

Bebauungsplan  
**Mahrgrund II, 2. Änderung**

Begründung – Entwurf



Mannheim, den 27.02.2026

Projektleitung: Dr. Alexander Kuhn  
Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. Ralf Münch  
M.Sc. Michelle Jendretzke  
Projekt-Nr.: KEP 59322/59323

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0  
E-mail [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)  
Internet [www.mvv-regioplan.de](http://www.mvv-regioplan.de)

REGIOPLAN | 

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2 Wahl des Verfahrens</b>	<b>1</b>
<b>3 Lage im Raum</b>	<b>2</b>
<b>4 Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
4.1 Gesetzesgrundlagen	3
4.2 Planungsgrundlagen	3
4.3 Geltendes Planungsrecht	5
<b>5 Bestandssituation</b>	<b>5</b>
<b>6 Planungsinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>8</b>
6.1 Geplante Flächennutzung	8
6.2 Verkehr- und Entsorgung	8
6.3 Eigentumsverhältnisse	9
6.4 Begründung der schriftlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	9
6.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO	12
6.6 Hinweise	14
<b>7 Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>15</b>
7.1 Keine UVP-Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten	15
7.2 Fläche	15
7.3 Bodenschutz / Kampfmittel	15
7.4 Arten- und Biotopschutz	16
7.5 Wasser- und Hochwasserschutz / Gewässer / Grundwasser	17
7.6 Klima und Luft	17
7.7 Landschaftsbild	18
7.8 Kultur- und Sachgüter	18
7.9 Störfallbetriebe	18
<b>8 Flächenbilanz</b>	<b>19</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>20</b>
<b>ABBILDUNGEN</b>	
Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Siedlungsgefüge	2
Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar	4
Abbildung 3: Planausschnitt Flächennutzungsplan	4
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Mahrgrund II	5
Abbildung 5: Teilbereich 1	6
Abbildung 6: Teilbereich 2	7
Abbildung 7: Benachbarte öffentliche Grünfläche (li., Blick nach Norden), private Gartenfläche (re., Blick nach Süden)	7
Abbildung 8: Bebauungsplan Mahrgrund II 2. Änderung, Entwurf (Stand Februar 2026)	8
Abbildung 9: Auszug Hochwassergefahrenkarte (Überflutungsflächen)	17

## **BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Das Thema Innenentwicklung hat in den letzten Jahren nicht zuletzt vor dem Hintergrund des wachsenden Flächenverbrauchs, des demographischen Wandels, der Energiewende und des Klimawandels stark an Bedeutung zugenommen. Die Gemeinde Ilvesheim hat sich deshalb das städtebauliche Ziel gesetzt, die Innenentwicklung durch verschiedene Maßnahmen im Gemeindegebiet voranzutreiben. „Hierbei sollen auch bestehende Bebauungspläne geprüft und ggf. durch Änderung oder Aufhebung zusätzliche Potentiale im Innenbereich ausgeschöpft werden“<sup>1</sup>. Anlass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sind Anpassungsbedarfe in zwei Teilbereichen des bestehenden Bebauungsplans „Mahrgrund II“, der seit 2005 rechtskräftig ist. In einem Teilgebiet sollen durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Innenentwicklungsmaßnahme für zusätzlichen Wohnraum geschaffen werden.

Im Teilbereich 1 wird die bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße künftig als Privatweg ausgewiesen. Die tatsächliche Nutzung und Eigentumssituation machen eine planungsrechtliche Klarstellung erforderlich. Zur Sicherung der Erschließung wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Im Teilbereich 2 besteht im rechtskräftigen Bebauungsplan zwar die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, jedoch wurde für diesen Bereich kein Baufenster ausgewiesen. Dadurch ist eine bauliche Nutzung derzeit planungsrechtlich nicht möglich. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und der Zielsetzung der Innenentwicklung besteht hier ein Anpassungsbedarf.

Übergeordnetes Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in beiden Teilbereichen zu schaffen.

### **2 Wahl des Verfahrens**

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Ziel dieser gesetzlichen Regelung ist es, innerörtliche Entwicklungspotenziale zu nutzen und die städtebauliche Entwicklung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen zu erleichtern.

Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sieht jedoch zusätzliche Erleichterungen vor. So entfällt beispielsweise die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Zudem wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), eines Umweltberichts (§ 2a BauGB), auf die Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie auf die zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3, § 10 Abs. 4 BauGB) verzichtet.

Auch Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich. Die Umweltbelange bleiben im Rahmen der Abwägung jedoch weiterhin zu berücksichtigen; es entfallen lediglich die formalen Anforderungen der Umweltprüfung. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist

---

<sup>1</sup> Abschlusskommuniqué zur Klausurtagung des Gemeinderats am 02.07.2022.



