angrenzt. Zudem mindern zwei durch das Teilgebiet verlaufende Hochspannungstrassen die landschaftliche Ästhetik der Fläche bereits im Ist-Zustand erheblich. Ein verbliebenes Grünelement im Nahbereich ist der süd-

liche Heckenzug sowie die östlichen Baum- und Gehölzbestände, die eine räumliche Gliederung und Pufferung gegenüber dem angrenzenden Bestandsgebäude und Straßenraum übernehmen. Allerdings treten die Grünelemente gegenüber den anderen Landschaftselementen (Hallengroßgebäude, Bundesstraße B 3 inkl. Auffahrrampe) visuell stark in den Hintergrund.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die unversiegelte Restfläche im Teilbereich Ost baulich in Anspruch genommen und an die bestehende Nutzung des Gewerbegebiets angepasst. Die visuelle Veränderung beschränkt sich im Wesentlichen auf ebenerdige Befestigungen (Fahr- und Stellflächen) sowie untergeordnete Nebeneinrichtungen (Pförtnergebäude, Umzäunung, Beleuchtungskörper). Hohe oder fernwirksame Baukörper entstehen nicht.

Der Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist für den Teilbereich Ost unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahme (Pflanzgebot) von geringer Erheblichkeit, während der Teilbereich West ist als nicht betroffen einzustufen ist, da es dort visuell zu keiner wesentlichen Änderung kommt.

2.6 Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“

Es befinden sich keine einschlägig bekannten Sach- und Kulturgüter im Plangebiet. Das archäologische Kulturdenkmal „Römerstraße Heidelberg – Straßburg“ befindet sich unmittelbar östlich vom Teilbereich West im Bestandsgebiet des REWE-Logistikzentrums.

Der Eingriff ist ohne Erheblichkeit (= nicht betroffen).

2.7 Schutzgut „Mensch“

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet „In den Weinäckern“ in Wiesloch. Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Einwirkbereich befinden sich keine Wohnnutzungen oder sonstige schutzbedürftige Einrichtungen (z. B. Schulen, Kitas, Pflegeheime).

Lärm / Erholung

Das Umfeld des Teilbereichs Ost ist durch bestehende Gewerbebetriebe sowie die angrenzenden Hauptverkehrsachsen (Bundesstraße B 3 und Parkstraße) bereits im Ist-Zustand durch schalltechnische Vorbelastungen geprägt. So sind nach Plänen zum Lärmaktionsplan 2024 der Stadt Wiesloch Werte von bis zu 74 dB(A) im Teilgebiet Ost zu verzeichnen (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, siehe Abbildung 8).

Für den Teilbereich West besteht der jetzige Zustand (versiegelt und genutzt als Lkw-Stellplatzanlage) im Wesentlichen künftig fort. Dort ergeben sich vom Straßenverkehr und durch die Lkw-Stellplatzanlage Lärmimmissionen, die jedoch bereits beim Genehmigungsverfahren für dieses Umbauvorhaben abschließend berücksichtigt wurden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich hier keinerlei Änderungen.

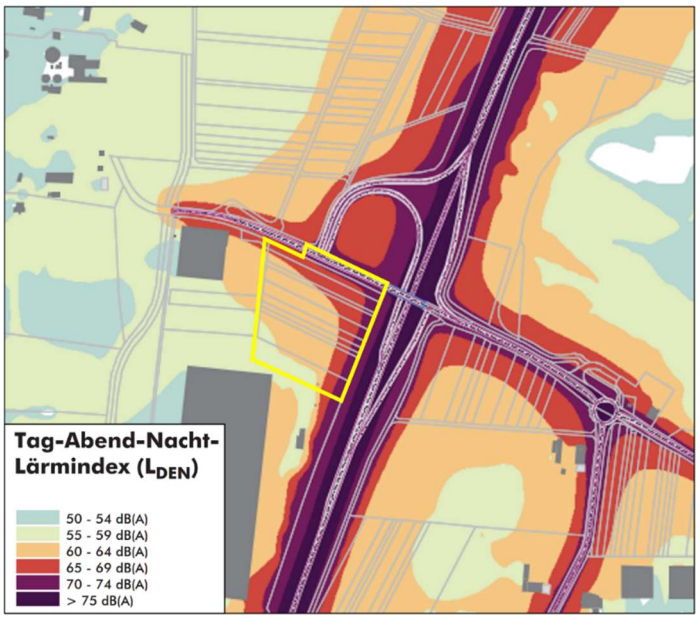


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Nachkartierung der Gesamtstadt Wiesloch, Straßenverkehrslärm 24 Stunden nach BUB - L_{DEN} in dB(A). Teilgebiet Ost ist gelb umrandet. Quelle: Pläne zum Lärmaktionsplan 2024 der Stadt Wiesloch, Zugriff 09/2026.

