

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
1.	<p><b>Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen</b> Bau- und Umweltamt Postfach 1228 68528 Edingen-Neckarhausen Az: 621.41 <b>Schreiben vom 21.09.2023</b></p>	<p>Vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung am o.g. Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Wir bitten Sie, die nachfolgende Stellungnahme in die weiteren Planungsüberlegungen einzubeziehen. Sie erhalten dieses Schreiben fristwährend vorab elektronisch, das Original folgt auf dem Postweg.</p> <p>Konkret soll im Plangebiet der Standort der Firma Picnic für die Region rund um Mannheim realisiert werden. Die Picnic GmbH ist ein Unternehmen, das sich auf die Auslieferung von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt) fokussiert hat. Der Online-Supermarkt liefert nach dem „Milchmann-Prinzip“ am Vortag bestellte Lebensmittel in kleinen Elektro-Transportern in einem genauen Zeitfenster an Kunden.</p> <p><b><u>I. Entwicklung des Online-Lebensmittelhandels und Auswirkung auf den zentrenrelevanten Einzelhandel</u></b></p> <p>Der Online-Handel ist längst eine ernstzunehmende Größe im Kampf um die Marktanteile der einzelnen Vertriebsformen geworden und übertrifft nicht nur mit anhaltend zweistelligen Wachstumsraten das Wachstum aller klassischen Vertriebswege im Handel, sondern erreicht mittlerweile mit einem Umsatzanteil von 3 Prozent eine beachtliche Größenordnung.<sup>1</sup> Im Jahr 2030 könnte der Onlineanteil von Lebensmitteleinkäufen sogar 10 bis 15 Prozent des Gesamtmarktes ausmachen. Ende August 2023 hat auch der Lebensmitteldiscounter ALDI Süd bekannt gegeben, dass er in das Liefergeschäft für Lebensmittel einsteigt. Ursprüngliche Prognosen, nach denen der Online-Handel im Lebensmittelbereich nicht vergleichbare Bedeutung wie in anderen Branchen erreichten dürfte (vgl. BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2017: Online-Handel - Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren) haben sich mittlerweile als falsch bzw. überholt erwiesen, nicht zuletzt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Konsum- und Einkaufsverhalten der Bevölkerung. Somit kommt dem Online-Lebensmittelhandel neben dem stationären Handel eine immer größere Bedeutung zu, was sich zwangsläufig auch auf die Nahversorgungssituation der Bevölkerung auswirkt. Auch im Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO der Fachkommission Städtebau</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der <b>Anregung teilweise entsprochen</b>.</p> <p><b>Zu I.:</b> Zur Bewertung der möglichen (räumlichen und wirtschaftlichen) Auswirkungen des Online-Handels bzw. der Ansiedlung eines Picnic-Hubs in Ilvesheim auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Ilvesheim und den umliegenden Städten bzw. Gemeinden wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch die Fa. Bulwiengesa erarbeitet. Das Gutachten stellt den aktuellen Stand und die künftige Entwicklung des Online-Handels im Food-Bereich dar und prognostiziert den Marktanteil (Umsatzerwartung), den eine Picnic-Ansiedlung im untersuchten Marktgebiet voraussichtlich überschlägig erreichen wird.</p> <p>Der Marktanteil des Onlinehandels an den Verbrauchsausgaben für Food (Lebensmittel, Getränke und Tabakwaren) betrug in Deutschland 2022 2,9 % sowie 3,2 % für Drogerieartikel. Gemäß den Berechnungen des Gutachters wird sich der Anteil des Onlinehandels für den periodischen Bedarf bis zu den Jahren 2026/27 auf ca. 4,5 % erhöhen, bleibt damit aber immer noch relativ gering. Das Umsatzwachstum des Onlinehandels wird nicht zu Lasten des stationären Einzelhandels erfolgen, da für diesen im gleichen Zeitraum auch ein Umsatzwachstum prognostiziert wird (bis 2026/27 +8,4 % der Verbrauchsausgaben pro Einwohner). Der Marktanteil eines Picnic-Hubs in Ilvesheim, bei einer Umsatzerwartung von +20 % Im Vergleich bereits bestehender Picnic-Hubs in Deutschland (Durchschnittswert), wurde für das Liefer-/Marktgebiet mit 1,5 % errechnet (ohne Berücksichtigung möglicher Verdrängungseffekte gegenüber anderen Onlinehandelanbieter). Bezogen nur auf den stationären Einzelhandel liegt er bei 1,6 %. Aufgrund dieser niedrigen Marktanteilsquote kann davon ausgegangen werden, dass von der Ansiedlung des Picnic-Hubs in Ilvesheim nur marginale, kaum spürbare Umsatzauswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel im Umkreis (Liefergebiet) ausgegangen werden kann.</p> <p>Da die zentralen Versorgungsbereiche im Liefer-/Marktgebiet gemäß der gutachterlichen Stellungnahme alle gut und nachhaltig aufgestellt sind und die möglichen Auswirkungen in einem sehr niedrigen einstelligen Bereich liegen, sind keine Beeinträchtigungen oder gar Schädigungen</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>vom 28.09.2017 wird das Erfordernis einer Betrachtung der städtebaulichen Auswirkungen des Online-Handels im Lebensmittelhandel ausdrücklich angeführt.</p> <p>Anhand der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung sind die Auswirkungen, bezogen auf den Einzelhandel von Edingen-Neckarhausen, nicht erkenn- und bewertbar. Die Erstellung einer Einzelhandels-Auswirkungsanalyse ist aus Sicht der Gemeinde Edingen-Neckarhausen für die weitere Beurteilung - auch im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB - zwingend erforderlich.</p> <p>In die Betrachtung ist hierbei auch einzubeziehen, dass weitere Anbieter am Markt, die beispielsweise in der Region verortet sind, ihre Standorte für den Online-Handel ertüchtigen könnten (z.B. Liefer-Services der Fa. REWE, usw.). Abschließend wird angemerkt, dass es auch im Sinne der planaufstellenden Kommune sein sollte, dass die Auswirkungen am eigenen Ort untersucht werden.</p> <p><b><u>II. Veränderungen der Verkehrs- und Einkaufsströme durch den Neubau der L597</u></b></p> <p>Der Neubau der bereits im Bau befindlichen L597 betrifft die Gemarkungen von Ilvesheim, Ladenburg, Mannheim und Edingen-Neckarhausen. Überörtlich und in der gesamten Rhein-Neckar-Region sorgt dies für eine nachhaltige Veränderung der Verkehrsströme, die sich mittel- und unmittelbar auf das Einkaufsverhalten und somit den Einzelhandel auswirken wird. Das lässt sich bereits anhand der zur erwartenden Verkehrsstärke gemäß Planfeststellungsbeschluss erkennen (ca. 25.000 Fahrzeuge werktäglich). Eine Auswirkungsanalyse - wie unter Ziffer I gefordert - sollte auch diesen Sachverhalt untersuchen und gutachterlich bewerten.</p> <p><b><u>III. Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim</u></b></p> <p>Wie aus der Vorhabenbeschreibung erkennbar ist, soll der Lieferradius die Region rund um Mannheim bedienen. Hieraus lässt sich die Betroffenheit zahlreicher Kommunen innerhalb des</p>	<p>des Bestandsnetzes zu erwarten. Vielmehr kann der Picnic Hub in einem weiterhin wachsenden Marktumfeld etabliert werden.</p> <p><b>Zu II.-IV: Der Anregung wird nicht entsprochen.</b> Da für den Standort des geplanten Umschlag-Hubs kein Kundenverkehr erfolgt, sind durch den Neubau der L597 keine wesentlichen verkehrsbedingten Änderungen zu erwarten, die für das Bebauungsplanverfahren relevant sein könnten. Diese ergeben sich jedoch voraussichtlich für den bestehenden stationären Einzelhandel (z. B. im Ortskern von Ilvesheim). Die Anregung, eine entsprechende Untersuchung bzw. Auswirkungsanalyse auf regionaler Ebene durchzuführen, z. B. durch den Nachbarschaftsverband, wird als sinnvoll erachtet und durch die Gemeinde Ilvesheim unterstützt. Für den Bebauungsplan ergeben sich dadurch aber keine Änderungen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim erkennen. Es wird daher angeregt, dass die Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim fortgeschrieben wird. Begründung: Die aktuelle Konzeption betrachtet weder die Veränderung der Verkehrsströme durch den Neubau der L597 noch den Zuwachs durch den Online-Lebensmittelhandel.</p> <p><b><u>IV. Beteiligung des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim</u></b> Aufgrund der in Ziffer III dargelegten Erfordernis zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption, erhält der Nachbarschaftsverband (NV) Heidelberg-Mannheim eine Mehrfertigung dieser Stellungnahme. Sowohl der Gemeinde Ilvesheim als auch dem NV sind die Überlegungen zur Nahversorgung im Norden von Neckarhausen bekannt. Wir regen hiermit nochmals an, ein solches Verfahren schnellstmöglich in Gang zu setzen. Gerne ist die Gemeinde Edingen-Neckarhausen auch bereit, ein Gutachten mit der Gemeinde Ilvesheim gemeinsam auf den Weg zu bringen - selbstverständlich unter vorheriger inhaltlicher Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim.</p> <p>1 (vgl. Grocery Insights Report 2022, Accenture/GfK, <a href="https://www.accenture.com/content/dam/accenture/final/a-com-migration/r3-additionalpages-1/pdf/pdf-179/accenture-grocery-insights-2022-final-call-german-e-grocey.pdf#zoom=50">https://www.accenture.com/content/dam/accenture/final/a-com-migration/r3-additionalpages-1/pdf/pdf-179/accenture-grocery-insights-2022-final-call-german-e-grocey.pdf#zoom=50</a>).</p>	
2.	<p><b>Bürgermeisteramt Heddeshaim</b> Fritz-Kessler-Platz 68526 Heddeshaim</p>	Keine Äußerung.	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.</p>
3.	<p><b>Stadt Ladenburg</b> Hauptstraße 7 68526 Ladenburg</p>	Keine Äußerung.	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
4.	<p><b>Stadt Mannheim</b>                      FB Stadtplanung                      Postfach 10 00 35                      68133 Mannheim  <b>E-Mail vom 04.10.2023</b></p>	<p>Folgende Stellungnahme hat der FB 61 erarbeitet:</p> <p>Die Stadt Mannheim bedankt sich für die Beteiligung am B-Plan-Verfahren "Ober dem Engelwasser", mit dem die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Picnic-Auslieferungslagers in Ilvesheim geschaffen werden sollen.</p> <p>Hinsichtlich des Klimas oder sonstigen negativen freiraumplanerischen Auswirkungen ist von keinen negativen auf die Mannheimer Gemarkung auszugehen.</p> <p>Die Stadt Mannheim beobachtet interessiert und genau die Entwicklungen des Online-Handels, insbesondere beim Online-Handel mit Lebensmitteln, für den momentan rund um Mannheim ein Distributionsnetz aufgebaut wird.</p> <p>Die Nahversorgung mit Lebensmitteln ist für die Stadtteilzentren der Städte und Gemeinden, insbesondere auch für Mannheim, ein zentraler Anker, um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten und attraktive, vitale Stadtteile zu qualifizieren und zu erhalten.</p> <p>Erst im August 2023 wurde in Viernheim ein 25.000 qm großes Fulfillment-Center der Fa. Picnic als Verteilzentrum für die 3 Bundesländer Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg eröffnet. Dieses soll den gesamten Rhein-Neckar-Raum und das Rhein-Main-Gebiet bis Wiesbaden und Mainz abdecken. Zur Weiterverteilung der bestellten Waren werden diese von Viernheim aus mit LKWs mehrmals am Tag zu lokalen Verteilerstellen („City Hubs“) transportiert. Ein solcher Hub soll jetzt auch in Ilvesheim erstellt werden. Erst von dort werden die Lebensmittel in E-Transporter verladen und in einem Radius von bis zu 15 Kilometern an die Endkunden geliefert.</p> <p>Der wachsende Online-Handel wird die traditionelle Bindung von Siedlungszentren und Versorgungsfunktionen zunehmend verändern und große räumlichen Auswirkungen auf die Städte und Gemeinden mit sich bringen. Hier sind insbesondere die wachsenden Flächenanforderungen für großflächige Logistikstandorte und die damit verbundenen zunehmenden Lieferverkehre und -beziehungen zu nennen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der <b>Anregung teilweise entsprochen</b> und die Auswirkungen des Online-Lebensmittelhandels auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Ilvesheim und den umliegenden Städten und Gemeinden gutachterlich geprüft und in der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Zur Bewertung der möglichen (räumlichen und wirtschaftlichen) Auswirkungen des Online-Handels bzw. der Ansiedlung eines Picnic-Hubs in Ilvesheim auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Ilvesheim und den umliegenden Städten bzw. Gemeinden wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch die Fa. Bulwiengesa erarbeitet. Das Gutachten stellt den aktuellen Stand und die künftige Entwicklung des Online-Handels im Food-Bereich dar und prognostiziert den Marktanteil (Umsatzerwartung), den eine Picnic-Ansiedlung im untersuchten Marktgebiet voraussichtlich überschlägig erreichen wird.</p> <p>Der Marktanteil des Onlinehandels an den Verbrauchsausgaben für Food (Lebensmittel, Getränke und Tabakwaren) betrug 2022 in Deutschland 2,9 % sowie 3,2 % für Drogerieartikel. Gemäß den Berechnungen des Gutachters wird sich der Anteil des Onlinehandels für den periodischen Bedarf bis zu den Jahren 2026/27 auf ca. 4,5 % erhöhen, bleibt damit aber immer noch relativ gering. Das Umsatzwachstum des Onlinehandels wird nicht zu Lasten des stationären Einzelhandels erfolgen, da für diesen im gleichen Zeitraum auch ein Umsatzwachstum prognostiziert wird (bis 2026/27 +8,4 % der Verbrauchsausgaben pro Einwohner). Der Marktanteil eines Picnic-Hubs in Ilvesheim, bei einer Umsatzerwartung von +20 % Im Vergleich bereits bestehender Picnic-Hubs in Deutschland (Durchschnittswert), wurde für das Liefer-/Marktgebiet mit 1,5 % errechnet. (ohne Berücksichtigung möglicher Verdrängungseffekte gegenüber anderen Onlinehandelanbieter). Bezogen nur auf den stationären Einzelhandel liegt er bei 1,6 % Aufgrund dieser niedrigen Marktanteilsquote kann davon ausgegangen werden, dass von der Ansiedlung des Picnic-Hubs in Ilvesheim nur marginale, kaum spürbare Umsatzauswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel im Umkreis (Liefergebiet) ausgegangen werden kann.</p> <p>Da die zentralen Versorgungsbereiche im Liefer-/Marktgebiet gemäß der gutachterlichen Untersuchung alle gut und nachhaltig aufgestellt sind und die möglichen Auswirkungen in einem sehr niedrigen einstelligen</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Der Online-Handel wirkt sich außerdem auch auf das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial des stationären Einzelhandels aus.</p> <p>Die Kaufkraft der Bevölkerung verteilt sich neben den stationären Umsätzen immer mehr auf Online erzielte Umsätze. Dies wird Folgen für die stationären Einzelhandelsbetriebe haben, die bisher die lokalen Nahversorgungsstrukturen bilden.</p> <p>Im Gegensatz zum stationären Einzelhandel entzieht sich der Online-Handel dagegen bislang weitgehend entsprechenden Festlegungen und Steuerungsmöglichkeiten in Raumordnungsplänen, da er in erster Linie nicht durch Verkaufsflächen, sondern durch vielfältige Logistikeinrichtungen geprägt ist.</p> <p>Die 46. Ministerkonferenz für Raumordnung, der Konferenz der bei Bund und Ländern für die Raumordnung zuständigen Ministerien, hat deshalb 2022 empfohlen, zur Sicherung der Einzelhandelsfunktion der Innenstädte und der zentralen Versorgungsbereiche die baurechtlichen Anpassungsbedarfe im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu prüfen und entsprechende Festlegungen zum Online-Handel in den Raumordnungsplänen, Bauleitplänen, Zentren- und Einzelhandelskonzepten sowie bei der Beurteilung der Raumverträglichkeit einzelner Ansiedlungsvorhaben aufzunehmen. Diese Empfehlungen wurden bislang leider noch nicht umgesetzt.</p> <p><u>Die Stadt Mannheim regt daher an:</u></p> <p>Die Städte und Gemeinden sollten bereits heute bei entsprechenden Anfragen und Ansiedlungswünschen behutsam und überlegt vorgehen, bevor vor der Einführung der notwendigen Regelungsmöglichkeiten für den Onlinehandel schon weitgehend unumkehrbare Tatsachen geschaffen werden.</p> <p>Mit der Fortführung der jetzigen Entwicklungen werden sich negative räumliche und wirtschaftliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsfunktion der Innenstädte und der zentralen Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden (auch in Mannheim und Ilvesheim) ergeben. Auch wenn die Auswirkungen derzeit noch nicht nachweisbar sind, sollten sie dennoch möglichst auf ein Minimum reduziert werden.</p>	<p>Bereich liegen, sind keine Beeinträchtigungen oder gar Schädigungen des Bestandsnetzes zu erwarten. Vielmehr kann der Picnic-Hub in einem weiterhin wachsenden Marktumfeld etabliert werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Es gilt im Sinne der regionalplanerischen Ziele (Integrationsgebot etc.) sowie der lokalen Einzelhandelskonzepte bei der Ansiedlung des Lebensmittel-Onlinehandels zu handeln und deren Aussagen zu berücksichtigen. Diese sind entsprechend in die Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen.</p>	
5.	<p><b>Verband Region Rhein-Neckar</b> Der Verbandsdirektor P 7, 20-21 68161 Mannheim <b>E-Mail vom 25.09.2023</b></p>	<p>Mit Schreiben vom 18.08.2023 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 20.09.2023 anschließen und aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden.</p> <p>Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme und die Zustimmung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.</p>
6.	<p><b>Regierungspräsidium Karlsruhe</b> Referat 21 Raumordnung Baurecht Denkmalschutz 76247 Karlsruhe Az: RPK21-2511-690/1/1 <b>E-Mail vom 20.09.2023</b></p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren.</p> <p>Ziel der Planung ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Die Fa. Picnic GmbH, ein Online-Supermarkt-Anbieter, beabsichtigt eine Lagerhalle/ Umschlagshalle (Hub) zum ausschließlichen Zwecke des kurzfristigen Warenumschlages in Ilvesheim zu eröffnen. Des Weiteren soll ein Gewerbehof errichtet werden, der kleineren und jungen Unternehmen aus Ilvesheim und Umgebung Flächen für ihren Gewerbebetrieb zur Verfügung stellen soll.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde südlich der Feudenheimer Straße (L538) und umfasst eine Fläche von ca. 12.525 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim entwickelt.</p> <p>In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet nachrichtlich als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt.</p> <p>Dem Vorhaben stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme und die Zustimmung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**


Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
7.	<p><b>Regierungspräsidium Karlsruhe</b>                      Abt. 4: Mobilität, Verkehr, Straßen                      76247 Karlsruhe                      Az: RPK42-2512-74/1  <b>Schreiben vom 22.09.2023</b></p>	<p>Wir danken für die Beteiligung an obigem Vorhaben.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ tangiert die Landestraße L 538 im straßenrechtlichen Außerortsbereich.</p> <p>Gemäß § 22 StrG ist außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt das Anbauverbot von 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße zu beachten, innerhalb dessen keinerlei Hochbauten errichtet werden dürfen und auch keine direkten Zufahrten an der Landesstraße zugelassen werden.</p> <p>Werbeanlagen sind gemäß § 22 Abs. 1 StrG in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der L 538 ebenfalls unzulässig. In einer Distanz von 20-40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone gem. § 22 Abs. 2 StrG) können Werbeanlagen nur am Ort der Leistung errichtet werden.</p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Anbauverbotszone von 20 m einzuzeichnen und im schriftlichen Teil zusammen mit der Anbaubeschränkungszone entsprechend auszuführen.</p> <p>In den Planunterlagen des Bebauungsplans ist nun eine Erschließung des Grundstücks über die L 538 vorgesehen. Grundsätzlich ist zunächst zu prüfen, ob sich keine Planungsalternativen, beispielsweise durch eine Erschließung über die bereits bestehende Einmündung Beethovenstraße, finden lassen.</p> <p>Sollten sich keine Alternativen finden lassen, dürfen sich hinsichtlich einer Erschließung über die L 538 keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss ergeben. Hierzu wären die Leistungsfähigkeit und Befahrbarkeit der Verkehrsanlage nachzuweisen und die Breiten nach den gültigen Regelwerken (RASt) vorzusehen. Darüber hinaus wäre die Befahrbarkeit der Verkehrsanlage mittels Schleppkurven sicherzustellen. Je nach Verkehrsaufkommen wäre ggf. die Anlage eines separaten Linksabbiegestreifens zu prüfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der <b>Anregung entsprochen</b>. Die Anbauverbotszone der L 538, die an der Feudenheimer Straße außerhalb der geschlossenen Ortslage verläuft, wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Im schriftlichen Teil (Nachrichtliche Übernahme) wird auf die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone hingewiesen.</p> <p>Die Auswirkungen der Erschließung über die L 538 auf den Verkehrsfluss (Leistungsfähigkeit und Befahrbarkeit der Verkehrsanlage) sowie die Auswirkungen auf den Radverkehr wurden in einem Verkehrsgutachten geprüft (Büro Koehler &amp; Leutwein, Februar 2024). Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens aus dem Plangebiet ergab sowohl für die vormittägliche als auch nachmittägliche Spitzenstunde des Prognose-Planfalls die Gesamtqualitätsstufe B. Dies bedeutet, dass sich auf der L538 zwar die Anwesenheit anderer Kraftfahrzeuge im fließenden Verkehr bemerkbar macht, die Bewegungsfreiheit der Kraftfahrer aber nur unerheblich eingeschränkt wird und der Verkehrsfluss nahezu frei ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bei Realisierung des Vorhabens bestätigt werden kann.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße ist nach Aussagen der Verkehrsschaukommission am Anschlussknoten des Plangebietes ein Linksabbiegestreifen vorzusehen. Für den in Fahrtrichtung Ilvesheim fahrenden Radverkehr wird eine nach RASt 06 Richtlinien-konforme Überführung über den Knotenpunkt geschaffen werden. Die konkrete Verkehrsplanung an dieser Stelle befindet sich in der behördlichen Abstimmung und wird im Rahmen des weiterführenden Verfahrens festgelegt. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche fest, die den Rahmen für die weitere Planung bildet.</p> <p>Geprüft wurde auch die Möglichkeit der rückwärtigen Erschließung des Plangebietes über die Beethovenstraße (bauplanungsrechtlich ein Reines Wohngebiet). Vor allem aufgrund der Anlieferung mit Sattelzügen und der dafür erforderlichen Kurvenradien wird diese Option jedoch ausgeschlossen.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Zusätzlich wäre der hinzukommende Erhaltungsmehraufwand gegenüber dem Land abzulösen. Eine Ablösevereinbarung nach ABBV wäre zwischen Gemeinde und Land zu schließen.</p> <p>Bei einer Erschließung über die L 538 würde sich weiterhin die Verkehrsanlage im Bebauungsplan mit der Verkehrsfläche der Radschnellverbindung Mannheim-Heidelberg überschneiden. Grundsätzlich ist durch den Lieferverkehr mit nachteiligen Auswirkungen auf den Radverkehr, insbesondere auf der RSV, zu rechnen. In jedem Fall wäre bei der weiteren Planung das Zusammenspiel mit der RSV zu klären.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der nachrichtlichen Ergänzung der Anbauverbotszone in der Planzeichnung sowie zusammen mit der Anbaubeschränkungszone in „C. Nachrichtliche Übernahmen“ wird zugestimmt.</p> <p><b>„C.1 Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone der L 538</b> <i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Verlauf der Landesstraße L 538 (Feudenheimer Straße). Die Auflagen und Beschränkungen für die angrenzende Nutzung des Geländes sind zu beachten. Die Bauverbotszone der L 538 gemäß Straßengesetz BW (StrG BW) wird nachrichtlich dargestellt.</i> <i>Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 StrG BW dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, grundsätzlich nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.</i> <i>In einer Distanz von 20-40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone gem. § 22 Abs. 2 StrG BW) können Werbeanlagen nur am Ort der Leistung errichtet werden.“</i></p>
8.	<p><b>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH</b> Infrastrukturplanung IS4 Möhlstraße 27 68165 Mannheim</p>	Keine Äußerung.	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.</p>
9.	<p><b>MVV Netze GmbH</b> Luisenring 49 68159 Mannheim <b>Schreiben vom 05.09.2023</b></p>	<p>Nach Prüfung Ihrer Unterlagen nehmen wir zu o.g. Betreff wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober dem Engelwasser“ sind in der Feudenheimer Straße Gasniederdruckleitungen inkl. Hausanschlussleitungen der MW Energie AG verlegt. Anbei ein DIN A3 Bestandsplanausschnitt, M 1:1000, der v.g. Versorgungsleitungen im betreffenden Bereich zur Orientierung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis auf die Gasniederdruckleitungen inkl. Hausanschlussleitungen der MVV Energie AG in der Feudenheimer Straße in den schriftlichen Teil (Hinweise) zur Beachtung übernommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Ergänzung der Hinweise hinsichtlich der Gasniederdruckleitungen der MVV Energie AG wird zugestimmt.</p>




**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Bezüglich bestehender Wasserversorgungsleitungen wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Ilvesheim. Wir bitten Sie uns weiterhin in Ihrer Planung zu berücksichtigen und zu informieren. Wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Anlage:</p> 	<p><b>„D.12 Versorgungsleitungen der MVV Energie AG</b> <i>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der Feudenheimer Straße Gasniederdruckleitungen inkl. Hausanschlussleitungen der MVV Energie AG verlegt.“</i></p>
10.	<p><b>Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH</b> B 1, 3-5 68159 Mannheim</p>	Keine Äußerung.	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.</p>
11.	<p><b>Amprion GmbH</b> Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund Az: A-BB/4523/Tsc/183.978 <b>Schreiben vom 06.09.2023</b></p>	<p>Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise im 20,00 m + 33,00 m = 53,00 breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung. Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie und Maststandorten haben Sie bereits in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 vom 03.08.2023 nachrichtlich eingetragen. Sie können diesen aber auch unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.</p> <p>Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die wesentlichen Hinweise zu den Höchstspannungsfreileitungen der Amprion GmbH in den schriftlichen Teil (Hinweise) zur Beachtung übernommen bzw. ergänzt.</p> <p><b>Zu 1):</b> In der Planzeichnung sind die Leitungsmittellinie, Maststandorte und Schutzstreifengrenzen bereits dargestellt. Diese werden zur Differenzierung zu den restlichen Leitungsanlagen (und Schutzstreifen) entsprechend nachrichtlich angepasst.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>1) Die Höchstspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.</p> <p>2) Der Schutzstreifen der Leitung wird nur für die Errichtung von Bauwerken gewerblicher Nutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen mit einer Bauhöhe von maximal 7,60 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 97,0 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von 104,60 m über NHN) ausgewiesen.</p> <p>3) Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer (und Dachterrassen) sind nicht zulässig.</p> <p>4) Die Maste müssen in einem Umkreis von 20 m Radius um die Eckstiele (25 m von der Mastmitte) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.</p> <p>5) Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 7 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.</p> <p>Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.</p> <p>Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/ der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer</p>	<p><b>Zu 2):</b> Die konkreten Ausführungen zu den zulässigen Gebäudehöhen werden in den Hinweisen (D.9) ergänzt. Die Vorgaben zu den Gebäudehöhen werden durch das geplante Vorhaben eingehalten.</p> <p><b>Zu 3):</b> Der Hinweis zu den Bedachungen wird im Textteil (D.9) ergänzt.</p> <p><b>Zu 4):</b> Die Maststandorte der Amprion und ihre Sicherheitsabstände sind nachrichtlich dargestellt, aber nicht vom Vorhaben betroffen. Die Ergänzung eines entsprechenden Hinweises ist daher nicht erforderlich.</p> <p><b>Zu 5)</b> Die wesentlichen Hinweise zu den Anpflanzungen und Wuchshöhen werden im Textteil (D.9) ergänzt.</p> <p><b>Zu 6)</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger und den zuständigen Stellen zur Beachtung weitergeleitet.</p> <p><b>Zu 7)</b> Der genannte Hinweis war bereits mit vollem Wortlaut im Textteil enthalten; eine Ergänzung ist nicht erforderlich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Ergänzung der Hinweise und der Planzeichnung hinsichtlich der Höchstspannungsfreileitung der Amprion wird zugestimmt.</p> <p><b>„D.9 Freileitung der Amprion GmbH</b> <i>Im Geltungsbereich verläuft eine 380-kV-Leitung der Amprion GmbH. Die Leitungsmittellinie, Maststandorte und Schutzstreifengrenzen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.</i> <i>Im Schutzstreifen (S1) der Leitung dürfen nur Bauwerke gewerblicher Nutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen mit einer Bauhöhe von maximal 104,60 m über NHN errichtet werden. Eine Überschreitung dieser Bauhöhe um bis zu 1,50 m für technische Aufbauten kann zugelassen werden. Für Bedachungen von Gebäuden ist die DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, zu beachten. Es dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen.</i> <i>Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr,</i></p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.</p> <p>6) Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.</p> <p>7) Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.“</p> <p>Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Lageplan</p> 	<p><i>dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sollen in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen.</i></p> <p><i>Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.“</i></p>
12.	<p><b>Vodafone BW GmbH</b> Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p>	Keine Äußerung.	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.</p>


**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
13.	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>                      Technik Niederlassung Südwest                      PTI 21, PPB6/Bauleitplanung                      Dynamostraße 5                      68165 Mannheim                      Az: 2023B_311  <b>E-Mail vom 19.09.2023</b></p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).</p> <p>Kontakt: <a href="mailto:T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de">T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de</a></p> <p>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird. Wir bitten Sie auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen sowie dass die Telekom jedoch bestrebt, ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.</p> <p>Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma.</p> <p>Zur Vereinfachung der Koordinierung ist die Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass, sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der</p>	<p>Die Zustimmung und die Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und die Hinweise auf bestehende und die Verlegung neuer Telekommunikationslinien in den schriftlichen Teil (Hinweise) zur Beachtung bei der Umsetzung des Bauvorhabens übernommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Der Ergänzung der Hinweise hinsichtlich bestehender und der Verlegung neuer Telekommunikationslinien der Telekom wird zugestimmt.</p> <p><b>„D.13 Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <i>Möglicherweise befinden sich im Plangebiet (Feudenheimer Straße) Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</i>  <i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i>  <i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</i>  <i>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit rechtzeitig vor der Ausschreibung die Planung und das Leistungsverzeichnis erstellt und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vorgenommen werden können, ist spätestens sechs Wochen vor Ausschreibungsbeginn eine</i></p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Möglicherweise befinden sich im Plangebiet (Feudenheimer Straße) Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p><i>Kontaktaufnahme mit dem Team Breitband und die Übersendung der Ausbaupläne erforderlich.“</i></p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
			
14.	<p>TransnetBW GmbH Heilbronner Str. 51-55 70191 Stuttgart <b>Schreiben vom 28.09.2023</b></p>	<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ober dem Engelwasser“ in Ilvesheim betreibt die TransnetBW GmbH die o.g. Leitungsanlage. Ihre Anfrage wurde unter der Nummer <b>2022.2472</b> registriert (bitte in Folge mit angeben). Die geplanten Gebäude „Micrologistik“ und „Gastro“ sowie einige Parkplätze und Carports liegen innerhalb des technischen Schutzstreifens unserer o.g. Höchstspannungsfreileitungsanlage 5250. Im Anhang stellen wir Ihnen zur besseren Einordnung die Unterlagen der Höchstspannungsfreileitungsanlage zur Verfügung. Aus diesen sind der Leitungsverlauf und die Lage der Schutzstreifen zu ersehen. <b>Die Daten sind nur zum zweckgebundenen Gebrauch bestimmt, eine Weitergabe an unbeteiligte Dritte ist untersagt.</b></p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanverfahrens ist außerdem das oben genannte Netzausbauprojekt ULTRANET geplant und daher möchten wir darauf hinweisen: TransnetBW und Amprion planen das Netzausbauprojekt ULTRANET. Der Gesamtprojekttitel lautet „Höchstspannungsleitung Osterath – Philippsburg; Gleichstrom (Ultranet)“. Die Maßnahme ist als Vorhaben Nr. 2 Teil des Bundesbedarfsplans und wurde unter der Nummer 2.9 von der Europäischer Kommission in die Unionsliste der Vorhaben von gemeinsamem Interesse („Projects of Common Interest“) aufgenommen. ULTRANET wird in Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung (HGÜ) realisiert und ist eine der großen Strombrücken zwischen Nord- und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die erforderlichen Festsetzungen und wesentlichen Hinweise zu der Höchstspannungsfreileitungsanlage 5250 der TransnetBW GmbH in den schriftlichen Teil übernommen bzw. ergänzt. Die Planzeichnung wird hinsichtlich der Beschriftung, den Schutzstreifen und dem Leitungsrecht angepasst. Aufgrund des Vorhabenbezugs des Bebauungsplans erfolgt eine enge Abstimmung des Vorhabensträgers mit dem Leitungsträger bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Auf die Ergänzung einzelner Vorgaben und Hinweise, deren Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung gesichert ist, kann daher im Textteil verzichtet werden. Solche Hinweise, u.a. zu den temporär aufgrund des Netzausbauprojektes ULTRANET und des Ersatzneubaus der Leitungsanlage erforderlichen Arbeitsflächen und Zuwegungen, werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.</p> <p><b>Zu I.1.-3.:</b> Die Leitungsanlagen und Schutzstreifen werden in der Planzeichnung wie vorgegeben dargestellt. Die Leistungsrechte werden in den textlichen Festsetzungen unter A.7 ergänzt.</p> <p><b>Zu II.1.:</b> Der Hinweis zu den Sicherheitsabständen wird im Textteil unter Hinweise (D.10) ergänzt.</p> <p><b>Zu II.2.:</b> Die Höhenbeschränkung zum Gebäude „Micrologistik“ wird in die Festsetzungen unter A.2.2 ergänzt. Die Höhenvorgaben zu den anderen Gebäuden werden durch die bestehenden Festsetzungen eingehalten.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**


Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Süddeutschland. Das Vorhaben erstreckt sich über 340 km vom Raum Osterath in Nordrhein-Westfalen bis nach Philippsburg in Baden-Württemberg. Die Gesamtleitung wurde in mehrere Genehmigungsabschnitte unterteilt. TransnetBW ist für den rund 42 Kilometer langen Abschnitt B1 zwischen Mannheim-Wallstadt und dem Netzverknüpfungspunkt Philippsburg verantwortlich. Im April 2019 hat die Bundesnetzagentur im Rahmen der Bundesfachplanung den Trassenkorridor in diesem Abschnitt festgelegt. Mit der vollständigen Einreichung des Antrages auf Planfeststellung gemäß § 19 NABEG im August 2019 wurde das Planfeststellungsverfahren für den Abschnitt B1 eröffnet. Hierzu hat die Bundesnetzagentur im Oktober 2019 eine öffentliche Antragskonferenz durchgeführt und im Anschluss daran den Untersuchungsrahmen festgelegt. Die Unterlagen gemäß § 21 NABEG wurden Ende April 2022 bei der Bundesnetzagentur eingereicht. Die Vollständigkeit der Unterlagen wurde Anfang Juni 2022 durch die Bundesnetzagentur bestätigt. Die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand zwischen Ende Juni und Ende Juli 2022 statt, der Erörterungstermin gemäß § 22 NABEG am 14.12.2022. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 30.08.2023 erteilt.</p> <p>Im Zuge des Projektes wird die oben genannte Leitungsanlage zurückgebaut und durch eine 110-kV-Leitung ersetzt. Dafür werden Teile des Flurstückes 2656/2 temporär als Arbeitsflächen benötigt (vgl. Arbeitsflächenplan „Reg. 3.3_ Blatt 02_AP02_7601_A07-A11“). Zudem wird westlich Ihrer Planung das Flurstück 2663 als Zuwegung benötigt. Diese Flächen sind unbedingt freizuhalten.</p> <p>Zur Vermeidung von zeitlichen und räumlichen Konflikten der beiden Vorhaben, stehen TransnetBW und der Vorhabenträger Götz Ingenieure bereits in Kontakt. Insbesondere ist eine Lösung für die von Norden vorgesehene Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet zu finden. Da sich die vorgesehene Erschließungsstraße unmittelbar westlich des Mastes 255 befindet, bitten wir um enge Abstimmung. Die Errichtung der Straße sollte erst erfolgen, wenn der Mastrück- und neubau abgeschlossen ist. Die Abstandsvorgaben der NetzeBW sind darüber hinaus dann zu beachten.</p>	<p><b>Zu III.3.:</b> Die Hinweise zum Rückbau der Freileitung und der danach geltenden Vorgaben werden zur Kenntnis genommen und im Textteil unter Hinweise (D.10) ergänzt.</p> <p><b>Zu III.4.-6.:</b> Die Hinweise zu den Sicherheitsabständen zu den Leitungen und dem Maststandort werden im Textteil unter Hinweise (D.10) ergänzt.</p> <p><b>Zu III.7.:</b> Der Schutzabstand zu den Masten wird im Rahmen der Vorhabenplanung in enger Abstimmung mit dem Leitungsträger berücksichtigt. Eine Ergänzung des Textteils ist daher nicht erforderlich.</p> <p><b>Zu III.8.-11.:</b> Die Hinweise zum Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage, Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe, Nutzung von Parkplätzen, der Aufstellung von Antennen, Baucontainer, Blitzschutzanlagen, Fahnenmaste, Gerüste, Kamine, Laternenmasten, Werbetafeln, Beleuchtungsmasten (etc.) werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet. Das Vorhaben wird in enger Abstimmung mit dem Leitungsträger umgesetzt.</p> <p><b>Zu III.12.:</b> Der Hinweis zum Abstand von Bäumen und Sträuchern wird im Textteil unter Hinweise (D.10) ergänzt.</p> <p><b>Zu III.13.-15.:</b> Die Hinweise zu den Auswirkungen durch elektromagnetische Felder im Nachbereich der Leitungsanlage, möglicher TA-Lärmrelevanter Geräusche bei widrigen Wetterverhältnissen und der Möglichkeit von Eisabwurf sowie der Haftungsausschluss der TransnetBW werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Auswirkungen durch Bestandsleitungen sind nur für die künftige Nutzung im Plangebiet relevant und insofern im Rahmen der Abwägung der durch die Planung betroffenen Belange zu berücksichtigen.</p> <p><b>Zu III.16.-18.:</b> Die sonstigen Hinweise (Übergabe der Einmessungsunterlagen an den Leitungsträger, mögliche Absage genehmigter Abschaltungen durch die Betriebsstellen, Haftung für Schäden durch den Bauherrn) werden an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p><b>I. Bezüglich des Bebauungsplanes möchten wir auf Folgendes hinweisen:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Unsere Leitungsanlage und ihre Schutzstreifen müssen nach der Planzeichenverordnung (PlanZV) als Hauptversorgungsleitung im zeichnerischen Teil dargestellt werden.</li> <li>2. Für den Bereich der Verschneidung dinglicher Schutzstreifen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans muss ein Leitungsrecht zugunsten der TransnetBW festgesetzt werden. Innerhalb dieser mit Leitungsrecht belegten Flächen ist eine bauliche Nutzung nur eingeschränkt und mit Zustimmung der TransnetBW zulässig.</li> <li>3. Die Leitungsbezeichnung im zeichnerischen Teil muss zu „220 kV-Leitung Pkt. Wallstadt – Pkt. Pfingstberg, Anlage 5250 TransnetBW“ korrigiert werden.</li> </ol> <p><b>II. Der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Schutzstreifen unserer 220- kV-Leitung können wir nur unter den folgenden Bedingungen zustimmen. Diese sind im textlichen Teil des Bebauungsplanes festzuhalten.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die nach der DIN EN 50341 geltenden Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen müssen eingehalten werden. Die maximal zulässigen Höhen von baulichen Anlagen sind in Abstimmung mit der TransnetBW festzulegen.</li> <li>2. Gemäß des vorliegenden Planentwurfs beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt, inkl. technischer Aufbauten) unter der bestehenden Leitungsanlage 5250 für das Gebäude „Micrologistik“ 105,4 müNHN. Der Festsetzung A.2.2 „Eine Überschreitung der zulässigen Höhe um bis zu 1,50 m für technische Aufbauten wie Dachsolaranlagen ist ausnahmsweise zulässig.“ können wir demnach nicht zustimmen. Für die Carports zwischen den Gebäuden gilt aktuell eine maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt, inkl. technischer Aufbauten) von 109,5 müNHN. Für das Gebäude „Gastro“ gilt aktuell eine maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt, inkl. technischer Aufbauten) von</li> </ol>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Ergänzung der textlichen Festsetzungen, der Hinweise und Planzeichnung hinsichtlich der bestehenden Höchstspannungsfreileitungsanlage 5250 der TransnetBW wird zugestimmt.</p> <p><b>„A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen</b> <i>Im GE wird als maximal zulässige Höhe der Oberkante aller Bauteile auf 104,60 m. ü. NHN entsprechend Planeintrag festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe um bis zu 1,50 m für technische Aufbauten ist zulässig. Davon ausgenommen sind Bauflächen, die innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten technischen Schutzstreifens (S3) der TransnetBW (Anlage Nr. 5250) liegen. In diesem Schutzstreifen kann nur eine Überschreitung um bis zu 0,8 m zugelassen werden. Dies gilt nur bis zum Rückbau dieser Leitungsanlage.</i></p> <p><b>A.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> <b>A 7.1</b> <i>Für den in der Planzeichnung als dinglicher Schutzstreifen (S2) dargestellten Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Transnet BW festgesetzt. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine bauliche Nutzung nur eingeschränkt und nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig. Das Leitungsrecht zugunsten der TransnetBW gilt nur bis zum Rückbau dieser Leitungsanlage (Nr. 5250).“</i></p> <p><b>„D.10 Freileitung der TransnetBW GmbH</b> <i>Im Geltungsbereich verläuft eine 220-kV-Leitung der TransnetBW GmbH. Die Leitungsmittellinie, Maststandorte und Schutzstreifengrenzen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die nach der DIN EN 50341 geltenden Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen müssen eingehalten werden. Gemäß 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) dürfen an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die Grenzwerte für die magnetische Flussdichte und die elektrische Feldstärke nicht überschritten werden.</i></p>



**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>112,3 mÜNN. Für Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und für feuergefährdete Einrichtungen (z.B. Tankstellen) gelten größere Mindestabstände.</p> <p>3. Die genannten Maximalhöhen gelten für den Bereich des technischen Schutzstreifens der Bestandsfreileitung 5250. Nach Rückbau dieser Leitung und Neubau der 110-kV-Leitung 1190 gelten die Vorgaben der NetzeBW (vgl. Stellungnahme NetzeBW vom 14.09.2023). Durch die zeitliche Bedingung von Festsetzungen kann diesem Sachverhalt im Bebauungsplan Rechnung getragen werden.</p>  <p>Abbildung 1: Vorhabenentwurf mit Leitung Anl. 5250 und technischen Schutzstreifen (Bestand)</p> <p>4. Gemäß 26. BImSchV dürfen an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die Grenzwerte für die magnetische Flussdichte und die elektrische Feldstärke nicht überschritten werden.</p> <p>5. Im technischen Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Schutzabstand von mindestens 4 m zu den Leiterseilen eingehalten wird (DIN VDE 0105-100 6.4.4.102 und Tabelle 103). Gemäß § 7 der Unfallverhütungsvorschrift „Elektrische</p>	<p><i>Im technischen Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung (S3) ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Schutzabstand von mindestens 4 m zu den Leiterseilen eingehalten wird. Gemäß § 7 der Unfallverhütungsvorschrift „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel GUV-V A 3“ darf dieser Schutzabstand von Personen, Baugeräten (u.a. bei der Planung von Kranstandorten zu beachten) oder anderen Gegenständen nicht erreicht werden. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Im Schutzstreifen gepflanzte Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen einhalten.</i></p> <p><i>In einem Radius von 20 m um die Außenkanten der Masten dürfen keine Erdungsanlagen oder Leitungsanlagen ohne gesonderten Schutz gegen Beeinflussung durch die Höchstspannungsfreileitungsanlage angelegt oder installiert werden. Die Zufahrt zu Mastanlagen muss stets gewährleistet sein.</i></p> <p><i>Im Rahmen des Netzausbauprojektes „Ultranet“ erfolgt der Rückbau der Leitungsanlagen der TransnetBW. Für die hierfür erforderlichen Arbeitsflächen ist § 44a des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) zu beachten. Demnach gilt ab Beginn der Planauslegung im Planaufstellungsverfahren eine gesetzliche Veränderungssperre, wonach auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplante Baumaßnahme erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden dürfen. Zur Vermeidung von zeitlichen und räumlichen Konflikten der beiden Vorhaben ist daher eine enge Abstimmung zwischen den Vorhabenträgern erforderlich.</i></p> <p><i>Nach Rückbau dieser Leitung und Neubau der 110-kV-Leitung LA 1190 gelten die Vorgaben der Netze BW (siehe Hinweis D. 11).“</i></p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Anlagen und Betriebsmittel GUV-V A 3“ darf dieser Schutzabstand von Personen, Baugeräten (u.a. bei der Planung von Kranstandorten zu beachten) oder anderen Gegenständen nicht erreicht werden. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. <b>Der Schutzabstand ist bitte bereits bei der weiteren Ausführungsplanung (z. B. Kranstellplatz) zu beachten.</b></p> <p>6. In einem Radius von 20 m um die Außenkanten der Masten dürfen keine Erdungsanlagen oder Leitungsanlagen ohne gesonderten Schutz gegen Beeinflussung durch die Höchstspannungsfreileitungsanlage angelegt oder installiert werden.</p> <p>7. Zu den Masten ist ab Außenkante der sichtbaren Mastfundamente ein Schutzabstand von 10 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen ohne separate Abstimmung keine Aushubarbeiten und Aufschüttungen erfolgen. Zusätzlich dürfen in diesem Bereich normalerweise keine Verkehrsflächen errichtet, keine Baumpflanzungen vorgenommen sowie keine Flächen für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen werden. Die Zufahrt zu Mastanlagen muss stets gewährleistet sein. Da sich die vorgesehene Erschließungsstraße unmittelbar westlich des Mastes 255 befindet, bitten wir um enge Abstimmung (s. oben).</p> <p>8. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine direkte Gefährdung besteht aber nicht. <b>Um Sekundärunfälle zu vermeiden, ist im Bereich der Höchstspannungsfreileitung darauf zu achten, dass sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune und Fertigungsmittel (Kran, Steiger, LKW o.ä.) ausreichend geerdet</b></p>	

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p><b>sein müssen, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern.</b></p> <p>9. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitungsanlage, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung leicht brennbarer Stoffe in nicht handelsüblichen Mengen innerhalb des Gebäudes.</p> <p>10. Die Nutzung von Parkplätzen innerhalb des technischen Schutzstreifens muss zweckgebunden bleiben. Es muss ausgeschlossen sein, dass diese Flächen für anderweitige Nutzungen (z. B. Übernachtung im Wohnmobil) verwendet werden.</p> <p>11. Antennen, Baucontainer, Blitzschutzanlagen, Fahnenmaste, Gerüste, Kamine, Laternenmasten, Werbetafeln u.ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit der TransnetBW aufgestellt werden. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 5 m von der Oberkante von Beleuchtungsmasten (nicht die Lichtpunkthöhen) zu den Leiterseilen eingehalten werden muss. Dies ist auch bei der Aufstellung von Beleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen.</p> <p>12. Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.</p> <p>13. Im Bereich von Höchstspannungsfreileitungen können im Nahbereich Auswirkungen durch elektromagnetische Felder auftreten. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass u. a. bei elektronischen Geräten Störungen durch die magnetischen 50-Hz-Felder von Höchstspannungsfreileitungen auftreten können. Die</p>	

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>TransnetBW haftet nicht für den Ausfall oder die fehlerhafte Funktion von Geräten.</p> <p>14. Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsfreileitungen TA-Lärm-relevante Geräusche („Koronageräusche“) auftreten, deren wesentliche Ursache elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen.</p> <p>15. Außerdem kann es im Bereich der Leiterseile bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann. Die TransnetBW haftet nicht für daraus folgende Schäden.</p> <p>16. Nach Fertigstellung der Gebäude benötigen wir die Einmessungsunterlagen in Lage und Höhe (Traufe und Giebel). Die Vermessungsdaten sollen im Koordinatensystem ETRS89 (UTM) und im Höhensystem DHHN2016 (NHN) als DXF/DWG bzw. als Shape Datei übergeben werden.</p> <p>17. Von den Betriebsstellen genehmigte Abschaltungen können netz- oder störungsbedingt kurzfristig wieder abgesagt werden. Daraus entstehende Kosten werden nicht von der TransnetBW GmbH übernommen.</p> <p>18. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsleitung entstehen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren</p>	

