

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser** **1. Änderung – Neufassung**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Satzungsfassung vom 12.03.2026 nach Abwägung berücksichtigt wurden.



Abbildung: Lage B-Plan (rot) und Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen im Gemeindegebiet (grün)

Anlass der Planaufstellung:

Die Götz Ingenieur GmbH mit Sitz in Mannheim ist Vorhabenträger für eine geplante Gewerbenutzung auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche auf der Gemarkung der Gemeinde Ilvesheim (Rhein-Neckar-Kreis).

Auf dem Areal zwischen dem bestehenden Lidl-Markt und auf Höhe der Wohnbebauung Mozartstraße 41-45 soll ein Hof für Büro- und Gewerbenutzungen entstehen. Der ursprüngliche vorgesehene Hauptnutzer der Mikrologistik wird künftig kein Umschlaglager mehr am Standort betreiben. Anstatt der geplanten Mikrologistikhalle sind zwei Lager- / bzw. Produktionseinheiten mit Büro- und Sozialräumen vorgesehen. Konkret werden zwei Lager- / bzw. Produktionseinheiten mit Büro- und Sozialräumen auf zwei Stockwerken sowie zwei Gewerbehöfe mit teilweise zweigeschossigen Gewerbe- und Büroeinheiten errichtet. Diese sollen in der Grundausstattung mit Heizung, Kommunikation, WC und Sozialräumen ausgestattet werden und individuell bzw. nach Bedarf ausgebaut werden können. Ziel ist es, kleineren und jungen Unternehmen aus Ilvesheim und Umgebung Flächen für ihren Gewerbebetrieb zur Verfügung zu stellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ wurde am 24.10.2024 als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung am 16.01.2025 rechtskräftig. Gegen den Bebauungsplan wurde ein Normenkontrollverfahren eingeleitet.

Um einen möglichen Formfehler bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu heilen und die geänderte gewerbliche Nutzung im Verfahren zu berücksichtigen, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ geändert und neugefasst. Die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans bezieht sich auf den vollständigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“. Durch die Änderung soll Planungsrecht für die Entwicklung und Umsetzung des Gewerbegebiets geschaffen werden. Neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, wurden ein Durchführungsvertrag und ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen, die Einzelheiten zur Durchführung des Vorhabens und der externen Ausgleichsmaßnahmen regeln.

Verfahren und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ wurde im Normalverfahren mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen sowie inklusive der Erarbeitung eines Umweltberichts aufgestellt.

Die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans wird ebenfalls im **Normalverfahren** durchgeführt. Nach Inkrafttreten werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ im Geltungsbereich durch die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften der 1. Änderung und Neufassung ersetzt.

Nachfolgend werden alle Termine des Verfahrens zur Planaufstellung aufgeführt:

