BEBAUUNGSPLAN
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"Alte Hohl" (Wiesloch-Baiertal)

STADT **WIESLOCH**

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung
vom 10.10.2025

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines und Ziel der Planung ... 3
1.1 Erfordernis der Planaufstellung ... 3
1.2 Zielsetzung des Bebauungsplans ... 4
1.3 Verfahren ... 4

2 Beschreibung des Plangebietes ... 5
2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Gebietes ... 5
2.2 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ... 6
2.3 Altlasten und Baugrundverhältnisse ... 6

3 Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse ... 7
3.1 Landes- und Regionalplanung ... 7
3.2 Flächennutzungsplan ... 7
3.3 Bestehende Bebauungspläne ... 8
3.4 Sonstige bestehende Planungen ... 9
3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse ... 9
3.6 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse ... 9
3.6.1 Hochwassergefährdung / Starkregenereignisse ... 9
3.6.2 Wasserschutzgebiete ... 10
3.6.3 Kampfmittel ... 10
3.6.4 Störfallbetriebe ... 10
3.6.5 Denkmalpflege ... 11

4 Planerische Konzeption und Erschließung ... 11
4.1 Prüfung alternativer Lösungen ... 11
4.2 Städtebauliches Konzept, Grün- und Freiflächenkonzeption ... 13
4.3 Anbindung und Erschließung ... 13
4.4 Ver- und Entsorgung / Entwässerungskonzept ... 14

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen ... 15
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 15
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 15
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze ... 16
5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 17
5.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen ... 17
5.4.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege ... 17
5.4.3 Dacheindeckungen / Boden- und Gewässerschutz ... 17
5.4.4 Insektenschutz ... 18
5.4.5 CEF-Maßnahmen Vögel ... 18
5.4.6 CEF-Maßnahme Zwergfledermaus ... 18
5.4.7 Bauzeitenregelung / ökologische Baubegleitung ... 18
5.4.8 Fledermäuse ... 18
5.4.9 Vermeidung von Vogelschlag ... 19
5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 19
5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 19

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften ... 20
6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 20
6.2 Werbeanlagen ... 20
6.3 Müllbehälter und Einfriedungen ... 20
6.4 Zahl der Stellplätze ... 20

7 Umweltbelange ... 21
7.1 Erforderlichkeit einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts ... 21
7.2 Vegetation ... 21
7.3 Verkehr / Geräuschsituation ... 22
7.3.1 Verkehr ... 22
7.3.2 Geräuschsituation ... 22
7.4 Boden, Wasser, Grundwasser ... 23
7.5 Artenschutz ... 23
7.6 Klima ... 28

8 Durchführung und Kosten ... 32
8.1 Bodenordnung ... 32
8.2 Vertragliche Regelungen ... 32

9 Verzeichnis der Gutachten und weiteren Unterlagen ... 33

1 Allgemeines und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gebäude und Nebenanlagen auf den Grundstücken Alte Hohl Nr. 7 sowie der Wieslocher Straße Nr. 26 stehen leer. Der ehemalige Gärtnerei- und Baumschulbetrieb wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Eine Sanierung oder Modernisierung der baulichen Anlagen ist angesichts des desolaten Zustandes nicht möglich. Die Straße "Alte Hohl" liegt teilweise auf Privatgrundstücken und ist sanierungsbedürftig. Hier soll die Lage der Straße so nach Norden verschoben werden, dass künftig keine Überschneidung mit privaten Flächen erfolgt.

Für den gesamten Bereich ist daher eine städtebauliche Neuordnung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Die Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung wurden vom Gemeinderat am 25.01.2023 beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 197/2023) und ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Alte Hohl“ wurde am 19.07.2023 gefasst (vgl. Vorlage Nr. 079/2023).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Wiesloch-Baiertal, zwischen der Wieslocher Straße und der Straße „Alte Hohl“. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der untenstehenden Abbildung 1 sowie in der Anlage 1 dargestellt und umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,73 ha.

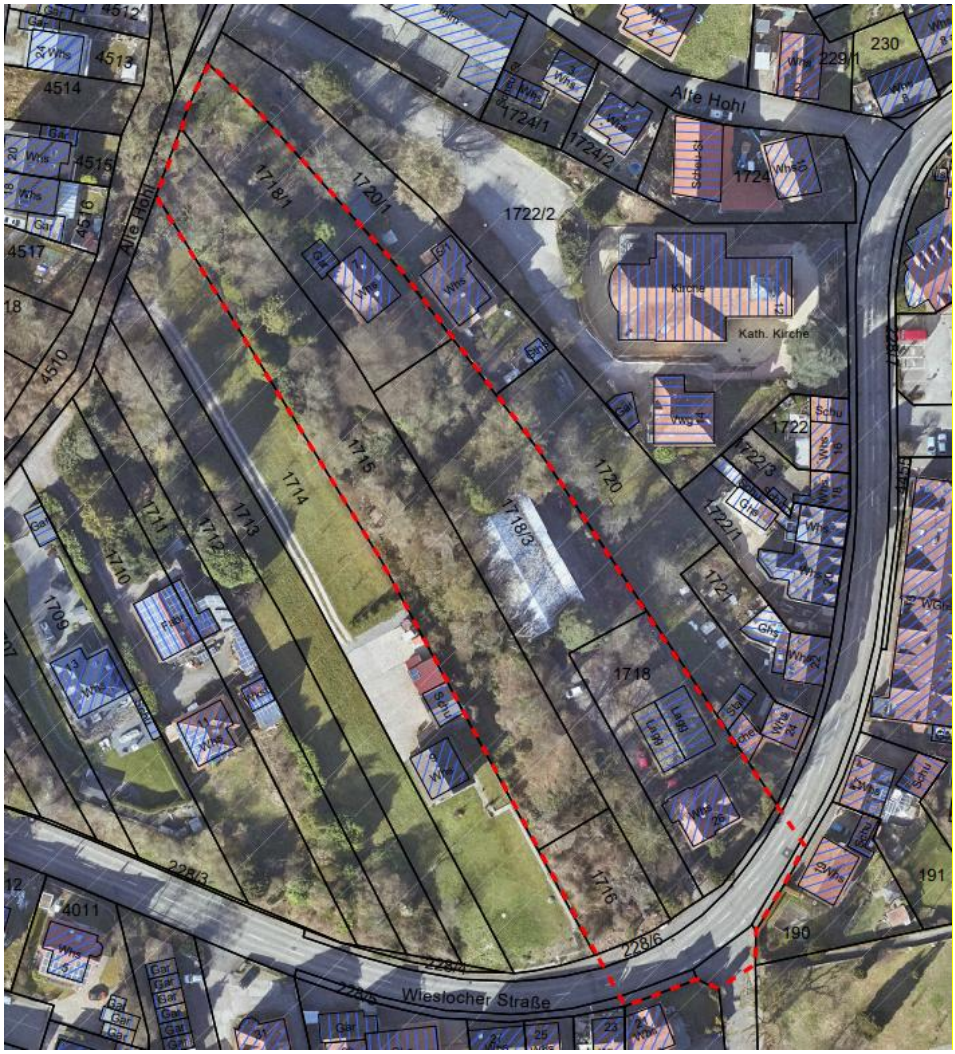


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Alte Hohl“, Stand 10.10.2025, ohne Maßstab

1.2 Zielsetzung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Hohl" soll das erforderliche Planungsrecht für die wohnbauliche Entwicklung des Gebiets geschaffen werden, um zur Bedarfsdeckung an Wohnraum beizutragen. Darüber hinaus soll die vorhandene Straßenfläche der Alten Hohl, so verschoben werden, dass künftig keine Überschneidung der Straßenfläche mit privaten Grundstücksflächen stattfindet.

Der Planbereich weist aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte von Wiesloch-Baiertal, angrenzend an das nördlich bereits bestehende Wohngebiet „Sauberg“ eine hervorragende Standorteignung für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf.

Die Umgebung ist geprägt von freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und vereinzelt Reihenhäusern mit Satteldächern. In unmittelbarer Nähe befindet sich die kath. Kirche St. Gallus. Die Grundstücke sind derzeit teils über die Straße „Alte Hohl“ und teils über die Wieslocher Straße erschlossen. Durch das Bebauungsplanverfahren soll die brachliegende Fläche wiedernutzbar gemacht und die bestehende Wohnnutzung der Umgebung durch eine weitere wohnbauliche Nutzung ergänzt werden.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans „Alte Hohl“ sind das Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen für:

- eine wohnbauliche Nutzung sowie die erforderlichen Nebenanlagen (2-geschossige Wohnbebauung zuzüglich Dach- oder Staffelgeschoß, sowohl als Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch als Mehrfamilienhausbebauung),
- die Erschließung der Baugrundstücke sowie die Errichtung von Stellplatzanlagen,
- die Freiflächen sowie für Maßnahmen und Flächen zum Klimaschutz,
-
- die Erhaltung eines Teils des schützenswerten Baumbestandes und dessen Ergänzung,
- die Neutrassierung der Straßenfläche Alte Hohl sowie
- die erforderlichen artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

1.3 Verfahren

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Bebauungsplanes im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Flächen sind teilweise unbebaubares Gartenland, teilweise bereits ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes (nach § 34 BauGB) bebaubar und teilweise öffentliche Verkehrsfläche.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt und derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Änderung des FNP ist nicht notwendig.

Auf Ebene der Regionalplanung gibt es keine Restriktionen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK 2030+ ist das (Gesamt-) Areal der Alten Hohl als Nachverdichtungspotenzial lediglich in Form von „Aufstockung, vereinzelt zusätzliche Bebauung, Nachverdichtungspotential (grüne Lunge soll erhalten werden)“ dargestellt. Die Entwicklung geht aufgrund der angestrebten, verdichteteren Bebauung somit ggf. über die Zielsetzung des INSEK hinaus. Es soll jedoch nur ein Teilbereich des im INSEK abgegrenzten Areals entwickelt werden, wodurch die Frischluftfunktion der Fläche erhalten bleibt. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der bodenschonenden Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche bietet sich eine solche Nachverdichtung in diesem Bereich an.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und als planungsrechtliche Voraussetzung einer künftigen Wohnbaunutzung hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch am 19.07.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Alte Hohl“ in Wiesloch-Baiertal gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB aufzustellen mit der Zielsetzung, die Entwicklung von wohnbaulicher Nutzung zu steuern und Planungsrecht für die erforderlichen Anlagen zu schaffen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor. Die Möglichkeit einer Verfahrensbeschleunigung, insbesondere der Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wird nicht in Anspruch genommen. Ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Die Umwelt- und Artenschutzbelange wurden im Rahmen des Verfahrens ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 BauGB ist nicht erforderlich.

Zum Bebauungsplan wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wiesloch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Kosten- und Leistungsübernahme des Vorhabenträgers, zur Bauverpflichtung, zu Umwelt- und Artenschutzmaßnahmen, zur Erschließung zu energetischen Standards sowie zum sozialen Wohnungsbau beinhaltet.

Information	Ortschaftsrat Baiertal 10.01.2023 und 13.06.2023 TU 14.06.2023 GR 25.01.2023
Aufstellungsbeschluss	TU 05.07.2023 GR 19.07.2023
Bekanntmachung	
Frühzeitige Beteiligung	25.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024
Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung	

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften liegt in Wiesloch-Baiertal, nördlich der Wieslocher Straße und südlich des Wohngebietes „Sauberg“ bzw. der Straße „Alte Hohl“. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Wiesloch-Baiertal: 1715, 1716, 1718, 1718/1, 1718/3 und jeweils teilweise die Flurstücke Nrn. 228 (Wieslocher Straße), 228/5, 228/6, 228/7, 3966 (Sinsheimer Straße), 4509 und 4510. Die Gesamtfläche beträgt ca. 7.300 m².

Das ehemalige Gärtnereigrundstück grenzt im Südosten an die Wieslocher Straße, im Nordwesten an die Alte Hohl. Seitlich schließen private Garten- und Wohnbaugrundstücke an. Zwischen dem Anschluss an die Wieslocher Straße und der Alten Hohl liegt ein Höhenunterschied von ca. 8,50m. Die Breite des ehemaligen Gärtnereigrundstücks beträgt 35 – 45m, die Tiefe ca. 185m.

2.2 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die Wohn- und Betriebsgebäude der ehemaligen Gärtnerei stehen seit Jahren leer und sollen abgebrochen werden. Die ehemaligen Betriebs- und Erschließungsflächen sind in einem desolaten Zustand und wurden zum Teil von der natürlichen Sukzession überformt. Auf den Nachbargrundstücken ist eine Wohnbaunutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern (Alte Hohl Nr. 9, 11, Wieslocher Straße Nr. 20, 22, 24) und großzügigen Gartenflächen. Auf dem übernächsten Grundstück in Nordosten ist die katholische Kirche, nordwestlich der Alten Hohl liegt das Wohngebiet "Sauberg".