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

<p>15.</p>	<p><b>Netze BW GmbH</b> Schelmenwasenstraße 15 70567 Stuttgart Vorgangs-Nr. 2023.0952 <b>Schreiben vom 14.09.2023</b></p>	<p>Die uns zugegangenen Unterlagen haben wir auf unsere Belange hin geprüft und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Für das Vorhaben Nr. 2 BBPIG Höchstspannungsleitung Osterath – Philippsburg; Gleichstrom; Abschnitt B1 (Pkt. Wallstadt - Konverter Philippsburg) („Ultranet“) wird aktuell ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Mit Stand 30.08.2023 ist dieses mit der Feststellung des Plans durch die Bundesnetzagentur abgeschlossen. Dadurch wirkt auf allen von diesem Vorhaben betroffenen Flächen eine Veränderungssperre gem. § 44a EnWG Abs. 1. Diese besagt, dass geplante Baumaßnahmen, die das Vorhaben erheblich erschweren, nicht vorgenommen werden dürfen. Zum Vorhaben gehören auch Folgemaßnahmen.</p> <p>Im Planfeststellungsverfahren Vorhaben Nr. 2 BBPIG Abschnitt B1 wird als Folgemaßnahme die bestehende 220-kV-Leitung Anlage 5250 zwischen Mast Nr. 245 bis 269 zurückgebaut. Auf dem überwiegenden Teil dieser Strecke wird die zurückgebaute 220-kV-Leitung Anlage 5250 trassengleich durch die 110-kV-Leitung Rheinau - Weinheim, LA 1190 ersetzt (Folgemaßnahme 5). Dieser Ersatzneubau erstreckt sich zwischen LA 1190 Mast Nr. 021A bis 006A. Im nördlichen Teil wird weiterhin der Bestandsmast 1190 Nr. 022 durch den Mast 1190 Nr. 022A standortgleich ersetzt, um den Anschluss der neuen Leitungsanlage an die bestehende Leitungsanlage zu gewährleisten.</p> <p>Insofern wird die Netze BW Eigentümer des neuen Leitungsanlagenabschnitts und erhält auf den überspannten Grundstücken beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für das neue Leitungsrecht.</p> <p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans ist somit die geplante 110-kV-Leitungsanlage der Netze BW GmbH zu berücksichtigen.</p> <p>➤ Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPM)</p> <p><b>1.</b></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan bitten wir folgenden Text zu übernehmen:</p> <p>Für die überörtliche Stromversorgung entsteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW. Innerhalb des Schutzstreifens /der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung nur</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die erforderlichen Festsetzungen und wesentlichen Hinweise zum Ersatzneubau der 110-kV-Leitung Rheinau - Weinheim, LA 1190 der Netze BW GmbH werden in den schriftlichen Teil <b>übernommen</b> bzw. ergänzt.</p> <p>Die Planzeichnung wird hinsichtlich der Beschriftung, den Schutzstreifen und dem Leitungsrecht angepasst.</p> <p>Aufgrund des Vorhabenbezugs des Bebauungsplans erfolgt eine enge Abstimmung mit dem künftigen Leitungsträger bereits im Aufstellungsverfahren. Auf die Berücksichtigung einzelner Vorgaben und Hinweise, die im Rahmen des Vorhabenplans und bei der Umsetzung berücksichtigt werden (können), kann daher verzichtet werden.</p> <p><b>Zu 1.-3.: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</b> Die Beschreibungen zum geplanten Ersatzneubau der 110-kV-Leitung werden in die Begründung übernommen. Die Leitungsanlage, Maststandorte und Schutzstreifen werden in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich dargestellt. Das Leitungsrecht wird ebenfalls dargestellt und in die Textlichen Festsetzungen (A.7) aufgenommen.</p> <p>Aufgrund des Vorhabenbezugs und der engen Abstimmung des Vorhabenträgers mit den Leitungsträgern werden die Vorgaben innerhalb des Schutzstreifens im Einvernehmen mit den bestehenden und künftigen Leitungsträgern (TransnetBW und Netze BW) abgestimmt.</p> <p><b>Zu 4.1+4.2.: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</b> Die Sicherheitsabstände zu den beiden Maststandorten werden im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Die Hinweise werden im Textteil unter Hinweise (D.11) ergänzt. Nach Abstimmung mit Netze BW wurden die Sicherheitsabstände zu den Masten auf 6,2 m reduziert.</p> <p>Die Auflagen, u.a. zu den für die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft erforderlichen Arbeits-, Anker- und Seilzugflächen sowie Zufahrten werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Beachtung im Rahmen des Vorhabenplans weitergeleitet. Auf eine Festsetzung der betroffenen Flächen der Maststandorte nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 24 BauGB als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind oder als nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private oder öffentliche Grünfläche, wird aufgrund des Vorhabenbezugs des Bebauungsplans verzichtet.</p>
------------	---	---	--

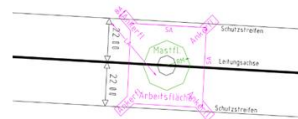
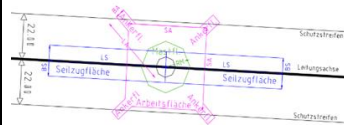
**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

	<p>bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Um die nicht sinnvoll bebaubaren Flächen im Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitungsanlage zu nutzen, empfehlen wir die Flächen im Schutzstreifen als öffentliche und private Grünflächen (z.B. als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft) oder als Verkehrsflächen festzusetzen. Jegliche Nutzungsänderungen im Schutzstreifen sind mit uns abzustimmen, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.</p> <p><b>2.</b> Bei der Ausarbeitung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans ist unsere 110-kV-Leitungsanlage einschließlich des Schutzstreifens mit einer Breite von je 21,50 m rechts und links der Leitungssachse nach Ziffer 8 und 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanZV) als Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) darzustellen.</p> <p><b>3.</b> Auf dem Schutzstreifen ist sowohl im zeichnerischen als auch im textlichen Teil ein Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) zugunsten der Netze BW festzusetzen. Die Maststandorte sind lagerichtig im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans darzustellen. Die Lage unserer 110-kV-Leitungsanlagen geht aus beigefügtem Lageplan hervor. Im gesamten Bebauungsplan sind die Leitungsanschnitte unserer 110-kV-Leitung mit „110-kV Netze BW“ zu versehen.</p> <p>Nach dem uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind im Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitung Gewerbegebietsflächen vorgesehen. Dieser Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung können wir nur unter nachfolgenden Voraussetzungen zustimmen.</p> <p><b>4. Nachstehenden Auflagen sind im textlichen Teil des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind entsprechend anzupassen bzw. zu verfassen:</b></p> <p>4.1. Um die Standsicherheit der Masten nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand</p>	<p><b>Zu 4.3.:</b> Der Hinweis zu den Sicherheitsabständen der Leitungen wird im Textteil unter Hinweise (D.11) ergänzt.</p> <p><b>Zu 4.4.+4.5:</b> Die für den Schutzstreifen vorgegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen und Mindestabstände (zulässige Gebäudehöhe einschließlich untergeordneter Bauteile: 110,00 m NHN) werden durch die Festsetzungen der Höhenbeschränkung eingehalten; eine Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung hierzu ist nicht erforderlich.</p> <p><b>Zu 4.6:</b> Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Abstimmung mit dem Leitungsträger.</p> <p><b>Zu 4.7:</b> Ein entsprechender Hinweis zur Einhaltung der 26. BImSchV wird in den Textteil unter Hinweise (D.11) aufgenommen.</p> <p><b>Zu 4.8.-4.9., 4.11:</b> Die erforderlichen Abstände von Bauvorhaben zur Leitungssachse, der Erschließungsplanung, der zulässigen Verkehrsflächenhöhe sowie Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe werden im Rahmen der Vorhabenplanung in enger Abstimmung mit dem Leitungsträger berücksichtigt. Die Hinweise zu der max. zulässigen Verkehrsflächenhöhe und des max. zulässigen Geländenniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung werden übernommen.</p> <p><b>Zu 4.10:</b> Ein entsprechender Hinweis zur DIN 4102 wird in den Textteil unter Hinweise (D.11) aufgenommen.</p> <p><b>Zu 4.12:</b> Ein entsprechender Hinweis zum Abstand der Bäume und Sträucher sowie der zulässigen Wuchshöhen wird in den Textteil unter Hinweise (D.11) aufgenommen.</p> <p><b>Zu 5.1-5.10:</b> Die wesentlichen Hinweise werden in den Textteil unter Hinweise (D.11) aufgenommen. Sämtliche Maßnahmen (Erschließungsplanungen, Planung von Verkehrsflächen, bauliche Nutzungen, Bepflanzungen etc.) innerhalb des Schutzstreifens erfolgen in enger Abstimmung mit dem Leitungsträger.</p>
--	--	--

von mindestens 7,2 m (für Mast Nr. 20A) bzw. 6,6 m (für Mast Nr. 19A), gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden (*Hinweis: Nach Abstimmung mit Netze BW können die Sicherheitsabstände zu den Masten auf 6,2 m reduziert werden, E-Mail vom 13.11.2023*). Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen. Die Kreisfläche sollte nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 24 BauGB als Flächen, die von Bebauung freizuhalten ist, und nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private oder öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

4.2. Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft sicherzustellen, müssen folgende Arbeitsflächen von Gebäuden, PV-Anlagen sowie von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft und Baumanpflanzungen freigehalten werden:

- Arbeitsfläche mit einer quadratischen Seitenlänge von SA = 40,0 m
- vier Ankerflächen mit jeweils einem BA = 5,0 m breiten und einem LA = 26,0 m langen Korridor mit einem Winkel von je 45° bzw. 135° zur Leitungsachse.
- zwei Seilzugflächen bei Mast-Nr. 020A mit jeweils einem BS = 15,0 m breiten und einem LS = 52 m langen Korridor in rückwärtiger Verlängerung der Leitungsanlagenachse.



**Beschlussvorschlag:**

Der Ergänzung der textlichen Festsetzungen, der Hinweise und Planzeichnung hinsichtlich der geplanten Hochspannungsfreileitungsanlage LA 1190 der Netze BW wird zugestimmt.

**„A.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. Abs. 2 BauGB)**

(...)

A 7.2 Für den in der Planzeichnung als Schutzstreifen S4 (geplant) dargestellten Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW festgesetzt.

Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig.

Das Leitungsrecht zugunsten der Netze BW gilt ab der Inbetriebnahme dieser Leistungsanlage (Nr. LA 1190).“

**„D.11 Freileitung der Netze BW GmbH (geplant)**

Im Geltungsbereich ist eine 110-kV-Leitungsanlage der Netze BW GmbH geplant. Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung (S 4) sind sämtliche Vorhaben vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW (bauleitplanung@netze-bw.de) abzustimmen.

Um die Standsicherheit von Mast Nr. 20A nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens RM = 6,20 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden.

Um die Standsicherheit von Mast Nr. 19A nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens RM = 6,20 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Verkehrsflächen müssen innerhalb der Fläche (RM) jeweils einen seitlichen Abstand von 5,30 m parallel zur Leitungsachse und orthogonal zur Leitungsachse gemessen von der Mastmitte jeweils einen Abstand von 5,30 m einhalten.

Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

		<p>Die Flächen sollten nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 24 BauGB als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private oder öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.</p> <p>Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten auch mit Lastkraftwagen möglich ist. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287 anzusetzen.</p> <p>4.3. Im Näherungsbereich zu unseren 110-kV-Masten müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühli- gen Anlagen (z.B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstalla- tionen, erdwirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlage, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten) beträgt 5 m. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden (z. B. Schutzrohr, Trenntransformator, Einbindung in die Masterdungsanlage).</p> <p>4.4. Die max. zulässigen Gebäudehöhen und erforderlichen Mindestabstände im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung regeln sich gem. DIN EN 50341 und sind im Einzelfall jeweils mit der Netze BW abzu- stimmen. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>4.5. Die max. zulässige Gebäudehöhe einschließlich untergeordneter Bauteile im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 019A und Mast Nr. 020A beträgt 110,00 m NHN. Diese Höhe ist textlich und zeichnerisch mittels Höhenlage und Bezugshöhe (in m NHN) nach § 9 Abs. 3 BauGB festzusetzen und in Form einer Nutzungsschablone darzustellen.</p> <p>Eine Überschreitung dieser max. zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z.B. Oberlichter, Überdachungen, Kamine, PV- Module, Lärmschutzwände, Werbeanlagen usw.) ist nicht zulässig, da dies zur Unterschreitung der erforderlichen Mindestabstände führt.</p>	<p><i>Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzunehmen.</i></p> <p><i>Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühli- gen Anlagen (z. B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstalla- tionen, erd- wirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlage, Metallteile mit Berüh- rungsmöglichkeiten) beträgt 5 m.</i></p> <p><i>Bei Gebäuden im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung mit einer Dachnei- gung größer 15° sind Dachterrassen und Balkone im Dachgeschoss und mit einer Dachneigung kleiner gleich 15° Dachterrassen nur unter Einhal- tung der 26. BImSchV und nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig.</i></p> <p><i>Im Schutzstreifen gepflanzte Bäume und Sträucher müssen einen Min- destabstand von 5 m zu den Leiterseilen einhalten. Bei geplanter Neube- pflanzung im Bereich der Freileitung sind Bäume dritter Ordnung (Klein- bäume bzw. großer Strauch mit bis zu 10 m Wuchshöhe) zulässig. Baum- kronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen. Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifen dürfen eine Höhe von 20 m (Bäume zweiter Ordnung, mit- telgroße Bäume zwischen 10 m und 20 m Wuchshöhe) nicht überschrei- ten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kol- lidieren.</i></p> <p><i>Für Bedachungen von Gebäuden ist die DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, zu beachten.</i></p> <p><i>Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karls- ruhe zu kontaktieren.</i></p> <p><i>Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, o. ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nur in Abstimmung mit der Netze BW zulässig.</i></p> <p><i>Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe und das max. zulässige Gelän- deniveau im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 019A und Mast Nr. 020A betragen 100,00 m NHN. Diese Höhe darf nicht bzw. nur nach erneuter Abstimmung mit der Netze BW GmbH überschritten werden.</i></p> <p><i>Von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthö- hen) zu den Leiterseilen muss ein Mindestabstand von 3,00 m</i></p>
--	--	--	---



**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

	<p>Für Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und für feuergefährdete Einrichtungen wie Tankstellen usw. gelten gem. DIN EN 50341 andere Mindestabstände. Eine Errichtung von Zelten und Spielplätzen im und angrenzend zum Schutzstreifen ist nicht zulässig.</p> <p>4.6. Einer Darstellung von Baugrenzen können wir nur zustimmen, wenn die im Schutzstreifen befindlichen baulichen Nutzungen mit den genannten m NHN-Höhenbeschränkungen versehen werden. Des Weiteren sind die Baugrenzen im Bereich des Mast Nr. 019A, 020A entsprechend den o.g. Mast-, Arbeits-, Anker- und Seilzugflächen außerhalb dieser Flächen zu führen.</p> <p>4.7. Bei Gebäuden im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung mit einer Dachneigung größer 15° sind Dachterrassen und Balkone im Dachgeschoss und mit einer Dachneigung kleiner gleich 15° Dachterrassen nur unter Einhaltung der 26. BImSchV und nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig.</p> <p>4.8. Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.</p> <p>4.9. Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe und das max. zulässige Geländeniveau im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 019A und Mast Nr. 020A betragen 100,00 m NHN. Diese Höhe darf nicht bzw. nur nach erneuter Abstimmung mit der Netze BW GmbH überschritten werden.</p> <p>4.10. Bedachungen müssen grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 4102 erfüllen. Eine Errichtung von Schindel- und Reetdächern ist nicht zulässig.</p> <p>4.11. Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.</p>	<p><i>eingehalten werden. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung wird dringlich ein Sicherheitsabstand von 4,0 m empfohlen, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegeben Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.</i></p> <p><i>Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Nord-HS (Tel.: 07243-180-463, E-Mail: Auftragszentrum-Nord-HS@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.</i></p> <p><i>Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.</i></p> <p><i>Die max. Höhe für Baugeräte im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage beträgt 112,00 m NHN bzw. 14,50 m bezogen auf eine EOK von 97,50 m NHN. Diese Höhe darf nicht überschritten werden.“</i></p>
--	--	---

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

		<p>4.12. Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.</p> <p>Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich der Freileitung sind Bäume dritter Ordnung (Kleinbäume bzw. großer Strauch mit bis zu 10 m Wuchshöhe) zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.</p> <p>Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifen dürfen eine Höhe von 20 m (Bäume zweiter Ordnung, mittelgroße Bäume zwischen 10 m und 20 m Wuchshöhe) nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.</p> <p><b>5. Folgende Hinweise bitten wir in den textlichen Teil des Bebauungsplans mit aufzunehmen:</b></p> <p>5.1. Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe zu kontaktieren.</p> <p>5.2. Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW (bauleitplanung@netze-bw.de) abzustimmen.</p> <p>5.3. Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.</p> <p>5.4. Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen und Mastfundamenten einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.</p>	
--	--	---	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

		<p>Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegebenen Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.</p> <p>5.5. Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nur in Abstimmung mit der Netze BW zulässig.</p> <p>5.6. Die Lagerung, Bereitstellung und Verarbeitung entzündbarer Stoffe/Gemische/Materialien (vgl. GHS) im Schutzstreifen, auch während der Bauzeit, ist nur in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) zulässig.</p> <p>5.7. Eine Errichtung von Zelten und Spielplätzen im und angrenzend zum Schutzstreifen ist nicht zulässig.</p> <p>5.8. Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV- Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.</p> <p>5.9. Bei Parallelführungen und Kreuzungen von Infrastrukturleitungen (z. B. Rohrleitungen, Oberleitungen) mit unseren 110-kV-Leitungen und -Kabeln kann es zu Beeinflussungsspannungen kommen. Die Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (SfB), VDE 0845-6 oder das Regelwerk der DVGW sind zu beachten.</p>	
--	--	---	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