Die nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat stattgefunden. Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 13.10. bis 12.11.2025 durchgeführt. Sie erfolgte im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans wurde vom 19.01. bis 18.02.2026 durchgeführt. Über die während dieser Frist eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.03.2026 beraten und beschlossen. In der gleichen Sitzung des Gemeinderats am 26.03.2026 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.04.2026 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ somit in Kraft getreten.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Gemäß der nach § 2 Abs. 4 BauGB bei Aufstellung von Bauleitplänen durchzuführende Umweltprüfung und der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung kann bei den Schutzgütern Pflanzen, Wasser, Landschaftsbild und Erholung, aufgrund der Ausgangslage und der umgebenden Bebauung, der Vorbelastungen durch die intensive Landwirtschaft, der rechtlichen Anforderungen an die Niederschlagsversickerung und der geplanten gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen im Gebiet eine Minderung des Eingriffes auf ein unerhebliches Maß erreicht werden. Hinsichtlich dieser Schutzgüter sind keine unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche werden zwar bisher unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Für die Realisierung eines vergleichbaren Gewerbegebietes stehen einerseits keine geeigneten innerörtlichen Flächen zu Verfügung. Andererseits verbleiben aufgrund des Flächentausches im Flächennutzungsplan und der raumordnerischen Vertretbarkeit an diesem Standort keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft kommen die gutachterlichen Untersuchungen zu den Belüftungsverhältnissen zu dem Ergebnis, dass die planungsbedingten Strömungsmodifikationen sehr kleinräumig auf die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung westlich der Beethovenstraße begrenzt bleiben. Es kommt jedoch nicht zur Ausbildung großflächiger Windstagnationsbereiche von über 1 ha Größe, so dass weiterhin ein ausreichender bodennaher Luftaustausch gesichert bleibt. Auch bleibt die thermische Zusatzbelastung innerhalb der bestehenden Bebauung kleinräumig auf den unmittelbaren Nahbereich (Beethovenstraße) begrenzt und übersteigt dort nicht das ortsübliche Maß. Es sind keine für die benachbarten Siedlungsflächen unverzichtbaren klimatischen Ausgleichsräume betroffen. Aufgrund der Vorbelastungen (Autobahn, die bestehenden Straßen und Siedlungsgebiete, Gewerbe) einerseits, und der gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung sowie der grünordnerischen Festsetzungen, beispielsweise zur Eingrünung, Pflanzbindungen und Dachbegrünung andererseits, ist in der Summe keine nennenswerte Verschlechterung des Lokalklimas oder des Bioklimas gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der Ziele des Klimaschutzes wurde eine Treibhausgasbilanz erstellt, die die Emissionen durch Errichtung und Betrieb der Gebäude im Bebauungsplangebiet und den Kfz-Verkehr bilanziert (Fachbeitrag Globales Klima, Lohmeyer 2025). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des geplanten Bebauungsplans die landes- und bundesweiten Klimaschutzziele nicht gefährdet, da durch das Vorhaben die vorgeschriebenen aktuellen Klimastandards, die Wärmedämmung sowie die Wärmeversorgung betreffend, eingehalten werden.

Im Plangebiet wurden keine geschützten Kulturgüter festgestellt. Zu den vorhandenen Versorgungs- und Freileitungen bzw. Sachgüter werden die erforderlichen Abstände eingehalten, so

dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für die Beeinträchtigungen durch den bestehenden und durch die Planung zusätzlich entstehenden Verkehrs- und Anlagenlärm (Schutzgut Mensch) werden aktive (zwei Lärmschutzwände) und passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung maßgebliche Außenlärmpegel und Geräuschkontingente) festgelegt, so dass keine erheblichen Belastungen für die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung zu erwarten sind.

Auch bei den Schutzgütern Pflanzen/Tiere und Biotope sind aufgrund der Vorbelastungen keine nennenswerten Konflikte zu bewältigen. Gleichwohl geht durch die Bebauung und Versiegelung Lebensraum verloren. Aufgrund der gegenüber dem ursprünglichen Ackerland höheren Wertigkeit der gebietsinternen Grünflächen für Pflanzen und Tiere und der Schaffung von Ersatzlebensräumen in der unmittelbaren Umgebung kann dieser Verlust jedoch weitgehend kompensiert werden. Durch das geplante Vorhaben können Mauereidechsen betroffen sein (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Es werden jedoch keine kritischen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die Population der im Plangebiet vorkommenden Mauereidechsen erwartet, da die Art im Rhein-Neckar-Raum weit verbreitet ist und der Erhaltungszustand insgesamt als gut bewertet werden kann. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen vorgeschlagen, in den Bebauungsplan aufgenommen und im Durchführungsvertrag geregelt. Zur Vermeidung und Verringerung der Betroffenheit von Mauereidechsen (Schutzgut Tiere) und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) werden auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 3722 (südlicher Teil bis zum Neckarkanal) vier Gabionenhabitats und Nr. 2646 weitere 10-11 Habitatstrukturen aus Totholz und Steinhaufen errichtet.