## 4 Rahmenbedingungen

### 4.1 Gesetzesgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

**Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124).

### 4.2 Planungsgrundlagen

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERP), 1. Änderung

Der Verband Region Rhein-Neckar hat den seit 2014 rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) mit Blick auf eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Region und dem Ziel, auch mittel- bis langfristig Perspektiven für die Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung, d. h. für die nächsten 10-15 Jahren und darüber hinaus aufzuzeigen und veränderten wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, überarbeitet. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung (Staatsanzeiger für Baden-Württemberg, Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz) wurde die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Kapitel 1.4 Wohnbauflächen und Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen (im Folgenden: 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar) am 04.08.2025 rechtskräftig.

In der Raumnutzungskarte der 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar ist die Fläche des Plangebiets als „Siedlungsfläche Wohnen (N)“ dargestellt, sodass keine Ziele der Raumordnung tangiert werden.



Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar<sup>3</sup>  
(Geltungsbereich gelb markiert)

### Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) (Gesamtfortschreibung 2020) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Entsprechend entwickelt sich die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan.

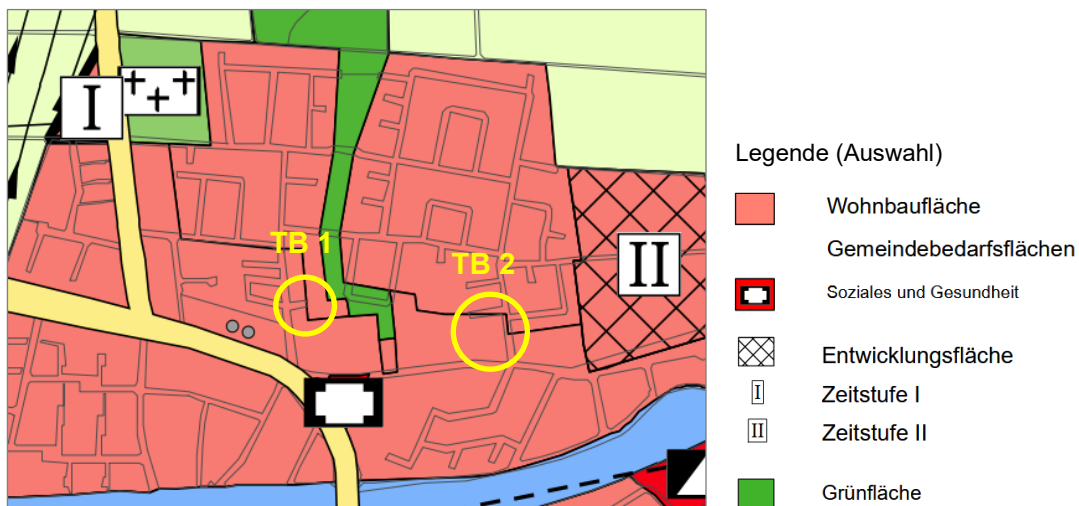


Abbildung 3: Planausschnitt Flächennutzungsplan<sup>4</sup>  
(Geltungsbereich gelb markiert)

<sup>3</sup> Quelle: Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.) (2025).

<sup>4</sup> Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (Hrsg.) (2020).

### 4.3 Geltendes Planungsrecht

#### Bebauungsplan Mahrgrund II

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Bebauungsplans „Mahrgrund II“ (Ursprungsbebauungsplan), der im Jahr 2005 in Kraft getreten ist.

Im Teilbereich 1 ist die Fläche im Ursprungsbebauungsplan überwiegend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im östlichen Anschlussbereich ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Im Teilbereich 2 sind die nördlichen und östlichen Flächen ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der übrige Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Für das angrenzende WA2 gelten folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,70 m. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) wurden für diesen Bereich im Ursprungsbebauungsplan jedoch nicht festgesetzt. Mangels ausgewiesener Baufenster ist eine bauliche Nutzung derzeit planungsrechtlich nicht möglich.

Im Jahr 2013 erfolgte eine 1. Änderung des Bebauungsplans auf einer Fläche ca. 0,65 ha, um den Neubau eines Kinderhauses sowie zwei Gebäuden mit altersgerechten, barrierefreien Wohnungen an der Goethestraße zu ermöglichen. Das Gebiet wurde überwiegend als WA7 festgesetzt (vgl. Abbildung 4).