		<p>5.10. Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Nord-HS (Tel.: 07243-180-463, E-Mail: Auftragszentrum-Nord-HS@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.</p> <p>Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.</p> <p>Die max. Höhe für Baugeräte im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage beträgt 112,00 m NHN bzw. 14,50 m bezogen auf eine EOK von 97,50 m NHN. Diese Höhe darf nicht überschritten werden.</p> <p>Wir bitten jedoch, falls noch nicht geschehen, die TransnetBW GmbH, Heilbronner Str. 51-55 in 70191 Stuttgart, E-Mail: bauleitplanung@transnetbw.de ebenfalls (auch bei künftigen Verfahren) zu beteiligen. Die TransnetBW GmbH ist für die Höchstspannungsanlagen (220- und 380-kV) und die Netze BW GmbH für die Nieder-, Mittel- und Hochspannungsanlagen (0,4-, 20- und 110-kV) zuständig. Das Unternehmen EnBW Regional AG wurde auf die beiden Unternehmen TransnetBW GmbH und Netze BW GmbH aufgeteilt und existiert deshalb nicht mehr. Bitte korrigieren Sie Ihre Verteilerliste der TöB entsprechend.</p> <p>Wir bitten darum, wegen der vorhandenen Höchstspannungsanlagen, die Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24 in 44139 Dortmund, E-Mail: martin.tscherner@amprion.net am Vorhaben zu beteiligen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
--	--	---	--



**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

18.	<b>Abwasserzweckverband Heidelberg</b> Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg Az: 3 / fe <b>Schreiben vom 22.09.2023</b>	Gegen den oben aufgeführten Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.  <b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.
19.	<b>BUND</b> Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald Willy-Brandt-Platz 5 69115 Heidelberg	Keine Äußerung.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.  <b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.
20.	<b>NABU Umweltzentrum</b> Herr Bernd Gremlica Käfertaler Straße 162 68167 Mannheim	Keine Äußerung.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.  <b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.
21.	<b>Handwerkskammer</b> Rhein-Neckar-Odenwald B1, 1-2 68159 Mannheim	Keine Äußerung.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.  <b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.
22.	<b>Industrie- und Handelskammer</b> Rhein-Neckar L 1,2 68161 Mannheim <b>Schreiben vom 22.09.2023</b>	Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren.  <b>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</b> Die IHK Rhein-Neckar unterstützt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ ausdrücklich. Durch das Bebauungsplanverfahren dem nachgefragten Flächenbedarf für einen Umschlagplatz nachgekommen werden und mit dem ergänzenden Gewerbehof zusätzlich mehreren Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Ebenso werden damit die bereits beschlossenen Planungsabsichten aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein essentieller Kern der Bemühungen um mehr Nachhaltigkeit besteht darin, zukünftigen Generationen zumindest gleiche Handlungsräume und	Die Stellungnahmen und die Zustimmung werden zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung des Radverkehrs und seine Vernetzung mit der bestehenden Infrastruktur ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde Ilvesheim und wird im Rahmen des Vorhabens und bei der Erschließungsplanung beachtet. Um die Verkehrssicherheit für Radfahrende zu erhöhen, wird eine nach RAS 06 Richtlinien-konforme Überführung über den Knotenpunkt geschaffen werden.  <b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

		<p>Entwicklungsmöglichkeiten zu garantieren, wie sie heutigen Generationen zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund ist das langfristige Vor- und Freihalten von Flächen für Wirtschaft absolut folgerichtig und Teil der kommunaler Daseinsvorsorge für kommende Generationen.</p> <p>Ebenso möchten wir darauf hinweisen, dass bei der verkehrlichen Erschließung des Gebiets nicht nur auf den Lieferverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr geachtet, sondern auch Radwege entsprechend angebunden werden sollten.</p> <p><u>Begründung und Einschätzung der IHK Rhein-Neckar</u></p> <p>Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern, brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Entwicklung. Die Gemeinde Ilvesheim sollte auch in Zukunft in der Lage sein, bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen.</p> <p>Zudem sollten für potentielle Neuansiedlungen bedarfsgerechte Reserveflächen vorgehalten werden. Aus unserer Sicht ist es notwendig, eine wirtschaftsfreundliche Flächenausweisung vorzunehmen, um zeitnah auf Ansiedlungs- bzw. Expansionsplanungen von Unternehmen reagieren zu können.</p> <p>Darüber hinaus hängt der Wohlstand der Menschen und auch der Kommunen ganz maßgeblich von der Wirtschaft ab, da die städtischen Haushalte zu einem großen Teil von der Gewerbesteuer getragen werden. Daher gilt es konsequent die erforderlichen Gebiete für Gewerbe und Industrie auszuweisen. Ohne attraktive Gewerbe- und Industriegebiete ist eine prosperierende Wirtschaft undenkbar. Diese ist wiederum eine Grundvoraussetzung dafür, bestehende Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Auch wenn der Gewerbeflächenbedarf langfristig nicht exakt vorhersehbar ist, sollten die Weichen richtiggestellt werden. In diesem Zusammenhang ist drauf hinzuweisen, dass neben einer ausreichenden Flächenquantität auch auf eine hohe Qualität zu achten ist.</p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</p> <p>Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.</p>	
--	--	--	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

23.	<b>Handelsverband Nordbaden e.V.</b> O 6, 7 68161 Mannheim	Keine Äußerung.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.  <b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.
24.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis <b>Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz</b> Postfach 10 46 80 69036 Heidelberg	Keine Äußerung.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.  <b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.
25.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis <b>Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz</b> Postfach 10 46 80 69036 Heidelberg Az: 42.3/Eb <b>Schreiben vom 31.08.2023</b>	Fachliche Stellungnahme  <b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b> 1.1 Art der Vorgabe: Einhaltung der Immissionsrichtwerte zur Wohnbebauung, nach der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau. 1.2 Rechtsgrundlage BImSchG, § 50 1.3 Möglichkeit der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)  <b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b>  <b>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfs. Rechtsgrundlage</b> Die Planung sieht vor, südlich des Lidl, angrenzend an die Wohnbebauung Beethovenstraße (Flst. 3736 - 3751) ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Die Zufahrt soll über die Feudenheimer Straße erfolgen. Wir empfehlen daher ein entsprechendes schallschutztechnisches Gutachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Krebs und Kiefer, 2023), die eine fachtechnische Grundlage für geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan bildet, um einen dauerhaften Immissionsschutz im Plangebiet zu gewährleisten. Die Untersuchung belegt, dass im Plangebiet in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotenziale hinsichtlich des Verkehrs- und Anlagenlärms bestehen. Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet (Aufenthalts- und Büroräume) werden daher Vorgaben hinsichtlich passiver Schallschutzmaßnahmen gemacht (Anforderungen an Außenbauteile). Zur Vermeidung von Konflikten auf Grund der nächtlichen Nutzungen im Plangebiet (z. B. Einparkvorgänge der Lieferfahrzeuge) wird zum Schutz der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnnutzungen östlich des Parkplatzes des Umschlaglagers) eine Lärmschutzwand von 4,0 m Höhe über Oberkante des Geländes planerisch festgesetzt. Mit dieser wird gemäß den Berechnungen der Immissionsrichtwert in der Nacht auf Grund der Gesamtbelastung durch alle vorhandenen und geplanten Anlagen eingehalten. Zum Schutz der weiter südlich angrenzenden Wohnnutzungen sollen im Bereich des Gewerbehofes nach 22 Uhr keine Lkw (> 3,5 t) mehr fahren dürfen. Eine entsprechende Regelung wurde in die Festsetzungen aufgenommen. Um einen darüberhinausgehenden Schutz der Anwohner der östlich angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmbelästigungen zu gewährleisten, sieht die Vorhabenplanung auch im Bereich des südlichen Parkplatzes



			<p>(Gewerbehof) eine Lärmschutzwand mit 4 m Höhe vor. Die genaue Lage ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Festsetzung von Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutz) wird zugestimmt.</p> <p><b>„A.9 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</b></p> <p><u>A.9.1 Errichtung einer Lärmschutzwand</u> Zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen schutzwürdigen Nutzungen ist gemäß der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Linie eine aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) mit einer Gesamtlänge von 23,80 m und einer Höhe von 4,00 m über Oberkante Gelände zu errichten.</p> <p><u>A.9.2 Beschränkung von Lkw-Fahrten</u> Fahrten von Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t sind auf dem im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Parkplatz des Gewerbehofs nur zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zulässig.</p> <p><u>A.9.3 Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)</u> Innerhalb des Plangebietes sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel für Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen beträgt <math>L_a = 69</math> dB. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße <math>R'_{w,ges}</math> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach dem Berechnungsverfahren DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 wie folgt:</p> $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
--	--	--	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

			<p><i>Dabei ist:</i>  <math>K_{Raumart} = 35 \text{ dB}</math> für Büroräume und Ähnliches;  <math>L_a</math> = der maßgebliche Außenlärmpegel.</p> <p><i>Mindestens einzuhalten sind:</i>  <math>R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}</math> für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.</p> <p><i>Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße <math>R'_{w,ges}</math> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes <math>S_S</math> zur Grundfläche des Raumes <math>S_G</math> nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert <math>K_{AL}</math> nach Gleichung (33) zu korrigieren.</i></p> <p><i>Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.</i></p> <p><i>Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel <math>L_a</math> vorliegen. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt in diesem Fall nach Nr. 4.4.5 DIN 4109-2.“</i></p>
26.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis <b>Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung</b> Postfach 10 46 80 69036 Heidelberg	Keine Äußerung.	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  keiner.</p>
27.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis <b>Baurechtsamt</b> 40.50 Bauleitplanung/ Baulandumlegung Postfach 10 46 80 69036 Heidelberg Az: 621.41	<p><b>Fachliche Stellungnahme</b></p> <p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</b></p> <p>1.1 Art der Vorgabe:  -/-</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage:  -/-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und <b>den Anregungen</b> wie nachfolgend erläutert <b>gefolgt</b>.</p> <p><b>Zu 3.1 + 3.2:</b> Die Anregungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Geltungsbereich, Inhalt und Form) werden dem Vorhabenträger <b>zur Umsetzung weitergeleitet</b>. Die Anregungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

<p><b>Schreiben vom 19.09.2023</b></p>	<p>1.3Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen): - -/ 2. <b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berührenkönnen, mit Angabe des Sachstandes:</b> -/ 3. <b>Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b> -/   <b>3.1 Zum Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans:</b>  Auf dem mit „Lageplan Konzept 21“ bezeichneten Plan ist neben dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das südlich und nördlich angrenzende Gewerbegrundstück ebenfalls dargestellt. Die Fläche mit der rot gestrichelten Linie ist -abgesehen von der öffentlichen Verkehrsfläche der Zufahrtsstraße - deckungsgleich. Es wird empfohlen, den Vorhaben- und Erschließungsplan auch so zu benennen und klar darzustellen, welchen Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst. Der Geltungsbereich sollte sich auch auf die Zufahrtsstraße erstrecken.   <b>3.2 Zum Inhalt bzw. zur Form des Vorhaben- und Erschließungsplans:</b>  Es wird bezweifelt, dass der „Lageplan Konzept 21“ die Anforderungen an einen Vorhaben- und Erschließungsplan vollumfänglich erfüllt. Es wird empfohlen, den Vorhaben- und Erschließungsplan zu ergänzen, insbesondere mit Ansichten.   <b>3.3 Zu den Verfahrensvermerken auf dem zeichnerischen Teil:</b>  Es wird empfohlen, den Ausfertigungsvermerk auf dem zeichnerischen Teil zu überarbeiten, indem die einzelnen Bestandteile des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften genau bezeichnet werden, sodass keine Zweifel an der Identität und Zugehörigkeit bestehen. Auf die einschlägigen Kommentierungen und Rechtsprechungen zur Ausfertigung, insbesondere den Beschluss des BVerwG vom 16.05.1991 - 4 NB 26.90, wird weitergehend verwiesen.</p>	<p><b>Zu 3.3: Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Planzeichnung wird hinsichtlich des Ausfertigungsvermerks überarbeitet.   <b>Zu 3.4-3.5, 3.7: Den Anregungen wird gefolgt.</b> In den Festsetzungen werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (A.1.2). Der Passus in A.2.1 wird zur Klarstellung gestrichen. Die Rechtsgrundlage zur abweichenden Bauweise wird korrigiert (A.3.1).   <b>Zu 3.6: Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b> Die Überschreitungsmöglichkeit für technische Aufbauten ist gemäß Abstimmung mit der Amprion GmbH nicht nur ausnahmsweise, sondern generell zulässig. Die Formulierung „ausnahmsweise“ und das Beispiel Dachsolaranlagen wird gestrichen und A.2.2 entsprechend angepasst.   <b>Zu 3.8: Den Anregungen wird gefolgt.</b> Die Überschrift zu A.4 wird angepasst und der Text nur auf die Flächenfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB beschränkt. Aufgrund des Vorhabenbezugs ist keine weitergehende Zulässigkeitsbeschränkung erforderlich.   <b>Zu 3.9: Der Anregung wird gefolgt.</b> Ein entsprechender Hinweis auf die Einsichtsmöglichkeit der Richtlinien außerhalb des öffentlichen Baurechts wird im schriftlichen Teil unter „Hinweise“ ergänzt (D.15). In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen.   <b>Zu 3.10: Der Anregung wird gefolgt.</b> Zur Festsetzung einer Schallschutzwand wird die Planzeichnung bzw. die Legende angepasst.   <b>Zu 3.11: Der Anregung wird gefolgt.</b> § 1 Satz 2 der Örtlichen Bauvorschriften wird gestrichen.   <b>Zu 3.12-3.14: Den Anregungen wird gefolgt.</b> Die betreffende örtliche Bauvorschrift zu den Werbeanlagen (§ 4) wird gestrichen. Sollten im weiteren Verfahren konkrete Regelungen zu den Werbeanlagen erforderlich sein, werden diese im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde und Vorhabenträger gegelt.</p>
--	--	--

	<p><b>3.4 Zu Ziff. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Gewerbegebiet:</b>                  Da laut Begründung der Flächennutzungsplan regelt, dass in der gewerblichen Baufläche Einzelhandel mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen sind, sollte dieser Ausschluss in die planungsrechtliche Festsetzung übernommen werden.</p> <p><b>3.5 Zu Ziff. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Grundflächenzahl:</b>                  Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb auf die Festsetzung A.4 verwiesen wird, da die überbaubare Grundstücksfläche unabhängig von der Grundflächenzahl festgesetzt wird.</p> <p><b>3.6 Zu Ziff. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Höhe der baulichen Anlagen:</b>                  Es wird angeregt, die Formulierung „ist ausnahmsweise zulässig“ durch die Formulierung „kann ausnahmsweise zugelassen werden“ zu ersetzen. Durch diesen Terminus wird verdeutlicht, dass die Abweichung einer baurechtlichen Ausnahmeentscheidung bedarf.                  Die Formulierung „technische Aufbauten wie Dachanlagen“ könnte zu Auslegungsdiskussionen führen, welche technischen Aufbauten von der Ausnahmeregelung umfasst sein sollen. Es wird angeregt den Zusatz „wie Dachanlagen“ entfallen zu lassen, um die technischen Aufbauten nicht einzuschränken und weitere Aufbauten (wie z.B. Lichtkuppeln, Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen) ausnahmsweise zuzulassen.</p> <p><b>3.7 Zu Ziff. 3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Abweichende Bauweise:</b>                  Die Rechtsgrundlage für die abweichende Bauweise sollte von § 22 Abs. 2 BauNVO in § 22 Abs. 4 BauNVO korrigiert werden.</p> <p><b>3.8 Zu Ziff. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Flächen für Nebenanlagen:</b>                  a) Es wird darauf hingewiesen, dass in einer Fläche für Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur Nebenanlagen zulässig sind, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind, z.B. Abstellplätze für Fahrräder.</p>	<p><b>Zu 3.15: Der Anregung wird gefolgt.</b> Der § 5 der Örtlichen Bauvorschriften wird gestrichen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  In der Planzeichnung wird entsprechend der Ergebnisse des Schallgutachtens (Krebs und Kiefer, 2023) eine Lärmschutzwand als Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. In der Legende wird der Flächenbezug gestrichen.                  Der Ergänzung und Anpassung der textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften und Hinweise wie folgt wird zugestimmt:</p> <p><u>Textliche Festsetzungen:</u>  <b>„A.1.2 Nicht zulässig sind:</b>                  - (...).                  - - Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3).</p> <p><b>A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)</b>                  (...). <del>Auf die Festsetzung A.4 wird verwiesen.</del></p> <p><b>A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen</b>                  (...) <i>Eine Überschreitung der zulässigen Höhe um bis zu 1,50 m für technische Aufbauten ist zulässig. (...)</i></p> <p><b>A.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)</b></p> <p><b>A.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, so-wie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12,14 und 23 Abs. 5 BauNVO)</b>  <i>Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden als Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, sowie Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen.</i></p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften:</u>  <b>§ 1 Geltungsbereich</b></p>
--	---	---