Die Ackerfläche im Teilbereich Ost weist aufgrund der verkehrlichen und gewerblichen Einkesselung sowie technischen Überprägung (Hochspannungstrassen) keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung auf.

Durch die Nutzung der Flächen des Teilbereichs Ost als Lkw-Stellplatz entstehen betriebsbedingte Geräuschemissionen (u. a. An- und Abfahrtsverkehr, Rangierbewegungen, ggf. Kühlaggregate). In diesem Kontext wurde dazu eine schalltechnische Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, September 2026) durchgeführt, die die Verkehrsuntersuchung durch die Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH (Juni 2025) als Datengrundlage verwendet:

<u>Gewerbelärm (TA Lärm)</u>
In Verbindung mit der Nutzung des Lkw-Parkplatzes ergeben sich im Einwirkungsbereich des geplanten Lkw-Parkplatzes innerhalb der östlich der B 3 gelegenen Wohngebiete zu erwartende Lärmbelastungen von

32 dB(A) tags	34 dB(A) nachts	Reitplatzweg 11

Die zulässigen Richtwerte der TA Lärm werden tags um mehr als 10 dB(A) und in der Nacht um mindestens 6 dB(A) unterschritten, d. h. die Lärmbelastungen aus der Nutzung des Lkw-Parkplatzes sind im Sinne der TA Lärm irrelevant. Gegen die Errichtung des Lkw-Parkplatzes für den Wareneingang des REWE-Logistikzentrums bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Verkehrslärm (DIN 18005 / TA Lärm)
Mit Auswertung der Verkehrsstärken der Verkehrsuntersuchung der RK GmbH ist festzustellen, dass sich die längenbezogenen Schallleistungspegel innerhalb der jeweiligen Streckenabschnitte der Parkstraße um

0,5 dB(A) tags 2,7 dB(A) nachts K 3 – Abschnitt Ost

erhöhen.

In diesem Streckenabschnitt befindet sich keine schützenswerte Wohnnutzung, so dass die festgestellte Erhöhung mit dem Prognose-Planfall gegenüber dem Bezugsfall (Verkehrserhebung) unbedenklich ist.

Innerhalb der Wohnbauflächen östlich der B 3 wurden die Verkehrslärmbelastungen im Bezugsfall mit Anwendung der RLS-19 mit

55 dB(A) tags 46 dB(A) nachts

ermittelt.

Damit werden die Orientierungswerte am Tag eingehalten und in der Nacht geringfügig mit 1 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden in jedem Fall eingehalten.

Auch werden die kritischen Toleranzwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts nicht erreicht.

Mit dem Prognose-Planfall werden die Beurteilungspegel an den Wohnhäusern in den Wohngebieten östlich der B 3 gegenüber dem Bezugsfall um weniger als 1 dB(A) erhöht. Diese Erhöhung liegt unter der Hörbarkeitsschwelle, so dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken in Bezug auf eine Einspeisung des planbedingten Zusatzverkehrs in die öffentlichen Verkehrsflächen bestehen.

Durch das Vorhaben sind somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen zu erwarten.

2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter

Vorhandene Wechselwirkungen (Wasser und Boden, Vegetation und Klima, Verkehr und Luftqualität etc.) wurden bereits bei der Bewertung der Schutzgüter ausgeführt. Von weiteren Wechselwirkungen ist nicht auszugehen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche von TB Ost ohne Erd- und Tiefbauarbeiten sowie Versiegelung (Ackerfläche, Gehölzstrukturen, Straßenrand) und würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt werden. Die Fläche von TB West bliebe als bereits genutzter Lkw-Parkplatz weiterhin versiegelt.