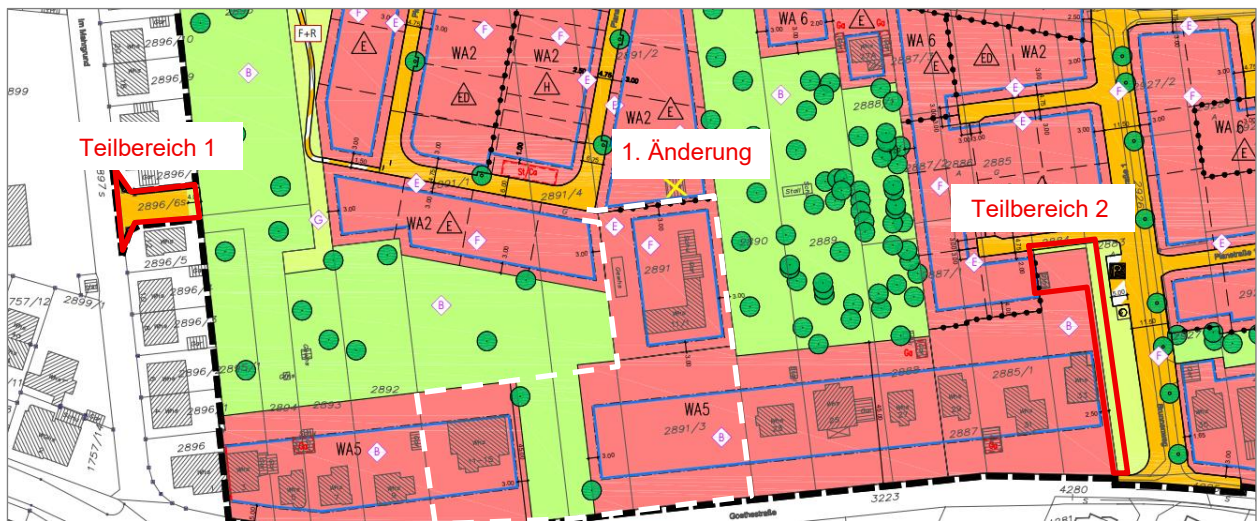


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Mahrgrund II<sup>5</sup>  
(Geltungsbereich 2. Änderung rot, Geltungsbereich 1. Änderung weiß markiert)

## 5 Bestandssituation

Der **Teilbereich 1** umfasst eine im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Stichstraße. Diese zweigt von der bestehenden Erschließungsstraße (Straße „Im Mahrgrund“) mit angrenzender Wohnbebauung ab und verläuft zwischen zwei

<sup>5</sup> Quelle: Gemeinde Ilvesheim (2005).

Wohngebäuden in Richtung einer größeren, rückwärtig gelegenen Grünfläche (vgl. Abbildung 5). Die Stichstraße wurde im Ursprungsbebauungsplan als mögliche Erschließungsoption für eine potenzielle bauliche Entwicklung der innenliegenden Fläche vorgesehen. Eine entsprechende bauliche Entwicklung ist jedoch derzeit nicht absehbar.

Die angrenzenden Flächen werden überwiegend als Grünflächen genutzt. Eine weitergehende (öffentliche) Erschließungsfunktion über die Nutzung durch die Anlieger hinaus besteht nicht.



Abbildung 5: Teilbereich 1<sup>6</sup>  
(Geltungsbereich rot markiert)

Der **Teilbereich 2** befindet sich innerhalb des bestehenden allgemeinen Wohngebiets. Eine bauliche Entwicklung ist bislang nicht erfolgt, da im Ursprungsbebauungsplan für die Teilfläche keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurde und der nördliche Grünstreifen eine Erschließung des Grundstückes verhindert. Die Fläche wird derzeit überwiegend als private Gartenfläche genutzt. Innerhalb des Grundstückes bestehen verschiedene Baum- und Strauchpflanzungen sowie eine Gartenhütte (vgl. Abbildung 6 und Abbildung 7).

Die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche entlang der Straße Im Mahrgrund wird als Rasenfläche bzw. Grünstreifen genutzt und weist vereinzelt Gehölzbestand auf. Am Rand des Grünstreifens befindet sich ein Parkplatz (sechs Senkrechtstellplätze), ein Trafohäuschen und eine Bushaltestelle. Der nördlich des Flurstücks 2884 verlaufende schmale Grünstreifen ist bepflanzt und mit einer Sitzbank ausgestattet.

<sup>6</sup> Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand Feb. 2026), bearbeitet.

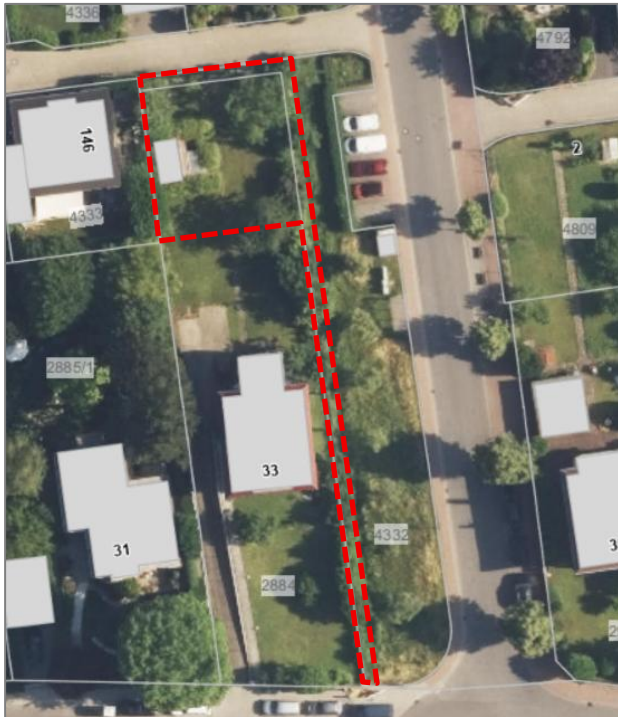


Abbildung 6: Teilbereich 2<sup>7</sup>  
(Geltungsbereich rot markiert)



Abbildung 7: Benachbarte öffentliche Grünfläche (li., Blick nach Norden), private Gartenfläche (re., Blick nach Süden)<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand Feb. 2026), bearbeitet.