2.3 Altlasten und Baugrundverhältnisse

Für den Bereich der künftigen Baugrundstücke liegt ein Baugrundgutachten vor.[1] Zusammenfassend stellt das Gutachten fest, dass Schottermaterial und rollige Auffüllungen unter Beachtung der entsprechenden Einbaukonfigurationen eventuell wieder verwendet werden können. Auch die gemäß der Ersatzbaustoffverordnung als BM-O (Material das ohne Einschränkung eingebaut werden kann) deklarierten Lehmböden sind bei entsprechender, technischer Eignung verwertbar. Bei einer Weiterverwendung der BM-O - Aushubböden, z.B. als flächige Geländeauffüllungen auf Ackerböden, ist besonders darauf zu achten, dass sich keine Fremdbestandteile darin befinden. Eine Geländeauffüllung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Deklarationen richten sich nach den Grenzwerten der Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz. In der Praxis verlangen manche Deponien, gemäß den noch gültigen Genehmigungen, weiterhin Analysen nach der alten VwV Boden oder der Deponieverordnung. Es wird daher empfohlen, sich bei dem entsprechenden Verwerter oder Entsorger zu erkundigen, welche Richtlinie für die Annahme von Aushubmaterial gelten soll. Das Asphaltmaterial weist keine nennenswerten Konzentrationen an PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) oder Phenolen auf und ist somit als teerfrei zu bewerten. Der Asphalt ist gemäß der RuVA-StB 01[2] in die Verwertungsklasse A einzustufen. Möglicherweise müssen zur abschließenden Deklaration aus dem Aushubmaterial Haufwerke gebildet werden, welche anschließend gemäß LAGA PN 98[3] zu beproben sind.

Zur Vermeidung heterogener Haufwerke wird empfohlen, die Asphaltdecken, Tragschichten, rolligen Auffüllungen und natürlichen Lehmböden streng zu separieren, da manche Deponien auch unbelastetes Bodenmaterial wegen optischer Auffälligkeiten hochstufen.

Die Aussagen im Gutachten beruhen auf der Interpolation von punktuellen Aufschlüssen. Unvorhersehbare Unregelmäßigkeiten im Schichtenaufbau und nicht erfasste Kontaminationen an anderer Stelle können daher nicht ausgeschlossen werden. Daher können im Rahmen der Entsorgung von Aushubmaterial Haufwerksproben und ggf. weitere Bodenanalysen erforderlich werden.

Es wird empfohlen, den Gutachter in die weitere Planung, insbesondere bei der Gründung, mit einzubeziehen und die Gründungsböden vom Gutachter abnehmen zu lassen.

Insgesamt betreffen die Ergebnisse und Empfehlungen die weitere Hochbau- und Erschließungsplanung sowie die Erd- und Bauarbeiten. Entsprechende Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

---

[1] Baugrundgutachten, Dr. Behnisch, Spechbach, 29.01.2024

[2] Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauasphalt im Straßenbau, Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, 2001, Fassung 2005

[3] Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, Länderarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA), Dezember 2001

3 Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse

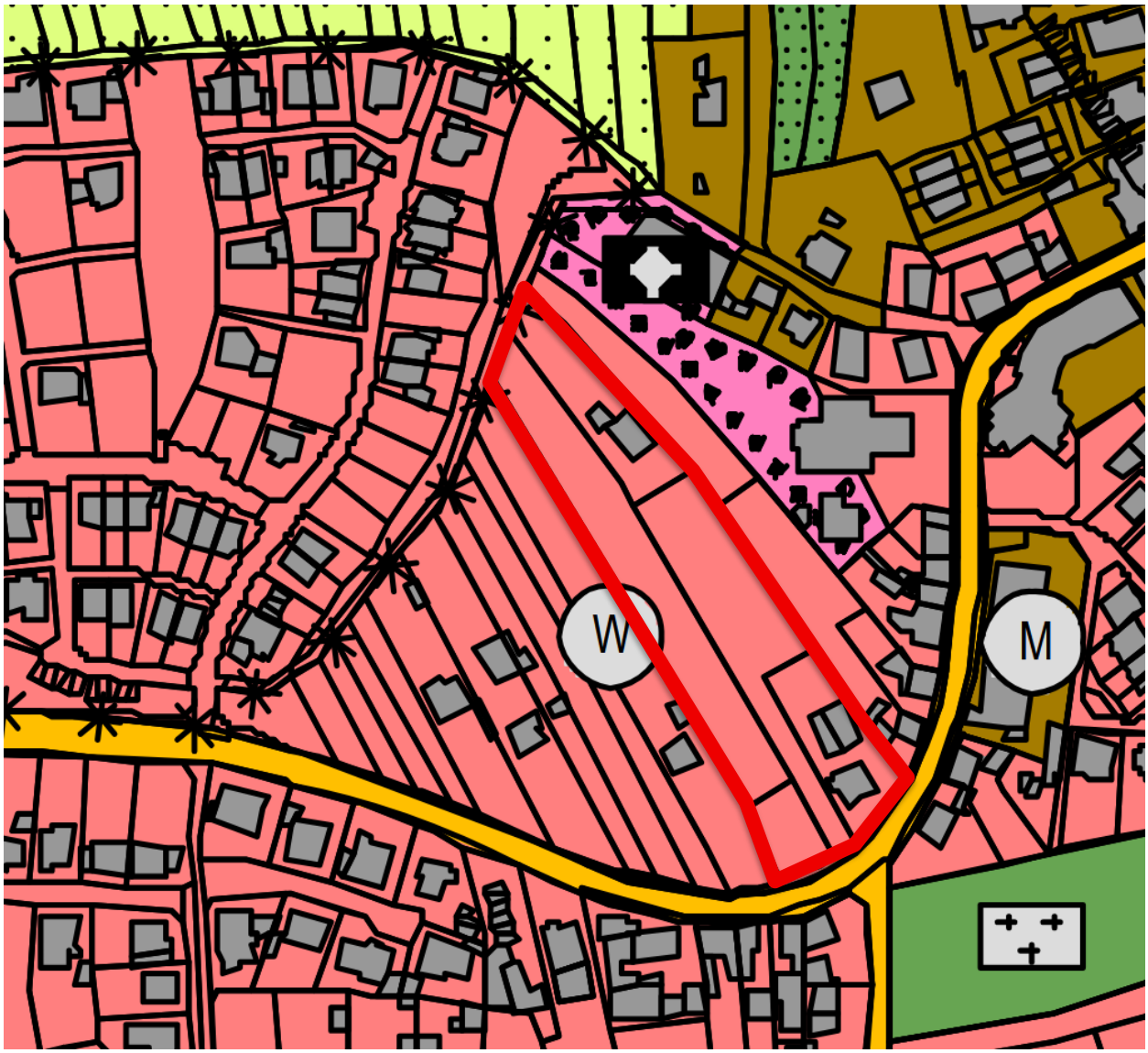
3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg stellt für künftige Entwicklungen den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes als Wirtschafts- und Wohnstandort, den Erhalt der Primärfunktionen von Land- und Forstwirtschaft sowie die Offenhaltung angemessener Gestaltungsmöglichkeiten für kommende Generationen in den Vordergrund. Als landesplanerisches Ziel ist die Stadt Wiesloch Teil des Verdichtungsraums Rhein-Neckar und zusammen mit der Stadt Walldorf als Mittelzentrum dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den im LEP 2002 genannten Zielen und Grundsätzen zu den Verdichtungsräumen und zentralen Orten.

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar mit Satzungsbeschluss vom 27.09.2013 stellt in der Raumnutzungskarte die Plangebietsfläche und deren Umgebung als "Siedlungsfläche Wohnen - Bestand" nachrichtlich dar. Die beabsichtigte Nutzung und die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim, rechtsverbindlich seit 01.05.1981 stellt das Plangebiet und die angrenzenden Flächen als "Wohnbaufläche - Bestand" (W) dar. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächenflächennutzungsplan 2000, ohne Maßstab

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für die Flächen des Bebauungsplanes gibt es keine bestehenden Bebauungspläne. Die betreffende Fläche ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB sind die Flächen derzeit teilweise unbebaubares Gartenland, teilweise bereits heute ohne Aufstellung eines Bebauungsplans bebaubar.

Die nähere Umgebung ist durch eine Wohnbaunutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Schuppen und Nebengebäuden sowie großzügigen Gartenflächen geprägt. Die vorhandenen Gebäude werden zum Teil von der Wieslocher Straße, zum Teil von der Alten Hohl erschlossen.

Aufgrund des geplanten Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksfläche fügt sich das geplante Vorhaben nicht in die "Eigenart der näheren Umgebung" ein. Zudem muss eine Erschließung der Flächen hergestellt werden. Zur planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der geplanten Wohnbebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3.4 Sonstige bestehende Planungen

Für die Gemarkung der Stadt Wiesloch liegt ein vom Gemeinderat beschlossenes, integriertes Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK Wiesloch 2030+) vom Mai 2019 vor. Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Fläche "Baiertal Alte Hohl" (Nr.14) und ist als "Gebiet mit Potential für ergänzenden Wohnungsbau im Bestand" in Form von „Aufstockung, vereinzelt zusätzliche Bebauung" dargestellt. Im Konzeptplan "Wohnumfeld und Umwelt" ist zugleich ein Symbol zur "Sicherung von Freiräumen im Siedungsnahbereich" von den nördlichen Landschaftsbereichen in Richtung Alter Friedhof eingetragen.

Die Entwicklung geht aufgrund der angestrebten, verdichteteren Bebauung somit ggf. über die Zielsetzung des INSEK hinaus. Es soll jedoch nur ein Teilbereich des im INSEK abgegrenzten Areals entwickelt werden, wodurch die Frischluftfunktion der Fläche insgesamt erhalten bleibt. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, der bodenschonenden Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche, sowie der Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum bietet sich eine solche Nachverdichtung in diesem Bereich an.

Der im INSEK empfohlenen Steuerungsmöglichkeit durch Aufstellung eines Bebauungsplans wurde gefolgt.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Alten Hohl und des Anschlusses an die Wieslocher Straße sind alle Flächen innerhalb des Bebauungsplans im Besitz eines Eigentümers.

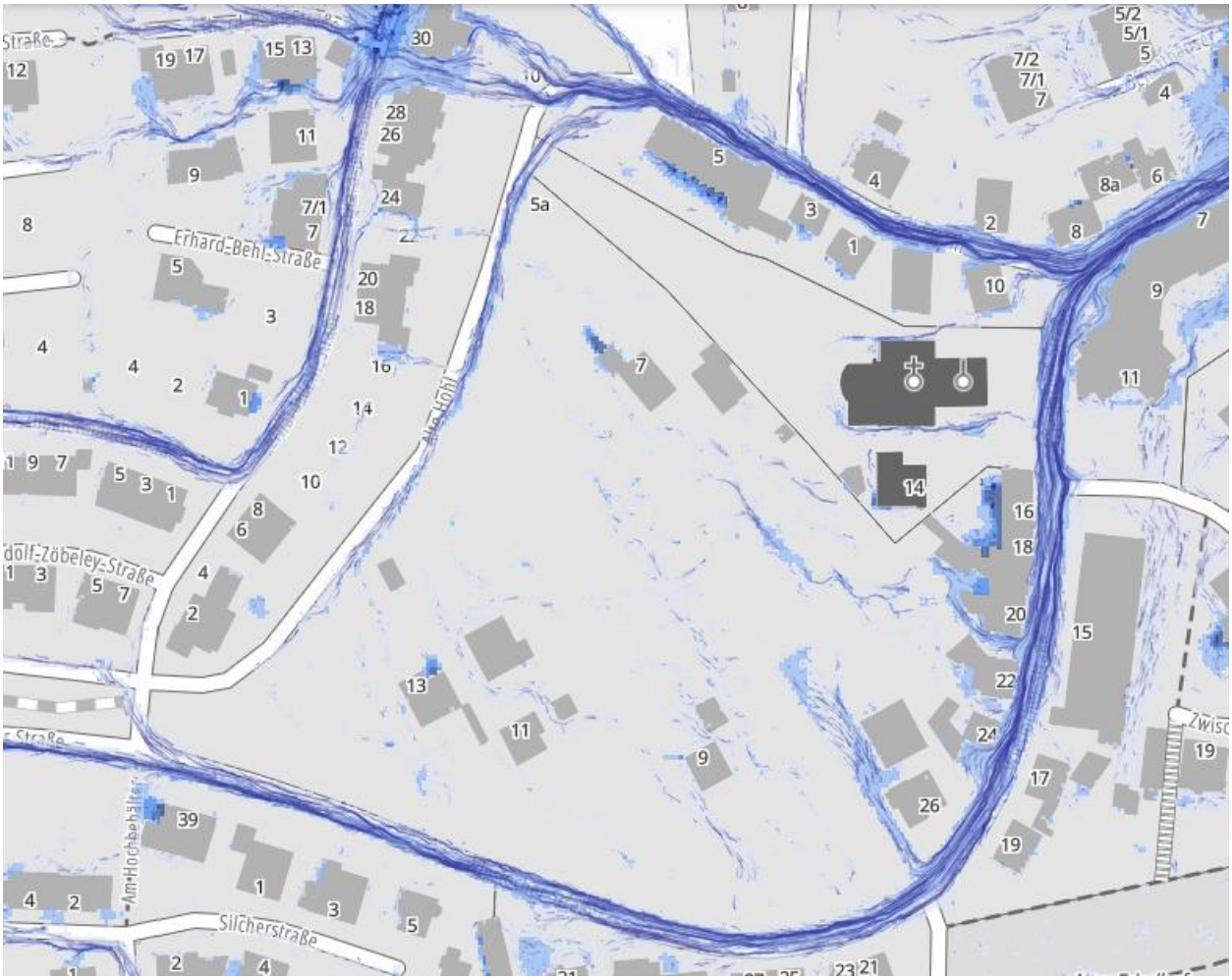
3.6 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

3.6.1 Hochwassergefährdung / Starkregenereignisse

Das Plangebiet liegt fernab von Gewässern (Gauangelbach) und ist daher von einer möglichen Überflutung durch Hochwasser nicht betroffen. Nach den Darstellungen der LUBW sind weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung Überflutungsflächen verzeichnet.