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

	<p>Um irrtümliche Auslegungen zu vermeiden, wird angeregt, in der Überschrift und auch in der Festsetzung den Zusatz „Nebenanlagen, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind“ zu ergänzen.</p> <p>b) Die Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO - „wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist“ - zielt auf eine Einschränkung ab und nicht auf eine Erleichterung. Die Zulässigkeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann somit ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Dieser Vorbehalt ermächtigt jedoch nicht die Zulassungsfähigkeit in eine allgemeine Zulässigkeit umzuwandeln. Um einer Unwirksamkeit dieser Festsetzung vorzubeugen, wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen und den Sachverhalt auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO bzw. die spezielle Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu beschränken.</p> <p><b>3.9 Zu Ziff. 6.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Richtlinien der FLL und S-EAR 05:</b></p> <p>Da in den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Richtlinien außerhalb des öffentlichen Baurechts verwiesen wird, die für die Zulässigkeit von Vorhaben relevant sind, sind diese zur Einsicht vorzuhalten und darauf in der Bebauungsplanurkunde oder in der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB hinzuweisen (z.B.: „die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke wie z.B. ..., können im Rathaus ... eingesehen werden). Es wird empfohlen, den Hinweis sowohl in der Bebauungsplanurkunde als auch in der Bekanntmachung aufzunehmen.</p> <p>Mangelt es an der Einsichtsmöglichkeit bzw. deren Bekanntgabe, liegt ein sog. Verkündungsfehler vor, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen kann (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 18.08.2016 - 4 BN 24/16. BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010-4 BN 21.10).</p> <p><b>3.10 Zu Ziff. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichem Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG:</b></p>	<p><i>Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben.</i></p> <p><del>§ 4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) (entfällt komplett)</del></p> <p><del>§ 5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO) (entfällt komplett)</del></p> <p><u>Hinweise:</u> <b>D.15 Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen</b> <i>Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden, z.B. Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau - FLL) können beim Bauamt der Gemeinde Ilvesheim, Schlossstraße 9, 68549 Ilvesheim, zu den gängigen Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.“</i></p>
--	--	--

		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im zeichnerischen Teil keine Flächen, sondern lediglich Linien festgesetzt sind. Die zeichnerische Festsetzung ist daher im weiteren Verfahren zu modifizieren.</p> <p><b>3.11 Zu § 1 der örtlichen Bauvorschriften - Sachlicher Geltungsbereich:</b> Es wird empfohlen, Satz 2 entfallen zu lassen. In welchen Fällen die örtlichen Bauvorschriften anzuwenden sind, ergibt sich aus allgemeinen Grundsätzen und ist im Einzelfall -je nach Art und Umfang des Vorhabens - zu ermitteln.</p> <p><b>3.12 Zu § 4 (1) der örtlichen Bauvorschriften - Werbeanlagen an der Stätte der Leistung:</b> Die örtliche Bauvorschrift, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur für den Betrieb auf dem Betriebsgrundstück zulässig sind, ist unzulässig (vgl. Schlotterbeck § 74 LBO Rn. 38). Im Kern besagen die einschlägigen gerichtlichen Entscheidungen, dass Fremdwerbeanlagen regelmäßig sonstige gewerbliche Nutzungen darstellen, die als nicht (wesentlich) störend einzustufen sind und in Gewerbebetrieben allgemein zulässig sind. Nach dem Urteil des VGH BW vom 21.02.2017 kann daher eine „Aushebelung“ planungsrechtlicher Regelungen durch eine örtliche Bauvorschrift als Instrument des Bauordnungsrechts nicht erwirkt werden. Gemäß § 11 Abs. 4 LBO sind zwar Einschränkungen für die Zulässigkeit bestimmter Werbeanlagen vorgegeben, jedoch nur für reine und allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete und Kleinsiedlungsgebiete. Die Regelung umfasst demnach nicht die anderen in der Baunutzungsverordnung geregelten Baugebiete wie Gewerbegebiete. Es dürfen in den örtlichen Bauvorschriften daher keine Werbeanlagen ausgeschlossen werden, die nach den allgemeinen Regelungen der Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind. Beabsichtigt die Gemeinde dagegen, die im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Werbeanlagen zu reglementieren, müsste hierzu eine entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzung getroffen werden. Die Rechtsgrundlage für einen besonderen Ausschluss bestimmter Werbeanlagen ist in § 1 Abs. 5 - 8 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO angelegt</p>	
--	--	--	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

		<p>(Ausschluss bestimmter Arten oder Unterarten baulicher Nutzungen, vgl. Urteil VGH BW vom 16.04.2008 - 3 S 3005/06). Es wird daher empfohlen, die örtliche Bauvorschrift entfallen zu lassen und dies ggf. bauplanungsrechtlich zu regeln, sofern eine schlüssige städtebauliche Begründung hierfür vorliegen sollte.</p> <p><b>3.13 Zu § 4 (2) der örtlichen Bauvorschriften - Werbeanlagen innerhalb der Baugrenzen:</b> Die Regelung, dass Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, ist planungsrechtlicher Natur nach § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Regelung sollte daher als örtliche Bauvorschrift entfallen und im Bebauungsplan als planungsrechtliche Festsetzung aufgenommen werden.</p> <p><b>3.14 Zu § 4 (5) der örtlichen Bauvorschriften - Werbeanlagen:</b> Es wird bezweifelt, dass die örtliche Bauvorschrift dem Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen genügt. Um Auslegungsdiskussionen zu vermeiden und die Durchsetzbarkeit der Bestimmung zu erreichen, wird empfohlen, die Formulierungen zu modifizieren, indem unbestimmte Rechtsbegriffe vermieden oder definiert werden.</p> <p><b>3.15 Zu § 5 der örtlichen Bauvorschriften - Stellplatzverpflichtung:</b> § 5 sollte entfallen, da hiermit die Stellplatzverpflichtung weder eingeschränkt noch erhöht wird. Es handelt sich lediglich um einen Hinweis auf die gesetzliche Stellplatzverpflichtung nach der LBO.</p>	
28.	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis <b>Gesundheitsamt</b> 34.03 Gesundheitsschutz Postfach 10 46 80 69036 Heidelberg <b>Schreiben vom 06.09.2023</b></p>	<p>Das geplante Gewerbegebiet schließt sich an einen bestehenden Lebensmittelmarkt an. Hier sind aufgrund von Anlieferung und Öffnungszeiten bereits tägl. lange Zeiten mit Verkehrs- und anderen Geräuschen für die anliegende Wohnbebauung vorhanden.</p> <p>Es liegen keine Werte für eine Lärmemission aus den geplanten Gewerben vor. Das Gesundheitsamt erteilt seine Zustimmung zu der Planung nur unter der Voraussetzung, dass die Lärmschutzwerte für die Anwohner nicht überschritten werden. Ggf. sind lärmreduzierende Maßnahmen einzuplanen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Krebs und Kiefer, 2023), die eine fachtechnische Grundlage für geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan bildet, um einen dauerhaften Immissionschutz im Plangebiet zu gewährleisten.</p> <p>Die Untersuchung belegt, dass im Plangebiet in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotenziale hinsichtlich des Verkehrs- und Anlagenlärms bestehen. Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet (Aufenthalts- und Büroräume) werden daher Vorgaben hinsichtlich passiver Schallschutzmaßnahmen gemacht (Anforderungen an Außenbauteile).</p>

			<p>Zur Vermeidung von Konflikten auf Grund der nächtlichen Nutzungen im Plangebiet (z. B. Einparkvorgänge der Lieferfahrzeuge) wird zum Schutz der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnnutzungen östlich des Parkplatzes des Umschlaglagers) eine Lärmschutzwand von 4,0 m Höhe über Oberkante des Geländes planerisch festgesetzt. Mit dieser wird gemäß den Berechnungen der Immissionsrichtwert in der Nacht auf Grund der Gesamtbelastung durch alle vorhandenen und geplanten Anlagen eingehalten. Zum Schutz der weiter südlich angrenzenden Wohnnutzungen sollen im Bereich des Gewerbehofes nach 22 Uhr keine Lkw (&gt; 3,5 t) mehr fahren dürfen. Eine entsprechende Regelung wurde in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Um einen darüberhinausgehenden Schutz der Anwohner der östlich angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmbelästigungen zu gewährleisten, sieht die Vorhabenplanung auch im Bereich des südlichen Parkplatzes (Gewerbehof) eine Lärmschutzwand mit 4 m Höhe vor. Die genaue Lage ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Festsetzung von Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutz) wird zugestimmt.</p> <p><b>„A.9 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen</b> <u>A.9.1 Errichtung einer Lärmschutzwand</u> Zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen schutzwürdigen Nutzungen ist gemäß der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Linie eine aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) mit einer Gesamtlänge von 23,80 m und einer Höhe von 4,00 m über Oberkante Gelände zu errichten.</p> <p><u>A.9.2 Beschränkung von Lkw-Fahrten</u> Fahrten von Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t sind auf dem im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Parkplatz des Gewerbehofes nur zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zulässig.</p> <p><u>A.9.3 Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)</u> Innerhalb des Plangebietes sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume</p>
--	--	--	--



**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

			<p>so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.</p> <p>Der maßgebliche Außenlärmpegel für Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen beträgt <math>L_a = 69</math> dB.</p> <p>Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße <math>R'_{w,ges}</math> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach dem Berechnungsverfahren DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 wie folgt:</p> $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ <p>Dabei ist:</p> <p><math>K_{Raumart} = 35</math> dB für Büroräume und Ähnliches;  <math>L_a =</math> der maßgebliche Außenlärmpegel.</p> <p>Mindestens einzuhalten sind:</p> <p><math>R'_{w,ges} = 30</math> dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.</p> <p>Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße <math>R'_{w,ges}</math> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes <math>S_S</math> zur Grundfläche des Raumes <math>S_G</math> nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert <math>K_{AL}</math> nach Gleichung (33) zu korrigieren.</p> <p>Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.</p> <p>Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel <math>L_a</math> vorliegen. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt in diesem Fall nach Nr. 4.4.5 DIN 4109-2.“</p>
--	--	--	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

<p>29.</p>	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  <b>Amt für Straßen- und Radwegebau</b>          Postfach 10 46 80          69036 Heidelberg  <b>E-Mail vom 22.09.2023</b></p>	<p>Wir haben Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit des Radverkehrs sowie der zukünftigen Leistungsfähigkeit des neuen Einmündungsbereiches an der L538. Letztlich ist das Regierungspräsidium Karlsruhe über die Entscheidung einer Zufahrt im Rahmen eines Bebauungsplans zuständig.          Die Zufahrt liegt im Bereich der geplanten Radschnellverbindung Mannheim - Heidelberg. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs könnte durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Die Auswirkungen auf den Radverkehr sind unserer Auffassung nach zu prüfen.          Uns ist aufgefallen, dass die Fahrbahnbreiten im Einmündungsbereich der L538 in den beiden Plänen voneinander abweichen, im Vorentwurf MVV wird hier 9 m vorgesehen, während es im Lageplan Konzept 21 Götz nur noch 6,50 (zzgl. 1,50 Gehweg) sein sollen.          Wir halten 9 m für erforderlich, um im Abbiegefall Begegnungsverkehr auf der Zufahrtsstraße manövrieren lassen zu können und nicht auf der L538 und dem Radweg.          Hier soll von LKW über einen (benutzungspflichtigen) Geh- und Radweg (VZ241) abgebogen werden, was immer ein erhebliches Gefährdungspotential birgt. Je nachdem, wie viele weitere Verkehre hinzukommen, wird die Leistungsfähigkeit nicht besser. Die Leistungsfähigkeit ist unserer Auffassung nach nachzuweisen.          Aufgrund des Standortes der Ortstafel VZ310 (verkehrsrechtliche Entscheidung) befände sich die Situation zwar igo, die gefahrenen Geschwindigkeiten sind hier erfahrungsgemäß aber noch nicht unter 50 km/h.          Alternativ wäre eine Erschließung über die bereits bestehende Einmündung Beethovenstraße zu prüfen, die bereits Stichstraßen zu dem neuen Areal vorhält. In diesem Einmündungsbereich ist der Radverkehr bereits auf der Fahrbahn und wird somit beim Ein- und Abbiegen besser wahrgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung des Radverkehrs, der Verkehrssicherheit und die Vernetzung mit der bestehenden Infrastruktur ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde Ilvesheim und wird im Rahmen des Vorhabens und bei der Erschließungsplanung beachtet. Die geplante Zufahrt am Knotenpunkt, die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße und die Belange des Radverkehrs wurden gutachterlich geprüft und befinden sich in Abstimmung mit der Verkehrsschaukommission.          Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens aus dem Plangebiet ergab sowohl für die vormittägliche als auch nachmittägliche Spitzenstunde des Prognose-Planfalls die Gesamtqualitätsstufe B, d.h., dass sich auf der L538 zwar die Anwesenheit anderer Kraftfahrzeuge im fließenden Verkehr bemerkbar macht, die Bewegungsfreiheit der Kraftfahrer aber nur unerheblich einschränkt wird und der Verkehrsfluss nahezu frei ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bei Realisierung des Vorhabens bestätigt werden kann.          Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße ist nach Aussagen der Verkehrsschaukommission am Anschlussknoten des Plangebietes ein Linksabbiegestreifen vorzusehen. Für den in Fahrtrichtung Ilvesheim fahrenden Radverkehr wird eine nach RAS 06 Richtlinien-konforme Überführung über den Knotenpunkt geschaffen werden. Die konkrete Verkehrsplanung an dieser Stelle befindet sich in der behördlichen Abstimmung und wird im Rahmen des weiterführenden Verfahrens festgelegt. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche fest, die den Rahmen für die weitere Planung bildet.          Geprüft wurde auch die Möglichkeit der rückwärtigen Erschließung des Plangebietes über die Beethovenstraße (bauplanungsrechtlich ein Reines Wohngebiet). Vor allem aufgrund der Anlieferung mit Sattelzügen und der dafür erforderlichen Kurvenradien wird diese Option jedoch ausgeschlossen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>          keiner.</p>
------------	--	--	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

30.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis <b>Straßenverkehrsamt</b> Adelsförsterpfad 7 69158 Wiesloch <b>E-Mail vom 20.09.2023</b>	Seitens der Straßenverkehrsbehörde Rhein-Neckar-Kreis werden im derzeitigen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Wir bitten Sie, uns bei der weiteren Planung, zu beteiligen.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.  <b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.
31.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis <b>Wasserrechtsamt</b> Postfach 10 46 80 69036 Heidelberg Az: 605.7172:Ilvesheim 7 <b>Schreiben vom 18.09.2023</b>	B: Stellungnahme - Fachliche Stellungnahme 1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.  1.1 Art der Vorgabe Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.  1.2 Rechtsgrundlage Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB  Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG  1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)  2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.  3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. <b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</b> SB: Fr. SchneiderTel.: 522-1925 Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten für die Wasserversorgung. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  <b>Zu Grundwasserschutz/Wasserversorgung:</b> Das Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.  <b>Zu Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt und dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet. Die Themen Wasserhaushalt, Niederschlags- und Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung etc. werden im weiteren Planungsverfahren geprüft und bilanziert; falls erforderlich werden entsprechende Maßnahmen und Flächen festgesetzt.  <u>Zu Allgemeines:</u> <b>Zu 1.:</b> Der Hinweis auf den aufzustellenden Teilentwässerungsentwurf wird im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt und dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.  <b>Zu 2. u. 3.:</b> Die Hinweise zur getrennten Ableitung von Fremdwasser und der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser werden in den Textteil (Hinweise, D.3) aufgenommen.  <u>Zu Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u> <b>Zu 4.:</b> Die Hinweise auf § 55 Abs. 2 WHG und die allgemein zu beachtenden Regelwerke und Arbeitsblätter zur Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung werden in den Textteil (Hinweise, D.4) aufgenommen.  <b>Zu 5.-12.:</b> Die Hinweise auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei Niederschlagsversickerung in einem Gewerbegebiet, auf die

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

	<p>„Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“, frühzeitige Beteiligung, gibt es aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung, bei Berücksichtigung des beigefügten Merkblattes „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“, keine Bedenken.</p> <p><b><u>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</u></b>          Kommunalabwasser SB: H. Ernst Tel.: 522-1214          Gewässeraufsicht SB: Fr. Papendick Tel.: 522-2133</p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ gibt es aus Sicht der Referate Kommunalabwasser und Gewässeraufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben ist. Damit sollen dem ursprünglichen unbebauten Zustand möglichst nahe kommende Abfluss-, Verdunstung- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden (z.B. Versickerungsmulden, Gründächer usw.). Mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung kann der Hitze und der Trockenheit besser vorgebeugt werden. Volumenänderungen von Speichern (z. B. Bodenspeicher, Zisternen) nähern sich bei Langzeitbilanzen dem Wert Null und werden in den Bilanzgleichungen daher nicht aufgeführt.</p> <p><u>Allgemeines:</u></p> <p>1. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf (wasserrechtlich genehmigt am 2009) nicht enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist dann sichergestellt, wenn die Entwässerung des Bebauungsplangebietes (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) nach § 48 WG im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt geplant und ausgeführt wird.</p> <p>Unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation ist ein Teilentwässerungsentwurf aufzustellen und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, rechtzeitig vor Baubeginn zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.</p> <p>2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen</p>	<p>Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung, die Behandlung von Niederschlagswasser von Umschlagflächen, der Regenrückhaltung, der Rückhaltung, Beseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser, der Bepflanzung von Versickerungsmulden, werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren, insbesondere im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren, berücksichtigt. Die sich ggf. aus den o.g. Anforderungen ergebenden flächenbezogenen Auswirkungen werden in den Bebauungsplan im weiteren Verfahren eingearbeitet.</p> <p><b>Zu 13.: Der Anregung wird entsprochen</b> und der Ausschluss unbeschichteter Dacheindeckungen im Textteil (A.8.5) ergänzt.</p> <p><u>Zu Hinweise zu Zisternen:</u></p> <p><b>Zu 14.:</b> Die Hinweise zu den Zisternen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren, insbesondere im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren, berücksichtigt. Die Zulässigkeit der Rückhaltung und ggf. weitere Nutzung sowie die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen wird in die Festsetzungen unter 8.3 aufgenommen.</p> <p><u>Zu Empfehlungen für Gründächer in Bebauungsplänen:</u></p> <p><b>Zu 15.:</b> Die Begrünung der Dachflächen wird bereits berücksichtigt und vorgeschrieben (Festsetzung A.8.2). Die Festsetzung sieht entsprechend den Richtlinien der FLL eine Mindestsubstratdicke von 10 cm vor; auch eine Kombination mit Dach-Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist dabei zulässig.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>          Der Ergänzung und Anpassung der Textlichen Festsetzungen und Hinweise wird zugestimmt.</p> <p><i>„A.8.3 Niederschlagswasserversickerung          Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist über bewachsene Bodenfilter oberflächlich zu versickern. (...)          Eine Rückhaltung und ggf. weitere Nutzung (z. B. durch Zisternen) ist zulässig, soweit die wasserrechtlichen Bestimmungen hierfür eingehalten werden.“</i></p>
--	--	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

