

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
1.	<p>Bürger 1 Schreiben vom 21.10.2025</p>	<p>Die Eheleute ■■■, Beethovenstr. ■■■, 68549 Ilvesheim, haben mich in obiger Angelegenheit mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Eine auf mich lautende Vollmacht liegt an.</p> <p>Nachstehend erhebe ich für meine Mandanten form- und fristgerecht Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung“ in der Fassung vom 06.10.2025, der den vollständigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ umfasst. Gemäß öffentlicher Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.10.2025 können hierbei Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.</p> <p>1.</p> <p>Meine Mandanten sind hälftige Miteigentümer des mit einem selbstgenutzten Wohnhaus bebauten Grundstücks Beethovenstr. XX, Flst.-Nr. XX, in Ilvesheim. Wie weitere Wohnbebauung grenzt auch ihr Wohngrundstück östlich an das Plangebiet an und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewanne Buffert und Engelwasser“. Dieser Bebauungsplan setzt für das Grundstück meiner Mandanten ein allgemeines Wohngebiet fest.</p> <p>Das ca. 12.874 qm große und derzeit als Ackerland genutzte Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemarkung Ilvesheim. Nördlich grenzen ein Lidl-Markt mit Parkplätzen und die Feudenheimer Straße sowie westlich ein Feldweg an, bevor in ca. 270 m Entfernung die Bundesautobahn BAB A6 verläuft. Zwei 220/380-kV Hochspannungsleitungen der Fa. Amprion queren das Plangebiet. Ein Teilbereich des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nahversorgung Nord“.</p> <p>Die überplante Fläche stellt im Landschaftsplan einen „Flaschenhals im Biotopverbund“, d. h. einen überörtlich bedeutsamen Korridor im Biotopverbundsystem, dar. Entlang des Neckars zwischen Rheinmündung und dem östlichen Ladenburger Siedlungsrand ist die Fläche die einzig verbliebene durchgängige Nord-Süd-Verbindung, die die größeren Freiräume im Norden der Gemeinde mit den im Süden auf Mannheimer Gemarkung liegenden vernetzt. Auch für den Artenaustausch zwischen den größeren Waldflächen „Dossenwald“ und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einige der Anregungen wurden bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ vorgebracht und behandelt. Die formellen und inhaltlichen Anregungen werden nachfolgend noch einmal vollständig erläutert und im weiteren Verfahren zur 1. Änderung/Neufassung berücksichtigt.</p> <p>Zu 1.</p> <p>Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Aufgrund der Planungshoheit liegt bei den Städten und Gemeinden die Verantwortung für eine umweltverträgliche Siedlungs- und Landschaftsentwicklung. Der Landschaftsplan ist das fachplanerische Instrument, mit dem Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung aufgezeigt werden. Diese Belange unterliegen der Abwägung wie die sonstigen, in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange. Der Landschaftsplan hat die Aufgabe, Umfang und Bedeutung der Umweltbelange darzustellen, so dass sie im Rahmen des Abwägungsprozesses nicht verkannt und entsprechend ihres Gewichtes ins Verhältnis zu den anderen Belangen gesetzt werden.</p> <p>Es ist richtig, dass der Fläche, z. B. als Freiraumkorridor im Biotopverbundsystem und aus klimatischer Hinsicht eine gewisse Bedeutung zukommt. Die Belange wurden im Umweltbericht dargestellt und bewertet (Schutzgut Artenschutz, Klima). Sie wurden gegenüber den anderen relevanten Belangen im Rahmen des Abwägungsprozesses ausreichend berücksichtigt. Von den zuständigen Fachbehörden wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung keine wesentlichen Bedenken geäußert, die dem entgegenstehen.</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>„Käfertaler Wald/Viernheimer Heide“ kommt der Freiraumzäsur eine besondere Bedeutung zu. Aufgrund dieser wichtigen Funktion sieht das Landschaftsplanerische Fachkonzept für das Plangebiet Maßnahmen zur Förderung des Biotopverbundes, Acker oder Grünland mit erhöhtem Anteil extensiver Strukturen sowie vordringliche Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung des Siedlungsrandes vor. Um die Anforderungen als Korridor im Biotopverbundsystem für empfindliche Arten zu gewährleisten, sind daher intensive Maßnahmen zur Biotopentwicklung und -gestaltung erforderlich.</p> <p>Überdies kommt dem Plangebiet als Freiraumkorridor auch in klimatischer Hinsicht eine hohe Bedeutung zu. Die überplante Fläche wirkt als „<i>Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluftabfluss oder Luftleitbahn mit direktem Bezug zu Wohngebieten mit mäßiger Belastung</i>“. Um diese Funktionen weiterhin erfüllen und als Puffer zwischen den Wärmeinseln der Siedlungskörper Feudenheim und Ilvesheim wirken zu können, muss die Freiraumzäsur in einer Ausdehnung von mindestens 500 m erhalten bleiben. Den skizzierten klimatischen Funktionen des Plangebiets kommt insbesondere im Hinblick auf die stetige Klimaerwärmung eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Das direkt westlich an die Freifläche angrenzende Wohngrundstück meiner Mandanten wird maßgeblich durch deren klimaökologische Funktion geprägt und ist von dieser insoweit abhängig, als ihre auch nur teilweise Versiegelung zu einer erheblichen Zunahme der Wärmebelastung insbesondere in tropischen Sommernächten führen würde. Auf die entsprechenden Feststellungen im zum vorherigen Bebauungsplan „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“ eingeholten Klimagutachten vom 14.01.2013 auf S. 25 und in der Simulation der thermischen Umgebungsbedingungen – Differenz der Lufttemperatur (1,5 m ü.G.) zwischen damaligen Plan- und Ist-Zustand in einer sommerlichen Strahlungsnacht (23:00 Uhr) – in Abb. 33 wird verwiesen. Dieser zufolge hätte die damalige Planung auf dem Grundstück meiner Mandanten eine Zunahme der Wärmebelastung in sommerlichen Strahlungsnächten von mehr als 2,4° C bewirkt.</p> <p>Es ist somit zu resümieren, dass das Plangebiet als eine der wenigen Freiraumzäsuren in Nord-Süd-Ausrichtung eine sehr hohe Wertigkeit hat, die sich sowohl auf die regionale Siedlungsstruktur insgesamt als auch auf ihre ökologische Funktion als zentrales</p>	

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Vernetzungselement in den überörtlichen Freiraum- und Biotopverbundsystemen bezieht. Mit der Planung verringert sich die Freiraumzäsur in ihrer räumlichen Ausdehnung erheblich, sodass es planbedingt zu einer nicht hinnehmbaren Einschränkung ihrer regionalplanerischen Funktion kommt.</p> <p>2. Bereits in früheren Jahren hat die Gemeinde Ilvesheim das Plangebiet einer gewerblichen Nutzung zuführen wollen und hierzu den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“ aufgestellt, den der Verwaltungsgerichtshof Mannheim mit Beschluss vom 18.10.2016, Az.: 3 S 2274/14, für unwirksam erklärt hat. Mit der nunmehr offengelegten Änderungsplanung verfolgt die Gemeinde ihre Planung unverständlicherweise mit modifiziertem Inhalt weiter. Auf dem Areal zwischen dem bestehenden LIDL-Markt und auf Höhe der Wohnbebauung Mozartstr. 41 - 45 sollen weiterhin zwei Gewerbehöfe für Gewerbenutzungen mit einer Grundfläche von ca. 1.452 qm entstehen, die im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan im Wesentlichen unverändert bleiben und hinsichtlich der Aufteilung der Gewerbeeinheiten angepasst wurden. Anstelle der im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Mikrologistikhalle bzw. dem Umschlaglager für das Mikrologistikunternehmen Picnic GmbH hingegen sollen nunmehr auf einer Grundfläche von ca. 1.990 qm zwei Lager- bzw. Produktionseinheiten mit Büro- und Sozialräumen entstehen. Die Erschließung des Plangebiets soll unverändert von Norden über die Feudenheimer Straße erfolgen.</p> <p>Zur Umsetzung dieser Planungsziele hat die Gemeinde in dem Änderungsbebauungsplanentwurf ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und zugleich bestimmt, dass in ihm nur solche gewerblichen Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Den Vorhaben- und Erschließungsplan hat sie zum Bestandteil der Satzung gemacht.