Das Vorhaben sieht eine Beanspruchung wertvoller Ackerflächen vor, d. h. die Flächen ohne nutzbare Bodenfunktionen nehmen im Plangebiet gegenüber dem Status Quo zu (Schutzgut Boden). Die internen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen (Mindestbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung, Baum- und Heckenplantagen, Vorgaben zur Niederschlagsversickerung, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Schutz vor Vogelschlag, ökologische Baubegleitung zum Schutz der Mauereidechsen etc.) reichen nicht aus, um die mit dem Verlust der freien Bodenfläche verbundenen Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts auszugleichen. Flächen zur Entsiegelung oder andere Möglichkeiten des schutzgutspezifischen Ausgleichs stehen (mit Ausnahme der Dachbegrünung, die bereits als Minderungsmaßnahme berücksichtigt wird) nicht zur Verfügung. In der Abwägung kann die Beibehaltung des Planungsziels dennoch beschlossen werden, sofern geeignete Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 2736 im Gewann Sichelkrümme werden auf ca. 0,8 ha Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Die Fläche bleibt zwar als landwirtschaftliche Fläche erhalten, wird aber aus der ackerbaulichen Nutzung genommen und auf einer Fläche von mind. 7.010 m² unter Verwendung von Regiosaatgut zu einer Fettwiese mittlerer Standorte entwickelt, dauerhaft unterhalten und extensiv gepflegt werden. Zusätzlich wird am Feldrain auf einer Fläche von mind. 920 m² unter Verwendung von Regiosaatgut ein Blühstreifen entwickelt, dauerhaft unterhalten und extensiv gepflegt. Die Sicherung der Anlage und Unterhaltung/Pflege erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.

Bei der erforderlichen Kompensation müssen die Belange der Landwirtschaft gegenüber den Belangen des Naturschutzes abgewogen werden. Es ist nicht möglich beiden Belangen

gleichermaßen gerecht zu werden, denn entweder werden Flächen im Hinblick auf den Ausgleich und Ersatz von ökologischen Funktionen bereitgestellt und entsprechend angelegt oder aber es müssen umgekehrt bislang extensiv oder gar nicht genutzte, ökologisch wertvolle Flächen mit entsprechender Bodenfruchtbarkeit für die Landwirtschaft hergerichtet werden.

Da alle Kompensationsmaßnahmen schutzgutübergreifend wirken, bedeuten alle Kompensationsmaßnahmen, durch die in absehbarer Zeit Biotopflächen geschaffen werden, die wertvoller sind als die betroffenen Flächen, einen zusätzlichen Zuwachs an ökologischer Wertigkeit und Vielfalt im Natur- und Landschaftsraum, der allen Schutzgütern zugutekommt.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Alle eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Abwägungsbeschlüssen zu den Beteiligungsverfahren entnommen werden (Sitzung des Gemeinderates am 26.03.2026).

Die wesentlichen Ergebnisse der Behandlung der Stellungnahmen und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit werden nachfolgend zusammengefasst:

- *Beeinträchtigung Freiraumkorridor im Biotopverbund gemäß Landschaftsplan, Bedeutung aus klimatischer Sicht:* Aufgrund der kommunalen Planungshoheit liegt bei den Städten und Gemeinden die Verantwortung für eine umweltverträgliche Siedlungs- und Landschaftsentwicklung. Der Landschaftsplan ist das fachplanerische Instrument, mit dem Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung aufgezeigt werden. Diese Belange unterliegen der Abwägung wie auch sonstige in der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange. Der Fläche kommt im Rahmen des Freiraumkorridors im Biotopverbundsystem und aus klimatischer Hinsicht eine Bedeutung zu. Die Belange (Artenschutz, Schutzgut Klima) wurden im Umweltbericht dargestellt, bewertet und im Rahmen der Abwägung behandelt.
- *Formelle Fehler bei der Offenlage und Verfahrensfehler (Bekanntmachung, veröffentlichte Unterlagen, Stellungnahme nur zu den geänderten Unterlagen, Auslegung Durchführungsvertrag, Hinweis zum Datenschutz):* Den Anregungen wurde teilweise gefolgt und u. a. eine Offenlage im Normalverfahren ergänzt (1. Änderung – Neufassung). Stellungnahmen konnten dabei zu den gesamten Unterlagen des Bebauungsplans abgegeben werden; auf die Arten umweltbezogener Informationen wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Entwurf des Durchführungsvertrages wurde zur Sicherstellung der Transparenz ebenfalls öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Bauleitplanung die allgemeinen datenschutzrechtlichen Bestimmungen nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zu beachten. Gemäß Art. 13 DSGVO sind betroffene Personen zum Zeitpunkt der Erhebung personenbezogener Daten über deren Erhebung zu informieren. Da bei der digitalen Offenlage i. d. R. kein unmittelbarer Kontakt mit den Betroffenen möglich ist, wurde dieser Hinweis über die Auslegungsbekanntmachung mit den erforderlichen Hinweisen versehen.

