STADT WIESLOCH

12. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

- Vorentwurf -

Stand: 21.10.2026

Grundlage: Änderungsbereich der 12. FNP-Änderung (Planzeichnung) vom 21.10.2026

Inhalt

1 Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche 3
2 Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele 3
3 Verhältnis zu übergeordneten Planungen 4
3.1 Landesentwicklungsplan 4
3.2 Regionalplan 5
3.3 EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur 6
4 Aktuelle Ausweisung im Flächennutzungsplan 6
5 Rahmenbedingungen 7
5.1 Natur- und Artenschutz 7
5.2 Wasserrecht 9
6 Planung 9
6.1 Änderung der beabsichtigten Flächennutzungen 9
6.2 Fachbeitrag Verkehr 10
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II 10
6.4 Weitere Gutachten 10
7 Anhang 11
Verwendete Gutachten 11

1 Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim befindet sich in der Gemarkung Wiesloch am westlichen Ortsrand der Stadt Wiesloch südöstlich des Walldorfer Stadtgebiets im baden-württembergischen Rhein-Neckar-Kreis. Zudem liegt der Bereich direkt an der Bundesstraße B 3 und nahe der Autobahn A 6 Anschlussstelle Wiesloch/Rauenberg (ca. 5 km entfernt). Westlich des Geltungsbereichs der 12. Änderung des FNPs befinden sich Gleisanlagen der Bahnstrecke Mannheim-Basel; der Bahnhof Wiesloch-Walldorf liegt unmittelbar südwestlich.

Der Änderungsbereich des FNPs umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha. Er wird im Norden durch die Parkstraße, im Osten durch die Bundesstraße B 3, im Süden durch Gewerbeflächen des REWE-Logistikzentrums und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt. Der ÄB umfasst eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, die im Süden von einem Heckenzug sowie im Osten von einem Baum- und Gehölzbestand der Böschungsflächen zur B 3 begrenzt ist.

Der ÄB der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und ist zusätzlich in der untenstehenden Abbildung visualisiert.

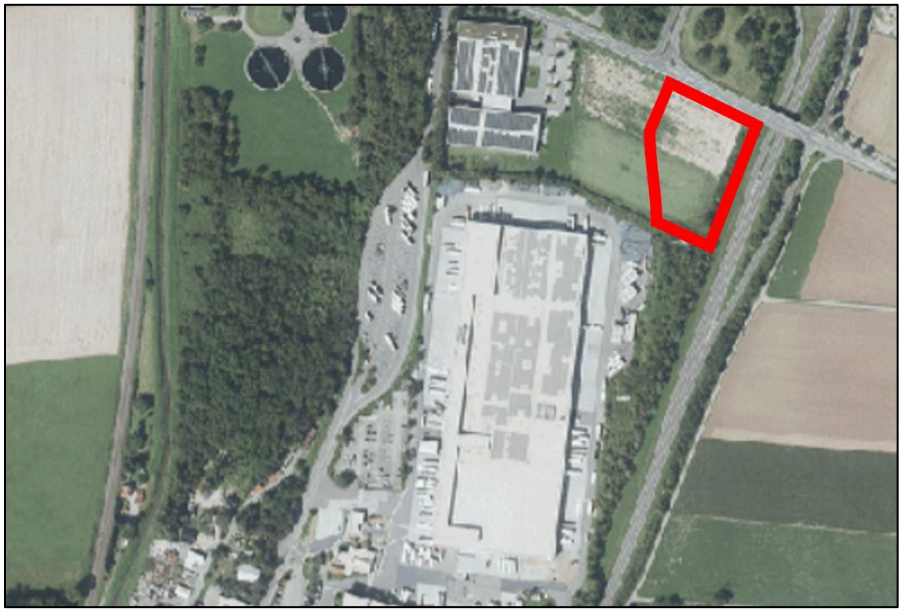


Abbildung 1: Luftbild der 12. Änderung des FNPs Wiesloch. Der FNP-Änderungsbereich ist rot umrandet. Quelle: Geoportal BW, Zugriff 09/2026.

2 Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans sollen im Gewerbegebiet „In den Weinäckern“ zusätzliche Lkw-Stellplatzanlagen mit separater Zu- und Ausfahrt zum Bestandsgelände des REWE-Logistikzentrums und zur Parkstraße ermöglicht werden. Ziel ist dabei die Entlastung der umgebenden öffentlichen Straßen. Hierfür soll der Lkw-Warteverkehr entlang der Straße „In den Weinäckern“ auf das REWE-

Grundstück geleitet und zusätzlich den Lkw-Fahrern Sanitäranlagen angeboten werden. Die Planung berücksichtigt die beiden bestehenden Hochspannungsfreileitungen, die den Änderungsbereich diagonal und ausladend queren. Zudem befindet sich dort randlich ein Mast einer Hochspannungstrasse der Amprion, der teilweise in den Bereich hineinreicht.