<sup>8</sup> Fotodokumentation MVV Regioplan (Stand Feb. 2026).

## 6 Planungsinhalte des Bebauungsplans

### 6.1 Geplante Flächennutzung

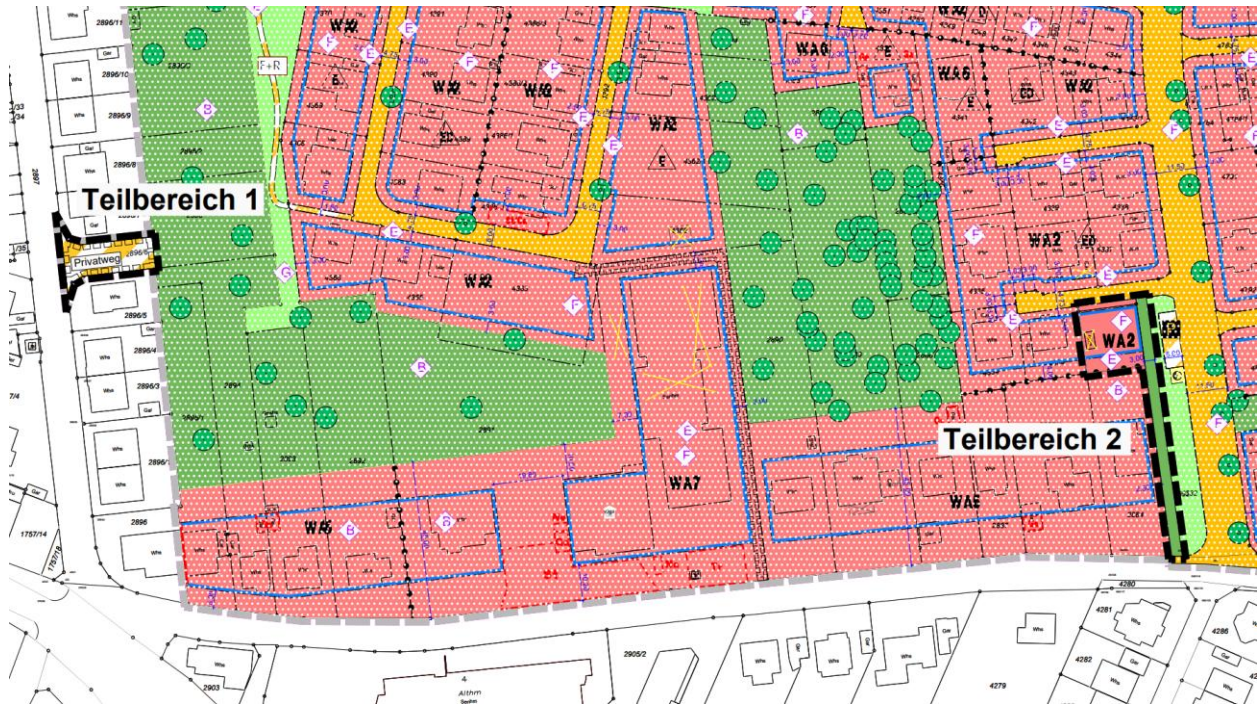


Abbildung 8: Bebauungsplan Mahrgrund II 2. Änderung, Entwurf (Stand Februar 2026)

Die in der Planzeichnung des Entwurfs mit weißer Schraffur gekennzeichneten Bereiche (vgl. Abbildung 8) bleiben im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung unverändert und entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Mahrgrund II“ bzw. „Mahrgrund II, 1. Änderung“.

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, die in Teilbereich 1 bislang als öffentliche Straßenverkehrs- und Grünfläche festgesetzte Fläche künftig als Privatweg festzusetzen. Die Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke soll durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger gesichert werden.

In Teilbereich 2 wird eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung und Nachverdichtung mit einem Einzel- oder Zweifamilienhaus zu schaffen. Es gelten weiterhin die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) analog zum WA 2 des Ursprungsbebauungsplans. Darüber hinaus wird entlang der östlichen Grenze des Wohngebiets ein ca. 3 m breiter Streifen des Grundstücks der bislang festgesetzten öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche umgewandelt.

### 6.2 Verkehr- und Entsorgung

In das bestehende Straßen- und Wegenetz wird nicht eingegriffen. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist weiterhin gesichert. In den angrenzenden öffentlichen Straßen liegen alle relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen.