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz kann nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert werden. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehreren Dezimetern hoch überflutet werden. Die vorhandenen Böden haben nur eine geringe Durchlässigkeit und das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden. Dies kann zu einem zeitweisen Rückstau führen.

In der Starkregengefahrenkarte (erstellt 2022) wird deutlich, dass bei einem extremen Starkregenereignis insbesondere die Wieslocher Straße sowie der südliche Teil des Plangebiets betroffen sind (siehe Abb. X).



Die Bebauung der Grundstücke ist daher so zu planen, dass Schäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen bzw. minimiert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.6.2 Wasserschutzgebiete

Im Bereich des Bebauungsplans oder dessen Umgebung sind keine festgesetzten, vorläufig angeordneten oder im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebiete vorhanden. Die Schutzzone III / IIIa des nächstgelegenen Wasserschutzgebietes "Ochsenbachquelle", WSG-Nr. 2.260.000.000.050, liegt in einer Entfernung von 300 m und ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

3.6.3 Kampfmittel

Mit Ausnahme des Straßenverlaufs der Alten Hohl wurde für das Plangebiet vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart eine Luftbildauswertung mit Stand vom 15.08.2024 durchgeführt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach diesem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Auswertung nicht als Garantie für eine Kampfmittelfreiheit gewertet werden kann.

3.6.4 Störfallbetriebe

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen informierte mit Schreiben vom 24.11.2017 über die Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung und der baurechtlichen Verfahren im Umfeld von Betriebsbereichen nach Störfallverordnung.

Bereits im Rahmen der Bauleitplanung sollte durch angemessene Sicherheitsabstände eine räumliche Trennung von Störfallbetrieben und empfindlichen Nutzungen berücksichtigt werden. Dieser Ansatz wird - neben der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ („Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen“) - im Immissionsschutzrecht, hier insbesondere mit § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verfolgt. Hiernach muss zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten, FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden, bzw. sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf o.g. Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

In der Auflistung der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe (Stand 08.05.2024) ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb gelistet, dessen Konsultationsabstand für die Stadt Wiesloch (und somit auch für das Plangebiet) zum Tragen kommt.

3.6.5 Denkmalpflege

Das Gebäude Wieslocher Straße 26, ehemalige Villa Zuber-Goos, erbaut 1905/1906, ist entsprechend § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg ein geschütztes Kulturdenkmal. Das genannte Gebäude bleibt erhalten. Im Bebauungsplan wird das Kulturdenkmal entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Hinsichtlich der archäologischen Denkmalpflege liegen keine konkreten Hinweise zu möglichen Fundstätten. vor. Zum Umgang mit möglichen Funden während der Erschließungs- und Bauarbeiten wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Planerische Konzeption und Erschließung

4.1 Prüfung alternativer Lösungen

Das geplante, innerörtliche Wohnungsangebot stellt bereits eine Planungsalternative zu der Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Freiflächen, etwa am Ortsrand, dar und leistet einen Beitrag zum Schutz von Boden, Landschaft, Natur und Umwelt. Die Aufwertung, Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der bereits erschlossenen und bebauten Fläche leistet einen wichtigen Beitrag zum Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und somit zu einer flächensparenden Baulandnutzung und Stärkung des Ortsteils Baiertals. Es werden zunächst die innerstädtischen Potenziale genutzt und dadurch unbelastete Flächen im Außenbereich geschont. Die Bereitstellung der Fläche für eine Wohnnutzung ist auch aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle sinnvoll, da eine optimale Anbindung mit kurzen Wegen in die Ortsmitte Baiertals, zu Einkaufsmöglichkeiten und zur sozialen und kulturellen Infrastruktur vorliegt. Die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale trägt somit zu einer effizienten Auslastung der bestehenden Infrastrukturen bei und entspricht dem allgemeinen Leitbild einer "Stadt der kurzen Wege“. Alternative Flächen, die für das geplante Vorhaben geeignet sind, stehen in vergleichbarer Lage in Baiertal nicht zur Verfügung.

Bereits die ersten Planungen zur Bebaubarkeit des Areals haben nach den Vorgaben des Baulandmanagements der Stadt Wiesloch und unter Berücksichtigung der vom Gemeinderat beschlossenen Zielsetzung mehrere Varianten mit einer Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern und unterschiedlichen Erschließungs- und Parkierungskonzepten untersucht. Von besonderem Belang war dabei die Prüfung von erhaltenswertem Baumbestand und die Einbindung der Baumstandorte in das städtebauliche Konzept.

In Folge der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde zum Schutz der Fledermäuse (vgl. Kap- Artenschutz) die Erschließungsstraße von der nordöstlichen Grundstücksgrenze zugunsten einer Grünfläche mit Baum- und Strauchplanzungen abgerückt. Durch den veränderten Zuschnitt des verbleibenden Baugrundstücks wurde auf 3 Reihenhäuser verzichtet und das geplante Mehrfamilienhaus neu konzipiert. Ebenso wurden die 4 geplanten Einfamilienhäuser an der nordöstlichen Grenze so orientiert, dass der angrenzende

Fledermauskorridor möglichst wenig beeinträchtigt wird. Im Unterschied zu der vorangegangenen Konzeption kann nun auch ein Baum im Nordosten, angrenzend an die Alte Hohl erhalten werden und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Ursprüngliche Planung, Variante 1b, vom 16.11.2023, ohne Maßstab

Überarbeitung aufgrund der Empfehlungen des Artenschutzes, Variante 1c, vom 12.01.2024, ohne Maßstab

4.2 Städtebauliches Konzept, Grün- und Freiflächenkonzeption

Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist eine flächensparende, verkehrsberuhigte Verkehrserschließung mit Zufahrt von der Wieslocher Straße und Ausfahrt über die Alte Hohl in östliche Richtung. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Einrichtungsverkehr.

Das Erschließungs- und Bebauungskonzept berücksichtigt 9 markante, erhaltenswerte Bäume. Die plangebietsprägende Rotbuche im nördlichen Teil des Plangebietes soll in einen Grünflächen-/Spielplatzbereich integriert werden. Die Erschließung ist hier mit einem Versatz geplant, um auch den Wurzelbereich des Baumes so weit wie möglich zu schonen. Der genannte Versatz des Wohnweges trägt auch zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten bei und schafft Platz für den genannten Spielplatzbereich. Die Erschließung ist insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich geplant, in dem für Fahrzeuge Schrittgeschwindigkeit entsprechend den Regelungen der Straßenverkehrsordnung gelten soll.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Bebauung mit 5 Mehrfamilienhäusern geplant. Die Gebäude sind insgesamt 3-geschossig zuzüglich Dach- oder Staffelgeschoss in unterschiedlicher Größe konzipiert. Die Stellplätze werden entsprechend der topographischen Lage voraussichtlich überwiegend in einem Keller- bzw. Sockelgeschoss untergebracht. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind 4 2-geschossige Einfamilienhäuser in Winkelform mit jeweils einer Doppelgarage/Carport vorgesehen. Aufgrund der Artenschutzbelange (insbesondere Fledermausschutz) wurden hier die Wohn- und Aufenthaltsbereiche überwiegend zu einem "inneren" Wohnhof nach Südwesten ausgerichtet werden. Im nördlichen Bereich des Grundstücks, jenseits der Rotbuche, wurde die Erschließung von der Grundstücksgrenze abgerückt und entgegen bisherigen Varianten auf eine Bebauung in diesem Bereich verzichtet. Hier sind nun eine Grünfläche und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Insgesamt sind ca. 35-40 Wohneinheiten vorgesehen. In der nun vorliegenden Konzeption wurden die Grundfläche der Gebäude und die erforderliche Erschließungsfläche reduziert. Die geplante Grünfläche hingegen wurde durch die Verkleinerung eines Baugrundstücks und den Verschwenk der Erschließungsstraße von ca. 640 m² auf ca. 1.150 m² deutlich erhöht. Die Vergrößerung der Grünfläche an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit entsprechenden Baum- und Strauchpflanzungen kommt insbesondere den Anforderungen des Artenschutzes entgegen (Transferkorridor und Nahrungshabitat für Fledermäuse, vgl. Kap. Artenschutzuntersuchungen).

Das Plangebiet dient der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum auf einer bereits erschlossenen und genutzten Fläche. Im Rahmen der vorangegangenen Nutzung wurden auf dem Gelände bereits mehrere Gebäude mit insgesamt ca. 850 m² Grundfläche errichtet. Von den vorhandenen Gebäuden bleibt das denkmalgeschützte Wohngebäude an der Wieslocher Straße erhalten. Die vorhandene interne Fahr- und Erschließungsfläche hat derzeit eine Fläche von ca. 980 m². Diese Fläche wurde aufgrund des Ausbauzustandes und der topographischen Lage überplant und neu konzipiert. Die Flächengröße der künftigen Erschließung liegt voraussichtlich geringfügig unterhalb der der Bestandssituation.

4.3 Anbindung und Erschließung

Der Standort des Bebauungsplans ist verkehrsgünstig gelegen. Die Ortsmitte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in einer Entfernung von ca. 250- 300 m gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle der Linie 707 Walldorf-Wiesloch-Schatthausen liegt in einer Entfernung von ca. 250 - 300 m.

Über die Wieslocher Straße sind die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen mit dem privaten Fahrzeug auf kurzem Weg zu erreichen.

Parallel zur Realisierung des Neubauquartiers sollen, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens Maßnahmen im Bereich der bestehenden städtischen Verkehrsfläche „Alte Hohl“ erfolgen. Die Teils auf den privaten Grundstücken liegende Verkehrsfläche soll zurück auf die städtischen Flächen verlegt und dazu neu errichtet werden. Der geplante Querschnitt des neu geplanten westlichen Teilbereichs der Alten Hohl ist für den Anliegerverkehr als Einrichtungsfahrbahn konzipiert und beinhaltet einen abgesetzten "Schutz-"Streifen für Fußgänger und Radfahrer.

Die Erschließung des Neubauquartiers erfolgt durch eine öffentliche Verkehrsfläche, die ebenfalls als Einrichtungsfahrbahn konzipiert ist. Die Einfahrt in das Quartier erfolgt im Süden über die Wieslocher Straße. Die Ausfahrt ist im Norden ausschließlich in östliche Richtung auf die Straße Alte Hohl möglich. Es soll im Quartier eine gemischte Verkehrsfläche entstehen, die einer gemeinsamen Nutzung durch den Fuß- und Radverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr zu Verfügung steht. Ein geringer Straßenquerschnitt verhindert weitestgehend das unkontrollierte Parken auf der Straße und somit unübersichtliche Straßenverhältnisse. Durch Verschwünge der Fahrbahn innerhalb des Quartiers wird eine zusätzliche Verkehrsberuhigung erzeugt.