Da die bislang gültige Darstellung des Flächennutzungsplanes diese Nutzung nicht vorsieht, ist die 12. FNP-Änderung erforderlich. Der Bereich der geplanten Änderung ist derzeit als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Weinäcker“ geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da gem. § 8 BauGB Bebauungspläne aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden müssen – gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann dies parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

3 Verhältnis zu übergeordneten Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (vgl. Abbildung 2) liegt die Stadt Wiesloch innerhalb der Region Rhein-Neckar (ehemals Region Unterer Neckar / Mannheim-Heidelberg) und ist dem Verdichtungsraum zugeordnet.

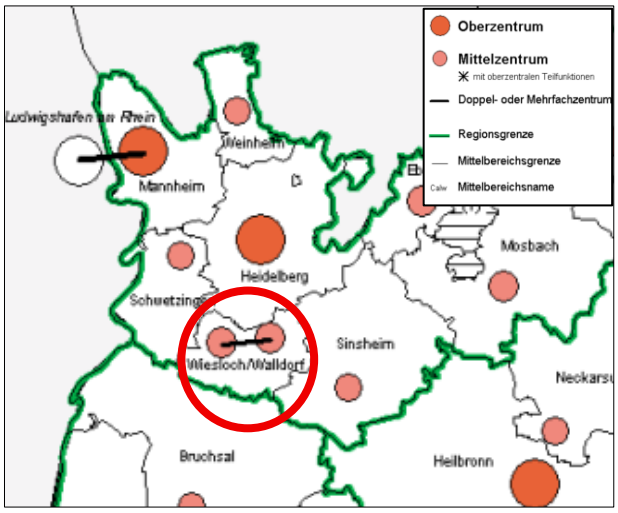


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002. Die Planregion ist rot umrandet. Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Zugriff 09/2026.

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.

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 12. Teiländerung des Flächennutzungsplans steht damit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Regionalplan

Der Bereich der 12. Änderung des FNPs liegt im räumlichen Geltungsbereich des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (vgl. Abbildung 3).

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

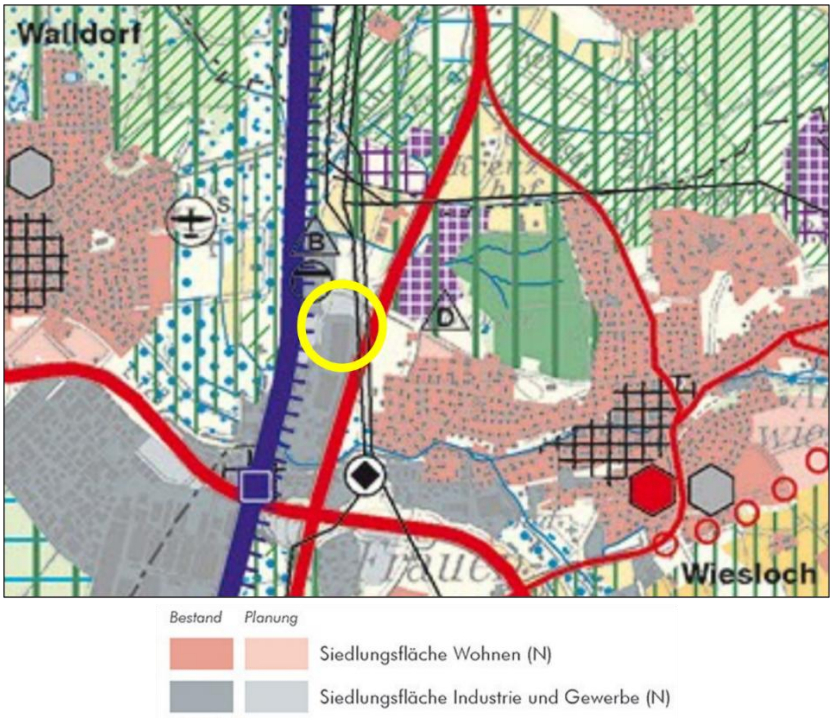


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt Ost (Satzungsbeschluss vom 27.09.2013). Der Bereich mit 12. FNP-Änderung ist gelb umrandet. Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar, Zugriff 09/2026.