</p> <p>Direkt an die zwei Lager- und Produktionseinheiten mit Büro und Sozialraum ist ein Gewerbehof angegliedert, in dem teilweise zweigeschossige Gewerbeeinheiten errichtet werden sollen. Diese sollen in der Grundausstattung mit Heizung, Kommunikation und WC</p>	<p>Zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>ausgestattet werden und individuell ausgebaut werden können, um kleineren und jungen Unternehmen aus Ilvesheim und Umgebung Flächen für ihren Gewerbebetrieb zur Verfügung zu stellen. Ein Teil der hierfür erforderlichen Stellplätze soll als PV-Carports realisiert werden.</p> <p>II. Der in Rede stehende Änderungsbebauungsplan leidet an beachtlichen Verfahrensfehlern (Ziff. II. 1.), insbesondere Ermittlungs- und Bewertungsdefiziten (Ziff. II. 2.), und materiellen Mängeln (Ziff. II. 3.), die zu seiner Gesamtnichtigkeit führen (Ziff. II. 4.).</p> <p>1. Der Änderungsbebauungsplanentwurf begegnet bereits in formeller Hinsicht rechtlichen Bedenken.</p> <p>a) Er leidet an durchgreifenden Fehlern der öffentlichen Bekanntmachung.</p> <p>aa) Ausweislich der Öffentlichen Bekanntmachung vom 09.10.2025 ist eine Stellungnahme nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen eröffnet. Einer solchen Beschränkung der Öffentlichkeitsbeteiligung auf geänderte bzw. ergänzte Teile fehlt es jedoch an der erforderlichen Rechtsgrundlage. Zwar ermöglicht § 4a Abs. 3 BauGB eine solche Beschränkung, jedoch ist sein Anwendungsbereich vorliegend nicht eröffnet. Denn die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans stellt keine Änderung eines Planentwurfs dar, wie ihn § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB voraussetzt. Der Öffentlichkeit hätte daher vorliegend eine Stellungnahme zum uneingeschränkten Inhalt des Bebauungsplans eröffnet werden müssen.</p> <p>bb) Des Weiteren fehlt es an der gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB vorgeschriebenen ortsüblichen Bekanntmachung vor Beginn der Veröffentlichungsfrist, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.</p>	<p>Zu II.</p> <p>Zu aa) und bb) Der Anregung wird gefolgt und die Offenlage mit einer geänderten Bekanntmachung erneut durchgeführt. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme für den gesamten Plan und alle Bestandteile abgegeben werden kann. Auch wird bekannt gegeben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>cc) Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als solche ist ebenfalls nicht rechtmäßig erfolgt. Sowohl der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplans als auch der Durchführungsvertrag wurden zu Unrecht nicht ausgelegt. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne (hier: des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Hierbei ist in jedem Fall auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplans auszulegen, was die Gemeinde weiterhin versäumt.</p> <p>aaa) Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind (grundsätzlich) – und so auch hier – zwei Pläne, nämlich der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Bebauungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist damit nach der vom Gesetz vorgesehenen Konzeption essentielles und unabdingbares Wirksamkeitserfordernis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Aus diesem Grund gelten für ihn auch dieselben formellen (landesrechtlichen) Anforderungen wie für die sonstigen regelnden Bestandteile eines Bebauungsplans. Als Bestandteil des Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan deshalb auch öffentlich auszulegen und bekannt zu machen. Das ist vorliegend mit der Offenlage des Lageplans und der Bauzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht erfolgt. Denn diese entsprechen bereits mangels hinreichender Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung nicht den inhaltlichen Anforderungen an einen Vorhaben- und Erschließungsplan. Bei gewerblichen Anlagen muss die Art der baulichen Nutzung konkret festgelegt werden, was mit der Bestimmung „Lager/Produktion“ und „Gewerbehof“ nicht geschehen ist. Es fehlt damit an der Offenlage eines den inhaltlichen Anforderungen des § 12 BauGB genügenden Vorhaben- und Erschließungsplans.</p> <p>bbb) Des Weiteren hätte mit Blick auf Sinn und Zweck der öffentlichen</p>	<p>Zu cc), aaa)-bbb), Der Anregung wird gefolgt und der Durchführungsvertrag zur Sicherstellung der Transparenz ebenfalls im Rahmen der neuen Offenlage ausgelegt. Der Durchführungsvertrag wird – im Unterschied zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB) – nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Lageplan, den Bauzeichnungen und der Projektbeschreibung, wurden bereits ausgelegt und werden auch Bestandteil der neuen Offenlage sein.</p> <p>Beschlussvorschlag: Im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ wird auch der Entwurf des Durchführungsvertrages mit ausgelegt. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme für den gesamten Plan und alle Bestandteile abgegeben werden kann. Auch wird bekannt gegeben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Auslegung auch der Durchführungsvertrag ausgelegt werden müssen. Die öffentliche Auslegung hat zentrale Bedeutung für die Abwägung. Sie soll die Öffentlichkeit über die konkreten Planungsabsichten unterrichten. Jedermann hat die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben. Der Verfahrensschritt dient der Gemeinde dazu, das Abwägungsmaterial vollständig zu erfassen. Danach ist die Auslegung des Durchführungsvertrags dann notwendig, wenn darin abwägungserhebliche Fragen geregelt werden, die ohne die öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit nicht erkennbar wären. Das ist vorliegend gegeben.</p> <p>Die von der Art der gewerblichen Nutzung auf die Nachbarschaft und damit auch auf das Wohngrundstück meiner Mandantschaft ausgehenden Lärm- und Schadstoffimmissionen hängen maßgeblich von den im Plangebiet konkret zugelassenen Vorhaben ab, die sich der Ziff. A. 1.1 der schriftlichen Festsetzungen indes nicht entnehmen lassen. Denn dort wird diesbezüglich schlicht auf den Durchführungsvertrag verwiesen, der der interessierten Öffentlichkeit allerdings weiterhin vorenthalten wird. Die versäumte Auslegung auch des Durchführungsvertrages wiegt umso schwerer, als in den schriftlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt werden, sodass vorbehaltlich der Ausschlüsse in Ziff. A. 1.2, zweiter und dritter Spiegelstrich ein bunter Strauß zulässiger Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in Betracht kommt. Da diese jedoch ein gänzlich unterschiedliches Stör- und Beeinträchtigungspotential für die Nachbarschaft haben können, ergeben sich für deren Schutz wesentliche Aspekte nicht aus dem ausgelegten Bebauungsplan, sondern erst aus dem Durchführungsvertrag.</p> <p>Selbiges gilt hinsichtlich der zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen geplanten Maßnahmen wie die Errichtung einer Lärmschutzwand östlich des Gewerbehofes. Auch deren konkrete Ausgestaltung, die für das Erreichen eines im Änderungsbebauungsplanentwurf selbst nicht festgesetzten Zieldämmmaßes von entscheidender Bedeutung ist, ist nur dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.</p> <p>Werden jedoch – wie vorliegend – für den Schutz der Nachbarschaft vor Lärm und Schadstoffimmissionen wesentliche Punkte nicht im</p>	