### 6.3 Eigentumsverhältnisse

Das sich ursprünglich im Eigentum der Gemeinde befindliche Flurstück Nr. 2896/6 (Teilbereich 1) wurde im Rahmen eines Grundstückstauschs an einen privaten Eigentümer übertragen. Die Eintragung im Grundbuch ist noch nicht erfolgt.

Voraussetzung für die bauliche Entwicklung in Teilbereich 2 ist der Kauf eines Teilstücks von Flurstück 4332 von der Gemeinde. Hierfür wird ein Kaufvertrag sowie ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und einem Privateigentümer abgeschlossen.

### 6.4 Begründung der schriftlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Im Folgenden werden die wesentlichen, gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan „Mahrgrund II“ geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen erläutert. Die vom Ursprungsbebauungsplan für den Änderungsbebauungsplan übernommenen Regelungen werden entsprechend angegeben:

#### **A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

##### *A.1.1 Allgemeines Wohngebiet*

*Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet WA 2 (siehe Nutzungsschablone) festgesetzt.*

*Ausgeschlossen werden alle gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.*

Für den Teilbereich 2 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich inhaltlich am WA2 des Ursprungsbebauungsplans „Mahrgrund II“, der damit die westlich und nördlich angrenzenden Wohnbauflächen regelt. Dadurch wird die städtebauliche Einheitlichkeit gewahrt und die vorhandene Bebauungsstruktur für das Einzelgrundstück sinnvoll fortgeführt.

#### **A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 BauNVO)**

##### *A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)*

*Im Gebiet WA 2 beträgt die GRZ für bauliche Anlagen 0,4.*

##### *A.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)*

*Im Gebiet WA 2 beträgt die GFZ für bauliche Anlagen 0,8.*

##### *A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen*

*Im Gebiet WA 2 gilt die Traufhöhe baulicher Anlage von 6,70 m als Höchstmaß.*

*Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebädefassade. An den Eckgrundstücken der Stichstraßen gilt jeweils der am Ende der Stichstraße angegebene Höhenpunkt. Bei den übrigen Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.*

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen inhaltlich den Regelungen des Ursprungsbebauungsplans „Mahrgrund II“. Änderungen beschränken sich nur auf redaktionelle Anpassungen der Formulierungen, ohne dass inhaltliche Abweichungen vorgenommen wurden.

### **A.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

#### **A.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung wird die Lage der baulichen Anlagen eindeutig geregelt und eine städtebaulich geordnete Bebauung im Plangebiet sichergestellt. Der Verlauf der Baugrenze orientiert sich an der benachbarten Festlegung des Ursprungsbebauungsplans und führt diese fort.

### **A.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

*A.4.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

*A.4.2 Beleuchtungseinrichtungen und Verteilerkästen sowie Rückenstützen bzw. Randeinfassungen sind zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze zulässig und auf den privaten Grundstücken zu dulden (§ 14 Abs. 2 BauNVO).*

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie der Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

### **A.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.*

Die Festsetzung entspricht inhaltlich den Regelungen des Ursprungsbebauungsplans. Änderungen beschränken sich nur auf redaktionelle Anpassungen der Formulierung, ohne dass inhaltliche Abweichungen vorgenommen wurden.

### **A.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*Die in der Planzeichnung mit „Privatweg“ gekennzeichnete Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.*

Die im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Straße und Grünfläche ausgewiesene Teilfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt. Das inzwischen private Grundstück dient als Zugang zu den anliegenden Grundstücken.

### **A.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der gärtnerischen Nutzung stehen, sind zulässig.*

Ein Teilbereich der ehemals öffentlichen Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt, um einerseits die vorhandene Grünstruktur und andererseits die gegenüber der bestehenden Gartennutzung erweiterte Nutzfläche als Hausgarten zu sichern. Wie in vergleichbaren Bereichen im Ursprungsbebauungsplan sollen auch hier untergeordnete Nebenanlagen, die unmittelbar der

gärtnerischen Nutzung dienen, zulässig sein, so dass die Nutzung der Grünfläche flexibel gestaltet werden kann.

### **A.8 Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

*Die in der Planzeichnung mit „GF“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet.*

Die als „GF“ gekennzeichnete Fläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet. Damit wird die Zugänglichkeit und verkehrliche Erschließung zu den benachbarten Grundstücken planungsrechtlich abgesichert.