Aussagen zur Entwicklung der Ausgleichsfläche bei Nicht-Durchführung der Planung werden zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche im Teilbereich Ost wird durch die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. Umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen, u.a. in Form von autochthonen Pflanzgeboten, sowie die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung minimieren die Eingriffe.

Vorhabenbedingte Wirkfaktoren:

Die Durchführung des Bauleitplanungsverfahrens ermöglicht eine erweiterte verkehrliche Nutzung des Gewerbegebiets „In den Weinäckern“. Im Folgenden werden die potenziellen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung im Vergleich zur bisherigen Nutzung dargestellt und anschließend schutzgutbezogen bewertet. Da der Teilbereich West bereits im Ist-Zustand versiegelt und gewerblich überprägt ist, wird sich nachfolgend auf Teilbereich Ost fokussiert.

Insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung folgende umweltrelevante Auswirkungen für den Teilbereich Ost zu erwarten:

- *Schall- und Abgasemissionen*, sowohl während der Bauphase als auch im späteren Betrieb
- *Lichtemissionen,* bedingt durch Baustellenbeleuchtung sowie spätere Nutzung als Lkw-Stellplatz
- *Veränderung des Bodengefüges*, insbesondere durch baubedingte Verdichtung sowie anlagenbedingte Versiegelung
- *Flächenverlust an unversiegeltem Boden*, durch Inanspruchnahme für bauliche Anlagen
- *Veränderung des Landschaftsbildes*, infolge baulicher Überformung
- *Beeinträchtigung des Kleinklimas*, insbesondere durch die Verringerung verdunstungsaktiver Flächen infolge der Versiegelung

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

5.1.1 Schutzgut „Arten und Biotope“

Die Bewertung der Bestandssituation zeigt keine Hinweise auf das Vorliegen eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG oder auf Konflikte mit europarechtlichen Vorgaben. Die artenschutzfachliche Prüfung (SAP II) wurde bereits durchgeführt und in einem früheren Kapitel ausführlich behandelt. Im Rahmen dieser Prüfung liegen keine Hinweise zu erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikten vor. Das Plangebiet stellt demnach keinen bedeutenden Lebensraum für streng geschützte Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie oder Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie dar.

Um Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphase zu verhindern, wurden konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. Gehölzrückschnitte dürfen gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie Maßnahme M4 ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar stattfinden. Die bestehenden Gehölzstrukturen im Süden und Osten werden weitgehend erhalten und während der Bauphase nach DIN 18920 durch Bauzäune geschützt. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Nebenbauwerken müssen zusammenhängende transparente oder spiegelnde Glasflächen von mehr als 2 m² vogelsicher gestaltet werden (vgl. textl. Fests.ziff. A.9.b). Die Beleuchtung wird insekten- und fledermausfreundlich ausgeführt; dies umfasst nach unten gerichtete, vollständig geschlossene Leuchten ohne maßgebliche Blau- und Ultraviolett-Anteile mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin (vgl. textl. Fests.ziff. A.8). Ergänzend sichern begrenzte Baufelder, der Schutz vor Schmierstoff-Leckagen und die Einweisung der Baufirmen die angrenzenden Tabuflächen ab.

Als vorgezogene funktionssichernde Maßnahme (CEF-Maßnahme M11) wird der östliche Baumbestand vor Baubeginn ökologisch aufgewertet. Dazu werden zehn künstliche Vogelnisthöhlen und fünf Fledermausquartierkästen montiert, um den langfristigen Verlust potenzieller Höhlenstrukturen vorsorglich auszugleichen. Bei vollständiger Umsetzung aller Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht erfüllt, sodass eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Biotope sowie zur funktionalen Aufwertung des Gewerbestandorts verankert der Bebauungsplan verbindliche grünordnerische Festsetzungen (Textliche Festsetzungsziffer A.6.a–j). Unbebaute Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen sind als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem gilt eine verbindliche Be-

grünungsquote für die Stellplatzflächen: Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder ein Großstrauch zu pflanzen. Innerhalb der bestehenden Freileitungsschutzzone wird dabei über eine Wuchshöhenbegrenzung von maximal 8 Metern den Vorgaben des Netzbetreibers Rechnung getragen.