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Änderungsbebauungsplanentwurf geregelt, sondern ergeben sie sich erst aus dem Durchführungsvertrag, hätte dieser mit seinen Anlagen öffentlich ausgelegt werden müssen. Denn erst dadurch wird der Öffentlichkeit die Möglichkeit eröffnet, zu für die Abwägung wesentlichen Gesichtspunkten Stellung zu nehmen.</p> <p>b) Der angegriffene Änderungsbebauungsplanentwurf leidet an einem beachtlichen Verfahrensfehler gemäß § 2 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.</p> <p>Nach der – als Verfahrensnorm ausgestalteten – Bestimmung des § 2 Abs. 3 BauGB, die auch einen Teilbereich des Abwägungsvorgangs erfasst, sind bei der Planaufstellung die für die Abwägung wesentlichen Belange in tatsächlicher wie rechtlicher Hinsicht zu ermitteln und zu bewerten. Welche Belange dies sind, richtet sich nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls. Hinsichtlich erkennbar entscheidungserheblicher Belange hat zunächst eine Bestandsaufnahme auf Grundlage des Status quo zu erfolgen, an die sich ein Vergleich der Prognose beim Unterbleiben der Planung und bei ihrer Durchführung anschließt. Die dabei zu treffenden Prognosen bleiben wegen ihrer Zukunftsgerichtetheit zwar immer mit Unsicherheiten verbunden. Sie müssen aber in einer der Materie angemessenen und methodisch einwandfreien Weise nachvollziehbar erarbeitet worden sein. Maßgeblicher Zeitpunkt ist dabei der des Satzungsbeschlusses (§ 214 Abs. 3 S. 1 BauGB). Ein Gericht hat dabei zu prüfen, ob solche Prognosen mit den im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der für sie erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden sind. Dazu gehören die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode, die zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrunde liegenden Sachverhalts und eine einleuchtende Begründung des Ergebnisses. Diesen Anforderungen hält die Begründung der Planung vorliegend nicht stand.</p>	<p>Zu b) Dem Argument, dass die für die Abwägung wesentlichen Belange in tatsächlicher wie rechtlicher Hinsicht nicht angemessen ermittelt und bewertet wurden, wird nicht gefolgt. Die jeweils angewendeten Methoden zur Beschreibung des Status quo wie auch der erforderlichen Prognosen werden in den jeweiligen Gutachten erläutert.</p> <p>Es ist nicht primäre Aufgabe der Begründung, auf die fachspezifische Methodik im Einzelnen einzugehen oder diese genauer zu erläutern. Die Gutachten sind im Anhang zur Begründung angefügt und können dort jederzeit eingesehen werden.</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>aa)</p> <p>Dessen ungeachtet zeigt die Planbegründung jedenfalls auf, dass der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB vorliegend nicht hinreichend berücksichtigt worden sind. Als Abwägungsdirektive verlangt die Bodenschutzklausel einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB. Das Gebot, das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft schon bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung zu bedenken, wird auf diese Weise ergänzt. Dass diese gesetzlichen Vorgaben bei der vorliegenden Planung auch nur ansatzweise berücksichtigt worden wären, ist nicht ersichtlich. Stattdessen meint die Gemeinde ausweislich ihrer Planbegründung auf S. 31 unter Ziff. 8.1, dass aufgrund eines nicht näher beschriebenen Flächentauschs im Flächennutzungsplan und des im Jahr 2012 durchgeführten regionalplanerischen Zielabweichungsverfahrens das Schutzgut Fläche nur eine geringe Schutzbedürftigkeit aufweise. Hiermit verkennt sie, dass zum einen das seinerzeitige Zielabweichungsverfahren für die vorliegende Planung keine Gültigkeit besitzt und zum anderen die Bedingungen der Zulassung einer Zielabweichung nicht erfüllt sind. Das Schutzgut Fläche weist daher keineswegs eine nur geringe Schutzbedürftigkeit auf.</p> <p>§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB erhebt zudem die Innenentwicklung zu einer allgemeinen Planungsleitlinie. Zur planerischen Umsetzung der in den Sätzen 1 und 2 enthaltenen Ziele und Grundsätze wie sozialgerechte Bodennutzung, menschenwürdige Umwelt und Klimaschutz sowie der ebenfalls ausdrücklich auf die Innenentwicklung verweisenden Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 S. 1 HS. 2 BauGB) soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In der Begründung des Regierungsentwurfs wird die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme unter den „wesentlichen Regelungen zur Stärkung der Innenentwicklung“ an erster Stelle genannt (BT-Dr. 17/11468/12). Diese politische Wertung führt zwar nicht zu einem bindenden rechtlichen Vorrang innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Aufwertung des Umweltschutzes in § 1 a BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB begründet aber ebenso wie die Stärkung der Innenentwicklung durch § 1 Abs. 5 BauGB zumindest die</p>	<p>Zu aa)</p> <p>Der Einwendung wird nicht gefolgt. § 1 a Abs. 2 S. 1 Hs. 1 BauGB normiert das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Es ist jedoch kein Optimierungsgebot i. S. einer gesetzgeberischen Anordnung, die einen Vorrang des Bodenschutzes in der Abwägung zum Inhalt hätte (Dirnberger in Spannowsky/Uechtritz 3. Aufl. 2018 § 1a Rn. 10) und auch kein zwingender Planungsleitsatz (OVG Lüneburg 14.5.2019 – 1 KN 101/17 – BeckRS 2019, 25324 Rn. 79), sondern lediglich eine Abwägungsdirektive (Battis in B/K/L 14. Aufl. 2019 § 1a Rn. 9 i. V. m. Rn. 6; Wagner in E/Z/B/K [o. Rn. 2] § 1a Rn. 41; Dirnberger in Spannowsky/Uechtritz 3. Aufl. 2018 § 1a Rn. 10, dazu auch unter Rn. 94 ff.). Es gibt somit kein Verbot, un bebauten Boden in Anspruch zu nehmen. Auf die Schutzbedürftigkeit und Auswirkungen der Planung auf das „Schutzgut Fläche“ wird im Umweltbericht eingegangen. Eine schutzgutbezogene Kompensation (z.B. durch Entsiegelung von Flächen) wurde von Seiten der Gemeinde geprüft; entsprechende Flächen stehen jedoch im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Daher wurde auf eine schutzgutübergreifende Kompensation zurückgegriffen, die von den zuständigen Behörden auch bestätigt wurde.</p> <p>Selbstverständlich muss sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung mit den Belangen des Bodenschutzgesetzes ausdrücklich und intensiv auseinandersetzen. Sie hat insbesondere eine Begründung dafür zu liefern, warum bislang nicht genutzte Flächen in Anspruch genommen und etwa vorhandene Innenverdichtungspotenziale nicht genutzt werden. Hat die Gemeinde aber insoweit hinreichende städtebauliche Gründe, kann sie den Belang des Bodenschutzes im konkreten Fall hintanstellen und ihre Planungsvorstellungen verwirklichen. Abs. 2 enthält also keinesfalls ein Versiegelungsverbot oder eine Baulandsperrklausel für die Gemeinde, sondern allenfalls ein qualifiziertes Begründungsgebot. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung hat sich die Gemeinde umfangreiche Gedanken zum Thema der Flächeninanspruchnahme, zum Vorrang der Innenentwicklung sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung gemacht. In der Begründung des Bebauungsplans wird hierzu Stellung genommen. Hierbei wird auch ausgeführt, dass eine andere Fläche hierfür in der Gemeinde nicht zur Verfügung steht.</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Pflicht zur sorgfältigen Abwägung und Begründung, der die Gemeinde vorliegend nicht ausreichend nachgekommen ist. Ihre lapidare Behauptung, in der Gemeinde stehe ein entsprechendes Flächenangebot für kleinere und junge Unternehmen aus Ilvesheim und Umgebung nicht zur Verfügung, stellt keine ausreichende Begründung für die Inanspruchnahme wertvoller Ackerflächen dar. Ungeachtet dessen ist der angebliche Bedarf an weiteren Gewerbeflächen für kleinere und junge Unternehmen, wie sie mit der Planung angeboten werden, nicht aufgezeigt. Selbiges gilt nach der Aufgabe des Standortes durch die Fa. Picnic GmbH für den Bedarf von Lager-/Produktionseinheiten. Offen bleibt zudem, welche Gewerbebaufläche im Gegenzug für die geplante Flächenversiegelung an anderer Stelle aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen worden sein bzw. werden soll. Dass diese im Hinblick auf die Wertigkeit des zur Versiegelung angedachten Ackerbodens von vergleichbarer Qualität ist, wäre überdies darzulegen.</p> <p>Schließlich fehlt jede Erläuterung dazu, weshalb eine maximal flächenversiegelnde ebenerdige Bauweise insbesondere für Stellplätze zwingend erforderlich sein sollte und aus welchen Gründen eine flächensparendere Bauweise nicht möglich ist.</p> <p>bb) Dass die Belange der Landwirtschaft, die bei Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b) BauGB als abwägungserheblich zu berücksichtigen sind, vorliegend auch nur ansatzweise Beachtung gefunden haben und in die Abwägung eingestellt worden sind, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Infolge der Planung gehen der Landwirtschaft jedoch landbauwürdige Flächen mit guten bis sehr guten Böden der Wertstufe 1 irreversibel und ohne jeden Ausgleich verloren.