### **A.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

*A.9.1 Folgende Maßnahmen sind zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durchzuführen:*



*Vorgaben zur Minderung der Folgen von Flächenversiegelung (gem. Festsetzung A 9.2, B 3.2)*



*Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünung (gem. Festsetzung B 1.4, B 2.4, B 3.4)*

Die aufgeführten Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs behalten im Rahmen der Bebauungsplanänderung ihre Gültigkeit und sind entsprechend auszuführen. Die Vorgaben zur Minderung der Flächenversiegelung sowie Pflanzmaßnahmen zur Dachbegrünung sind umzusetzen. Damit wird der durch die Planung entstehende Eingriff in den Naturhaushalt reduziert. Die Festsetzung wurde auf die für den Änderungsbereich relevanten Vorgaben beschränkt und die Nummerierung redaktionell angepasst. Ergänzt wurde die unter B.3.4 der örtlichen Bauvorschriften vorgegebene Pflanzung einer Hecke im Bereich der privaten Grünfläche.

*A.9.2 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster) auszustatten.*

Die Festsetzung stellt sicher, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege versickerungsfähige Beläge erhalten. Damit wird die Versickerung von Niederschlagswasser gefördert, die Belastung des Entwässerungssystems reduziert und ökologische Belange berücksichtigt.

*A.9.3 Alle im Plangebiet vorhandenen, standortheimischen Gehölze und Bäume außerhalb der Baufenster mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Verlust zu ersetzen.*

Die Festsetzung entspricht dem Ursprungsplan, ergänzt um die Pflege bestehender Gehölze. Ziel ist der dauerhafte Erhalt und gegebenenfalls Ersatz standortheimischer Bäume und Sträucher außerhalb der Baufenster.

*A.9.4 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit die Fläche nicht versickerungsfähig hergestellt werden kann, dem Regenwasserkanal „Mahrgrund II“ zuzuführen.*

Die Festsetzung dient der geordneten Ableitung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke. Nur wenn eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, soll das Wasser dem Regenwasserkanal „Mahrgrund II“ zugeführt werden. Damit wird eine Überlastung der öffentlichen Entwässerung vermieden und die nachhaltige Nutzung des Niederschlagswassers gefördert. Die Regelung wurde für die 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans (2013) ergänzt und wird für die vorliegende 2. Änderung übernommen.

## **6.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### ***B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)***

*B.1.1 Leuchtende, grelle, schwarze oder glatte Materialien und Anstriche sind bei der Fassadengestaltung unzulässig. Soweit die Fassadenflächen der Energiegewinnung oder -einsparung dienen, sind auch reflektierende Bauteile (z. B. Verkleidung mit Solarpanels etc.) zulässig.*

*B.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*

*B.1.3 Antennenanlagen bzw. Parabolspiegel-Antennen sind nur an der Dachfläche zulässig. Pro Gebäude darf nur eine Antennenanlage bzw. Parabolspiegel-Antenne angebracht werden.*

*B.1.4 Carports sind mit mindestens zwei Rankpflanzen zu begrünen.*

Es ergeben sich keine Änderungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung.

### ***B.2. Dachformen und -neigung, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)***

*B.2.1 Es sind nur beidseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45° sowie auch Pultdächer mit einer geringeren Dachneigung als 30° sowie Walm- und Tonnendächer zulässig.*

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung und dem einheitlichen Erscheinungsbild des Wohngebietes. Durch die Beschränkung auf bestimmte Dachformen und -neigungen wird eine harmonische Dachlandschaft gesichert, die sich in das Ortsbild einfügt. Gleichzeitig wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum für moderne Bauweisen, wie Pultdächer, ermöglicht.

*B.2.2 Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Wird an eine bestehende Doppelhaushälfte angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen.*

*B.2.3 Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.*

*B.2.4 Dächer mit einer Neigung unter 20° sowie Garagen (mit Ausnahme der bestehenden Garagen) sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von 10 cm fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B.: Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.). In diesen Ausnahmefällen sind mind. 25% der Dachflächen dauerhaft zu begrünen.*

*B.2.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden / Studio sind unzulässig.*

*B.2.6 Die Materialwahl von Dacheindeckungen sowie von Verkleidungen von Dachgauben und deren Seitenteilen ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle Kupfer, Zink, Blei) ausgehen können.*

Für die Ziffern B.2.2 bis B.2.6 ergeben sich keine Änderungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung.

### **B 3. Gestaltung der Freiflächen, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 LBO)**

#### *B.3.1 Mindestbegrünung*

*Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke Grünflächen (Gärten) sein. Je 50 m<sup>2</sup> als Gartenfläche anzulegende Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer (Obst-) Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*

*Ab 75 m<sup>2</sup> Gartenfläche und für jede weiteren 75 m<sup>2</sup> Gartenfläche sind zu pflanzen:*

- 1 x Großstrauch
- 4 x Normalstrauch
- 6 x Kleinstrauch

*Diese Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Soweit standortheimische Gehölze und Bäume vorhanden sind und im Rahmen der Festsetzungen erhalten bleiben, werden sie den Pflanzgeboten angerechnet.*

*B.3.2 Der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche darf 6,00 m nicht überschreiten. Wenn es die Lage der Baugrenze nicht zulässt, sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig.*

Es ergeben sich keine Änderungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung.