	<p>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.</p> <p>3. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die Satzung der Gemeinde Illvesheim ist zu beachten.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u></p> <p>4. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.</p> <p>Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter (Neckar) zu prüfen.</p> <p>Ebenso ist die Abflussvermeidung durch Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzustreben (ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz).</p> <p>Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 und die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.</p> <p>Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.</p> <p>5. Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches</p>	<p><b>A.8.5 Dacheindeckung</b> Die Materialwahl von Dachflächen, Regenrinnen, Abflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z. B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.“</p> <p><u>Hinweise:</u> „<b>D.3 Grundstücksentwässerung</b> Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicher zu stellen. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.</p> <p><b>D.4 Niederschlagsbeseitigung</b> Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.</p> <p>Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) und die Leitfäden des Umweltministeriums B-W „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.</p> <p>Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.“</p>
--	---	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

		<p>Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.</p> <p>6. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.a.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.</p> <p>7. Gegebenenfalls ist Niederschlagswasser von Umschlagflächen, z.B. für Heizöl, in den Schmutzwasserkanal zu entwässern.</p> <p>8. Soll das Bebauungsplangebiet eine eigene Regenrückhaltung (im Mischsystem) erhalten, ist ein entsprechender Entwurf für dieses Gebiet rechtzeitig vor Beginn der Erschließung dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zur Stellungnahme vorzulegen. Der Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „<i>Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung</i>“ ist zu beachten.</p> <p>9. Niederschlagswasser sollte möglichst zentral oder semizentral gesammelt und versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen genutzt werden. Bei zentralen Versickerungsanlagen sind die erforderlichen Flächen im Bebauungsplan auszuweisen.</p> <p>10. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.</p> <p>11. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen ohne</p>	
--	--	---	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

		<p>Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.</p> <p>12. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.</p> <p>13. Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/ in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.</p> <p><u>Hinweise zu Zisternen:</u></p> <p>14. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.</p> <p>Der <b>Überlauf</b> einer Zisterne muss entweder</p> <ol style="list-style-type: none"><li>über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.</li><li>an die Kanalisation angeschlossen werden.</li><li>über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zu- gelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.</li></ol> <p>Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.</p> <p><u>Empfehlungen für Gründächer in Bebauungsplänen:</u></p> <p>15. Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen. Dabei weisen wir darauf hin, dass sich</p>	
--	--	--	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

		<p>Dachbegrünung und die potentielle Nutzung durch Photovoltaikanlagen nicht ausschließen. Die Kühlung der Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Leistung von Photovoltaikanlagen aus.</p> <p><b>Altlasten/Bodenschutz</b>          SB: Fr. Sartorius Tel.:522-1742          Von Seiten der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde erfolgt eine separate Stellungnahme.</p> <p>Das Planungsbüro MVV Regioplan GmbH, Besselstraße 14b, 68219 Mannheim erhält Kenntnis von diesem Schreiben.</p>	
31b	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  <b>Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde</b>  <b>-Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadensfälle</b>          -          Postfach 10 46 80          69036 Heidelberg          Az: 43.03.2;          106.5511.9:Ilvesheim 012  <b>Schreiben vom 24.10.2023</b></p>	<p>B: Stellungnahme          - Fachliche Stellungnahme          1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.          1.1 Art der Vorgabe          Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen          1.2 Rechtsgrundlage          Bodenschutz:          §§ 1-4 BBodSchG          §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG          §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB          1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)          - Keine –</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.          - Keine –</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,          wir bedanken uns für die gewährte Fristverlängerung zu Abgabe unserer Stellungnahme.          Nachfolgend nimmt die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde (UBAB) des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zum Vorentwurf des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu Altlasten / Bodenverunreinigungen</b>          Der <b>Anregung wird gefolgt</b> und der Hinweis im textlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen bzw. überarbeitet.</p> <p><b>Zu Bodenschutz:</b>  <b>Zu 1.:</b> 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. Eine entsprechende Regelung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen          Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg definiert Einzelhandelsbetriebe als „<i>Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen. Zu ihnen zählen unter anderem alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehören auch der Direktverkauf an Endverbraucher am Standort des Fertigungsbetriebes.</i>“ Die Picnic GmbH verkauft ihre Waren zwar an Endverbraucher, hat aber keine für die Kunden zugängliche Verkaufsstelle und es findet kein Anfahrts- und Kundenverkehr statt. Picnic liefert die Waren vom Umschlaglager aus an die Endverbraucher. Es findet auch kein Direktverkauf am Standort statt. Nach dem Wortlaut der Definition kann das Umschlaglager daher nicht als Einzelhandel eingestuft werden und ist nach den Festsetzungen des FNPs und der Auflage des</p>



	<p>Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ zu den Themen Altlasten und Bodenschutz Stellung:</p> <p><b>Altlasten / Bodenverunreinigungen</b> Nach aktueller Prüfung unseres Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine erfassten Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen. Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2018) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.</p> <p>Bezüglich einer potentiellen Altlastenthematik bitten wir, die Ausführungen unter Punkt C - „Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen“ der planungsrechtlichen Festsetzungen, Unterpunkt C.2 „Bodenverunreinigungen“ wie folgt anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, ist die zuständige <b>Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde</b> beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.</li> </ul> <p><b>Bodenschutz</b> Der Vorhabenbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 12.525 m². Das Areal wird derzeit als Ackerland genutzt. Es liegen hochwertigste Böden vor. Der Vorhabenbereich war ursprünglich durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“ überplant und sollte vorrangig dem ortsansässigen Gewerbe räumliche Entwicklungsperspektiven ermöglichen. Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten waren ausgeschlossen. Wegen beachtlicher Verfahrensfehler wurde dieser Bebauungsplan bzw. seine 1.</p>	<p>Zielabweichungsverfahrens im Geltungsbereich des Gewerbegebietes zulässig. Dies entspricht auch den Stellungnahmen des RP (Ifd. Nr. 6) und des VRRN (Ifd. Nr. 5), die dies beide bestätigen.</p> <p><b>Zu 2.:</b> Die Wertigkeit und Schutzbedürftigkeit des Bodens im Geltungsbereich werden im Rahmen der Umweltprüfung behandelt und im Zuge der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht erläutert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis zu den Bodenverunreinigungen wird unter D. Hinweise übernommen bzw. geändert:</p> <p><i>„D.2 Bodenverunreinigungen Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.“</i></p>
--	---	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

		<p>Änderung zurückliegend durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg für unwirksam erklärt.</p> <p>Der gültige FNP des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet zwischenzeitlich als gewerbliche Entwicklungsfläche dar und schließt mit der Festsetzung 08.01 „Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ für das Plangebiet wiederum verbindlich aus. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, die der Grundversorgung - insbesondere mit Lebensmitteln – dienen.</p> <p>1. Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan 2020 als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Um eine Bebauung innerhalb des Regionalen Grünzugs ermöglichen zu können, hatte die Gemeinde Ilvesheim im Oktober 2011 einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. In der positiven Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 18.05.2012 zum Zielabweichungsverfahren (Anlage) werden allerdings unter Punkt 2.2 Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten ebenfalls ausgeschlossen. Die Abweichung von der regionalplanerischen Festsetzung „Regionaler Grünzug“ wurde zudem unter der Prämisse entschieden, dass das Plangebiet der Verlagerung und Neuansiedlung von örtlichem und nicht störendem Gewerbe im Rahmen der Eigenentwicklung von Ilvesheim dient.</p> <p>Die Picnic GmbH, ansässig in Düsseldorf, widerspricht in dieser Hinsicht der Entscheidung und Vorgabe des RP Karlsruhe. Unter der zu beachtenden und verbindlichen FNP-Festsetzung sowie der Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum Zielabweichungsverfahren können wir als Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der damit einhergehenden und nicht unerheblichen Bodenversiegelung für einen, nach dem FNP ausgeschlossenen Betrieb, nicht zustimmen.</p> <p>2. Wir möchten noch ein Wort zu den im Plangebiet vorliegenden Bodenqualitäten anfügen: Nach der Bodenkarte BK 50 verfügen die Böden im Plangebiet über durchweg hohe bis sehr hohe Bewertungen für ihre Bodenfunktionen</p>	
--	--	--	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

		<p>„Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“. Sie sind in die Bewertungsklassen 3 bis 4 einzuordnen und damit schützenswerte und frei von Versiegelung zu haltende Böden. Dem entspricht die ursprüngliche Darstellung als „Regionale Grünzäsur“ im Einheitlichen Regionalplan 2020.</p>	
32.	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  Landwirtschaft und Naturschutz  <b>Untere Landwirtschaftsbehörde</b>  Postfach 10 46 80  69036 Heidelberg  Az: 53.02–2511 OM  Ilvesheim  <b>Schreiben vom 22.08.2023</b></p>	<p>Mit der Umnutzung der Fläche im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“, gehen der landwirtschaftlichen Lebensmittelproduktion durch die Planfläche ca. 1,3 ha Produktionsfläche verloren. Entgegen den Ausführungen in Ihrer Vorhabensbeschreibung handelt es sich bei der Fläche durchaus um landwirtschaftlich sehr hochwertigen Boden. Nach der digitalen Flurbilanz ist der Boden der Wertstufe „Vorrangflur“ zugeordnet. Somit handelt es sich um Boden der höchsten Wertstufe. Derartige Flächen sollten der Landwirtschaft, auf Grund ihrer ökonomischen Vorzüglichkeit unbedingt erhalten bleiben.</p> <p>Auf Grund der Tatsache, dass die Planfläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche eingeplant ist, äußern wir keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ober dem Engelwasser“ sind unter Punkt „A.6.5 Externe Ausgleichsflächen“ noch keine Ausgleichsflächen vorgesehen. Wir bitten darum bei den Ausgleichsmaßnahmen agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollten naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes oder auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen umgesetzt werden, um weitere Flächenverluste für die Nahrungsmittelproduktion zu vermeiden.</p> <p>Sollten dennoch im Rahmen weiterer Planungen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen werden, so sind die zuständigen Landwirtschaftsbehörden zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme und die grundsätzliche Zustimmung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange der Landwirtschaft und die Wertigkeit und Schutzbedürftigkeit des Bodens im Geltungsbereich werden im Rahmen der Umweltprüfung behandelt und im Zuge der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht erläutert.</p> <p>Auch bei den vorgesehenen Ausgleichsflächen werden die landwirtschaftliche Belange berücksichtigt und auf die Umnutzung weiterer Ackerflächen verzichtet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.</p>
32b	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  Landwirtschaft und Naturschutz  <b>Untere Naturschutzbehörde</b>  Postfach 10 46 80  69036 Heidelberg</p>	<p>Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Geplant ist die Errichtung eines Logistikhubs für das Unternehmen „Picnic“ inkl. Verkehrsflächen.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde südlich der Freudenheimer Straße L538 und umfasst folgende Flurstücke 2650-2655, 2663 (jeweils gesamt) sowie 2664, 2656/2, 3722, 2696, 2419/10 (je teilweise).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die wesentlichen relevanten Unterlagen zur naturschutzfachlich relevanten Bewertung und Beurteilung (Umweltbericht und Grünordnungsplan, naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Artenschutzfachbeitrag) wurden erstellt und sind im Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

<p><b>Schreiben vom 22.09.2023</b></p>	<p>Die Fläche des Plangebietes lag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“ sowie „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße, 1. Änderung“. Die 1. Änderung wurde durch Urteil des VGH BW vom 18.10.2016 für unwirksam erklärt. Der ursprüngliche Bebauungsplan leidet unter beachtlichen Verfahrensfehlern, die zu seiner Unwirksamkeit führen. Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ soll für den Bereich erneut Planungsrecht geschaffen werden.</p> <p>Der direkt südlich angrenzende Abschnitt ist nicht Teil des Bebauungsplanes „Ober dem Engelwasser“ – für diesen Abschnitt gibt es eine rechtskräftige Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“. Das an diesen Abschnitt südlich angrenzende FSt. 2646 soll ebenfalls nicht im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober dem Engelwasser“ liegen (nach aktuellen Planungen soll es einem Bauvorhaben als Kompensationsfläche dienen).</p> <p>Eine Betroffenheit von Schutzgebieten oder gesetzlich geschützten Biotopen im Sinne der §§ 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegt nicht vor.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und unterliegt damit einer Umweltprüfung.</p> <p>Die wesentlichen Unterlagen, die für die naturschutzrechtliche Beurteilung erforderlich sind, liegen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor. Insofern ist eine vertiefte Bewertung und eine abschließende Beurteilung erst im Rahmen des weiteren Beteiligungsverfahrens möglich. Die wesentlichen relevanten Unterlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umweltbericht und Grünordnungsplan</li> <li>• naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aller betroffenen Schutzgüter und entsprechendem Kartenmaterial zu Bestand, Planung und Kompensationsmaßnahmen</li> <li>• Artenschutzfachbeitrag (Fokus Feldvögel und - je nach Auftreten von Ruderalflächen - Reptilien. Eine finale Auswahl der abzuprüfenden Arten muss allerdings von dem Fachbüro festgelegt werden. Vor Beginn der Untersuchungen können Details gerne mit dem zuständigen Kreisökologen (Herrn Dr. Gottschall, f.gottschall@rhein-neckar-kreis.de ) abgestimmt werden.</li> </ul>	<p>Die Hinweise zur Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Beleuchtung und Vogelschlag werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.</p> <p><b>Zu Beleuchtung/Vogelschlag: Den Anregungen wird entsprochen</b> und die insektenfreundliche Außenbeleuchtung und der Schutz vor Vogelschlag werden als verbindliche Festsetzungen (A.8.5 Vorbeugender Artenschutz) ergänzt.</p> <p><b>Zu Dachbegrünung:</b> Die in den Textlichen Festsetzungen bereits vorgegebene Substratdicke für die Dachbegrünung von <u>mindestens</u> 10 cm entspricht den Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) und reicht daher aus Sicht der Gemeinde aus. Eine höhere Substratdicke soll dem Vorhabenträger nicht zwingend vorgeschrieben werden.</p> <p><b>Zu Bekanntes Vorkommen von Saatkrähen:</b> Saatkrähen sind für das Vorhaben dann relevant, wenn sich eine Kolonie auf dem Gelände ansiedeln sollte. Insbesondere im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung, vor allem bei der Wahl der Begrünung, ist dies zu berücksichtigen.</p> <p><b>Zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen:</b> Die aufgrund der durchgeführten naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlichen Maßnahmen werden gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt.</p> <p>Im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung werden Regelungen u. a. zu den Verpflichtungen des Vorhabenträgers, der Kostentragung und zeitlichen Umsetzung getroffen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Ergänzung der Textlichen Festsetzungen und der Hinweise wird zugestimmt.</p> <p><b>„A.8.4 Vorbeugender Artenschutz</b> <i>Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und</i></p>
--	---	---