Ergänzend sind auf den ausgewiesenen Pflanzgebotsflächen geschlossen freiwachsende Hecken (1 Gehölz pro 1,5 m²) anzulegen sowie am östlichen Rand von Teilbereich Ost ein Baum je angefangene 100 m² Pflanzfläche. Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird die ausschließliche Verwendung standortgerechter, autochthoner Baum- und Straucharten (wie u. a. Feldahorn, Winterlinde, Weißdorn und Hundsrose) sowie konkrete Anpflanzqualitäten verbindlich vorgegeben. Diese Regelungen stellen sicher, dass durch heimische Gehölzstrukturen neue Trittstein- und Nahrungshabitate für die lokale Fauna geschaffen werden.

Sollten Flächen zum Anpflanzen im Einzelfall ausnahmsweise entfallen, ist ein vollumfänglicher Ersatz in gleicher Größe an anderer Stelle innerhalb des Gewerbegebiets nachzuweisen. Sämtliche Festsetzungen unterliegen einer dauerhaften Unterhaltungs- und Nachpflanzpflicht.

Für die Bestandsgehölze am südlichen Rand von Teilgebiet Ost gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Sie bleiben als zu erhaltene Bäume und Sträucher von der Planung unberührt.

Des Weiteren sind Dachflächen zu mindestens 80 % extensiv mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und unter Zulässigkeit von Solaranlagen bei vollflächiger Unterbegrünung auszuführen sowie geschlossene, fensterlose Fassadenabschnitte über 50 m² mittels Kletterhilfen unter ausschließlicher Verwendung gebietsheimischer Arten dauerhaft zu begrünen.

Zur Förderung der Insektenvielfalt sind bei allen Pflanzmaßnahmen vorrangig Arten gemäß der BMEL-Publikation „Bienenfreundliche Pflanzen“ auszuwählen.

Das Flurstück 13497, das westlich an Teilbereich Ost angrenzt und einen Puffer zum benachbarten Grundstück des IML darstellt, ist als mögliche Ausgleichsfläche und Abstandsgrün zum Nachbargewerbe vorgesehen.

5.1.2 Schutzgut „Boden und Fläche“

Durch die Grundflächenzahl 0,8 in den künftigen Gewerbegebieten wird die Flächenversiegelung begrenzt.

Pflanzgebote für Sträucher und Bäume mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern führen zu einer gezielten ökologischen Aufwertung der unversiegelten Teilflächen, da die Durchwurzelung der autochthonen Gehölze den Boden vor Erosion schützt und den natürlichen Bodenwasserhaushalt fördert.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Bodenschutz und zur Bauausführung (vgl. Geotechnischer Bericht / IFG, Mai 2023) ist der Oberboden vor Baubeginn zur Schonung des Untergrunds vollständig abzuschieben. Um den Flächenverbrauch zu begrenzen, sollten die Flächen für die Baustelleneinrichtung nach Möglichkeit in die Bereiche späterer Verkehrsflächen gelegt werden. Da die bindigen Böden bei direkter Befahrung aufweichen und breiig werden können, ist das Befahren des ungeschützten Planums mit schwerem Gerät unzulässig. Zur Herstellung der erforderlichen Tragfähigkeit muss entweder eine hydraulische Bodenstabilisierung mit etwa 2 bis 4 Prozent Bindemittel oder eine Natursteinschüttung mit einer Mindestdicke von 0,4 Metern vorgenommen werden. Werden stabilisierte Böden an Böschungen eingesetzt, ist zudem der erhöhte pH-Wert bei künftigen Bepflanzungen zu berücksichtigen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im weiteren Verlauf des Verfahrens durch Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan sichergestellt.

Im Rahmen der Baumaßnahmen werden die einschlägigen technischen Regelwerke konsequent eingehalten. Dies betrifft insbesondere die DIN 19731, welche Verwertungs- und Schutzmaßnahmen für Boden materialtechnisch regelt und Anforderungen für die bodenverwertende Verfüllung sowie den fachgerechten Einbau vorgibt, die DIN 18915 zur sachgemäßen Ausführung von Bodenarbeiten im Landschaftsbau zur Erhaltung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen sowie die DIN 19639, die verbindliche Grundlagen und Schutzvorgaben zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen bei Baumaßnahmen festlegt. Der fachgerechte Umgang mit Bodenmaterial wird durch ein Bodenschutzkonzept sowie eine bodenkundliche Baubegleitung sichergestellt, die alle relevanten Projektphasen umfasst.