*B.3.3 Einfriedungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten und dürfen nicht auf den Boden reichen. Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an Wohngebäude anschließen.*

*Einfriedungen an öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Geschlossene Mauern, Gabionen, Sichtschutzelemente und blickdichte Zäune sind unzulässig.*

Die Festsetzung wurde hinsichtlich der Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen und Terrassen vom Ursprungsbebauungsplan übernommen und gewährleistet die Einbindung der Einfriedungen in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit und eine gute Übersichtlichkeit entlang von Straßen. Durch die Höhenbegrenzung und das Verbot geschlossener und blickdichter Einfriedungen werden Sichtachsen freigehalten, eine offene Raumwirkung gefördert und städtebauliche Belange wie Einheitlichkeit und Nachbarschaftsbeziehungen gewahrt. Gleichzeitig dient die Höhenfestsetzung der Einfriedungen an der öffentlichen Grünfläche der Gewährleistung ausreichender Privatsphäre und des Eigentumsschutzes.

*B.3.4 Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind standorttypische Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind vorzugsweise Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden.*

Die Festsetzung dient der naturnahen Gestaltung der privaten Grünflächen und der Förderung der ökologischen Vielfalt. Durch die Anpflanzung standorttypischer Hecken wird ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild unterstützt, gleichzeitig Lebensraum für heimische Tiere geschaffen. Die Verwendung von Gehölzen aus der Pflanzliste gewährleistet die Qualität, Dauerhaftigkeit und Standortverträglichkeit der Bepflanzung und erleichtert die Pflege und langfristige Unterhaltung der Grünflächen.

*B.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)*

*B.4.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich wie folgt:*

- a) bei einer Wohnfläche über 40 m<sup>2</sup> oder einer Zwei-Zimmer-Wohnung = 1,3 Stellplätze*
- b) bei einer Wohnfläche über 60 m<sup>2</sup> oder einer Drei-Zimmer-Wohnung = 1,6 Stellplätze*
- c) bei einer Wohnfläche über 80 m<sup>2</sup> oder einer Vier-Zimmer-Wohnung = 1,8 Stellplätze*
- d) bei einer Wohnfläche über 100 m<sup>2</sup> oder einer Fünf-Zimmer-Wohnung = 2,0 Stellplätze*

*Die Summe der Stellplatzzahlen ist bei  $\geq 0,5$  aufzurunden.*

*B.4.2 Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.*

Zu den Vorgaben der Stellplatzverpflichtung ergeben sich keine Änderungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung.

## **6.6 Hinweise**

Neben den Pflanzlisten sind folgende Hinweise vom Ursprungsbebauungsplan übernommen bzw. für den Änderungsbebauungsplan ergänzt worden.

### **Bodenschutz**

Hinweise auf die Beachtung der Belange des Bodenschutzes, der Behandlung des Mutterbodens und Vermeidung von Bodenverdichtungen. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Verunreinigungen oder Auffälligkeiten im Untergrund ist nach den Vorgaben des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu verfahren und die Gemeinde bzw. das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu verständigen.

### **Bodenfunde**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind diese der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Beim Areal „Mahrgrund II“ handelt es sich um ein in der Vor- und Frühgeschichte intensiv besiedeltes Gebiet, d. h. es ist mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass sich Befunde im betroffenen Gebiet befinden. Mindestens 14 Tage vor geplanten Bodeneingriffen sind die Abteilung Archäologie der Reiss-Engelhorn-Museen in Mannheim sowie das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen, um das weitere Vorgehen abzuklären.

## **Regenwassernutzung/ Abwasserbeseitigung**

Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser in geeigneten Anlagen (z. B. Zisternen mit Überlauf) zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

## **Hochwasserschutz**

Das Bebauungsplangebiet liegt laut Hochwassergefahrenkarte der LUBW (vgl. Abbildung 9) in einem Bereich, der bei einem seltenen, extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) überschwemmt werden kann. Grundstückseigentümer haben sich selbst und auf eigene Kosten gegen Hochwassergefahren zu schützen.

## **7 Auswirkungen auf die Umwelt**

### **7.1 Keine UVP-Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten**

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB (= Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden. Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen. Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Planung nicht UVP-pflichtig.

### **7.2 Fläche**

Als Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB sind auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu berücksichtigen. Ziel des Baugesetzbuches ist es, die zusätzliche Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen, insbesondere im Außenbereich, zu reduzieren. Hierzu sollen insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung wie Nachverdichtung sowie die Wiedernutzbarmachung bereits genutzter Flächen herangezogen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans dient vor allem der maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich und vermeidet damit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten entspricht die Planung somit den Vorgaben des BauGB.

### **7.3 Bodenschutz / Kampfmittel**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist in Teilbereich 1 im Bestand bereits versiegelt. Durch die Planung ergeben sich hier keine Änderungen.

