STADT WIESLOCH

12. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemarkung Wiesloch

Umweltbericht

– Vorentwurf –

Stand: 21.10.2026

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

Inhalt

1 Rechtliche Grundlagen 3
2 Allgemeine Erläuterungen zu den Untersuchungen 4
3 Gebietsbeschreibung / „Steckbrief“ 4
4 Neuausweisung einer geplanten gewerblichen Baufläche 5

1 Rechtliche Grundlagen

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 „Weinäcker“ - 3. Änderung und Erweiterung, der mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wiesloch im Parallelverfahren läuft, wird ein weiterer Umweltbericht entsprechend der oben genannten rechtlichen Grundlage aufgestellt.

Die Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim beabsichtigt die 12. Änderung ihres Flächennutzungsplans. In diesem Zuge ist die Neuausweisung der gewerblichen Baufläche und ferner einer Straßenverkehrsfläche geplant, die in der vorliegenden begleitenden Ausarbeitung aus landschaftsplanerischer Sicht untersucht und bezüglich ihrer Umweltauswirkungen beurteilt wird.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung im Vorentwurf.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird – neben dem Planungsfortschritt im Bauleitplanverfahren – auch durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

Die Ausführungen in diesem Umweltbericht betreffen in einigen Fällen Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da die Stadt Wiesloch die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird in diesem Bericht bezüglich dieser Detailfestsetzungen zu Schutzgütern und Belangen eine – teilweise verkürzte – nachrichtliche Darstellung dieser Inhalte übernommen. Für eine vollumfänglich Ausführung dieser Inhalte wird auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren inkl. der dort aufgeführten Fachgutachten verwiesen, in welchem diese Inhalte und Belange sachgerecht dargestellt werden.

2 Allgemeine Erläuterungen zu den Untersuchungen

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden zunächst örtliche Erhebungen in Form von natur- und artenschutzfachlichen Kartierungen, Verkehrsuntersuchungen sowie Baugrunduntersuchungen mit Bodenaufschlüssen durchgeführt. Auf dieser Grundlage, ergänzt durch Informationen und Recherchen von Daten der Geoviewer des Landes Baden-Württemberg und des Kartenviewers des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, wurde der Ist-Zustand zusammengestellt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -bewertung werden schutzgutbezogen in einem sogenannten Steckbrief dargestellt. Die zu erwartenden Konflikte werden aufgezeigt und bewertet.

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

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

3 Gebietsbeschreibung / „Steckbrief“

Die nachfolgende tabellarische Beschreibung („Steckbrief“) stellt schutzgutbezogen die wichtigsten Kennwerte sowie die Bewertung bzw. Einordnung für die Umwelt hinsichtlich Natur und Landschaft und die zu erwartenden Konflikte des Änderungsgebietes dar.

Hier fließen landschaftsplanerische Aussagen mit den Anforderungen der Umweltprüfung querschnittsorientiert zusammen.

Bewertungsstufen der Umweltauswirkungen:

- nicht betroffen
- gering
- mäßig
- erheblich

4 Neuausweisung einer geplanten gewerblichen Baufläche

Für den Änderungsbereich (ÄB) ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen (ca. 0,85 ha).

Bisher ist diese Fläche im Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Regionalplan:

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

Natur- oder artenschutzbezogene Schutzgebiete:

- Ein Baum- und Gehölzbestand benachbart am östlichen Rand des ÄBs 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. Da sich die Biotopstruktur unmittelbar außerhalb des ÄBs befindet, wird es von dem Vorhaben nicht tangiert und bleibt vollständig erhalten.

Schutzgutbezogene Darstellung:

Schutzgut / Unterkategorien	Einordnung	Bewertung
Schutzgut Arten und Biotope	• intensiv-landwirtschaftlich genutzt – östl. angrenzend Bundesstr. B 3, nördlich Parkstr., westl. landwirtschaftliche Nutzfläche, südlich Rewe-Logistik-Großgebäude	
Schutzgebiete	• Der Baum- und Gehölzbestand am östlichen Rand ist als Offenlandbiotop „Feldhecke westlich Wiesloch – westlich der B3“ mit der Biotoptyp-Kennz. 61V nach NatSchG/LWaldG kartiert	
Biotopverbund	• vorgenannte Baumbestände/Feldgehölze haben besondere Vogelschutz- bzw. Erhaltungsfunktion	
Artenschutz	• Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen (Stufe II) ergaben, dass keine planungsrelevanten Vogelarten vorkommen, jedoch Allerweltsvogelarten	
Konfliktpotential	• Acker, Kulissenwirkung der Hochspannungstrassen und die intensive Bewirtschaftung ergibt geringes Konfliktpotential	gering