- *Ermittlung der für die Abwägung wesentlichen Belange und angewendete Methodik:* Die jeweils angewendeten Methoden zur Beschreibung des Status quo wie auch der erforderlichen Prognosen werden in den jeweiligen Fachgutachten erläutert. Die relevanten Belange wurden ermittelt, in der Begründung und im Umweltbericht erläutert und im Rahmen der Abwägung behandelt.
- *Mangelnde hinreichende Konkretisierung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), fehlende öffentliche Auslegung:* Der VEP war in jedem Verfahrensschritt Bestandteil der Auslegung. Die materiell-rechtlichen Anforderungen an einen VEP, die sich wie bei einem sonstigen Bebauungsplan aus dem § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB (Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, Anpassung an Ziele der Raumordnung etc.) ergeben, werden eingehalten.
- *Nicht hinreichend berücksichtigter Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB/ Innenentwicklung als Planungsleitlinie, Standort gewerbliche Reservefläche „Altwasserfeld Nord“:* Das Gebot aus § 1a Abs. 2 S. 1 Hs. 1 BauGB enthält kein Optimierungsgebot i. S. einer gesetzgeberischen Anordnung, die einen Vorrang des Bodenschutzes in der Abwägung zum Inhalt hätte. Auf die Schutzbedürftigkeit und Auswirkungen der Planung auf das „Schutzgut Fläche“ wird im Umweltbericht eingegangen. Die Prüfung möglicher Standortalternativen erfolgt nicht auf Ebene des Bebauungsplans, sondern nur im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, die im Zuge der FNP-Änderung erfolgte und abgeschlossen ist. Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung ausdrücklich mit den Belangen des Bodenschutzes und des Schutzgutes Fläche auseinandergesetzt.

Die gemäß Regionalplan und Flächennutzungsplan geplanten gewerblichen Reserveflächen im Nordosten der Gemeinde an der L 597 (Altwasserfeld) sind für größere Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorgesehen, da es hier aufgrund der Entfernung zum Siedlungsgebiet nicht zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung kommen kann. Der vorgesehene Standort an der Feudenheimer Straße eignet sich besser für die Ansiedlung von Kleingewerbe, nicht zuletzt aufgrund der günstigen verkehrlichen Lage.

- *Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, Überplanung wertvoller Ackerflächen:* Die Belange der Landwirtschaft wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser und anderer Belange, Bewertung der städtebaulichen Zielstellungen und Entwicklungsperspektiven, hält die Gemeinde an der Realisierung der Planung an der betroffenen Stelle fest. Auch bei den vorgesehenen Ausgleichsflächen werden die landwirtschaftlichen Belange berücksichtigt und auf die Umnutzung weiterer Ackerflächen verzichtet. Der betroffene Flächenanteil (0,8 ha) wird zwar aus der ackerbaulichen Nutzung genommen, bleibt aber weiterhin in der landwirtschaftlichen (extensiven) Bewirtschaftung.
- *Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, Maststandort innerhalb der Ausgleichsfläche:* Bezüglich der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gelten die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13-15 BNatSchG), nach der u. a. die Eingriffe innerhalb einer angemessenen Frist auszugleichen sind (vgl. § 15 Abs. 5 BNatSchG). Die zeitliche Festlegung der Umsetzung der Maßnahmen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Bei Maßnahmen des Netzbetreibers am Maststandort innerhalb der Ausgleichsfläche werden die erforderlichen Vorkehrungen getroffen, um die Kompensationsmaßnahme zu schützen und Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten; gleiches gilt für ggf. notwendige Befahrungen durch den Netzbetreiber.