</p> <p>cc) Schließlich erweist sich auch die Abwägung der klimarelevanten Auswirkungen der Planung und ihres Vollzuges als rechtsfehlerhaft. § 13 Abs. 1 S. 1 KSG gibt vor, dass „die Träger öffentlicher Aufgaben (...) bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes</p>	<p>Das städtebauliche Ziel, an dem verkehrstechnisch günstig gelegenen Standort am westlichen Ortsrand von Ilvesheim, örtliches Gewerbe anzusiedeln, verfolgt die Gemeinde Ilvesheim (mindestens) bereits mit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zum Gewerbegebiet „Ilvesheim-Nord/ Feudenheimer Strasse“ im Jahr 2010. Gleichzeitig wurde der Flächennutzungsplan geändert und Gewerbeflächen im gleichen Flächenumfang im Norden der Gemarkungsflächen (Gewann Kurze Mulde) an der L 597 aus dem FNP herausgenommen. Auch wenn sich die Nachfrage nach Gewerbeflächen von ortsansässigen Gewerbebetrieben im Laufe der Jahre stetigen Schwankungen unterliegt, ist der Bedarf und die Dringlichkeit durch regelmäßige Anfragen bei der Verwaltung aufgezeigt. Die Prüfung möglicher Standortalternativen erfolgt nicht auf Ebene des Bebauungsplans, sondern nur im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, die im Zuge der FNP-Änderung erfolgt und abgeschlossen ist. Der Flächenanspruch im Gebiet für die Zufahrten oder Stellplätze ergibt sich aus den Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen. Hierbei wurde das Ziel einer flächensparenden Planung berücksichtigt. Insofern hat die Gemeinde die Belange des Bodenschutzes und die Belange der Wirtschaft, ihrer mittelständischen Struktur und Entwicklungsinteressen hier ordnungsgemäß und unter Beachtung der Gebote aus § 1a Abs. 2 BauGB abgewogen.</p> <p>Zu bb) Die Belange der Landwirtschaft sowie die Wertigkeit und Schutzbedürftigkeit des Bodens wurden im Rahmen der Umweltprüfung behandelt und im Zuge der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht erläutert. Auch bei den vorgesehenen Ausgleichsflächen werden die landwirtschaftlichen Belange berücksichtigt und auf die Umnutzung weiterer Ackerflächen verzichtet.</p> <p>Zu cc) Es ist zutreffend, dass § 13 Abs. 1 S. 1 KSG vorgibt, dass die Träger öffentlicher Aufgaben bei Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen hat. Das Berücksichtigungsgebot des § 13 KSG verlangt,</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen“ haben. Er nimmt dabei die Emissionen von Treibhausgasen jeglicher Vorhaben, auch bereits im Planungsstadium, in Bezug. Wie sich aus einem Rückschluss aus § 13 Abs. 2 KSG und dem Wortlaut des § 13 Abs. 2 S. 2 KSG ergibt, sind auch Landesbehörden und Gemeinden adressiert. Die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes müssen daher auch bei Planungen im kommunalen Bereich, etwa im Rahmen des BauGB, eingehalten werden. In zeitlicher Hinsicht ist die Berücksichtigungspflicht auf alle Entscheidungen nach Inkrafttreten des KSG am 18.12.2019 anzuwenden, auch wenn das entsprechende Verwaltungsverfahren vorher begonnen worden ist.</p> <p>Die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes sind daher auf die vorliegende Planung anwendbar.</p> <p>Bezugspunkt der Berücksichtigungspflicht des § 13 Abs. 1 KSG sind nach Wortlaut und Gesetzesbegründung sowohl der Zweck des Gesetzes als auch die zu seiner Erfüllung festgesetzten Ziele. Danach hat der Träger öffentlicher Aufgaben auf einer ersten Stufe die Auswirkungen des Vorhabens (hier: des Änderungsbebauungsplans und seiner Umsetzung) zu ermitteln und zu beschreiben, auf einer zweiten Stufe eine Klimazielverträglichkeitsprüfung vorzunehmen und auf deren Ergebnis auf einer dritten Stufe in die materielle Abwägung einzustellen, um sodann Schlussfolgerungen für oder gegen das Vorhaben zu ziehen.</p> <p>Zwar hat die Gemeinde zwischenzeitlich einen Fachbeitrag Globales Klima eingeholt, der jedoch fachliche Mängel aufweist und daher keine taugliche Grundlage einer Abwägungsentscheidung darstellt. Allerdings ist dieser ohnehin bei der Entscheidungsfindung über die konkrete Planung vollständig unberücksichtigt geblieben. Insbesondere ist die konkrete Standortentscheidung im Hinblick auf den Belang des Klimaschutzes weder geprüft noch überdacht worden. Ein Vorhaben, das – wie hier – CO₂-bindende Naturräume wie Ackerflächen in Anspruch nimmt, unterliegt einem hohen Rechtfertigungsbedarf und bedarf einer Alternativenprüfung. Soll eine Inanspruchnahme von Flächen mit Relevanz für den Klimaschutz erfolgen, ist eine Abwägungsentscheidung</p>	<p>den Zweck des Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Weitere Anforderungen und Vorgaben zur Art und Weise der Umsetzung dieser Verpflichtung in einem Planfeststellungsverfahren enthält das Gesetz nicht. Der Maßstab für die nach § 13 Abs. 1 S. 1 KSG gebotene Berücksichtigung des Klimaschutzes ergibt sich aus dem in § 1 KSG umschriebenen Zweck und den in § 3 KSG festgelegten Zielen des Gesetzes. Danach geht es um die dem Bundes-Klimaschutzgesetz zugrunde liegende Verpflichtung nach dem Pariser Übereinkommen, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, und die Treibhausgasemissionen entsprechend den in § 3 KSG festgeschriebenen Vorgaben zu mindern. Die in § 1 S. 3 KSG genannte Temperaturschwelle ist dabei als verfassungsrechtlich maßgebliche Konkretisierung des Klimaschutzziels des Grundgesetzes anzusehen (BVerfGE 157, 30 Rn. 209 = NVwZ 2021, 951). Dementsprechend muss bei den Planungen und Entscheidungen die Frage in den Blick genommen werden, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können (vgl. etwa Klinski/Scharlau/v. Swieykowski-Trzaska/Keimeyer/Sina NVwZ 2020, 1 (6)), BVerwG NVwZ 2022, 1549 Rn. 76-78, beck-online).</p> <p>Dies hat die Gemeinde vorliegend auch getan. Es wurde ein Klimagutachten (ÖKOPLANA 2023) und eine Treibhausgasbilanz (Fachbeitrag Globales Klima, Lohmeyer 2025) erstellt. Die Gemeinde hat den Aspekt des Klimaschutzes ausreichend in die Abwägung einbezogen. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 4.Mai 2022 – 9 A 7/21 (NVwZ 2022, 1549, beck-online) Folgendes festgehalten: „Für die Bewertung des Ergebnisses im Rahmen der Abwägungsentscheidung gilt, dass § 13 Abs. 1 KSG eine Berücksichtigungspflicht, aber keine gesteigerte Beachtungspflicht formuliert und nicht im Sinne eines Optimierungsgebots zu verstehen ist (vgl. Frenz/Schink, 2. Aufl. 2022, KSG § 13 Rn. 25; Klinski/Scharlau/v. Swieykowski-Trzaska/Keimeyer/Sina NVwZ 2020, 1 (6); Schlacke EurUP 2020, 338 (343 und 344); Kment NVwZ 2020, 1537 (1543 f.); Hermes EurUP 2021, 162 (165 f.); Wickel ZUR 2021, 332 (337); Appel/Meyn DB-Beil. 2021, 5 (6)). Dafür spricht bereits ein Vergleich des Wortlauts der Vorschrift mit dem des § 13 Abs. 2 KSG, in dem</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>im Regelfall nur bei einem „Vollausgleich“ vertretbar, der hier indes nicht vorgenommen wird.</p> <p><i>Vgl. BVerwG, Beschl. v. 04.05.2022 - 9 A 7/21</i></p> <p>Schließlich haben Gemeinden das bauleitplanerische Festsetzungsinstrumentarium daraufhin zu überprüfen, inwieweit den Belangen des Klimaschutzes im Sinne einer Emissionsminderung bei Realisierung und „Betrieb“, künftiger Gebiete Rechnung getragen werden kann. Das hat die Gemeinde vorliegend bislang versäumt, obgleich der Fachbeitrag Globales Klima hierfür zumindest Ansätze bietet. Diese werden von der Gemeinde vollends ignoriert.</p> <p>Soweit die Gemeinde dem Gutachter folgend meint, dass die Umsetzung des geplanten Bebauungsplans die landes- und bundesweiten Klimaschutzziele nicht gefährdet, da hier die vorgeschriebenen aktuellen Klimastandards, die Wärmedämmung sowie die Wärmeversorgung betreffend, berücksichtigt werden solle, ist das eine am rechtlichen Maßstab gemessen unzureichende Begründung und Fehleinschätzung. Denn eine solche Feststellung einer Gefährdung oder Nichtgefährdung der Zielerreichung setzt denotwendig eine inhaltliche Befassung mit dem Ziel und vor allem dem Stand der Zielerreichung voraus. Das ist vorliegend unterblieben.