Schutzgut Boden und Fläche	Boden und Geologie: • Parabraunerde aus Löss und Sandlöss / tiefgründige, schluffreiche Böden (0,2 – 0,4 m mächtig) Bodenfunktion: – hohe bis sehr hohe Bedeutung aufgrund natürlicher Ertragsfähigkeit, guter Durchwurzelbarkeit sowie einem hohen Wasserspeicher- und Nährstoffrückhaltevermögen – hohe bis sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden u. Landwirtschaft – Vorbelastung des Oberbodens mit Arsen (Z 2)	
Konfliktpotential	Der Boden ist aufgrund der hohen bis sehr hohen Bedeutung für den Naturhaushalt von hoher Bedeutung, die Arsenbelastung wertet seine Bedeutung ab.	erheblich
Schutzgut Wasser und Starkregen	Grundwasser: • keine wasserbezogenen Schutzgebiete im Plangebiet • Grundwasser steht auf rund 107 m NHN an. Oberflächengewässer: • keine Oberflächengewässer im ÄB vorhanden • etwa 450 m westlich verläuft der Leimbach • der Dörrbachgraben verläuft rund 360 Meter nördlich	
Konfliktpotential	Gebietsnahe Oberflächengewässer nicht beeinträchtigt, es gibt lediglich ein geringes Konfliktpotential (Grundwasser).	gering
Schutzgut Klima / Luft	Im ÄB ist die Luftzirkulation aufgrund der Vorbelastung durch die umliegende massiven Gewerbebebauung sowie der B 3 bereits eingeschränkt. Die Fläche wirkt daher allenfalls kleinklimatisch ausgleichend auf die benachbarte Bebauung.	
Konfliktpotential	Aufgrund dessen ist das Konfliktpotential im als gering einzustufen. Auf das Siedlungsklima von Wiesloch sind keine Auswirkungen zu erwarten.	gering

Schutzgut Ort- und Landschafts-bild	Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu groß-volumigen Gewerbebaukörpern sowie Er-schließungsstraßen anthropogen und techno-gen stark vorgeprägt. Der ÄB ist mit monostrukturiertem Acker stark vorbelastet.	
Konfliktpotential	Aufgrund dessen ist das Konfliktpotential im ÄB als gering einzustufen. Auf das Orts- und Landschaftsbild von Wiesloch sind lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.	gering
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Kultur- oder Sachgüter direkt betroffen.	nicht be-troffen
Schutzgut Mensch	Lärm: • keine Wohnnutzungen oder sonstige schutzbedürftige Einrichtungen im ÄB bzw. im direkten Einwirkbereich • Umfeld ist durch bestehende Gewerbe-betriebe sowie die angrenzenden Hauptverkehrsachsen (Bundesstraße B3, Parkstraße) bereits im Ist-Zustand durch schalltechnische Vorbelastungen geprägt. • nach Plänen zum Lärmaktionsplan 2024 der Stadt Wiesloch Werte von bis zu 74 dB(A) zu verzeichnen (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) • Die zulässigen Richtwerte der TA Lärm werden tags um mehr als 10 dB(A) und in der Nacht um mindestens 6 dB(A) unterschritten • Verkehrslärm: auf der K 3 – Abschnitt Ost erhöhen sich die längenbezogenen Schalleistungspegel um 0,5 dB (A) tags/ nachts. Dort befindet sich keine schützenswerte Wohnnutzung, sodass dies unbedenklich ist • die Grenzwerte der 16. BImSchV wer-den in jedem Fall eingehalten. Erholung: • Es ist keine Erholungsnutzung anzu-nehmen, ÄB ungeeignet	
Konfliktpotential	Durch das Vorhaben sind somit keine erhebli-chen nachteiligen Auswirkungen auf die Ge-sundheit und das Wohlbefinden des Menschen zu erwarten. Die Beeinträchtigung des Schutzguts ist von geringer Erheblichkeit.	gering

Wechselwirkungen	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	gering

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich des Eingriffs
• Vermeidungsmaßnahme: Erhalt der benachbarten Gehölzstrukturen • Vermeidungsmaßnahme: Gehölzschnitte nur außerhalb der Hauptbrutzeit – während der Vegetationsruhe • Vermeidungsmaßnahme: Verwendung von Vogelschutzglas bei zusammenhängenden Glasflächen von >2 m² • Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sowie in das Schutzgut Arten und Biotope durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen • der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im weiteren Verfahren ermittelt und benannt • Minimierung: Verwendung ausschließlich insektenfreundlicher Leuchtmittel (max. 2.700 K)

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung	
Durch die Umsetzung der geplanten gewerblichen Baufläche wird eine intensiv-landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Die Böden sollen versiegelt werden und verlieren ihre bereits durch die Vorbelastung mit Arsen eingeschränkte Bodenfunktion. Aus landschaftsplanerischer Sicht sind diese Standorte für das geplante Vorhaben der oben genannten Maßnahmen bedingt bis gut geeignet.	geringe Beeinträchtigungen

Aufgestellt:

Münster, den 21.10.2026