- *Rechtsfehlerhafte Abwägung der klimarelevanten Auswirkungen der Planung und ihres Vollzuges, allg. Berücksichtigungsgebot der Ziele des Klimaschutzes aus § 13 Abs. 1 S. 1 KSG, fehlerhafte Ermittlung der Veränderung des Mikroklimas durch das Klimagutachten: § 13 Abs. 1 KSG* kommt bei allen Entscheidungen zum Tragen, bei denen ein Entscheidungsspielraum besteht. Die Regelung löst jedoch keine strikte Beachtungspflicht aus und ihr kommt auch kein besonderes Gewicht im Sinne eines Optimierungsgebots zu. Klimaschutzbelange können also zugunsten anderer Belange auch zurückgestellt werden.

Das klimaökologische Gutachten (Ökoplana, 2023) zeigt auf, dass durch die Planung keine für die benachbarten Siedlungsflächen unverzichtbaren klimatischen Ausgleichsräume betroffen sind und aufgrund der Vorbelastungen einerseits, den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung sowie der grünordnerischen Festsetzungen andererseits in der Summe keine nennenswerten Verschlechterungen des Lokalklimas oder des Bioklimas oder unzumutbare klimaökologische Zusatzbelastungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten sind. Hinsichtlich der möglichen Temperaturzunahmen an einzelnen Grundstücken in der Nachbarschaft stellen sich Verhältnisse ein, wie sie derzeit in Ilvesheim westlich der Beethovenstraße vorzufinden sind. Das ortstypische Klimaniveau wird somit nicht überschritten. Die angewandte Methodik und verwendeten Datengrundlagen sind im Gutachten erläutert.

Zur Berücksichtigung der Ziele des Klimaschutzes wurde eine Treibhausgasbilanz erstellt (Fachbeitrag Globales Klima, Lohmeyer 2025). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des geplanten Bebauungsplans die landes- und bundesweiten Klimaschutzziele nicht gefährdet, da durch das Vorhaben die vorgeschriebenen aktuellen Klimastandards, die Wärmedämmung sowie die Wärmeversorgung betreffend, berücksichtigt werden. Eine Verpflichtung oder das Erfordernis einer Alternativenprüfung zugunsten der Wahl einer klimafreundlicheren Variante kann nicht abgeleitet werden.

- *Abweichung/Widerspruch zur übergeordneten Regional-/ und Flächennutzungsplanung:* In der Raumnutzungskarte der 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar ist die Fläche des Plangebiets als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)“ dargestellt, so dass die Planung den Zielen des Regionalplans entspricht. Der gültige Flächennutzungsplan sieht für die hier vorgesehene Fläche eine „Gewerbliche Baufläche“ vor (Festsetzung G 01.01). Zudem wurde die Festsetzung „Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist im gesamten Gewerbegebiet auszuschließen“ (G 08.01) getroffen. Die gewerbliche Nutzung ist nach den Festsetzungen des FNPs und der Auflage des Zielabweichungsverfahrens im Geltungsbereich des Gewerbegebietes zulässig.
- *Textliche Festsetzungen: Einschränkung der zulässigen Nutzung nach BauNVO für die Nutzung gemäß Durchführungsvertrag, gemeinsame Festsetzung von Flächen zu Nebenanlagen und Stellplätzen, Überschreitung der zulässigen Höhe, Bestimmtheit der Geh-, Fahr- und Leistungsrechte und Schutzstreifen:* Die Gemeinde kann bei der Bestimmung der baulichen Nutzung vom Typenzwang nach § 1 Abs. 2 BauNVO abweichen und eigene Vorgaben

aufstellen, sofern diese einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Rechtsgrundlage der Festsetzung zu den Stellplätzen und Nebenanlagen ist § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, wodurch die genannten und für die Hauptnutzung des Gewerbegebietes erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Ein Ausschluss einer gemeinsamen Festlegung lässt sich aus der Rechtsgrundlage nicht ableiten.