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass je mehr Emissionen durch das Planvorhaben (auch unter Berücksichtigung seines Lebenszyklus) generiert werden, desto höher sind die Anforderungen an die Gründe für die Zulassung des Vorhabens. Auf dieser Stufe soll zudem die zu prognostizierende Nutzungsdauer relevant sein: Ein Vorhaben, welches noch im Zeitpunkt der anzustrebenden Klimaneutralität weitere Treibhausgasemissionen generiert, begegnet im Hinblick auf den Klimaschutz gewichtigeren Bedenken als ein solches mit kürzerer Nutzungsdauer. Da sich die verbleibenden Spielräume bei zunehmendem Verbrauch des Restbudgets verengen und der Belang der Vermeidung weiterer Treibhausgasemissionen gewichtiger wird, nehmen bereits heutzutage die Anforderungen an die Zurückstellung des Belangs des globalen Klimaschutzes zu – auch ohne gesetzliche Normierung eines abstrakten Vorrangs. Des Weiteren wird im Rahmen der Alternativenprüfung das Gewicht für die Wahl der klimafreundlichsten Variante hoch zu bewerten sein, was spiegelbildlich dazu führt, dass anderen Belangen und Kriterien bei der Alternativenwahl ein geringeres Gewicht zukommt. Eine</p>	<p>der Vorrang bestimmter Maßnahmen bei der Abwägung ausdrücklich bestimmt ist.</p> <p>Eine Verpflichtung nach § 13 Abs. 2 KSG gibt es gerade nicht, da diese Norm nicht Gemeinden betrifft. Anders als Abs. 1 adressiert Abs. 2 ausdrücklich nur den Bund, mithin alle Bundesbehörden und alle sonstigen Verwaltungsträger und Einrichtungen des Bundes, einschließlich Gesellschaften des Bundes in privatrechtlicher Rechtsform, nicht aber die Länder und Kommunen. Für Beschaffungs- und Investitionsvorgänge der Länder und Gemeinden gilt § 13 Abs. 2 KSG also nicht; hier greifen landesrechtliche Regelungen und im Übrigen das allgemeine Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 S. 1 KSG (Fellenberg in Fellenberg/Guckelberger, § 13 KSG, Rn. 42).</p> <p>Der Gutachter (Lohmeyer, 2025) kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des geplanten Bebauungsplans die landes- und bundesweiten Klimaschutzziele nicht gefährdet, da durch das Vorhaben die vorgeschriebenen aktuellen Klimastandards, die Wärmedämmung sowie die Wärmeversorgung betreffend, berücksichtigt werden. Die festgesetzten und umzusetzenden Vorgaben zur Mindestbegründung der nicht bebaubaren Flächen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung und Niederschlagsversickerung tragen ebenfalls zur THG-Minderung bei. Eine weitere Minderung der THG-Emissionen im Bebauungsplangebiet würde sich selbstverständlich positiv auf die Erreichung der landes- und bundesweiten Klimaschutzziele auswirken. Hierzu macht der Gutachter verschiedene Vorschläge, u. a. bezüglich der Verbesserung der Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien. Der Vorhabenträger ist angehalten, die Vorschläge zu prüfen und ggf. umsetzen. Eine Verpflichtung oder das Erfordernis einer Alternativenprüfung zugunsten der Wahl einer klimafreundlicheren Variante kann hieraus aber nicht abgeleitet werden.</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Alternativenprüfung zugunsten der Wahl einer klimafreundlichen Variante insbesondere im Hinblick auf den mit der Änderung der Landnutzungsform einhergehenden Treibhausgasemissionen ist vorliegend indes vollständig unterblieben.</p> <p>Eine Klimazielverträglichkeitsprüfung verlangt also einerseits, dass die Zielvorgaben des KSG für die von der Planung betroffenen Sektoren betrachtet und die Fortschritte bei der Zieleinhaltung ermittelt werden. Sodann sie die Auswirkungen der Planung auf die Zielerreichung zu beschreiben. Zu den quantitativen Zielvorgaben für die einzelnen Sektoren müssen die ermittelten Emissionen ins Verhältnis gesetzt werden. Da die Mengengrenzen der Anlage 2 des KSG rechtlich verbindlich sind, ist jeder Träger öffentlicher Aufgaben zu ihrer Einhaltung verpflichtet. Werden in dem zu betrachtenden Sektor die Vorgaben aus Anlage 2 bzw. § 3a KSG zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über einen Bebauungsplan überschritten, liegt in jedem Fall eine Gefährdung der Zielerreichung vor und ist eine hiervon abweichende Auffassung nicht begründbar. Denn in diesem Fall tragen die planungsbedingten Emissionen unweigerlich zu einer (weiteren) Überschreitung bei. Liegt kein schlüssiges und hinsichtlich seiner Umsetzung realistisches Minderungskonzept vor, das die Überschreitung zu korrigieren vermag, kann eine Gefährdung der Einhaltung der Klimaziele durch die Planung nicht verneint werden. Ein Verweis auf die regelmäßig im Promillebereich liegende THG-Menge der Planung im Vergleich zum Sektorziel ist dabei ebenso wenig ein geeignetes Argument wie der Verweis darauf, dass der Bebauungsplan die vorgeschriebenen aktuellen Klimastandards, die Wärmedämmung sowie die Wärmeversorgung betreffend einhalte, um sie dennoch zu rechtfertigen. Schon im Klima-Beschluss aus dem Jahr 2021 hat das Bundesverfassungsgericht diese Argumentation mit Blick auf das Verhältnis der deutschen zu den globalen Emissionen nicht gelten lassen</p> <p><i>Vgl. BVerfG, NVwZ 2021, 951</i></p> <p>Auch im Beschluss zu den Windenergie-Beteiligungsgesellschaften wiesen die Karlsruher Richter diese Argumentation ausdrücklich zurück (BVerfG, NVwZ 2022, 861 Rn. 143):</p>	

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>„Gerade weil der Klimawandel durch zahlreiche, für sich genommen oftmals geringe Mengen an THG-Emissionen verursacht wird, kann er auch nur durch Maßnahmen zur Begrenzung all dieser Emissionen angehalten werden. Es liegt hier in der Natur der Sache, dass einzelne Maßnahmen für sich genommen nicht die allein entscheidende Wirkung zukommt. Weil der Klimawandel aber nur angehalten werden kann, wenn all diese vielen, für sich genommen oft kleinen Mengen von CO₂-Emissionen lokal vermieden werden, kann einer einzelnen Maßnahme nicht entgegengehalten werden, sie wirke sich nur geringfügig aus.“</p> <p>Aus Vorstehendem folgt, dass vorliegend eine Gefährdung der Klimaziele durch den streitgegenständlichen Änderungsbebauungsplan bejaht werden muss.</p> <p>dd) Fehlerhaft ermittelt und daher abwägungsfehlerhaft berücksichtigt wurde schließlich die meine Mandantschaft belastende nachteilige Veränderung des Mikroklimas als Folge der Umsetzung der Planung.</p> <p>aaa) Die kleinklimatischen Verhältnisse vor Ort werden bislang durch vermehrt süd-südöstliche bis südsüdwestliche und nördliche bis nordnordwestliche Windrichtungen geprägt. Durch unterschiedliche Flächennutzungen und das Kleinrelief kann es lokal zu deutlichen Differenzierungen kommen. Im Umfeld des Plangebietes treten im mehrjährigen Mittel durchschnittliche Windgeschwindigkeiten von ca. 2,5 m/s auf. Die relativ große Häufigkeit mittlerer Windgeschwindigkeiten unter 3,0 m/s (= 66 %) belegt dabei die recht ungünstigen Ventilationsverhältnisse. Eine intensive Durchlüftung der Siedlungsbebauung findet daher nur an einem Drittel der Tage im Jahr statt.</p> <p>Trotz dieser bereits in der Ausgangslage ungünstigen Durchlüftungssituation insbesondere des Wohngrundstücks meiner Mandanten kommt die Gemeinde im Umweltbericht auf S. 54 zu dem unhaltbaren Schluss, dass eine „als kritisch“ einzustufende Veränderung der bodennahen Belüftungsverhältnisse als Folge der Planung nicht eintreten werde. Welchen Referenzmaßstab sie hierbei anlegt, bleibt indes unklar. Ungeachtet dessen können die diesbezüglichen</p>	<p>Zu dd), aaa)</p> <p>Der Einwendung wird nicht gefolgt. Schwerpunkte der Windfeldanalysen sind zum einen stadtklimatisch besonders bedeutsame sommerliche Strahlungs Nächte sowie Situationen, bei welchen in der zum Planungsgebiet benachbarten Ortslage die deutlichsten Strömungsmodifikationen zu erwarten sind (siehe ÖKOPLANA-Klimagutachten 2023, Einführungssätze zu den Kap. 5.1.1, 5.1.2 und 5.1.3).</p> <p>Bei Winden aus südsüdöstlichen bis südsüdwestlichen (= Hauptwindrichtungen) sowie nördlichen bis nordnordöstlichen Richtungen ist am Tag zumeist eine mäßige (2,0 – 3,0 m/s in einer Höhe von 10 m ü.G.) bis intensive Belüftung (>3,0 m/s in einer Höhe von 10 m ü.G.) gegeben und die planungsbedingten Windschatteneffekte wirken sich nur unwesentlich auf die Bebauung östlich des Planungsgebiets aus. Diese Windrichtungen wurden daher nicht näher betrachtet.