Mit der geplanten Umwidmung des Änderungsbereichs zu gewerblicher Fläche wird dieser regionalplanerischen Zweckbestimmung entsprochen. Die Planung greift die

dargestellte Siedlungsstruktur auf und führt sie im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fort. Die Festsetzungen stehen somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

3.3 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. Die 12. Änderung des FNPs befindet sich innerhalb des definierten städtischen Ökosystems.

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

4 Aktuelle Ausweisung im 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.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Planung zu schaffen und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist die 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Weinäcker – 3. Änderung und Erweiterung“ nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der rot markierte Bereich in Abbildung 4 soll künftig eine gewerbliche Baufläche darstellen.

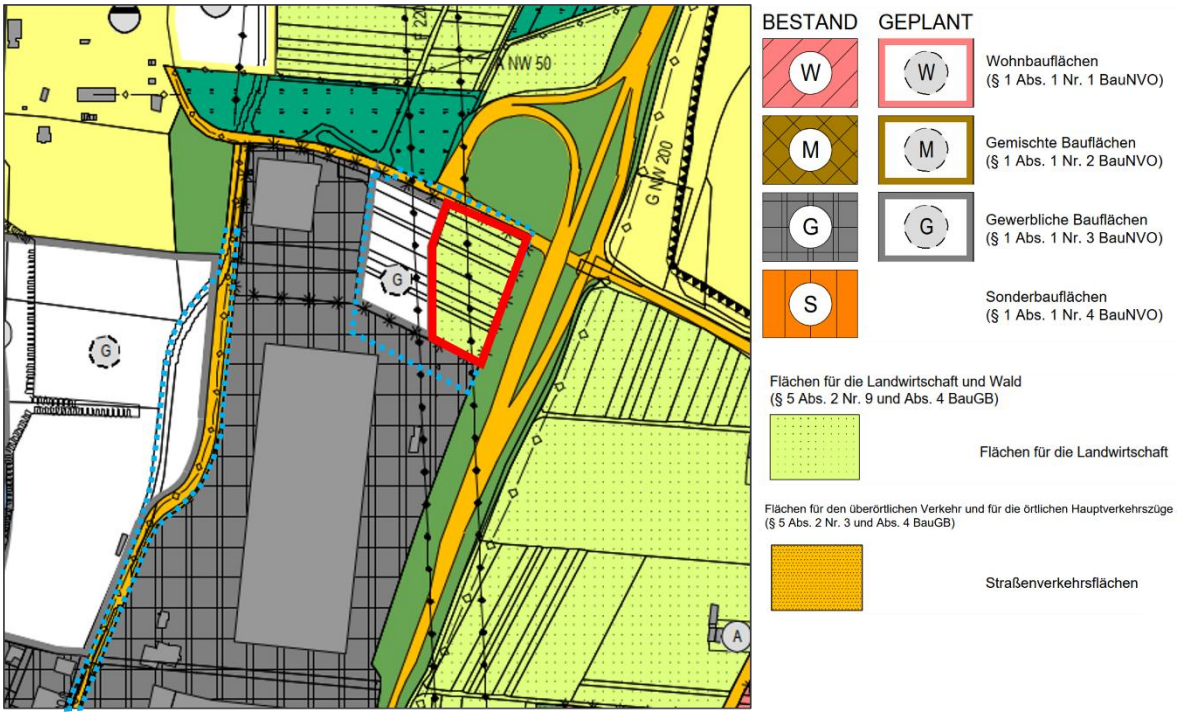


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim (aktualisierte Fassung 02/2024). Der FNP-Änderungsbereich ist rot umrandet; der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weinäcker – 3. Änderung und Erweiterung“ ist blau gestrichelt. Quelle: VG Wiesloch-Dielheim,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

5 Rahmenbedingungen

5.1 Natur- und Artenschutz

FFH-Richtline

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.



Abbildung 5: 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 5), ist eine Verträglichkeitsprüfung in Bezug auf dieses Gebiet nicht erforderlich.

<u>Schutzgebiete oder -objekte</u>

Natur- und artenschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind im räumlichen Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Dammstücker“ liegt rund 900 Meter nordöstlich.