4.4 Ver- und Entsorgung / Entwässerungskonzept

Im Baugebiet „Alte Hohl“ in Wiesloch im Ortsteil Baiertal wird die Entwässerung mit einem reinen Trennsystem geplant. Das bedeutet, dass das überschüssige Oberflächenwasser auf dem Areal in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird. Dies betrifft die Dach- und Hofflächen sowie die Fahrbahn. Der Schmutzwasserkanalisation wird das Abwasser aus den Gebäuden zugeführt.

Gemäß den Vorschriften sollte nur so viel Regenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, wie im Bestand schon dort zugeführt wurde. Hierfür werden versiegelte und nicht versiegelte Flächen größenmäßig erfasst. Die sich hieraus für die ortsspezifischen Regenmengen ermittelte, gesamte Abflussmenge wird als maximale Drosselmenge für die Einleitung in die Regenwasserkanalisation angenommen.

Die Drosselmenge für die einzelnen Grundstücke (Ein- und Mehrfamilienhäuser) wird entsprechend der Größe ermittelt.

Das geplante Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung basiert auf einem kaskadenartig aufgebauten System, das die Elemente Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselte Ableitung kombiniert.

Es werden zwei Maßnahmen für die Drosselung der Regenmengen auf den Dachflächen angesetzt:

1. Die Dachflächen werden als Gründächer gestaltet. Gründächer gehen mit einem Abfluss von 50 % in die Berechnung ein gegenüber herkömmlichen Dächern.
2. Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird weiter für die Einleitung in die Kanalisation reduziert.
   a. Bei den Grundstücken mit den Mehrfamilienhäusern werden Mulden im Grünbereich entsprechend dem erforderlichen Volumen geplant und erhalten einen Muldeneinlauf, der etwas höher als die Muldensohle gesetzt wird. Der Muldeneinlauf wird über eine Leitung an die Hauptleitung der Regenwasserkanalisation angeschlossen. Hier wird das Wasser gedrosselt, ohne Stauvolumen an den Hauptkanal abgegeben.

      Die Mulden werden größtmöglich und flach angelegt, somit kann eine Verdunstung erzielt werden, die gut für das Kleinklima ist.

   b. Für die Einfamilienhäuser werden Rigolen für jedes einzelne Gebäude gesetzt. Das Regenwasser wird gedrosselt an den Regenwasserkanal in der Fahrbahn abgegeben. Die Drosselschächte besitzen eine Rückstauklappe. Die Eigentümer können sich einen Schacht einbauen, um je nach Bedarf und Einstau das Regenwasser für die Bewässerung ihrer Grünflächen zu verwenden. Dadurch wird ebenfalls eine Verdunstung vor Ort erzielt, die sich positiv auf das örtliche Klima auswirkt.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Verkehrsflächen wird ohne Drosselung in den neu geplanten Regenwasserkanal eingeleitet. Die gesamte eingeleitete Menge in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wieslocher Straße entspricht maximal der bisher eingeleiteten Menge.

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans „Alte Hohl“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine zeitgemäße, familiengerechte Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnformen. Vor diesem Hintergrund wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Intention des städtebaulichen Konzeptes, der Darstellung des Flächennutzungsplans und den vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung. Aufgrund der Lage, der Topografie, der Erschließungsmöglichkeit und der Gebietsgröße sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind aufgrund ihres potenziellen Flächenbedarfs und einer möglichen atypischen Ausprägung nur ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes mit der genannten Differenzierung entspricht dem Planungsziel zur vorrangigen Schaffung eines innerörtlichen Wohnungsangebotes, sie entspricht weitgehend dem Charakter der Umgebung und sorgt dafür, dass Störungen innerhalb des Gebietes und in der Nachbarschaft so weit wie möglich ausgeschlossen sind. Mit der festgesetzten Gebietsart wird eine gewisse Flexibilität etwa für untergeordnete, nicht störende Geschäfts- und Büronutzungen ermöglicht.

Aufgrund der (wohnverträglichen) Nutzungsmischung der Umgebung und der genannten, optionalen internen Nutzungsmischung wird auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) verzichtet.

Die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) scheidet aus, da die in der Baunutzungsverordnung genannte Bandbreite der Nutzungen über das Wohnen hinaus, von Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen reicht und aufgrund der Flächengröße nicht zu erreichen und angesichts der Charakteristik der Umgebung nicht gerechtfertigt wäre.

Weiterhin scheidet ein Mischgebiet (MI) aus, da hier eine Gleichwertigkeit von Wohn- und Gewerbenutzungen erforderlich wäre und dem prioritären Wohnungsbau entgegenstehen würde. Weiterhin wäre der zulässige Störgrad von möglichen Gewerbenutzungen im Mischgebiet deutlich höher als im nun festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) baufensterweise festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung im Bereich der geplanten Einfamilienhausbebauung und eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die hohe Priorität zur Schaffung von Wohnraum und sichern gleichermaßen ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Nutzungsmaß.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der zulässigen Geschossfläche oder die Zahl der Vollgeschosse ist nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen differenziert und hinreichend konkret definiert ist.

Höhe der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen für jede überbaubare Fläche die maximal zulässige Wandhöhe (WH) fest. Im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus wird auch die maximale Höhe des Staffelgeschosses festgesetzt.

Die Wandhöhe entspricht dem obersten Abschluss der Außenwand (Attika). Aufgrund der bewegten Topografie ist für jedes Baufenster die maßgebliche Bezugshöhe festgesetzt. Für das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude, Wieslocher Straße Nr.26, wurde die Firsthöhe des Satteldachs festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Topografie werden zwei- bis dreigeschossige Gebäude zugelassen. Bei den dreigeschossigen Gebäuden auf der südwestlichen Seite des Plangebiets ist zusätzlich ein Staffelgeschoss zugelassen, wobei das Staffelgeschoss auf der Straßenseite und der Seite zur Geltungsbereichsgrenze zurückspringt. Durch den Rücksprung soll die Wahrnehmbarkeit des obersten Geschosses reduziert und der Eindruck einer viergeschossigen Bebauung vermieden werden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für jede überbaubare Fläche, unter Annahme der künftigen Grundstückszuschnitte differenziert festgesetzt. Sie liegt entlang der nordöstlichen Grenze (WA6-WA10, Bereich der geplanten Einfamilienhäuser) überwiegend bei 0,4, entlang der südwestlichen Grenze (WA1-WA5, Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser) bei 0,4 bis 0,6 und damit zum Teil oberhalb des in § 17 BauNVO genannten Orientierungswertes für Obergrenzen in allgemeinen Wohngebieten.

Die punktuell hohe Grundflächenzahl resultiert aus den kompakten, flächensparenden Grundstückszuschnitten im Bereich der Mehrfamilienhäuser und im Gegenzug aus der Freihaltung von großzügigen, öffentlichen Grünflächen im Bereich der Rotbuche und im Grünbereich entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze (Fledermauskorridor). Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Überschreitung der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung entsprechen der im bisherigen Planverfahren abgestimmten Planung und dem städtebaulichen Ziel einer guten Ausnutzung des ohnehin anthropogen überformten Bodens. Dabei soll insbesondere die Erschaffung von familiengerechtem Wohnungsbau in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte ermöglicht werden.

Auswirkungen der Überbauung werden durch umfassende Pflanzmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünung, Baumplanzungen sowie eine weitgehende Zurückhaltung des Niederschlagswassers so weit wie möglich kompensiert.

Insgesamt entspricht das geplante und festgesetzte Nutzungsmaß dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Aufwertung und Verdichtung der innerstädtischen Fläche sowie der Nutzung vorhandener Infrastruktur, der Schaffung von Wohnraum sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der Bauweise der unmittelbaren Umgebung und dem städtebaulichen Konzept. Danach wird die offene Bauweise mit den jeweiligen Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung festgesetzt. Mit der offenen Bauweise wird die vorherrschende Bauweise der Nachbarschaft aufgegriffen und eine abriegelnde Wirkung vermieden.

Entsprechend der Vorhabenplanung werden die überbaubaren Flächen für die geplanten Gebäude einschließlich des denkmalgeschützten Gebäudes durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass Terrassen, überdachte Stellplätze und Überdachungen der Eingangsbereiche etc. beinhaltet sind und für geringfügige Änderungen eine gewisse Flexibilität erhalten bleibt. Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Um ein Übermaß dieser Anlagen oder davon ausgehende Störungen zu vermeiden, wurden differenzierte Einschränkungen bzgl. des Abstandes zur Straße, zur Überdachung, zu Wänden und Toren sowie zur maximalen Größe festgesetzt.

Eine engere Begrenzung der überbaubaren Flächen oder die Festsetzung von Baulinien ist angesichts der unterschiedlichen und vielfältigen Stellungen der Gebäude in der näheren Umgebung nicht zielführend.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die entsprechenden Festsetzungen dienen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen auf die Belange des Boden-, Natur-, und Landschaftsschutzes.

5.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind so weit wie möglich unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die großflächige Gestaltung mit Steinen, Kies oder Schotter sowie wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialen sind unzulässig.

Die Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen einer weiteren Versieglung und Befestigung entgegenwirken, die Anlage von "Schottergärten" unterbinden und eine dauerhafte gärtnerische Gestaltung der Flächen sicherstellen. Insgesamt soll eine Versteinerung/Versiegelung der Garten- und Freiflächen und der damit verbundenen negativen Effekte vermieden werden. Mit Vegetationsflächen werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), für die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und für die Fauna (Lebensraum für Insekten) erreicht. Zudem werden Stickoxide und CO2 absorbiert und Feinstaub gebunden.

Versiegelte und befestigte Flächen oder Stein- und Schottergärten hingegen bieten der Tier- und Pflanzenwelt praktisch keinen Lebensraum und wirken sich auf die Artenvielfalt negativ aus. Da oftmals Folien verwendet werden, um ein Durchwachsen von ungewünschten Pflanzen zu verhindern, gehen zusätzlich die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Der Niederschlag kann auf diesen vollversiegelten Flächen nicht versickern und wird üblicherweise der Kanalisation zugeführt. Dies kann im Falle der immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse zu einer Überlastung der Kanalisation und ggf. auch zu Überflutungen führen. Während Hitzeperioden können diese Flächen nicht zum Temperaturausgleich beitragen. Vielmehr speichern sie die Wärme und geben diese auch in der Nacht ab. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, den Flächenanteil befestigter und versiegelter Flächen zu minimieren und der Ausbreitung von "Schottergärten" entgegenzuwirken und somit die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Klima zu reduzieren.

5.4.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege

Im Sinne des Bodenschutzes, der Minimierung von Versiegelung sowie der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Fahrflächen und Wege, die Feuerwehrzufahrt und Aufstellflächen sowie sonstige befestigte Grundstücksflächen mit versickerungsfähiger Oberfläche (z. B Dränagepflaster, Fugenpflaster o. ä.) herzustellen. Der zulässige Abflussbeiwert für die genannten Flächen darf max. 0,4 betragen.

Durch die Festsetzung wird eine Vollversiegelung in den genannten Bereichen verhindert, was dem Schutz des Bodens, der Grundwasseranreicherung und dem vorbeugenden Hochwasserschutz dient.

Der Abflussbeiwert von maximal 0,4 gewährleistet eine anteilige Versickerung des anfallenden Regenwassers. Eine Befestigung und gute Nutzbarkeit der Flächen wird dennoch ermöglicht, weil der festgesetzte Abflussbeiwert, z.B. durch Pflaster mit offenen Fugen, Verbundsteine mit Fugen oder Rasengittersteinen, erreicht werden kann.

5.4.3 Dacheindeckungen / Boden- und Gewässerschutz

Durch die Festsetzung, dass die unbeschichteten Materialien Kupfer, Blei und Zink zur Verwendung als Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre unzulässig sind, soll ein langfristiger Schadstoffeintrag in die Umwelt und eine Belastung insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser vermieden werden.

5.4.4 Insektenschutz

Anlagen der Außenbeleuchtung stellen für nachtaktive Insekten eine tödliche Bedrohung dar, was wiederum für diejenigen Tierarten negative Folgen hat, welche sich von Insekten ernähren. Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung trägt somit dazu bei, die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Tiere (u.a. Insekten, Vögel und Fledermäuse) zu reduzieren.

Für die Außenbeleuchtung werden daher Leuchten in insektenschonender Bauweise und Leichtmittel mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, max. 1.800 Kelvin) festgesetzt. Eine Abstrahlung ober halb der Horizontalen oder eine Anstrahlung von Fassaden ist unzulässig. Zudem soll die Außenbeleuchtung zwischen 20 und 6 Uhr bedarfsgesteuert erfolgen.