</p> <p>Bedeutsam sind hingegen die analysierten Windrichtungen Ost und Westnordwest. Bei Ostwinden ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Entlüftung der bestehenden Wohnbebauung an der Beethovenstraße gewährleistet bleibt. Mit der Betrachtung der Windverhältnisse bei vorherrschenden Westnordwestwinden kann analysiert werden, inwiefern der geplante Hochbau und die Lärmschutzwände einer Belüftung über das westliche Freiraumgefüge entgegenstehen.</p> <p>In der Klimaökologie gibt es für Windgeschwindigkeiten am Tag keine allgemeinen Grenz- oder Richtwerte. Allein bei der Betrachtung des Windkomforts, der Starkwinde im Umfeld von Hochhausbauten</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Ausführungen der Gemeinde auch deshalb nicht nachvollzogen werden, weil diese ausschließlich auf einer Betrachtung der Windströme aus Osten und aus Westnordwest beruhen. Zuvor hatte die Gemeinde jedoch festgestellt, dass die kleinklimatischen Verhältnisse vor Ort durch vermehrt südsüdöstlich bis südsüdwestlich und nördlich bis nordnordwestliche Windrichtungen geprägt werden. Diese werden im Umweltbericht indes überhaupt nicht betrachtet.</p> <p>bbb) Auch die planbedingte Veränderung der thermischen Umgebungsbedingungen ist nur unzureichend ermittelt und betrachtet. Daher kommt die Gemeinde zu dem unhaltbaren Schluss, dass von der geplanten Bebauung keine gravierende Zusatzbelastung ausgehe. Welchen Referenzmaßstabe sie hierbei anlegt, bleibt ebenfalls unklar.</p>	<p>analysiert, sind Grenzggeschwindigkeiten für einzelne Gefährdungsarten vorgegeben (siehe VDI-Richtlinie 3787, Blatt 4 [2020]: Methoden zur Beschreibung von Stark- und Schwachwinden in bebauten Gebieten und deren Bewertung).</p> <p>Im vorliegenden Klimagutachten wurde als Richtschnur die ortsspezifische Belüftungsintensität in den benachbarten baulichen Lagen östlich der Beethovenstraße herangezogen. Auf dieser Grundlage zeigt die Belüftungsintensität im Bereich der Wohnlage Beethovenstraße keine außergewöhnliche Schwäche. Zwar nimmt die Windgeschwindigkeit am Tag auf dem Grundstück Beethovenstraße bei der betrachteten wind-schwachen Situation durch die geplanten Baumaßnahmen (Hochbau und Lärmschutzanlagen) um 0,2 – 0,7 m/s (1,5 m ü.G.) ab, eine großflächige Neigung zu Luftstagnation tritt jedoch nicht ein.</p> <p>Bei Lagen in „Schwachwindgebieten“ mit zumeist mittleren Windgeschwindigkeiten von unter 2,0 m/s sind nach VDI-Richtlinie 3787, Blatt 4 zur klimaökologischen Bewertung die thermischen Verhältnisse näher zu betrachten. Dies wurde im vorliegenden Klimagutachten gemacht. Die Analyse (siehe Kap. 5.2.1 des ÖKOPLANA-Klimagutachtens) zeigt im Bereich der Beethovenstraße an klimaökologisch besonders relevanten heißen Sommertagen eine planungsbedingte Zunahme der Lufttemperatur von ca. 0,25 – 0,75 K (Seite 20 des ÖKOPLANA-Klimagutachtens). Ein Blick auf die thermischen Verhältnisse im Ist-Zustand im Bereich der Wohnbebauung östlich der Beethovenstraße zeigt, dass die planungsbedingten thermischen Umgebungsbedingungen im Bereich Beethovenstraße weiterhin den ortsspezifischen Verhältnissen entsprechen. Die thermischen Gunstlage des Grundstücks in unmittelbarer Siedlungsrandlage geht allerdings ein Stück weit verloren.</p> <p>Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine unzumutbare klimaökologische Zusatzbelastung aus den durchgeführten Modellsimulationen nicht abzuleiten ist.</p> <p>Zu bbb) Der Einwendung wird nicht gefolgt. Das ÖKOPLANA-Klimagutachten basiert auf dem Stand der Festsetzungen zum Vorentwurf „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ (03.08.2023). Im weiteren Planungsprozess wurden für den Planentwurf Änderungen vorgenommen und insgesamt eine höhere Zahl an Baumpflanzungen festgesetzt. Durch die</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Die Annahmen der Gemeinde zur planbedingten Veränderung der thermischen Umgebungsbedingungen beruhen tragend auf dem Klimagutachten der Fa. ÖKOPLANA vom 22.09.2023, das jedoch fehlerhaft davon ausgeht, dass je 6 Stellplätze ein Baum 2. Ordnung oder je 5 Stellplätze ein Baum 3. Ordnung anzupflanzen und am Ostrand ein Grünstreifen mit Bäumen geplant ist. Derartige verbindliche Festsetzungen enthält der Änderungsbebauungsplanentwurf nicht.</p> <p>Es ist somit zu konstatieren, dass das Klimagutachten in für die Begutachtung wesentlichen Punkten bereits von falschen Tatsachenannahmen ausgeht und daher weder in seinen Prämissen noch in seinen Schlussfolgerungen Bestand haben kann.</p> <p>Zu beanstanden ist überdies die angewandte Untersuchungsmethodik, in deren Rahmen auf Erkenntnisse (Messungen, Modellrechnungen) aus vorliegenden Klimauntersuchungen (GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH, ÖKOPLANA (2009/2021), ÖKOPLANA (2013)) zurückgegriffen worden ist. Welche früheren Erkenntnisse dabei konkret zugrunde gelegt worden sind, bleibt ebenso unklar wie die Frage, ob der heute im Plangebiet vorhandene bauliche Bestand zutreffend erfasst worden ist. Eine zeichnerische oder verbale Darstellung des angenommenen Ist-Zustandes und bereits neu geplanter Bauvorhaben, deren Realisierung absehbar ist, fehlt. Dieses Defizit wiegt umso schwerer, als die erst vor wenigen Jahren erfolgte Erweiterung des LIDL-Lebensmittelmarktes in den vorliegenden Klimauntersuchungen noch nicht berücksichtigt worden sein kann. Erschwerend hinzu kommt, dass planerische Festsetzungen aus bestehenden Bebauungsplänen z. B. zur Begrünung der Dachfläche des LIDL-Lebensmittelmarktes sowie zur Anpflanzung und zum dauerhaften Erhalt von Einzelbäumen bislang nicht umgesetzt worden sind. Es bleibt daher weiter unklar, ob die tatsächlich nicht umgesetzten klimarelevanten Festsetzungen aus bestehenden Bebauungsplänen im Klimagutachten als umgesetzt fingiert worden sind. Welche Vegetation als bestehende zugrunde gelegt worden ist, bleibt offen.</p> <p>Überdies erweist sich das angewandte Mikroklimamodell als ungeeignet, da in ihm die Bebauung nur durch einfache Basiselemente mit Abmessungen von 4 m x 4 m in der Horizontalen und 0,5 - 4,0 m nicht-</p>	<p>zusätzlichen Baumpflanzungen im Norden entlang der Versickerungsflächen und im Südwesten (westlich des 2-geschossigen Gewerbebaus) ist mit einer zusätzlichen Reduzierung der thermischen Belastung am Tag und auch in den Nachtstunden zu rechnen, da durch die Schattenbildung die Aufheizung der Oberflächen reduziert wird.</p> <p>Da sich durch die geänderten Festsetzungen Verbesserungen für die kleinklimatische Situation vor Ort ergeben, ist eine Überarbeitung bzw. Anpassung des Gutachtens nicht erforderlich.</p> <p>Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Die Erkenntnisse aus den genannten Quellen und Klimaanalysen sind u.a. in den Abbildungen 8 und 9 des Anhangs dargestellt; zudem wird auf S. 13 des Gutachtens auf die Quellen verwiesen.</p> <p>Bei den Modellrechnungen zum Ist- und Plan-Zustand wurde für das Lidl-Gelände die aktuelle Flächennutzung zu Grunde gelegt. Wie auf S. 6 (letzter Absatz) des Gutachtens beschrieben, wurden die Nutzungen im Planungsumfeld aus Luftbildern und Plänen zur Bestandsbebauung (siehe Ausschnitt Lidl in Abbildung 5.2) entnommen. Zudem wurden die aktuellen Nutzungen im Zuge einer Ortsbegehung überprüft. So wurde bspw. die Dachbegrünung des Lidl-Marktes nicht berücksichtigt. Dort befindet sich aktuell ein PV-Anlage. Es fanden ausschließlich die aktuellen Nutzungen Eingang in die Berechnungen.</p> <p>Bei Modellrechnungen, die größere Flächenbereiche umfassen, sind Vereinfachungen nie zu vermeiden. Bei der Stadtklimaanalyse Mannheim (GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH, ÖKOPLANA (2021),</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>äquidistant in der Vertikalen nachgebaut bzw. modelliert wird. Dabei werden alle Strukturen (z.B. Vegetation, Gebäude) in rechtwinklige Modellquader eingebettet. Dieser methodische Ansatz erlaubt es bspw. nicht, den nach der vorerwähnten LIDL-Erweiterung vor wenigen Jahren erstmals entstandenen Bauwicht von nur 2,5 m zur östlich angrenzenden Wohnbebauung abzubilden.