5.1.3 Schutzgut „Wasser und Starkregenereignisse“

Hinsichtlich des Schutzguts „Wasser und Starkregenereignisse“ sind Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich, da sich innerhalb beider Teilbereiche kein oberirdisches Gewässer befindet. Eventuelle Risiken und Maßnahmen im Zusammenhang mit Starkregenereignissen sowie der schadlosen Beseitigung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers werden im nachfolgenden Genehmigungsverfahren im Rahmen eines Entwässerungskonzepts geregelt.

5.1.4 Schutzgut „Klima und Luft“

Siehe Ausführungen zum Schutzgut „Arten und Biotope“ sowie „Boden und Fläche“.

5.1.5 Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“

Das bestehende Orts- und Landschaftsbild im Umfeld des Vorhabengebiets ist durch die angrenzenden Nutzungen und vorhandenen baulichen Strukturen stark vorbelastet. Um den visuellen Übergang zur freien Landschaft sowie zu den an-

grenzenden Bereichen städtebaulich und landschaftlich aufzuwerten, wird im östlichen Teilbereich ein Pflanzgebot festgesetzt. Dieses sieht die Neuanlage einer artenreichen Strauchhecke vor, die am östlichen Rand, parallel zur B 3, durch eine kombinierte Baum-Strauch-Hecke ergänzt wird.

Zudem werden Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung verbindlich festgesetzt, die das geplante Pförtnerhaus mit Sanitärbereich in Teilbereich Ost betreffen (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.6 i, j).

Zudem erfolgt durch die örtliche Bauvorschrift B.2 eine deutliche Einschränkung von Werbeanlagen und Leuchtreklame. Dies erklärt sich mit dem Ansinnen, das Ortsbild möglich nur geringfügig bzw. ausgewogen mit Werbung aller Art zu beeinträchtigen, aufdringliche Werbung nicht zuzulassen.

5.1.6 Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“

Es sind keine Sach- und Kulturgüter in den Teilbereichen bekannt. Vorsorglich wird ein Hinweis aufgenommen:

Hinweis C.1 „Bodendenkmalpflege/Bodenfunde“: Beim Erdaushub ist unbedingt auf Bodenfunde zu achten. Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 DSchG meldepflichtig.

5.1.7 Schutzgut „Mensch“

Festsetzungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

5.1.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

In den vorhergehenden Kapiteln wurden die Umweltauswirkungen der Planung differenziert nach Schutzgütern sowie nach bau- und betriebsbedingten Einflüssen dargestellt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann es zu kumulativen Effekten kommen, bei denen sich einzelne Beeinträchtigungen überlagern und in ihrer Gesamtheit eine stärkere Wirkung entfalten als isoliert betrachtet.

Auch unter Einbeziehung dieser möglichen Summations- bzw. Wechselwirkungen lässt sich nach aktuellem Kenntnisstand feststellen, dass im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die über die bereits beschriebenen Einzeleffekte hinausgehen. Die festgelegten Nutzungs- und Schutzkriterien gewährleisten einen angemessenen Umgang mit den potenziellen Umwelteinwirkungen.

Kumulationswirkungen mit benachbarten Vorhaben und Planungen:

Neben den intern verursachten Wechselwirkungen können auch externe Einflüsse durch benachbarte Planungen oder Vorhaben zu kumulativen Umweltbeeinträchtigungen führen – insbesondere dann, wenn sich die Wirkbereiche überschneiden.

Die Lärmimmissionen und Luftbelastungen durch die stark frequentierte Bundesstraße B 3 wirken sich direkt auf das unmittelbar benachbarte Plangebiet, Teilbereich Ost, aus. Hier liegt die zuvor genannte starke Vorbelastung vor, die die Immissionen aus dem Plangebiet TB Ost überlagern und übertreffen, sodass diese lediglich eine untergeordnete Rolle spielen.