5.4.5 CEF-Maßnahmen Vögel

Entsprechend der Empfehlungen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung[4] wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für entfallende Brut- und Ruheplätze von Gartenrotschwanz, Haussperling, Staren und Meisen, festgesetzt. Die Maßnahmen (Anbringung von Nisthöhlen und Brutkästen) dienen dem Ersatz bzw. der dauerhaften Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Insgesamt soll damit der Wegfall von möglichen Brutstätten kompensiert und ein Beitrag zur Stabilisierung der örtlichen Population geleistet werden. Die fachgerechte Herstellung und Erfolgskontrolle soll durch eine ökologische Baubegleitung gesichert werden.

5.4.6 CEF-Maßnahme Zwergfledermaus

Entsprechend der Empfehlungen des Maßnahmenkonzeptes Fledermäuse[5] ist der Verlust eines ggf. unregelmäßig genutzten Hangplatzes der Zwergfledermaus in räumlicher Nähe auszugleichen. Es wurde daher festgesetzt, dass mind. 5 Fledermaus-Flachkästen im Bereich des Grundstücks Wieslocher Straße Nr. 26 (Kulturdenkmal) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten sind.

5.4.7 Bauzeitenregelung / ökologische Baubegleitung

Entsprechend den gesetzlichen Reglungen und den Empfehlungen des Gutachtens wurden die Zeiten für Gebäudeabbruch und Baumfällungen aufgenommen. Damit sollen die naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötung von Tieren, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) vermeiden werden.

Zur fachgerechten Durchführung, zur Koordination und zum Monitoring der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

5.4.8 Fledermäuse

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, speziell des Grauen Langohrs, erfolgen überwiegend außerhalb des Plangebietes und sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Wiesloch und dem Vorhabenträger (vgl. Kap. 7.5, 8.2).

Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes betreffen insbesondere eine Heckenanpflanzung entlang der südwestlichen Grenze, einen begrünten Zaun mit Pflanzstreifen entlang der nordöstlichen Grenze sowie die Anpflanzung von Bäumen in nordöstlichen Bereich sowie die oben genannte, reduzierte und insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung. Mit den Maßnahmen innerhalb des Plangebiets soll vor allem der Flug-

[4] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 17.10.2023

[5] Maßnahmenkonzept Fledermäuse, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 11.07.2025

und Transferkorridor des Grauen Langohrs von dem Bereich der evangelischen Kirche und des alten Friedhofs im Süden zu den offenen Landschaftsbereichen jenseits der alten Hohl im Norden gestärkt und gesichert werden.

5.4.9 Vermeidung von Vogelschlag

Mit den Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag soll das Kollisionsrisiko für Vögel an Glasflächen minimiert werden. Der sogenannte „Vogelschlag an Glas“ stellt eine der größten Gefahren für die Vogelwelt dar. Hinzu kommt, dass viele Vogelarten inzwischen in Städten leben, da unter anderem die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist umgeben von verschiedenen für die Avifauna bedeutenden Grün- und Siedlungsstrukturen. Hierzu zählen insbesondere Gärten, Gebäude und Freiflächen der umliegenden Wohngrundstücke. Unter Berücksichtigung dieser im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Grünstrukturen, welche zahlreichen Vogelarten ggf. Brut- und Nahrungsstätten bieten, ist eine entspreche Festsetzung ein sinnvoller Beitrag zu dem im Artenschutzrecht geregelten Tötungsverbot.

Die Regelungen betreffen solche Glasflächen, bei denen in der Regel ein erhöhtes Kollisionsrisiko besteht. Es handelt sich dabei um Glasflächen von mehr als 2 m² ohne Leistenunterteilung sowie um Bereiche, bei denen eine Durchsicht möglich ist, sowie um Übereckverglasungen.

5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Außenlärm, wurde eine Schaltechnische Untersuchung durchgeführt.[6]

Die Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung im Nachtzeitraum für das zweite Obergeschoss. Betroffen ist ausschließlich der an die Wieslocher Straße angrenzende Planungsbereich.

Übernommen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die Vorgaben zu schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer.

5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen betreffen insbesondere die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, die Begrünung der Dachflächen, die Fassadenbegrünung sowie eine bienenfreundliche Pflanzenauswahl. Zeichnerisch ist festgesetzt, dass 9 Bäume zu erhalten und mindestens 10 Bäume einer definierten Größe und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten und Vögeln. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maße zur Gliederung und Gestaltung des künftigen Quartiers bei.

Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine extensive Begrünung von mind. 80% der Dachflächen festgesetzt. Damit werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt.

[6] Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka GmbH, Darmstadt, 15.10.2023 und Ergänzung vom 05.07.2025

Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen sind die Dachflächen vollflächig zu begrünen. Um die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen sind Ausnahmen vom festgesetzten Flächenanteil der Begrünung zulässig für die Teile der Anlagen, unter denen eine Begrünung nicht möglich ist. Damit wird der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen (vgl. Nr. 5.5).

Die Festsetzungen zur Qualität der Bäume, der Baumstandorte und deren Schutz sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen.

Für die Auswahl der Pflanzen sollen vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat (Stand Juli 2023, Neuauflage Mai 2025) verwendet werden. Diese Pflanzenauswahl beinhaltet auch einen hohen Anteil an insekten- und fledermausfreundlichen Pflanzenarten.

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend des architektonischen Konzeptes sind ausschließlich flache und flach geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig. Damit soll einer einheitlichen, zeitgemäßen Architektursprache Rechnung getragen und die Begrünung der Dächer sowie die Nutzung von Solarenergie ermöglicht werden. Das Kulturdenkmal Wieslocher Straße Nr. 26 ist von dieser Regelung ausgenommen.

6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung ausgeschlossen; zudem soll dem Gestaltungsanspruch für die künftige Bebauung Rechnung getragen und visuelle Störungen vermieden werden.

6.3 Müllbehälter und Einfriedungen

Durch die Regelungen zur baulichen Integration bzw. der Einfassung von Müllbehältern soll eine ortsbildverträgliche Gestaltung erreicht und visuelle Störungen vermieden werden. Durch den Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung sollen zudem störende Gerüche unterbunden werden.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen soll eine abriegelnde Wirkung vermieden und eine gestalterisch adäquate Begrenzung erreicht werden. Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist zum Nachbargrundstück 1720 ein berankter Zaun in einer Höhe von 1,80 über Geländeniveau aus artenschutzrechtlichen Gründen zulässig (vgl. artschutzrechtliche Maßnahmen).

Durch die Regelung zur Höhenlage der Unterkante der Einfriedung über dem Geländeniveau soll eine Durchlässigkeit und Durchquerung der Fläche für Kleintiere wie z.B. Igel gewährleistet und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere minimiert werden. Mauern oder Mauersockel mit Stützfunktion sind aufgrund der topografischen Verhältnisse zulässig.

6.4 Zahl der Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden abweichend von den Regelungen der Landesbauordnung in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße festgesetzt. Bei Wohnungen bis einschließlich 60m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz, bei Wohnungen über 60m² bis einschließlich 100 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und bei Wohnungen über 100m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze notwendig. Damit soll ungeordnetes Parken in der Umgebung bzw. eine Erhöhung des Parkdrucks in angrenzenden Quartieren vermieden werden.

7 Umweltbelange

7.1 Erforderlichkeit einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt.

Die Möglichkeit einer Verfahrensbeschleunigung durch Verzicht auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wird nicht in Anspruch genommen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.
- Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten, da die geplante Grundfläche nur rund 1.500 m² umfasst.
- In der direkten Umgebung des Plangebiets sind keine weiteren Bebauungspläne geplant. Die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt daher nicht vor.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionenschutzgesetzes zu beachten sind.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannte Schutzgüter (z. B. FFH-Richtlinie, Fläche nach dem Bundesnaturschutzgesetz) liegen nicht vor.
- Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Zudem war das Grundstück in der Vergangenheit gewerblich genutzt und teilweise bebaut, befestigt und versiegelt.

Die Umweltbelange wurden ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Unabhängig von der Umweltprüfung sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Der entsprechende Nachweis wurde im Rahmen folgender Untersuchungen erbracht:

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 05.07.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 17.10.2023
- Ergänzung zur speziellen artschutzrechtlichen Prüfung, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 11.07.2025
- Maßnahmenkonzept Fledermäuse, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 11.07.2025

Die empfohlenen artenschutzrechtlichen Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sind Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen (innerhalb des Plangebietes) und des städtebaulichen Vertrags (außerhalb des Plangebietes).

7.2 Vegetation

Die Vegetation innerhalb des Plangebietes ist durch die aufgelassene Gärtnerei- und Baumschulnutzung, mit Resten von Containerware und Pflanzbeeten sowie einem Bestand von größeren, zum Teil exotischen Einzelbäumen geprägt. Die Bäume wurden in Ihrer Lage, Größe, Art, Zustand und Standortbedingungen

erfasst, kartiert und bewertet.[7] Zusammenfassend wurde festgestellt, dass "der überwiegende Teil des Gehölzbestandes eine geringe Wertigkeit ausweist". Teilweise sind die Bäume unmittelbar am Gebäudebestand, teilweise sind sie in Stützmauern oder Fundamenten eingewachsen, so dass diese bei einem Abbruch nicht erhalten werden können.

Die städtebauliche Konzeption ist auf die Erhaltung wichtiger Baumstandorte abgestimmt. Die zentrale Grünfläche wurde so angeordnet, dass die große Rotbuche und eine Eiche in der Plangebietsmitte erhalten und in den geplanten Spielplatzbereich eingebettet werden. An der Alten Hohl wurde ein Baufenster zurückgesetzt und die Straßenführung so gewählt, dass in diesem Bereich 5 Bäume erhalten bleiben können. Weiterhin wurden an der südwestlichen Plangebietsgrenze die überbaubaren Flächen so angeordnet, dass hier eine große Eibe und eine Sumpfzypresse erhalten werden können.

Insgesamt werden im Bebauungsplan 9 Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt. Der weitere Baumbestand kann auch bei sorgfältiger Planung und Durchführung fachgerechter Schutzmaßnahmen nicht erhalten werden. Die Gründe liegen insbesondere an den unvermeidlichen Änderungen der Erschließung und der Topografie, den damit verbundenen Veränderungen im Bodengefüge und der Bodenfeuchtigkeit, der Freistellung von Bäumen, den Veränderungen von Besonnung bzw. gegenseitiger Verschattung sowie der jeweiligen Standortanforderungen und Vitalität der vorhandenen Bäume.

Zur Neuanpflanzung wurden 10 Bäume festgesetzt, 6 davon zur Aufwertung des Fledermauskorridors innerhalb der neu konzipierten Grünflächen am nordöstlichen Plangebietsrand. Größe, Qualität, dauerhafter Erhalt sowie eine Sortenauswahl sind Gegenstand der Festsetzungen.

Weiterhin wurden umfassende Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Anpflanzung von Hecken, zur Gestaltung der unbebauten Flächen (Verbot von "Schottergärten") sowie zur bienen- und insektenfreundlichen Pflanzenauswahl getroffen (vgl. Kap. 5.4, 5.6.).

7.3 Verkehr / Geräuschsituation

7.3.1 Verkehr

Die geplante verkehrliche Erschließung, sowie die derzeit vorhandenen und künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen wurden gutachterlich geprüft.[8] Für die äußere Erschließung wurde eine Variante präferiert, die eine Zufahrt von der Wieslocher Straße (im Süden des Plangebiets) und eine Ausfahrt über die Alte Hohl nach Osten vorsieht. Die innere Erschließung wurde angesichts des Einbahnverkehrs, der geringen Verkehrsbelastung und des Wohnumfeldes im Verlauf des Verfahrens flächensparend und geschwindigkeitsreduzierend auf einen Querschnitt von 4 m reduziert. Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass das Vorhaben aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten ist und insgesamt keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen zu erwarten sind. Die mit der neuen Wohnbebauung verbundenen Verkehrsströme können stets in guter bis sehr guter Qualität abgewickelt werden. Sowohl die bestehenden Knotenpunkte als auch die neu entstehende Einmündung von der Wieslocher Straße in das Plangebiet weisen für die Prognose gute bis sehr gute Leistungsfähigkeitsqualitätsstufen auf.

7.3.2 Geräuschsituation

Die festgesetzte Nutzung hat weitgehenden Wohncharakter, so dass nutzungsbedingte Emissionen und damit verbundene, unzumutbare Störungen ausgeschlossen werden können. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch den neu induzierten, plangegebenen Verkehr sind nicht zu erwarten. Zur Beurteilung von

[7] Bestandsaufnahme und Bewertung von Gehölzen, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 07.02., 10.02. und 07.06.2023

[8] Verkehrliche Bewertung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 31.10.2023 und Ergänzung vom 03.07.2023

Geräuschen, die auf das Plangebiet einwirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.[9] Im Ergebnis sind für das Gebäude an der Wieslocher Straße voraussichtlich Schallschutzmaßnahmen im Sinne von schallgedämmten Lüftungen für Schlafräume und Kinderzimmer erforderlich.