</p> <p>Nicht nachvollziehbar sind ferner die im Klimagutachten zugrunde gelegten Annahmen zur Zunahme (heißer) Sommertage für die nahe Zukunft (2036 - 2065). Bereits heute zeigen die Daten der Wetterstation Mannheim/Seckenheim für den Zeitraum von 2001 - 2023 einen Anstieg der Sommertage auf 77,4 und der heißen Tage auf 25,8. Die Annahmen der Gutachter, denen zufolge in der nahen Zukunft 8,2 + 7,7 = 15,9 heiße Tage und 42,7 + 16 = 58,7 Sommertage zu erwarten sind, wurden demnach bereits im Jahr 2023 an der Wetterstation Mannheim deutlich übertroffen. Die Grundannahmen des Gutachtens in Gestalt von Projektionen für die nahe Zukunft sind daher bereits durch die vorliegenden Klimadaten der Wetterstation Mannheim/Seckenheim widerlegt und demnach auch insoweit nicht belastbar.</p> <p>Aufgrund dessen muss davon ausgegangen werden, dass auch die auf dem Zeitraum 1971 – 2018 basierenden und im Klimagutachten zugrunde gelegten Windrichtungen in Anbetracht des Klimawandels nicht mehr belastbar sind. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Gutachter auf veraltetes Datenmaterial zurückgreifen.</p>	<p>https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/planungskonzepte/stadt-klima/stadtklimaanalyse-2020) lag die horizontale Auflösung bspw. bei 10 x 10 m. So werden für Bäume vereinfachte Würfelgeometrien verwendet, wobei die Stamm- und Baumkronenhöhe definiert werden kann. Die gewählte Rechenauflösung von unter 5 m (= mikroskalig) ist ausreichend, um im vorliegenden Fall die bedeutsamen klimaökologischen Modifikationen abzubilden.</p> <p>Die Beschreibung der allgemeinen Klimawandelfolgen basiert auf den anerkannten Berechnungen des Instituts GERICS. Die Daten beschreiben nicht explizit die Situation in der Ortslage Ilvesheim, sondern durchschnittlich im Rhein-Neckar-Kreis. Dies wird auf S. 8 des ÖKOPLANA-Klimagutachtens angeführt. So kann es abhängig von der Flächennutzung bei den Lufttemperaturen zu Abweichungen kommen. In dichten Siedlungslagen ist eine höhere Anzahl an heißen Tagen / Sommertagen zu erwarten als in Siedlungsrandlagen. Die Tendenzen zu einer Zunahme der sommerlichen Wärmebelastung sind allerdings überall in der Region gleich. Dies zeigen auch die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse Mannheim 2020 (GEO-NET UMWELTCONSULTING, ÖKOPLANA 2021).</p> <p>Die Station Mannheim-Seckenheim ist keine offizielle Station des Deutschen Wetterdienstes. Inwiefern die Messungen dieser Privatmessstation den allgemeinen Anforderungen an die Messtechnik und den Stationsstandort gerecht werden, kann von Seiten des Gutachters nicht beurteilt werden.</p> <p>Der Einwendung wird nicht gefolgt. Für das Windfeld in Deutschland sind Aussagen über zukünftige Klimatrends unsicher; es werden aber nur geringe Änderungen im Vergleich zum gegenwärtigen Klima erwartet (vgl. Brasseur, G.; Jacob, D.; Schuck-Zöller [2023]: Klimawandel in Deutschland – Entwicklung, Folgen, Risiken und Perspektiven. Springer Spektrum. Berlin. Heidelberg). Daher sind auch die im Gutachten dargestellten Windverhältnisse an der DWD-Klimamessstation Mannheim weiterhin belastbar. Die im Gutachten angeführte Häufigkeit von Strahlungsnächten basiert auf den Auswertungen in der Stadtklimaanalyse Mannheim 2020 (GEO-NET UMWELTCONSULTING, ÖKOPLANA 2021) und kann auch für die nahe Zukunft weiterhin als repräsentativ gelten. Die Beschreibung der Windverhältnisse basieren, wissenschaftlich richtig,</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Zu beanstanden ist ferner, dass auch im Rahmen der Erörterung der thermischen Zusatzbelastung im Umweltbericht Windrichtungen betrachtet werden, die die Gemeinde zuvor als nicht vorherrschende benannt hat. Betrachtet werden in der ersten Nachhälfte nordnordöstliche Windrichtungen und in der zweiten nordwestliche, sodass letztlich widersprüchliche Angaben der Gemeinde zu den vorherrschenden Windrichtungen im Betrachtungsraum vorliegen.</p> <p>Ob mit Temperaturzunahmen um ca. 0,25 - 1,75 K in warmen Sommernächten nur sehr kleinräumig auf den unmittelbar in Leelage zum Gewerbegebiet gelegenen Wohngrundstücken zu rechnen ist, ist für deren Abwägungserheblichkeit unbedeutend. Denn es genügt für eine Unzumutbarkeit und Unverträglichkeit der Planung, dass eine Temperaturzunahme um ca. 1,75 K auch nur auf einem einzigen Wohngrundstück zu erwarten ist. Auf eine gravierende Zusatzbelastung für Ilvesheim insgesamt ist hingegen nicht abzustellen. Das Wohngrundstück meiner Mandanten würde vorliegend einer unzumutbaren Veränderung der thermischen Verhältnisse auf ihm in Gestalt eines erheblichen Temperaturanstiegs an heißen Sommertagen und Tropennächten ausgesetzt werden.</p>	<p>auf einem 30-jährigen Auswertzeitraum 1990 – 2019. Da das Windfeld im Durchschnitt der letzten Jahre keine große Variabilität zeigt, können die Daten auch für den heutigen Zeitpunkt als repräsentativ angenommen werden.</p> <p>Die Schwerpunkte der Windfeldanalysen sind zum einen stadtklimatisch besonders bedeutsame sommerliche Strahlungsnächte sowie Situationen, bei welchen in der zum Planungsgebiet benachbarten Ortslage die deutlichsten Strömungsmodifikationen zu erwarten sind (siehe Kap. 5.1.1, 5.1.2 und 5.1.3 des ÖKOPLANA-Klimagutachtens). Bei Winden aus südsüdöstlichen bis südsüdwestlichen (= Hauptwindrichtungen) sowie nördlichen bis nordnordöstlichen Richtungen Winden ist am Tag zu meist eine mäßige (2.0 – 3.0 m/s in einer Höhe von 10 m ü.G.) bis intensive Belüftung (>3.0 m/s in einer Höhe von 10 m ü.G.) gegeben und die planungsbedingten Windschatteneffekte wirken sich nur unwesentlich auf die Bebauung östlich des Planungsgebiets aus. Diese Windrichtungen wurden daher nicht näher betrachtet.</p> <p>Bedeutsam sind hingegen die analysierten Windrichtungen Ost und Westnordwest. Bei Ostwinden ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Entlüftung der bestehenden Wohnbebauung an der Beethovenstraße gewährleistet bleibt. Mit der Betrachtung der Windverhältnisse bei vorherrschenden Westnordwestwinden kann analysiert werden, inwiefern der geplante Hochbau und die Lärmschutzwände einer Belüftung über das westliche Freiraumgefüge entgegenstehen.</p> <p>Das betreffende Grundstück in der Beethovenstraße profitiert derzeit bzgl. der thermischen Umgebungsbedingungen von der unmittelbaren Siedlungsrandlage, weshalb in sommerlichen Strahlungsnächten – insbesondere bei Winden aus westlichen Richtungssektoren (siehe Abbildung 16.1 des ÖKOPLANA-Klimagutachtens) die nächtliche Abkühlung im Vergleich zu den Siedlungslagen östlich der Beethovenstraße forciert ist. Durch die bauliche Inanspruchnahme der Freiflächen unmittelbar westlich des Grundstücks Beethovenstraße geht in nächster Lage zwar Kaltluftentstehungspotenzial verloren, durch die Abstandsfläche zum bestehenden Lidl-Markt kann jedoch weiterhin Kaltluft aus dem Freiraumgefüge im Westen in Richtung des Grundstücks gelangen und über die Lärmschutzwand hinweg wirksam werden. Durch die vorgelagerten Parkierungsflächen wird die Kaltluft leicht erwärmt, so dass im Vergleich</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Unberücksichtigt geblieben ist ferner, dass sich im Sommer die Intensität der bodennahen Ventilation in Ilvesheim deutlich abschwächt, was zusammen mit hohen Lufttemperaturen (Sommertage mit Lufttemperaturen >25°C) vermehrt zu bioklimatischen Belastungen führt. Die niedrigen Windgeschwindigkeiten im Raum Mannheim/Ilvesheim sind mit ein Grund, weshalb sich dort häufig Inversionen (> 225 Tage im Jahr) einstellen. Für die Luftbelastung und die Luftfeuchtigkeit sind Inversionen von großer Bedeutung, da der vertikale Luftaustausch nahezu zum Erliegen kommt. Eine verstärkte Luftschadstoffakkumulation und vermehrte Nebelbildung sind die Folgen. Diese Aspekte sind vorliegend im Umweltbericht unerwähnt und damit unbeachtet geblieben.