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

	<p>Zusätzlich zur Abhandlung der FFH-Anhang-IV-Arten und Europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG) sind national geschützte Arten im Rahmen des Eingriffes in das „Schutzgut Tiere“ zu betrachten.</p> <p>In Bezug auf die schon vorliegenden Unterlagen erfolgen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde folgende Hinweise bzw. Anmerkungen:</p> <p>- <u>Fassadenbegrünung:</u> Eine Fassadenbegrünung wird grundsätzlich begrüßt. Wichtig ist, dafür zu sorgen, dass die Pflanzen derart angepflanzt werden, dass sie ausreichend Boden und Platz haben. Das reine Begrünen über Pflanzkübel ist nicht erfolgsversprechend.</p> <p>- <u>Dachbegrünung:</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine Substratdicke von mindestens 12 cm, besser 15 cm empfohlen. Außerdem eine Artzusammensetzung aus trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern mit einem Sedum-Anteil von weniger als 30%.</p> <p>- <u>Beleuchtung:</u> Wir bitten um Beachtung der aktuellen Gesetzeslage zu § 21 Naturschutzgesetz BW (Abschaltzeiten für Fassadenbeleuchtungen für Fassaden sämtlicher Gebäude). Generell sollte Beleuchtung nur sehr sparsam eingesetzt werden. Beleuchtungen sind zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren insektenfreundlich (nach dem aktuellen Stand der Technik, u.a. Gehäuse mit Richtcharakteristik zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen; Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse zur Verhinderung des Eindringens von Insekten; Verwendung von Gehäusen, deren Oberfläche nicht heißer als 40°C werden; Verwendung warmweißer Farbtemperaturen mit möglichst wenig kurzwelligem blauen Lichtanteilen (z.B. 3.000 Kelvin)) auszugestalten. Der sparsame Einsatz von Außenbeleuchtung spart zudem Energie.</p> <p>- <u>Vogelschlag:</u> Sollten größere Glasfronten geplant sein, sollten schon frühzeitig in der Planung entsprechende Gegenmaßnahmen (siehe: <a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/merkblaetter">https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/merkblaetter</a>) eingeplant werden. Nachträgliche Änderungen sind sehr kostenintensiv, können</p>	<p>von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Maßnahmen durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...)</li> <li>- <i>Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich nach aktuellem Stand der Technik bzw. den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszugestalten.</i></li> <li>- <i>Schutz vor Vogelschlag: Bei der Planung und Errichtung der Hochbauten ist auf einen angemessenen Schutz vor Vogelschlag zu achten.</i></li> </ul> <p><b>A.8.2 Dach- und Fassadenbegrünung</b> <i>Für eine verbesserte Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° gemäß den aktuellen Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. (...) Für die Artenzusammensetzung sind trockenheitsresistente Gräser und Kräuter mit einem Sedum-Anteil von weniger als 30% zu verwenden.“</i></p>
--	---	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

		<p>allerdings artenschutzrechtlich verpflichtend werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird. Ein entsprechender Druck bzw. eine entsprechende Folierung kann auch ein gestalterisches Mittel sein, um das Gebäude optisch aufzuwerten und interessant zu gestalten. Wirkungslos hingegen sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten.</p> <p>- <u>Bekanntes Vorkommen von Saatkrähen:</u> Im direkten Umfeld der betroffenen Flurstücke ist ein Vorkommen der Saatkrähe bekannt. Teilweise handelt es sich um Neststandorte. Der Hinweis erfolgt aufgrund früherer Erfahrungen mit dem Vorkommen der Vögel vor Ort und möglicher Hygienebedenken (Verschmutzung der Flächen mit Kot). Sollte das Thema auch für das geplante Vorhaben relevant sein, sollte es von Beginn an berücksichtigt werden (Gestaltung der Grünanlagen, Lagerung von Lebensmitteln/Lebensmittelkisten ohne Dach/Schutz, etc.). Da die Art und ihre Neststandorte (aufgrund der Standorttreue der Vögel) unter Schutz stehen, sind Maßnahmen bei einer Ansiedlung der Art schwierig und ggf. nicht zulässig.</p> <p>- <u>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen:</u> Hierzu sind Ausführungen in den textlichen Festsetzungen enthalten. In den zeichnerischen Festsetzungen sind keine Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen ausgewiesen. Es sollte überprüft werden, ob und inwieweit dies auch in den zeichnerischen Festsetzungen aufgeführt werden kann bzw. aufzuführen ist.</p>	
33.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart <b>Abt. 8: Landesamt für Denkmalpflege</b> Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar Az: RPS83-1-255-7/301/2 <b>Schreiben vom 24.08.2023</b></p>	<p>Vielen Dank für die zugesandten Planunterlagen und die Beteiligung zur o.g. Planung. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TOB) wie folgt Stellung: Innerhalb des Plangebiets sind bislang keine archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG bekannt. Das Plangebiet liegt jedoch in einer seit der Vorgeschichte dicht besiedelten Kulturlandschaft. In der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt. <b>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</b> Im Textteil (Hinweise D.6) wird bereits auf die §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Weitere Hinweise zu den Kulturdenkmälern und archäologischen Funden werden ergänzt. Die Anregung zur Durchführung von archäologischen Voruntersuchungen wird an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.</p>

	<p>unmittelbaren Umgebung befinden sich folgende großflächigen Kulturdenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ilvesheim „Freilandstationen des Paläolithikums und des Mesolithikums, römische Siedlung und Gräberfelder des Neolithikums, der Bronzezeit, der Eisenzeit und der Römerzeit sowie römische Gräberfelder der Neckarsueben“ (ADAB-Id. 109819626)</li> <li>• Ilvesheim „Siedlungen der Römerzeit und der Völkerwanderungszeit“ (ADAB-Id. 109813559)</li> <li>• Mannheim-Feudenheim „Siedlung der Eisenzeit und Gräberfelder der Vorgeschichte“ (ADAB-Id. 110419014)</li> <li>• Mannheim-Feudenheim „Siedlung aus der Römerzeit und Gräberfelder aus der Hallstattzeit“ (ADAB-Id. 110418413)</li> </ul> <p>Über die räumliche Ausdehnung dieser Kulturdenkmale ist in der Regel nicht exakt zu urteilen. Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus erstrecken. Wir möchten darauf hinweisen, dass bei Bodeneingriffen daher archäologische Funde und Befunde - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu Tage treten können, an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht.</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen und weisen daher explizit darauf hin, die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Ergänzung der Hinweise wird zugestimmt.</p> <p><b>„D.6 Archäologische Bodenfunde</b> <i>Das Plangebiet liegt in einer seit der Vorgeschichte dicht besiedelten Kulturlandschaft. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich folgende großflächigen Kulturdenkmale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ilvesheim „Freilandstationen des Paläolithikums und des Mesolithikums, römische Siedlung und Gräberfelder des Neolithikums, der Bronzezeit, der Eisenzeit und der Römerzeit sowie römische Gräberfelder der Neckarsueben“ (ADAB-Id. 109819626)</i></li> <li>• <i>Ilvesheim „Siedlungen der Römerzeit und der Völkerwanderungszeit“ (ADAB-Id. 109813559)</i></li> <li>• <i>Mannheim-Feudenheim „Siedlung der Eisenzeit und Gräberfelder der Vorgeschichte“ (ADAB-Id. 110419014)</i></li> <li>• <i>Mannheim-Feudenheim „Siedlung aus der Römerzeit und Gräberfelder aus der Hallstattzeit“ (ADAB-Id. 110418413).</i></li> </ul> <p>(...) <i>Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. (...)</i></p>
--	---	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

		<p>Seitens der <b>archäologischen Denkmalpflege</b> bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben. Aufgrund der oben angeführten Gründe wären frühzeitige archäologische Voruntersuchungen im Vorfeld der Erschließung jedoch grundsätzlich empfehlenswert um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlichrechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zur Kostenbeteiligung des Veranlassers und ggf. zu den Fristen für die Untersuchungen.</p> <p>Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Belange der <b>Bau- und Kunstdenkmalpflege</b> sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p> <p>Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege: Dr. Inga Kretschmer (<a href="mailto:ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de">ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de</a>)</p>	
34.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis <b>Ordnungsamt</b> Postfach 10 46 80 69036 Heidelberg	Keine Äußerung.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.  <b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.



**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

35.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis <b>Amt für Flurneuordnung</b> Postfach 10 46 80 69036 Heidelberg	Keine Äußerung.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.  <b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.
36.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis <b>Vermessungsamt 51.01</b> Muthstraße 4 74889 Sinsheim Az: 2511-1 <b>Schreiben vom 31.08.2023</b>	Von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.  Hinweis: Der Name des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist laut Gemeinde „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ und nicht „Ober dem Engelwasser“. Auf der Seite 2 der Vorhabenbeschreibung ist fälschlicherweise das Flurstück Nr. 3772 als Feldweg benannt, dies müsste Flurstück Nr. 3722 lauten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die redaktionellen Korrekturen zum Titel und der Flurstückbezeichnung werden im Textteil korrigiert.  <b>Beschlussvorschlag:</b> keiner.
37.	<b>Polizeipräsidium Mannheim</b> Postfach 10 00 29 68149 Mannheim Az: EVK/2481/2023 <b>Schreiben vom 25.08.2023</b>	Das Polizeipräsidium Mannheim nimmt zu den eingereichten Planunterlagen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ wie folgt Stellung:  <b>I. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Sachbereich Verkehr</b> Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die geplante Erschließungsstraße ist mit 6,5 m ausreichend dimensioniert. Sollte eine Beparkung der Erschließungsstraße geplant sein ist auf ausreichend Ausweichfläche zu achten. An der Feudenheimer Str. sind die Fahrbahnmarkierungen in die Planung mit einzubeziehen. In unmittelbarer Nähe zur Zufahrt sind durchgezogene Linien welche entsprechend anzupassen wären. Auch verläuft vor der Zufahrt ein gemeinsamer Geh- und Radweg. Auf eine entsprechende Beschilderung ist zu achten bzw. einzuplanen. Die Sicht auf die Feudenheimer Str. bzw. den Geh- und Radweg darf nicht durch Begrünung o.a. behindert werden.  <b>II. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Prävention</b> 1. Allgemeines:	Die Stellungnahmen der Sachbereiche Verkehr und Prävention werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.  <b>Zu Sachbereich Verkehr: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</b> Die Hinweise zur Beparkung der Erschließungsstraße, zur Beschilderung und Sicht auf die Feudenheimer Straße werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger und den zuständigen Stellen bei der Gemeindeverwaltung zur Beachtung weitergeleitet. Da sich die konkrete Verkehrsplanung an dieser Stelle in der behördlichen Abstimmung befindet und erst im Rahmen des weiterführenden Verfahrens festgelegt wird, wird auf eine Darstellung der Fahrbahnmarkierungen verzichtet. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche fest, die den Rahmen für die weitere Planung bildet.  <b>Zu Sachbereich Prävention:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Planungsempfehlungen, Hinweise zu Schutzmaßnahmen, der Gestaltung von Außenanlagen und Gebäuden etc. werden an den

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

	<p>Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt.</p> <p>Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Er bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss.</p> <p>2. Grundsätzliche Planungsempfehlungen: Die Forderung einer offen gestalteten, einladenden Atmosphäre muss mit dem Bedürfnis nach Sicherheit in Einklang gebracht werden. Empfohlen wird, einen „verteidigungsfähigen“ Raum zu schaffen. Um die Voraussetzung dafür - die Identifikation zwischen Nutzer und Bauwerk - herzustellen, muss mittels einer eng an den praktischen Bedarfen orientierten Planung das Gefühl für Verantwortlichkeit und Eigentum gestärkt werden. Die künftigen Nutzer sollten daher frühzeitig z.B. mittels Workshops in die Planungsprozesse eingebunden werden.</p> <p>3. Einbruchsschutz: Zum Schutz vor Einbruchsdiebstahl und Sachbeschädigung/ Vandalismus sollten alle relevanten Zugänge, Fenster und Türen mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse (RC) 2 gesichert sein.</p> <p>4. Beratungshinweis Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Römerstr. 2-4, Tel.: 0621/174-1234, E-Mail: <a href="mailto:beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de">beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de</a>. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter <a href="http://www.polizei-beratung.de">www.polizei-beratung.de</a> erhältlich. Unter <a href="http://www.vds.de">www.vds.de</a> erfahren Sie mehr zur VdS Sicherungsrichtlinie für Haushalte sowie zur VdS Sicherungsrichtlinie für Geschäfte und Betriebe.</p>	<p>Vorhabenträger und zuständigen Stellen der Gemeinde zur Beachtung weitergeleitet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	---

		<p>Informationen zu von der Polizei empfohlenen Produkten und Hinweise zu Facher-richterlisten erhalten Sie <a href="http://www.k-einbruch.de">unterwww.k-einbruch.de</a>.</p> <p>5. Förderung von Schutzmaßnahmen In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert.</p> <p>6. Außenanlagen Wichtigste Voraussetzung dafür, dass Menschen sich sicher fühlen, ist das Empfinden, nicht allein zu sein und nötigenfalls jederzeit Hilfe holen zu können. Eine wirksame Sozialkontrolle bedeutet daher zu jeder Tages- und Jahreszeit die Möglichkeit der Hör- und Sichtweite zum Straßenverkehr bzw. zur nächsten bewohnten Einrichtung oder Anlage. Das mittelbare und unmittelbare Umfeld sollte, neben den oben genannten Anforderungen, überschaubar und ohne Sichtbarrieren gestaltet sein und über eine ausreichende Beleuchtung verfügen. Das deutliche Abgrenzen der Grundstücke zum öffentlichen Raum entspricht der Forderung nach einem geschützten Raum, verstärkt das Gefühl für Eigentum und setzt eine psychologische Barriere für das Betreten durch Unbefugte. Wenn möglich und erwünscht, sollten daher zum Beispiel Zäune oder Hecken als Einfriedung eingeplant werden. Kfz- und Fahrradabstellflächen sind gebäudenah, gut sichtbar und ausgeleuchtet einzuplanen. Eventuell sollte die Möglichkeit einer technischen oder einfachen personellen Überwachung bestehen.</p> <p>7. Gebäudegestaltung: Um eine informelle Sozialkontrolle zu ermöglichen, sollten die Gebäude übersichtlich gestaltet und angeordnet sein. Sichtachsen und Blickverbindungen schaffen eine Atmosphäre der Voraus- und Überschaubarkeit und helfen, Gefühlen wie Hilflosigkeit oder Verlassenheit vorzubeugen. Außerdem ermöglicht es die Überwachung von außen. Bereiche, die nur schwer einsehbar sind und daher Raum für kriminelles Verhalten wie beispielsweise Alkohol- oder Drogenkonsum,</p>	
--	--	---	--

		<p>Graffiti-schmierereien oder wilde Müllplätze bieten könnten, sollten nicht entstehen.</p> <p>Auch sollten Aufstiegsmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder auf Dachflächen vermieden werden, da sie sonst Tätern weitere Angriffsmöglichkeiten bzw. Raum für nicht erwünschtes Verhalten bieten. Dunkelzonen, Nischen, Mauervorsprünge, verwinkelte Fassaden bzw. Gebäudestellungen, die Unsicherheitsgefühle auslösen oder dazu führen, diese Orte zu meiden, sollten ausgeschlossen sein.</p> <p>Desorientiert wirkende Menschen haben ein höheres Risiko, Opfer zu werden. Sowohl die Raumplanung als auch die Innenarchitektur der Gebäude sollte daher klar strukturiert und so konzipiert sein, dass sich auch ortsfremde Personen schnell orientieren können.</p> <p>8. Allgemeine Hinweise für die Gestaltung von Gebäuden</p> <p>Eingangsbereich</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.</li><li>• Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.</li><li>• Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.</li><li>• Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.</li><li>• Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern.</li><li>• Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein.</li><li>• Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.</li><li>• Flure sollten kurz und überschaubar sein.</li><li>• Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.</li><li>• Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.</li><li>• Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.</li><li>• Gut beleuchtete Lichtschalter.</li><li>• Ausreichend breite Flure.</li><li>• Heller Farbanstrich.</li></ul> <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.</li><li>• Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.</li></ul>	
--	--	--	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“**  
**Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

		<ul style="list-style-type: none"><li>• Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.</li><li>• Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage.</li><li>• Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.</li></ul> <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.</li><li>• Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten.</li></ul> <p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.</li><li>• Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.</li><li>• Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.</li><li>• Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.</li><li>• Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen.</li></ul> <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter.</li><li>• Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen.</li><li>• Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten.</li><li>• Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern</li><li>• Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen.</li></ul> <p>9. Abschließender Hinweis: Abschließend möchten wir Sie auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hinweisen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städtetag, bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch. Ihre Anfragen richten Sie an das Referat Prävention des Polizeipräsidiums Mannheim, Tel. 0621/174-1243, Email: <a href="mailto:praeventio.ma@polizei.bwl.de">praeventio.ma@polizei.bwl.de</a>.</p>	
--	--	---	--

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“  
Frühzeitige Beteiligung: Beginn mit Schreiben vom 18.08.2023, befristet bis 22.09.2023**

38.	<p><b>Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim</b> Collinistraße 1 68161 Mannheim Gz: George / 08-012 <b>Schreiben vom 22.09.2023</b></p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen am nordwestlichen Ortsrand von Ilvesheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Umschlagslager und einen Gewerbehof geschaffen werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche mit textlichen Darstellungen (G 08.01)“ dar. Entsprechend der textlichen Darstellungen ist „Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten [...] im gesamten Gewerbegebiet auszuschließen.“ Wir bitten den Ausschluss von zentren- und nachversorgungsrelevantem Einzelhandel in die – zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vorliegenden – textlichen Festsetzungen bzw. den Durchführungsvertrag aufzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der <b>Anregung wird gefolgt</b>.</p> <p>In den Festsetzungen werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (A.1.2).</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird zugestimmt.</p> <p>„A.1.2 Nicht zulässig sind: (§ 8 Abs. 2, Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO) - (...). - - Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3).“</p>
-----	--	--	---