Für das Plangebiet sowie dessen relevantes Umfeld sind derzeit keine weiteren Projekte oder Planungen bekannt, die in Wechselwirkung mit der vorliegenden Planung zu einer signifikanten Summation nachteiliger Umweltauswirkungen führen würden.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen werden zu einem späteren Zeitpunkt, einschließlich Lage, Größe und Maßnahmenziele, benannt.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. Anlage 1 BauGB sind im Umweltbericht die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu beschreiben und zu bewerten.

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um eine betrieblich veranlasste Erweiterung eines bestehenden Lager- und Logistikstandorts der REWE Group. Das primäre Planungsziel ist die Schaffung von zusammenhängenden Kapazitäten in direktem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem Bestand.

Ein Ausweichen auf entlegene Flächen im Gemeindegebiet oder auf Gewerbeflächen in Nachbargemeinden stellt aus betriebsfunktionellen und wirtschaftlichen Gründen keine tragfähige Alternative dar. Ein getrennter Standort würde zu erheblichem innerbetrieblichem Logistik- und Transportaufwand führen, zusätzliche Verkehre verursachen und die betrieblichen Abläufe unwirtschaftlich gestalten. Zudem dient die direkte Anbindung an den Bestandsbetrieb der Bündelung vorhandener Infrastrukturen. Standortalternativen außerhalb des Plangebiets scheiden daher aus.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden verschiedene Anordnungen der Baukörper sowie Zuschnitte der internen Fahr- und Logistikflächen geprüft. Die vorliegende Planung stellt das Ergebnis dar, bei dem die betrieblichen Anforderungen mit einer möglichst flächensparenden und umweltschonenden Inanspruchnahme des Grundstücks optimal zusammengeführt werden.

7 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch).

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der Bebauungsplan „Weinäcker – 3. Änderung und Erweiterung“. Verwendete Methodik:

- Ortsbegehungen
- Auswertung der Daten und der Methodik u.a. aus allgemein zugänglichen Quellen:
  - Geoportal BW (geoportal-bw.de)
  - Daten- und Kartendienst der LUBW (umweltdaten.lubw.baden-wuerttemberg.de)
  - LGRB-Kartenviewer (maps.lgrb-bw.de)
  - Deutscher Wetterdienst – Klimadaten Wiesloch
  - Lärmaktionsplan 2024 der Stadt Wiesloch
  - Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg
  - Regionalplan Rhein-Neckar / Raumnutzungskarte – Blatt Ost, Metropolregion Rhein-Neckar
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - Pflanzenlexikon „Bienenfreundliche Pflanzen“ (Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, April 2020)
  - DIN 18005
  - DIN 19731
  - DIN 18915
  - DIN 4109
  - DIN 19639

Teilweise kommen diese Quellen erst auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zum Tragen.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Einhaltung der umweltbezogenen Festsetzungen während der Bau- und Betriebsphase sowie bei der Anlage der Ausgleichsfläche wird durch die Gemeinde oder einen von ihr beauftragten Dritten überwacht.

9 Anhang

9.1 Zusammenfassende Erklärung

Um den prognostizierten Eingriff zu beurteilen, wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Fläche, Wasser und Starkregenereignisse, Luft/Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Mensch inklusive Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend für die Teilbereich (TB) Ost und West tabellarisch aufgelistet:

Schutzgut	Erheblichkeit (TB Ost / TB West)
Arten und Biotope	gering / nicht betroffen
Boden und Fläche	gering / nicht betroffen
Wasser und Starkregenereignisse	gering
Klima und Luft	gering / nicht betroffen
Orts- und Landschaftsbild	gering / nicht betroffen
Sach- und Kulturgüter	nicht betroffen
Mensch	gering / nicht betroffen

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß gemindert werden können.

9.2 Verwendete Gutachten

1. Artenschutzfachliche Prüfung (ASP II), Büro für Freiraumplanung (Dieter Liebert) vom 08.07.2025.

2. Verkehrsuntersuchung Ergebnisbericht, Rudolf Keller Verkehrsingenieure vom 23.06.2025.

3. Schalltechnische Untersuchung, Büro für Lärmschutz Altenberge vom 03.09.2026.

4. Geotechnischer Bericht, Institut für Geotechnik (IFG) vom 05.05.2023.

Aufgestellt:

Münster, den 28.10.2026