Teilbereich 2 wird derzeit überwiegend als Garten- und Grünfläche genutzt. Durch die Planänderung wird die Bebauung durch ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit Garage und Stellplatz ermöglicht, die auf einer Teilfläche (GRZ 0,4) zu einer zusätzlichen Versiegelung führt. Insgesamt dient die Änderung vornehmlich Wohnzwecken, auch ist der umliegende Bereich entsprechend anthropogen überprägt. Dem städtebaulichen Ziel, die Schaffung von Wohnraum an geeigneten Flächen im Innenbereich zu ermöglichen, wird hier Vorrang vor dem Eingriff in den Boden und der zusätzlichen Versiegelung eingeräumt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Mahrgrund II“ wurde eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Der Großteil des Untersuchungsgebietes konnte laut Kampfmittelbeseitigungsdienst freigegeben werden, da die Luftbilddauswertung in diesem Bereich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben hat. Jedoch werden Blindgänger nicht gänzlich ausgeschlossen.

## 7.4 Arten- und Biotopschutz

### Biotopschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutz- und Wasserrechts. FFH-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs noch in dessen räumlichem Umfeld. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. nach Landesrecht sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.<sup>9</sup>

Der Änderungsbereich ist im Bestand bereits teilweise bebaut und wird überwiegend als Garten- und Verkehrsfläche genutzt. Aufgrund dieser bestehenden Nutzung und der damit verbundenen anthropogenen Vorprägung ist nicht mit dem Vorkommen seltener oder geschützter Pflanzenarten zu rechnen.

### Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ausgeschlossen; die Verpflichtung, Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, bleibt hiervon jedoch unberührt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist bereits teilweise bebaut bzw. wird gärtnerisch genutzt und weist eine entsprechende anthropogene Vorprägung auf. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Pflanzengesellschaften oder auf das Vorhandensein seltener bzw. artenschutzrechtlich relevanter Lebensräume für Tierarten liegen nicht vor<sup>10</sup>. Aufgrund der bestehenden Nutzung und der vorgesehenen maßvollen Nachverdichtung sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.

<sup>9</sup> Vgl. Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand Feb. 2026).

<sup>10</sup> Vgl. Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand Feb. 2026).



auszeichnet.<sup>12</sup> Betrachtet man die zu erwartenden Klimaänderungen (Klimawandel), werden diese Werte in naher Zukunft noch weiter steigen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung, der umgebenden Bebauung und der geringen Flächengröße werden durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Kleinklima und die Luftqualität erwartet.

## 7.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind zu sichern. Das innerörtlich gelegene Plangebiet kann demnach in diesem Sinne nicht als freie Landschaft eingestuft und beurteilt werden. Generell stellt sich der Geltungsbereich als gewachsenes Siedlungsgefüge mit dem dominierenden Anteil der Wohnnutzung dar. Eine besondere Funktion für die Naherholung bietet das Gebiet ebenfalls nicht.

Die bestehenden Wegeverbindungen in die umliegenden Freiflächen bleiben jedoch weiterhin erhalten.

## 7.8 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sind bislang keine archäologischen Funde bekannt und auch keine archäologischen Listendenkmale ausgewiesen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten auf Befunde und Funde aus vorgeschichtlichen Zeiten getroffen wird, da es sich um ein in der Vor- und Frühgeschichte intensiv besiedeltes Gebiet handelt. Auf die Lage in diesem Bereich wird in den Hinweisen hingewiesen.

## 7.9 Störfallbetriebe

In der Gemeinde Ilvesheim ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb vorhanden, dessen Konsultationsabstand zum Tragen kommt.

---

<sup>12</sup> Climate Data, <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/baden-wuerttemberg/ilvesheim-61664/> (Stand Feb. 2026).

## 8 Flächenbilanz

	Bestand (m <sup>2</sup> )	Planung (m <sup>2</sup> )
<b>Teilbereich 1</b>		
Öffentliche Verkehrsfläche	211	
Öffentliche Grünfläche	36	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Privatweg		247
<b>Teilbereich 2</b>		
Öffentliche Grünfläche	248	
Wohnbaufläche	299	324
Private Grünfläche		223
<b>Summe</b>	<b>794</b>	<b>794</b>

## LITERATURVERZEICHNIS

Gemeinde Ilvesheim / Regioplan Ingenieure GmbH (2005): Bebauungsplan „Mahrgrund II“, Rechtskraft: 22.12.2005, Ilvesheim.

Gemeinde Ilvesheim / MVV Enamic Regioplan GmbH (2013): Bebauungsplan „Mahrgrund II“ - 1. Änderung, Rechtskraft: 21.11.2013, Ilvesheim.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (Hrsg.) (2020): Flächennutzungsplan, Gesamtfortschreibung, Mannheim.

Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.) (2025): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, 1. Änderung, Kapitel 1.4 Wohnbauflächen, Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen, Plansätze und Begründung, Mannheim.

### Sonstige Quellen:

Daten- und Kartendienst des Landesamtes für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW): <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>

Climate Data: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/baden-wuerttemberg/ilvesheim-61664/>