Moderne Gebäude benötigen i.d.R. Technikaufbauten (Klima, Lüftung etc.) auf dem Dach, die aus statischen oder technischen Gründen nicht vollständig in das Gebäude integriert werden können. Rechtsgrundlage ist § 16 Abs. 6 BauNVO, nach der im Bebauungsplan bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der Baulichen Nutzung vorgesehen werden können. Das Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Betreiber sichert das Recht, auf einem Grundstück eine Leitung zu errichten, zu nutzen und zu unterhalten. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist im weiteren Verfahren im Grundbuch einzutragen. Die im Schutzstreifen zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen werden in den Hinweisen der Leitungsträger konkretisiert (Hinweise D.9, D.10, D.11). Alle Vorhaben innerhalb der Schutzstreifen sind mit den jeweiligen Betreibern vorab abzustimmen.

- *Dauerhafter Erhalt der Dach- und Fassadenbegrünung, Substratdicke Dachbegrünung:* In Festsetzung A.8.2 wird hinsichtlich der Dachbegrünung geregelt, dass diese dauerhaft begrünt zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Eine vergleichbare Regelung fehlt hinsichtlich der Fassadenbegrünung und wird ergänzt. Die in den Textlichen Festsetzungen vorgegebene Substratdicke für die Dachbegrünung von mindestens 10 cm entspricht den Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) und reicht daher aus Sicht der Gemeinde aus.
- *Festsetzungen über Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen, fehlendes Schalldämmmaß, Rechtsgrundlage für Emissionskontingente:* Das Schalldämm-Maß R_w einer Lärmschutzwand muss mindestens 25 dB betragen. Dieses Maß wird von allen handelsüblichen Lärmschutzwänden erreicht und ist vom Hersteller nachzuweisen. Eine Angabe in den Festsetzungen ist daher nicht erforderlich. Durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten für Teilflächen im Bebauungsplan (Teilflächen Nord und Süd) kann sichergestellt werden, dass Betriebe beliebiger Art konfliktfrei im Plangebiet angesiedelt werden können. Bei der Bestimmung, welches Vorhaben zulässig ist, ist die Gemeinde gem. § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der aufgrund der § 9a erlassenen Baunutzungsverordnung gebunden. Daher gestattet der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten, wenn dies im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB) zur Beschreibung des Vorhabens erforderlich ist.
- *Unzulässige Abschätzung der Verkehrsbelastung der geplanten Erschließungsstraße in der Verkehrsimmissionsprognose:* Das Verkehrsgutachten des Büro Koehler und Leutwein (2024) wurde um eine Worst-Case-Betrachtung ergänzt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt auch unter den gemachten Annahmen (Ansatz von ca. 225 Beschäftigten je Hektar, bei 3,3 Fahrten je Beschäftigten und einem MIV-Anteil von 70 %) mit der Qualitätsstufe B betrieben werden kann.

Durch die geänderte Nutzung von zwei Lager- bzw. Produktionseinheiten mit Büro und Sozialraum anstatt einer Mikrologistikhalle wird von einer niedrigeren Verkehrserzeugung durch das Plangebiet ausgegangen (Koehler & Leutwein, Juli 2025). Dadurch ergibt sich im Vergleich zum Gutachten vom Juli 2024 eine leichte Verbesserung der Anschlusssituation des Gewerbegebietes an die Feudenheimer Straße und damit auch eine Verbesserung in der Leistungsfähigkeit.

Die wesentlichen Ergebnisse der Behandlung der Stellungnahmen und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nachfolgend zusammengefasst:

Verband Region Rhein-Neckar/Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 (Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz):

- *Regionalplanerische Zulässigkeit:* In der Raumnutzungskarte der 1. Änderung zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist der betreffende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim entwickelt. Aus regionalplanerischer Sicht wurden daher keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben.

Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4 (Mobilität, Verkehr, Straßen):

- *Genehmigung der neuen Anbindung an die L538:* Die Hinweise auf die erforderliche Genehmigung der Anbindung des Gewerbegebiets an die Landesstraße, die Abstimmung der Entwurfsplanung und Ablösevereinbarung werden an den Vorhabenträger und die Gemeinde zur Berücksichtigung im weiteren Verfahren weitergeleitet.

RNV GmbH:

- *Planung Netzerweiterung Bahnverkehr:* Die Planungen zur Netzerweiterung (Zeitpunkt, Trassenverlauf, Auswirkungen auf die Einfahrtssituation etc.) sind noch sehr unkonkret, so dass ein potenzieller Trassenverlauf im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden kann. Die weitere Beteiligung der RNV erfolgt im Zuge der weiteren Planungsschritte.

MVV Netze GmbH/Amprion GmbH/Telekom/TransnetBW/Netze BW:

- *Bestehende oder geplante Versorgungsanlagen:* Die Hinweise zu den bestehenden unter- und oberirdischen Versorgungsleitungen der MVV Netze (Gas, Strom), Amprion (Höchstspannungsfreileitung im Plangebiet), Telekom (Telekommunikationslinien), TransnetBW (Höchstspannungsleitung im Plangebiet, geplante Freileitung und Maststandort in der Fläche für den externen Ausgleich) und Netze BW (geplante Hochspannungsleitung als Ersatzneubau zur TransnetBW) werden berücksichtigt. Die Leitungstrassen, Höhenvorgaben, Schutzstreifen, Sicherheitsabstände und sonstigen Vorgaben der Leitungsbetreiber, z. B. zu Baumplantungen, werden in der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Hinweise eingehalten bzw. wurden zur Beachtung übernommen.

IHK Rhein-Neckar:

- *Befürwortung der Planung, Verkehrserschließung und Belange der ansässigen Betriebe:* Die Belange der ansässigen Betriebe sind nach Realisierung des Gewerbegebietes so abzustimmen und zu regeln, dass sowohl der Schutz der angrenzenden Wohnnutzung als auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit bewahrt werden.

LRA Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz:

- *Brandschutz:* Aufnahme von Hinweisen zum Brandschutz, Löschwasserversorgung, Hydranten und Befahrbarkeit/Flächen für die Feuerwehr. Die erforderliche Entfernung der Lauflinie bis zum Brandobjekt wurde von 80 m auf 50 m reduziert.

LRA Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz und Gesundheitsamt:

- *Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm, Geräuschkontingentierung:* In den Festsetzungen und im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden Maßnahmen zum Schutz und Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgelegt bzw. getroffen: Lärmschutzwände, maßgeblicher Außenlärmpegel, Geräuschkontingente.

LRA Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt:

- *Konkretisierungs-, Korrekturanregungen zur Planzeichnung, Legende, Gesetzesgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan:* Die Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren wurden geprüft und redaktionelle/klarstellende Formulierungen und Darstellungen geändert. Die Ausführungen unter Kapitel 2.3 der Begründung zur „Unwirksamkeit“ wurden angepasst. Die Formulierung auf der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen bezüglich des „Außerkräfttreten“ wurde angepasst („Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im betroffenen Geltungsbereich ersetzt.“). Die Rechtsgrundlagen zur Überschrift der Ziffer A.4 (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) und die Formulierung wurden wie vorgeschlagen geändert.
- *Aufstellungsverfahren:* Damit die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ für sich unabhängig von der Urfassung als selbständige Planung stehen kann, wurde eine neue Offenlage im Normalverfahren durchgeführt („1. Änderung – Neufassung“).

LRA Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt:

- *Grundwasserschutz/Wasserversorgung, Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht:* Aufnahme/Ergänzung einzelner Hinweise zum Grundwasserschutz, die zu beachten sind, im Textteil (unter „Hinweise“). Die Hinweise zum satzungsgemäßen Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Kanalnetz werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.