7.4 Boden, Wasser, Grundwasser

Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert und sind durch Bebauung, Befestigung, Versiegelung und gartenbauliche Nutzung zumindest teilweise verloren gegangen. Zur Minimierung weiterer Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Überbaubarkeit, zu Grünflächen, zur Befestigung, Gestaltung und Versickerungsfähigkeit von Oberflächen getroffen.

Für den Bereich der künftigen Bebauung wurde ein Baugrundgutachten erstellt.[10] Danach ist für die Bebauung nicht mit anstehendem Grundwasser, jedoch mit Sicker- und Stauwässern zu rechnen. Eine Versickerung von Niederschlag ist aufgrund der eingeschränkten Durchlässigkeit der vorkommenden Böden nur sehr eingeschränkt möglich. Die abfalltechnische Untersuchung und Bewertung der Bodenanalysen hat keine auffälligen Befunde oder Grenzwertüberschreitungen ergeben.

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Die Bewirtschaftung Regenwassers basiert auf einem kaskadenartig aufgebauten System, das die Elemente Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselte Ableitung kombiniert. Ziel ist es, dass maximal so viel Regenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden kann, wie im Bestand schon zugeführt wurde. Die wichtigsten Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans sind die Festsetzungen zur Überbaubarkeit, zu Grünflächen und Anpflanzungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Gestaltung, Begrünung und Versickerungsfähigkeit von Oberflächen (vgl. Kap. 4,4).

Gewässer sind von der Bebauungsplanung nicht betroffen. Wasserschutz-, Überschwemmungs- oder Quellenschutzgebiete sind im Bereich des Vorhabens nicht ausgewiesen.

7.5 Artenschutz

Die ersten Untersuchungen zum Artenschutz erfolgten bereits Mitte 2022.[11] In der Voruntersuchung wurde festgestellt, dass ein Vorkommen streng geschützter Arten aus den Gruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann. Die in der Voruntersuchung empfohlene artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Jahr 2023 durchgeführt. Im Ergebnis wurden Maßnahmen für Brutvögel und Reptilien (siehe nachfolgender Punkt) sowie die "Anpassung der Planung" und "ergänzende Maßnahmen" zum Schutz eines Fledermausvorkommens in der Nachbarschaft empfohlen.
Zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise bzgl. des Fledermausvorkommens wurde die Untere Naturschutzbehörde und vorsorglich auch das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 55, Naturschutz, Recht beteiligt und ein gemeinsamer Ortstermin mit der Stadt Wiesloch, externen Fledermausexperten und dem Vorhabenträger am 10.01.2024 vereinbart. Ziel dabei war es, dass durch entsprechende Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere bei der Fledermausart "Graues Langohr", vermieden werden können und eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung nicht erforderlich wird.

In der Folge wurden die Themen des Ortstermins abgearbeitet und im Jahr 2024 Nacherfassungen durchgeführt und die artenschutzrechtliche Beurteilung des Grauen Langohrs weiter konkretisiert. Die Ergebnisse und Empfehlungen sind in der "Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" vom 11.07.2025

[9] Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka GmbH, Darmstadt, 15.10.2023 und Ergänzung vom 05.07.2025

[10] Baugrundgutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, 29.01.2024

[11] Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 05.07.2022

und im "Maßnahmenkonzept Fledermäuse" mit gleichem Datum dargelegt und wurden der Unteren und der Oberen Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt.

Die empfohlenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan bzw. in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen (vgl. nachfolgende Punkte).

Brutvögel und Reptilien

Es konnten Nistplätze häufiger und weit verbreitetet Brutvögel, aber auch streng geschützte Arten und Arten der Roten Liste festgestellt werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden entsprechende Maßnahmen definiert und in den Bebauungsplan aufgenommen. Als CEF-Maßnahmen wurden Nistkästen für den Gartenrotschwanz, Hausperling, Star, Kohlmeise und Kleiber einschließlich Katzen- und Marderschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Reptilien im Plangebiet wurden wenige Individuen der streng geschützten Mauereidechse beobachtet. Es befinden sich jedoch keine Fortpflanzungsstätten der Art im Gebiet. Zudem handelt es sich sehr wahrscheinlich um eine allochthone Unterart oder zumindest eine Hybridpopulation. Diese Umstände berücksichtigend wurde eine Vergrämung in benachbarten Gärten vorgeschlagen. Ob die Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes im weiteren Verfahren erforderlich wird, soll im Rahmen der ökologischen Baubegleitung entschieden werden.

Fledermäuse – Graues Langohr

Im Hinblick auf Fledermäuse wurden zur endgültigen artenschutzrechtlichen Beurteilung und Definition von Maßnahmen ergänzende Untersuchungen im Jahr 2024 erforderlich. Die Untersuchungen hatten die in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindlichen Wochenstubenquartiere des streng geschützten und vom Aussterben bedrohten Grauen Langohrs im Fokus. Da eine funktionelle Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der ersten artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht ausgeschlossen werden konnte, wurden die Transferwege und die Nutzung der zweiten Wochenstube in der evangelischen Kirche im Jahr 2024 untersucht.

Die Ergänzung der saP vom 11.07.2025 stellt bezüglich des Korridors zwischen evangelischer Kirche und der Feldflur fest, dass bei den Flugwegerfassungen der Fledermäuse von der evangelischen Kirche aus diese mehrheitlich über den Alten Friedhof und die Wieslocher Straße in das Plangebiet sowie das benachbarte Flurstück 1720 fliegen. Die Querung der Wieslocher Straße erfolgt südlich und v.a. östlich der denkmalgeschützten Villa (Wieslocher Str. 26) ins Plangebiet sowie auch auf das Nachbarflurstück 1720. Um eine Beeinträchtigung dieses Korridors im Südosten des Plangebiets (v.a. an der Engstelle nordöstlich des Bestandsgebäudes Wieslocher Straße und östlich des geplanten Gebäudes) zu vermeiden, wurden Minderungs- und CEF-Maßnahmen definiert (Maßnahmenkonzept vom 11.07.2025). Diese sehen u. a. ein Abrücken des Grenzabstands der Einzelhausbebauung zu Flurstück 1720 zur Schaffung einer Leitstruktur sowie eine Drehung der Einzelhausbebauung zur Minderung von Lichtwirkungen vor. Als Leitstruktur und Lichtabschirmung nach Nordosten, zum ebenfalls als Transferkorridor genutzten Nachbarflurstück 1720, ist ein bewachsener Zaun vorgesehen. Durch den etwa 2 m betragenden Niveauunterschied zwischen den Grundstücken ergibt sich bei einem mind. 1,80 m hohen Zaun vom Flurstück 1720 aus eine mind. 3,80 m hohe Leitstruktur. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist weiterhin von der Funktionsfähigkeit des Transferkorridors im Südosten des Plangebiets auszugehen.

Planänderung und Maßnahmen im Bebauungsplangebiet

Die ursprüngliche Planungskonzeption wurde hinsichtlich der Anforderungen des Artenschutzes angepasst und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Die Änderungen in der "Variante 1c" betreffen folgen Punkte:

- Innerhalb des Plangebietes wurde entlang der Grenze zum Flurstück Nr. 1720 ein ca. 1 m breiter Heckenstreifen geplant, der als Flugtrasse und Leitstruktur für die Fledermäuse dienen soll.
- Der Grenzabstand der Einzelhausbebauung zu Fl.-St. 1720 wurde auf ca. 3 m erweitert.
- Die Anordnung der Einzelhausbebauung wurde so gedreht, dass sich die Wohnräume mit den

angrenzenden Freiflächen in Richtung Süd-West orientieren. Ziel ist es, die aus der Wohnnutzung zu erwartende Lichteinwirkung auf den neu geschaffenen Heckenstreifen auf ein Minimum zu reduzieren und damit den lichtscheuen Fledermäusen einen dunklen Flugkorridor zu Verfügung zu stellen.

- Festsetzung von insektenschonender und bedarfsgesteuerter Beleuchtung.
- Die Erschließungsstraße wurde im Bereich des geplanten zentralen Platzes von der nordöstlichen Grenze des Plangebietes (zu Fl.-St. 1720/1) abgerückt, um begleitend zur Straßenführung eine weitere Freifläche für mögliche Anpflanzungen zu schaffen.
- Mit der daran anschließenden ca. 6 m breiten Freifläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll die Grünvernetzung zur bewachsenen Böschung entlang der Alten Hohl gewährleistet werden und der Fledermauskolonie als Flugkorridor dienen.
- Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze wurde ein durchgängiger Heckenstreifen festgesetzt. Konkretisierung der Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie Pflanzenauswahl mit hohem Anteil an insekten- und fledermausfreundlichen Pflanzen.
- Festsetzung von fassadenintegrierte Fledermausersatzquartieren in Gebäuden.
- Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung.

Jagd- und Nahrungshabitate

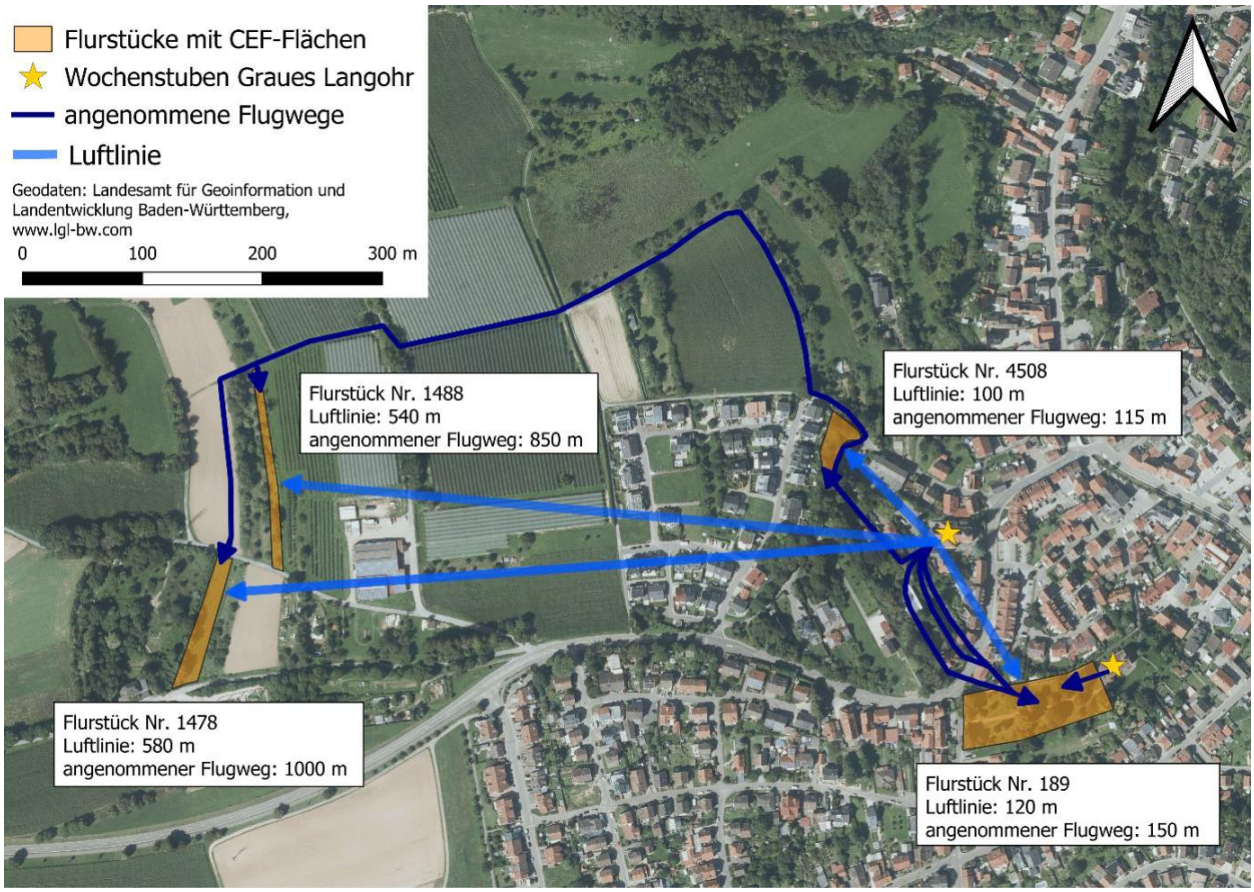
Zum Erhalt und zur Stärkung der Fledermauspopulation sollten auch Flächen zur Stabilisierung und Verbesserung der Jagd- und Nahrungshabitate erfasst und Aufwertungsmaßnahmen definiert werden. Kriterien waren neben der Nähe und Anbindung zu den Wochenstubenquartieren vor allem das gegebene Aufwertungspotenzial und die Umgebung bzw. die Anbindung an mögliche Flugkorridore.