Der Baum- und Gehölzbestand am östlichen Rand des Änderungsbereichs 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 6). Da sich die Biotopstruktur unmittelbar außerhalb des Ände-

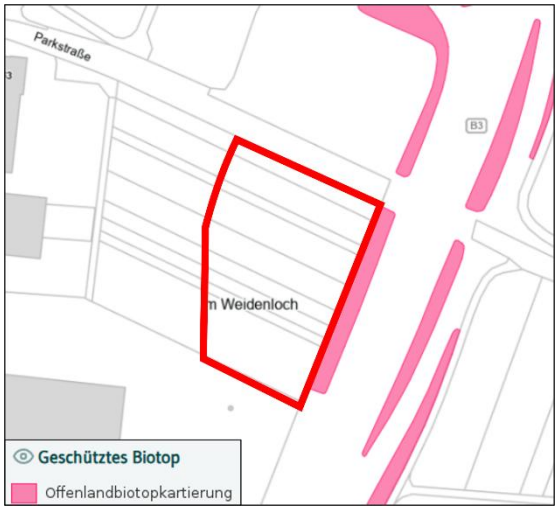


Abbildung 6: Lage der Offenlandbiotope im Nahbereich des Änderungsbereichs. Der FNP-Änderungsbereich ist rot umrandet. Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Zugriff 09/2026.

rungsbereichs 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 B 3 sowie auf die Beeinträchtigungen durch die beiden benachbarten ausladenden Hochspannungstrassen hingewiesen.

5.2 Wasserrecht

Es befinden sich keine wasserbezogenen Schutzgebiete im Änderungsbereich (ÄB). Ein HQ100-Überschwemmungsgebiet liegt ca. 300 m südwestlich; das sich im Verfahren befindliche Wasserschutzgebiet „WSG III, ZVWV Hardtgruppe Sandhausen“ befindet sich rund 500 Meter westlich (vgl. Daten- und Kartendienst der LUBW, siehe auch Abbildung 7). Eine unmittelbare Betroffenheit des ÄBs besteht nicht.

Abbildung 2: Lage von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiet im Umfeld der 12. Änderung des FNPs. Der Änderungsbereich ist rot umrandet. Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Zugriff 09/2026.



Etwa 450 Meter westlich des ÄBs verläuft der Leimbach. Der Dörrbachgraben befindet sich rund 360 Meter nördlich. Durch die geplante Erweiterung und Versiegelung der Flächen im ÄB 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.

6 Planung

6.1 Änderung der beabsichtigten Flächennutzungen

Eine Änderung des derzeitigen Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Die bisherige landwirtschaftliche Darstellung soll zugunsten einer Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ angepasst werden, sodass die geplante Erweiterung (Lkw-Stellplatzanlagen) des Gewerbegebiets „In den Weinäckern“ künftig geordnet aus den Darstellungen des FNP entwickelt wird.

Der Änderungsbereich der 12. Teiländerung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

6.2 Fachbeitrag Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Gesamtareals erfolgt über die Straßen „In den Weinäckern“ und „Parkstraße“ an die Bundesstraße B 3, welche höhenfrei über zwei Rampen an die Parkstraße angeschlossen ist.

Die verkehrstechnische Beurteilung (Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, Juni 2025) der vier maßgebenden Knotenpunkte im Umfeld – darunter die Zufahrten in der Straße „In den Weinäckern“ sowie die Rampenanschlüsse der B 3 an der Parkstraße – erfolgte gemäß den Vorgaben des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) für die morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden. Die Leistungsfähigkeitsnachweise belegen, dass bereits im Bestand an allen Knotenpunkten eine mindestens gute Verkehrsqualität der Stufe B erreicht wird. Auch im Prognose-Planfall 2030, also unter Berücksichtigung des zusätzlichen Erweiterungsverkehrs und des allgemeinen Verkehrszuwachses, bleibt diese hohe Qualität (QSV B) an sämtlichen Einzelknotenpunkten uneingeschränkt erhalten. Engpässe oder nennenswerte Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs sind somit nicht zu erwarten.

Zusätzliche Lkw-Verkehre werden durch die Schaffung der Lkw-Stellplatzanlagen nicht generiert.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II

Die im Juli 2025 von dem Büro für Freiraumplanung (Dipl.Biol. Henning & Dipl.Biol. Liebert) erstellte Artenschutzfachliche Prüfung (ASP II) untersuchte den ÄB 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 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.

6.4 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 12. Teiländerung des

Flächennutzungsplans kaum Relevanz. Daher wird für die Untersuchung der Schallimmissionen sowie des Baugrundes auf das parallele Bebauungsplanverfahren „Weinäcker – 3. Änderung und Erweiterung“ verwiesen.

7 Anhang

Verwendete Gutachten

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

2. Verkehrsuntersuchung Ergebnisbericht, Rudolf Keller Verkehrsingenieure (RKV) vom 23.06.2025.

3. Schalltechnische Untersuchung, Büro für Lärmschutz Altenberge vom 03.09.2026 (Vorabzug).

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

Aufgestellt:

Münster, den 21.10.2026