LRA Rhein-Neckar-Kreis, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde:

- *Hinweise zum Bodenschutz, Bodenverunreinigungen, Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung:* Die bestehenden Hinweise zum Schutz des Bodens und Einhaltung der einschlägigen Regelwerke wurden in den Textteil (unter „Hinweise“) übernommen. Die Forderungen nach einer bodenkundlichen Baubegleitung und einem Bodenschutzkonzept wurden in die Hinweise aufgenommen. Zusätzlich werden die Punkte im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger als verpflichtende Regelungen gesichert.
- *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden:* Die Argumentation für die Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden wird beibehalten, eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Rahmen des Änderungsverfahrens daher nicht erforderlich. Bei der Versickerung im Gebiet werden die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ dadurch gemindert, dass das im Plangebiet auf den privaten Dach- und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser größtenteils über die begrünten Randflächen und Versickerungsmulden im Plangebiet versickert, d. h. über den Bodenfilter in den gleichen Grundwasserleiter gelangt. Daher kann die Eingriffsbewertung des Bodens auf der angeschlossenen Fläche um 0,333 Wertstufen je m² reduziert werden. Die Funktion als Filter und Puffer wird sich durch die Bepflanzung, insbesondere aufgrund der Durchwurzelung der Bodenschicht, Verbesserung des Bodengefüges, Erhöhung der biologischen Aktivität und Erosionsschutz nachhaltig verbessern, weshalb die Bewertung des Bodens zu Bf3 im Bereich der Grünflächen leicht um jeweils 0,25 erhöht wurde.
- *Niederschlagsversickerung:* Der Anregung zu der wasserdurchlässigen Gestaltung von befestigten Flächen wird gefolgt und die Festsetzungen zu A.8.3 entsprechend der vorgeschlagenen Konkretisierung ergänzt.

LRA Rhein-Neckar-Kreis, Untere Landwirtschaftsbehörde:

- *Belange der Landwirtschaft und Beanspruchung von Flächen:* Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der geplanten Maßnahme auf Flst. 2736 (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen) auf ca. 8.000 m² Ackerboden verloren geht. Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, Bewertung der genannten Argumente sowie der städtebaulichen Entwicklungsperspektiven auf dieser Fläche, hält die Gemeinde jedoch an der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen an der betroffenen Stelle fest.

LRA Rhein-Neckar-Kreis, Untere Naturschutzbehörde (UNB):

- *Artenschutz, Artenschutzgutachten, Schutz der Mauereidechsen, vorgezogene CEF-Maßnahmen:* Im Rahmen eines Abstimmungstermines am 04.12.2025 sowie weiterem Schriftverkehr mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Erfassungsmethodik der Eidechsen und die Maßnahmen aus dem „Konzept zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Belange für die Mauereidechse“ (Institut für Faunistik, Oktober 2024, zuletzt ergänzt März 2026), insbesondere die Art, Fläche und Lage der Ersatzhabitats, abgestimmt und in den Festsetzungen und dem Durchführungsvertrag konkretisiert bzw. angepasst.
- Die CEF-Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitats für Mauereidechsen werden auf der gemeindeeigenen Fläche Nr. 2646 ergänzt und dort weitere Habitatelemente angelegt.

Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege:

- *Archäologische Bodenfunde:* Ergänzung/Übernahme der Hinweise zu den großflächigen Kulturdenkmälern als Nachrichtliche Übernahme, archäologische Voruntersuchungen und die Regelungen in §§ 20, 27 DSchG zum Umgang mit archäologischen Funden sowie der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten.

Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten:

Bei der Alternativenprüfung sind insbesondere die Planungsziele und der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, durch die die Planungsziele möglicherweise in schonenderer Weise umgesetzt werden könnten.

Die Planung der Realisierung eines Gewerbegebiets entspricht der Zielsetzung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans, der für diesen Bereich eine geplante Gewerbefläche vorsieht. Die Planung kann daher aus den Zielen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden. Die Planungsziele und die Anforderungen an das konkrete Vorhaben (Gewerbefläche für örtliches Gewerbe, erforderliche Stellplätze etc.) können nicht auf schonendere Weise realisiert werden.

Ilvesheim, den 16.04.2026

gez. Thorsten Walther
(Bürgermeister)