Die Flächen wurden in der unmittelbaren Quartierumgebung sowie im nahen Außenbereich erfasst, entsprechende Aufwertungsmaßnahmen definiert und als CEF -Flächen gesichert:

- Alter Friedhof, (Fl.-St. 189), ca. 1.265 m², Gehölzpflanzungen, "Fledermaus"- Blühwiese
- Böschung Alte Hohl, (Fl.-St. 4508), ca. 150 m², Gehölzpflanzungen
- Acker westlich Baiertal, (Fl.-St. 1478), ca. 1.450 m², Anlage Streuobstwiese (Anpflanzung Apfelbäume, Ansaat artenreiche Wiese)
- Streuobstwiese westlich Baiertal, (Fl.-St. 1488), ca. 1.280 m², Ergänzungspflanzungen mit Obstbäumen und Aufwertung der Wiese

Zusätzlich wurde eine temporäre CEF-Fläche für die Dauer von mindestens 3 Jahren festgelegt:

- Rasen südlich des Alten Friedhofs, (Fl.-St. 1981), ca. 750 m², "Fledermaus"- Blühwiese



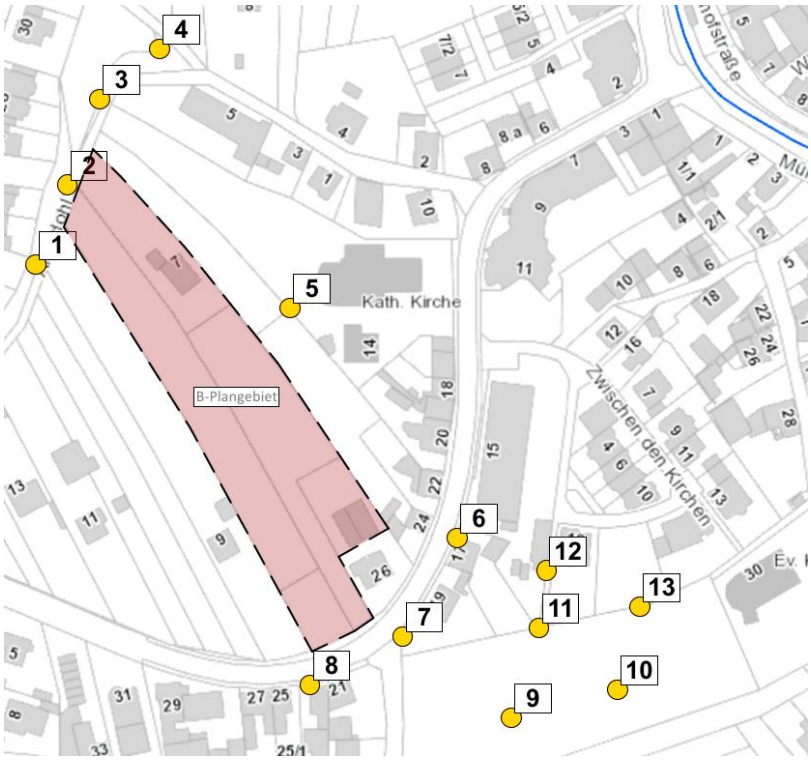
Dauerhafte CEF-Flächen und Entfernungen zu den Wochenstuben, Maßnahmenkonzept vom 11.07.2025

Beleuchtungskonzept

Für den Erhalt eines funktionsfähigen Flugkorridors der Fledermäuse zwischen dem Bereich der evangelischen Kirche im Süden und der Landschaftsbereiche im Norden wurde ein Beleuchtungskonzept für die Außenbeleuchtung erstellt. Innerhalb des Bebauungsplans ist eine (insektenfreundliche) Außenbeleuchtung festgesetzt:

- Geschlossener Leuchtkörper,
- gerichteter Lichtkegel unterhalb der Horizontalen
- Farbton Amber, max. 1.800 Kelvin
- Keine Fassadenbeleuchtung oder Fassadenanstrahlung
- Bedarfssteuerung zwischen 20 und 6 Uhr

Außerhalb des Bebauungsplans ist eine entsprechende Umrüstung von Leuchten im Bereich der evangelischen Kirche, des alten Friedhofs, im Bereich der Wieslocher Straße Nr. 17 bis 21, sowie an der alten Hohl vorgesehen:



Kartierung der umzurüstenden Beleuchtung, WHB, 16.08.2024

Alle kartierten Leuchten werden auf LED, max. 1.800 Kelvin, Lichtfarbe Amber, umgestellt. Mit Ausnahme der Straßenleuchten an der Wieslocher Straße werden alle Leuchten mit Bedarfssteuerung / Bewegungsmeldern ausgestattet.

Zeitpunkt der CEF-Maßnahmen

Die in der Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung und im Maßnahmenkonzept genannten "vorgezogenen" Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind Gegenstand des Bebauungsplans und des städtebaulichen Vertrags. Zur Vermeidung eines "time-lags" beinhaltet das Maßnahmenkonzept einen detaillierten Zeitplan für die entsprechenden CEF-Maßnahmen, einige der genannten Maßnahmen wurden bereits umgesetzt:

- Die Pflanzung von Gehölzen, die Einsaat von Blühflächen sowie das Pflanzen von Stauden wird mindestens eine Vegetationsperiode vor dem Eingriff in den Lebensraum im Plangebiet durchgeführt.
- Flachkästen für Zwergfledermäuse wurden bereits Anfang Mai 2025 aufgehängt.
- Die Blühflächen auf dem Friedhof und südlich des Friedhofs wurden ebenso wie die Gehölzpflanzungen auf dem Friedhof und der Alten Hohl (Flst. 4508) Anfang Mai 2025 durchgeführt. Auch die Ergänzungspflanzungen auf der aufzuwertenden Streuobstwiese (Flst. 1488) wurden Anfang Mai 2025 umgesetzt.
- Die Pflanzungen der Obstbäume und Ansaat der blütenreichen Mähwiese auf Flurstück 1478 (Umgestaltung Acker zu Streuobstwiese) werden im September 2025 umgesetzt. Die Nachsaat mit blütenreichen Kräutern auf Flurstück 1488 (aufzuwertende Streuobstwiese) ist ebenfalls im September 2025 vorgesehen.
- Zu Beginn der Erschließungsarbeiten wird ein mit lichtabschirmender Folie versehener Bauzaun an der südöstlichen Plangebietsgrenze aufgestellt werden. Die CEF-Maßnahmen zur Reduktion der Lichtverschmutzung sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen. Optimalerweise erfolgt die Umstellung möglichst frühzeitig während der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Jahr 2025.

- Der Abbruch der Gebäude ist im September und Oktober 2025 vorgesehen. Zuvor sind die entsprechenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Entwertung von Quartierstrukturen, Feststellung der Besatzfreiheit, Anbringung von Fledermausflachkästen) umzusetzen.
- Ergänzend zu den verbleibenden Gehölzen sind Strauch- und Baumpflanzungen an der nordöstlichen Plangebietshälfte vorgesehen. Die Maßnahme wird vor den Bauarbeiten im Herbst 2025, spätestens aber im Frühjahr 2026 umgesetzt.
- Die entsprechende Funktion der im Rahmen von CEF-Maßnahmen angelegten Nahrungshabitate vorausgesetzt, ist eine Entfernung der nicht zu erhaltenden Vegetation im Plangebiet im Winter 2025/2026 geplant.
- Der als Leitstruktur und Licht abschirmende Barriere begrünte Zaun im Südosten des Gebiets wird im Anschluss an die Baumaßnahmen errichtet und bepflanzt. Zuvor wird ein mit lichtabschirmender Folie versehener Bauzaun diese Funktion übernehmen.
- Die Anlage von Grünflächen mit Jagdhabitatqualität im Plangebiet wird sukzessive nach Abschluss der Bauarbeiten in den einzelnen Bereichen der Mehrfamilienhäuser erfolgen.

Zusammenfassend stellt die Ergänzung zur speziellen artschutzrechtlichen Prüfung fest, dass bei Durchführung der im Maßnahmenkonzept definierten Minimierungs-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen 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 zu rechnen ist.

7.6 Klima

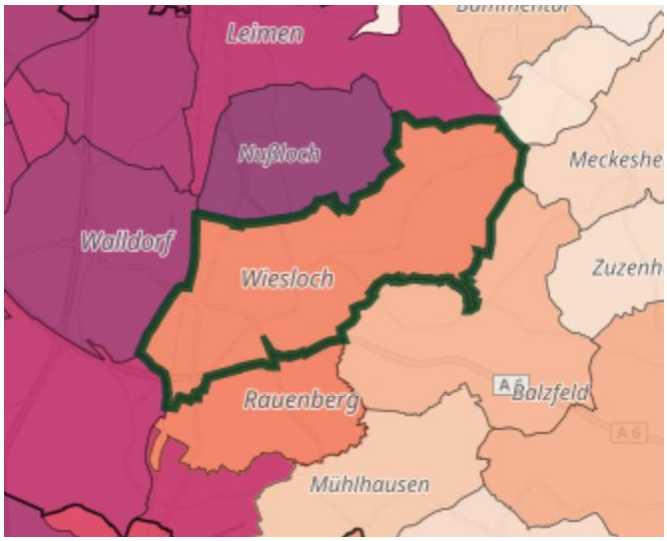
Der Klimawandel gehört zu den großen Herausforderungen der heutigen Zeit. In den letzten Jahren konnte in den Sommermonaten ein messbarer Temperaturanstieg mit steigender Tendenz nachgewiesen werden. Gerade städtische Gebiete sind aufgrund ihrer hohen Bevölkerungs- und Bebauungsdichte besonders von den Folgen des Klimawandels betroffen (vgl. LUBW Hitzeatlass im nachfolgenden Kap.)

Allgemein dienen Maßnahmen der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen wie der vorliegende Bebauungsplan indirekt auch dem Klimaschutz, in dem die Erschließung neuer, bisher unbebauter Flächen, vermieden oder reduziert werden kann. Gleichfalls sind mit der Erschließungs- und Bautätigkeit, sowie der späteren (Wohn-) Nutzung klimarelevante Auswirkungen verbunden, die im Rahmen der Bebauungsplanung so weit wie möglich vermieden oder minimiert werden sollen.

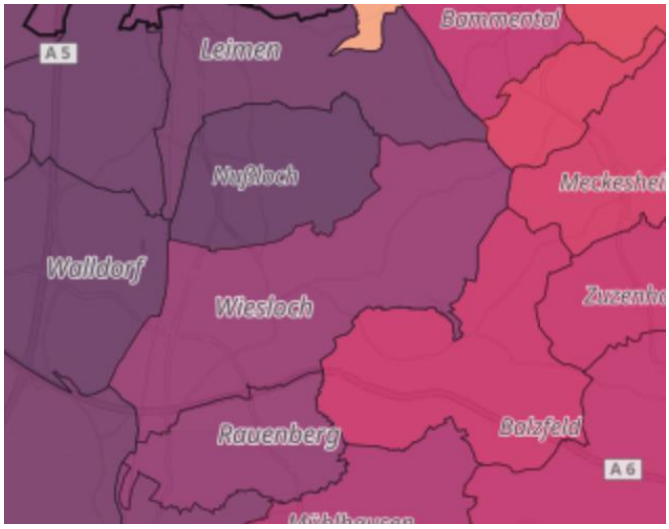
Die Stadt Wiesloch hat daher, unabhängig vom vorliegenden Verfahren, Vorsorge getroffen, dass auch im Rahmen von Bauleitplanverfahren Belange des Klimaschutzes und möglicher Folgewirkungen des Klimawandels entsprechend zu berücksichtigen sind.

LUBW Klimaatlas - Hitzebetroffenheit

Der Klimaatlas der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg stellt die bestehende und die zu erwartenden Szenarien für die Hitzebetroffenheit auf Gemeindeebene dar. In der Kategorie Gesamtbevölkerung beträgt derzeit im IST-Zustand 36,8 %. Zukünftig wird für unterschiedlich starke Klimaerwärmung von +2°C, +3°C und +4°C (Warming Levels gegenüber 1971-2000) erwartet, dass in dieser Kategorie 81,7%, 94,4% bzw. 99,6% der Personen von Hitze betroffen sein werden (vgl. auch Prognosen des LUBW Klima-Kompetenzzentrums zum Klimaprofil des Rhein-Neckar-Kreises).



Ausschnitt Kartendarstellung Hitzebelastung der Bevölkerung "IST-Zustand"



Ausschnitt Kartendarstellung Hitzebelastung der Bevölkerung "Prognose 2 Grad Zunahme"

Klimaschutzkonzept der Stadt Wiesloch

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat im Oktober 2021 mit großer Mehrheit das **Integrierte Klimaschutzkonzep**t beschlossen. Dem vorausgegangen war ein Prozess mit öffentlichen Online-Klimakonferenzen und einer Online-Befragung, bei der sich insgesamt 263 Bürgerinnen und Bürger beteiligt und ihre Ideen für ein klimaneutrales Wiesloch 2040 eingebracht haben.

Im Klimaschutzkonzept werden auf Grundlage einer Energie- und CO2 -Bilanz die Energieeinsparpotenziale in verschiedenen Sektoren erfasst. Darauf aufbauend wurde ein Maßnahmenkatalog mit insgesamt 48 konkreten Handlungsempfehlungen, u.a. für den Bereich Bauen und Wohnen verfasst.

Das Konzept dient als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für zukünftige Klimaschutzmaßnahmen der Stadt Wiesloch.

Inhaltlich soll das integrierte Klimaschutzkonzept:

- die Grundlage bilden, um in Zukunft einen deutlichen Beitrag zur Reduktion der örtlichen THG-Emissionen zu leisten,
- Energieeinspar- und Effizienzpotenziale für die Stadt darstellen, um Potenziale zur Energiekostenreduktion auszuschöpfen,

- kurz- und mittelfristig helfen, die Abhängigkeit der Stadt von Energiemärkten und Energieimporten zu verringern,
- konkrete Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energien, der dezentralen Kraft-Wärme-Kopplung sowie der Energieeffizienzsteigerung in der Stadt darstellen,
- Potenziale, Ziele und konkrete Maßnahmen zur Verminderung von Treibhausgasemissionen in verschiedenen Sektoren mit Zeitplan darstellen, und
- bislang noch nicht erfasste, ungenutzte Möglichkeiten zur Umsetzung weiterer Klimaschutzprojekte identifizieren.

Für den Sektor Bauen und Wohnen werden energetische Sanierung, energieeffizienter Neubau, kommunale Liegenschaften, sowie die Bauleitplanung genannt.

Energetische Standards der Stadt Wiesloch

Vor dem Hintergrund ambitionierter Klimaschutzziele, darunter die Klimaneutralität bis 2040, hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch im Mai 2020 beschlossen, dass für künftige Neubaugebiete und Projekte der Stadtentwicklung, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, energetische Standards gelten. Nach einer Evaluierung hat der Gemeinderat am 26.02.2025 beschlossen, die energetischen Standards anzupassen, um eine doppelte Nachweisführung (ausgelöst zum einen durch die gesetzlichen Regelungen und zum anderen durch die energetischen Standards) zu vermeiden. Dies reduziert den Mehraufwand für Vorhabenträger und Verwaltung bei gleichbleibender Zielerreichung.

Die erhöhten energetischen Anforderungen für Neubaugebiete und Projekte der Stadtentwicklung, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, beschränken sich künftig auf die Einhaltung des Gebäude-Energiestandards nach Effizienzhaus/ Effizienzgebäude 40.

Für Gebäude mit **überwiegend** sozialen Mietwohnungen (mehr als 50 % Wohnfläche nach WoFlV) wird als Mindeststandard Effizienzhaus/ Effizienzgebäude 55 festgelegt.

Diese Regelungen gelten für den Bebauungsplan und wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Kommunale Wärmeplanung

Um die Wärmeversorgung künftig klimaneutral zu gestalten, hat die Stadt Wiesloch eine kommunale Wärmeplanung erstellt. Hierin wurde eine kommunale Wärmewendestrategie mit einem Maßnahmenkatalog erarbeitet.

Die Kommunale Wärmeplanung der Stadt Wiesloch ist ein informeller, strategischer Plan ohne direkte rechtliche Außenwirkung. Die Ergebnisse stellen Potentiale für eine künftige Wärmeversorgung dar (Eignungsflächen), lösen derzeit aber keine Pflicht in Bestandsgebäuden gemäß § 71 Abs. 1 GEG aus, da in Wiesloch bisher kein zusätzlicher Ratsbeschluss zur Ausweisung von Gebieten zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder von Wasserstoffnetzausbaugebieten unter Berücksichtigung der Ergebnisse des kommunalen Wärmeplans gemäß § 26 Abs. 4 WPG vorliegt. Erst mit dieser noch ausstehenden Entscheidung wird das Gebäudeenergiegesetz für Bestandsgebäude für die ausgewiesenen Gebiete aktiviert.

Auszug aus den Energiesteckbriefen:

"Energieplangebiet 24", Baiertal, Wohnen, Ausschnitt

Als Wärmewendestrategie werden eine dezentrale Versorgungsart und als Wärmequellen Geothermie (Kollektoren) und / oder Solar (Dachflächen) empfohlen.

Das Gebiet, einschließlich der Alten Hohl, verfügt über eine erhöhte bedarfsseitige Wärmedichte, sowie eine gute geothermische Eignung. Daher wäre dieses Gebiet gut geeignet, um einen Ausbau der bestehenden zentralen Wärmeversorgung zu prüfen. Jedoch wird hier mangels Akteurinnen und Akteure dennoch mit einer dezentralen Lösung gerechnet. Für die Umsetzung der regenerativen Wärmeversorgung können Wärmepumpen genutzt werden. In diesem Gebiet bieten sich diese an in Kombination mit Erdwärmekollektoren bzw. ausgeführt als Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Beratung durch regionale Energieberatungsstellen wird empfohlen.

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Vorhaben berücksichtigt diese Empfehlungen. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Kombination von Photovoltaik, Wärmepumpen und ggf. oberflächennaher Geothermie vorgesehen.

Klimawirksame Maßnahmen im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag

Im Rahmen des Bebauungsplans sind aufgrund der festgesetzten Gebietsart (Allgemeines Wohngebiet) keine erheblichen, klimaschädigenden Nutzungen oder Emissionen zulässig.

Durch die Nachverdichtung erhöht sich der versiegelte Flächenanteil für die Erschließung und die Wohngebäude von bisher ca. 2350 m², um ca. 900 m² auf künftig ca. 3.250 m². Der Anteil an Grün- und Vegetationsflächen reduziert sich entsprechend.

Um flächenbedingte, negative Auswirkungen möglichst zu vermeiden oder zu minimieren, werden klimawirksame Maßnahmen und Regelungen auf Bebauungsplanebene und im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans getroffen. Diese sind insbesondere:

- Umfassendes Freiflächen- und Begrünungskonzept
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Zaunbepflanzung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Verbot von "Schottergärten"
- Versickerungsfähigkeit von Oberflächen
- Wasserrückhaltende Maßnahmen im Sinne des "Schwammstadt"- Konzeptes,
- Entwässerung im Trennsystem

- Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen im Rahmen der CEF -Maßnahmen
- Neuanlage und Aufwertung von Streuobstwiesen im Rahmen der CEF -Maßnahmen
- Sicherung der energetischen Standards der Stadt Wiesloch im Städtebaulichen Vertrag

Insgesamt sind in Folge des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

8 Durchführung und Kosten

8.1 Bodenordnung

Die betroffenen Grundstücke innerhalb des künftigen Baugebietes sind im alleinigen Eigentum des Vorhabenträgers. Durch die neu anzulegende, interne Erschließung und die Parzellierung der künftigen Wohnbaugrundstücke ist eine (private) Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

8.2 Vertragliche Regelungen

Zwischen der Stadt Wiesloch und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Die Eckpunkte des Vertrags wurden vom Gemeinderat am 23.07.2025 bestätigt.

Gegenstand des Vertrags ist die Verwirklichung der Erschließung inkl. der Verlegung der Straße Alte Hohl auf städtische Flurstücke, die Erstellung von gebundenem Wohnraum, die Sicherung energetischer Standards sowie weitere Regelungen bezüglich der Artenschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Alte Hohl“.

Im städtebaulichen Vertrag ist die Übernahme der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen, die Herstellung der vom Vorhabenträger herzustellenden Anlagen sowie die Übernahme von Grundstücken und den entsprechenden Anlagen an die Stadt Wiesloch geregelt. Die Reglungen betreffen im Einzelnen:

- Erbringung und Kostenübernahme der Ausbauplanung der erforderlichen Erschließungsanlagen, die Bodenordnung der Grundstücke zur Vermeidung einer gesetzlichen Umlegung, die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen, die Herstellung erforderlicher naturschutz- und/oder artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen, die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück eingetragen beim Amtsgericht Mannheim, Grundbuch von Baiertal Nummer 4693 lfd. Nummer 1, Flurstück Flurstück 992, lfd. Nr.2 Flurstück 1807, lfd.Nr.3 Flurstück 1322 sowie die Herstellung von mindestens 600 qm Wohnfläche (mindestens 8 Wohneinheiten) im gebundenen sozialen Wohnbau.
- Verpflichtung zur Erbringung der vorab genannten Leistungen
- Erbringung der Umwelt- und Artenschutzmaßnahmen entsprechend des Maßnahmenkonzepts Fledermäuse vom 11.07.2025, auch außerhalb des Bebauungsplans
- Verpflichtung zur Durchführung der folgenden CEF-Maßnahmen: Flurstück 189 (Teilfläche „Alter Friedhof“, Eigentümer Stadt), Flurstück 1981 (Teilfläche südlich vom Alten Friedhof, Eigentümer Stadt), Flurstück 4508 (Teilfläche, Eigentümer Stadt), Flurstück 1478 (Eigentümer Stadt) und Flurstück 1488 (Privateigentum)
- Verpflichtung zur dinglichen Sicherung der Duldung der Maßnahme auf dem Privatgrundstück Flurstück 1488 und auf Verlangen der Stadt auch zur Bewilligung einer inhaltsgleichen Baulast.
- Kostenfreie Übertragung von Grundstücken im Eigentum des Vorhabenträgers (Flurstücke 992,1807 und 1322) an die Stadt Wiesloch zum Ausgleich der von der Stadt für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellten Flächen.
- Erstellung der Erschließungsplanung und Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des Neu-

bauquartiers auf eigene Rechnung für Wasserversorgung, Entwässerung, öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen einschließlich des öffentlichen Spielplatzes in Abstimmung mit den Stadtwerken bzw. der Stadt Wiesloch.

- Regelungen zur Baudurchführung, zur Abnahme und Gewährleistung sowie zur Haftung und Verkehrssicherung
- Regelungen zur unentgeltlichen Übertragung der öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen sowie zur Kostenbeteiligung der Stadt und zu Anschluss- und Erschließungsbeiträgen
- Neubau des westlichen Teilbereichs der Straße Alte Hohl auf städtischen Flurstücken mit Schutzstreifen für Fußgänger und Radfahrer für den Schülerverkehr aus dem Quartier (Kostentragung durch die Stadt Wiesloch)
- Festlegung des Energiestandards entsprechende den Mindestanforderungen des KfW-Effizienzhauses 40 für alle Wohngebäude, mit Ausnahme des sozialen Wohnungsbaus, hier KfW-Effizienzhaus 55
- Verpflichtung zur Verwirklichung sozialen Wohnungsbaus entprechend dem Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg (LWoFG) und den hierzu ergangenen Verwaltungsvorschriften im Umfang von mindestens 600 m² Wohnfläche und mindestens 8 Wohneinheiten
- Regelungen zur Absicherung der Verpflichtung zur Realisierung von sozialem Wohnungsbau und der Mietpreisbindung sowie Dienstbarkeit und Baulast zur Sicherung der Belegungsbindung

9 Verzeichnis der Gutachten und weiteren Unterlagen

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 05.07.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 17.10.2023
- Ergänzung zur speziellen artschutzrechtlichen Prüfung, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 11.07.2025
- Maßnahmenkonzept Fledermäuse, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 11.07.2025
- Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka GmbH, Darmstadt, 15.10.2023 und Ergänzung vom 05.07.2025
- Verkehrliche Bewertung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 31.10.2023 und Ergänzung vom 03.07.2023
- Baugrundgutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, 29.01.2024
- Beleuchtungskonzept, WHB Wiesloch / Schuch GmbH Worms, 14.05.2025
- Entwässerungskonzept, IB Fritz Spieth GmbH, Ettlingen, 04.04.2025