</p> <p>ccc)</p> <p>Schließlich setzt sich das nunmehr vorgelegte Klimagutachten in deutlichen Widerspruch zu dem für den vorherigen Bebauungsplan eingeholten Klimagutachten aus dem Jahr 2013. In diesem war auf S. 21 gefordert worden, dass langgestreckte Gewerbebauten mit deutlich über 50 m Länge in Nord-Süd-Richtung vermieden bleiben müssen. Weiterhin wurde in Verlängerung der östlich/westlich verlaufenden Stichstraßen der Beethovenstraße der Erhalt von Gebäudelücken von 7 - 9 m angemahnt. Diese zwecks Erhaltung eines wohnverträglichen Kleinklimas unabdingbaren Planungsvorgaben werden von der streitgegenständlichen Planung und dem ihr zugrunde liegenden Klimagutachten vollständig ignoriert. Geplant ist stattdessen eine Fassadenfront mit einer Länge von 104 m einschließlich einer die Durchlüftung angrenzender Wohngebiete versperrenden Schallschutzwand. Unter Berücksichtigung der erst nach 2013 erfolgten Erweiterung des LIDL-Lebensmittelmarktes ergibt sich in Bezug auf das Wohngrundstück meiner Mandanten dessen Einkasernierung auf einer Länge von 170 m unter Belassen eines schmalen Freiraumes von ca. 4 m zur Ost-West-Belüftung. Eine solche Planung ist unter kleinklimatischen Gesichtspunkten unzumutbar.</p> <p>An dieser Stelle sei die spezifische Betroffenheit des Grundstücks meiner Mandanten von der Planung nochmals hervorgehoben. Die Entfernung zur östlich des Wohngrundstücks meiner Mandanten gelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 5,00 m und diejenige zur südlich gelegenen Wohnbebauung ca. 3,00 m. Durch die angegriffene Planung</p>	<p>zum Ist-Zustand im Plan-Zustand auf dem betreffende Grundstück der Beethovenstraße um ca. 0,50 – 1,25 K höhere Lufttemperaturen zu erwarten sind. Es stellen sich Verhältnisse ein, wie sie derzeit in Ilvesheim östlich der Beethovenstraße vorzufinden sind. Das ortstypische Klimaniveau wird somit nicht überschritten und kann daher nicht als unzumutbar eingestuft werden.</p> <p>ccc)</p> <p>Der Einwendung wird nicht gefolgt. Das Klimagutachten zum Bebauungsplan „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“ von 2013 wurde bei der Bearbeitung des Gutachtens von 2023 berücksichtigt, auch weil es vom gleichen Büro ÖKOPLANA erstellt wurde. Der Untersuchungsraum des Gutachtens von 2023 wird nicht durch einzelne Flurstücke begrenzt, sondern ergibt sich aus dem Sachzusammenhang. Dieser wird anhand der Abbildungen im Anhang des Gutachtens deutlich. Das ÖKOPLANA-Klimagutachten basiert auf dem Stand der Festsetzungen zum Vorentwurf „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ (03.08.2023). Die Beanstandung der angewandten Untersuchungsmethodik muss zurückgewiesen werden. Die Erkenntnisse aus den genannten Quellen und Klimaanalysen sind u.a. in den Abbildungen 8 und 9 des Anhangs dargestellt; zudem wird auf S. 13 des Gutachtens auf die Quellen verwiesen. Bei den Modellrechnungen zum Ist- und Plan-Zustand wurde für das Lidl-Gelände die aktuelle Flächennutzung zu Grunde gelegt. Wie auf S. 6 (letzter Absatz) des Gutachtens beschrieben, wurden die Nutzungen im Planungsumfeld aus Luftbildern und Plänen zur Bestandsbebauung (siehe Ausschnitt Lidl in Abbildung 5.2) entnommen. Zudem wurden die aktuellen Nutzungen im Zuge einer Ortsbegehung überprüft. So wurde bspw. die Dachbegrünung des Lidl-Marktes nicht berücksichtigt. Dort befindet sich aktuell ein PV-Anlage. Es fanden ausschließlich die aktuellen Nutzungen Eingang in die Berechnungen. Das angewandte Klimamodell erweist sich auch nicht als ungeeignet. Bei Modellrechnungen, die</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>soll nunmehr auch noch in westlicher Richtung eine Schallschutzwand nebst Stellplätzen in einer Entfernung von nur ca. 4,65 m errichtet werden. Eine Begrünung mit schattenspendenden Bäumen ist dort nicht vorgesehen. Ihr Wohngrundstücks wird somit von drei Seiten mit baulichen Anlagen quasi einkaserniert. Das ist nicht hinnehmbar. Ausweislich des Entwurfs des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP), 1. Änderung, Stand: Nov. 2023, Kap. 4.2, S. 51 werden bei der Ermittlung und Bewertung der erheblichen Betroffenheit Schwellenwerte für die Vorranggebiete „Gewerbe und Dienstleistungen“ zur benachbarten Wohnsiedlungsfläche von weniger als 100 m zugrunde gelegt. Im Falle meiner Mandanten beträgt dieser Abstand 4,65 m.</p> <p>2. Der Änderungsbebauungsplanentwurf ist auch materiell rechtswidrig.</p> <p>Der verfahrensgegenständliche Änderungsbebauungsplanentwurf weicht von der übergeordneten und von ihm zu beachtenden Regional- sowie Flächennutzungsplanung ab, ohne dass die Erreichbarkeit einer Zielabweichung und Änderung des Flächennutzungsplans ersichtlich wäre. Es verstößt damit gegen die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB.</p>	<p>größere Flächenbereiche umfassen, sind Vereinfachungen nie zu vermeiden.</p> <p>Durch die bauliche Inanspruchnahme der Freiflächen unmittelbar westlich des betreffenden Grundstücks Beethovenstraße geht in nächster Lage zwar Kaltluftentstehungspotenzial verloren, durch die Abstandsfläche zum bestehenden Lidl-Markt kann jedoch weiterhin Kaltluft aus dem Freiraumgefüge im Westen in Richtung des Grundstücks gelangen und über die Lärmschutzwand hinweg wirksam werden. Durch die vorgelagerten Parkierungsflächen wird die Kaltluft leicht erwärmt, so dass im Vergleich zum Ist-Zustand im Plan-Zustand auf dem Grundstück Beethovenstraße um ca. 0,50 – 1,25 K höhere Lufttemperaturen zu erwarten sind. Es stellen sich Verhältnisse ein, wie sie derzeit in Ilvesheim westlich der Beethovenstraße vorzufinden sind. Das ortstypische Klimaniveau wird somit nicht überschritten und kann daher nicht als unzumutbar eingestuft werden</p> <p>Der Einheitliche Regionalplan wurde in Hinblick auf die zukunftsfähige Weiterentwicklung der Region und dem Ziel, auch mittel- bis langfristig Perspektiven für die Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung, d.h. für die nächsten 10-15 Jahren und darüber hinaus aufzuzeigen und veränderten wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, überarbeitet. Die Änderung wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 04.08.2025 rechtskräftig. In der Raumnutzungskarte der 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar ist die Fläche des Plangebiets als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)“ dargestellt, so dass die Planung den Zielen des Regionalplans entspricht.</p> <p>Das für die Raumordnung zuständige Referat 21 des Regierungspräsidiums hat mit E-Mail vom 4. November 2025 festgehalten, dass dem Vorhaben keine Belange der Raumordnung entgegenstehen.</p> <p>Zu 2.</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>aa) Das Plangebiet ist im gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) als „Regionale Grünzäsur“ und als „Sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum“ (hellgelb) dargestellt. Anlässlich einer bereits in früheren Jahren verfolgten Überplanung des Gebietes mit einer anderen gewerblichen Nutzung in Gestalt des vorerwähnten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“ hat die Gemeinde im Jahr 2011 einen Antrag auf Zielabweichung gemäß § 6 ROG i. V. m. § 24 LpIG gestellt, dem das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 18.05.2012 unter folgenden drei Bedingungen stattgegeben hat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Herausnahme von im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wirksam dargestellten gewerblichen Bauflächen auf Gemarkung Ilvesheim, - Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten, - Aufnahme von Flächen und Maßnahmen in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“ zur Sicherung der Freiraumverträglichkeit <p>Ungeachtet dessen, dass die vorstehenden Bedingungen einer Zielabweichung vorliegend nicht erfüllt sind, gilt die Zulassungsentscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 18.05.2012 nur für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“, nicht aber für den hier verfahrensgegenständlichen vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplan, für den ein eigenständiges Zielabweichungsverfahren hätte durchgeführt werden müssen. Das gilt umso mehr, als erst nachgelagert zu der vorerwähnten Entscheidung des Regierungspräsidiums entscheidungsrelevante bauliche Veränderungen in dem Gebiet anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgung Nord“ erfolgt sind.</p> <p>bb) Der dem vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplan übergeordnete Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg Mannheim (Gesamtfortschreibung: 2020) stellt für seinen</p>	<p>Zu aa) Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Einheitliche Regionalplan wurde in Hinblick auf die zukunftsfähige Weiterentwicklung der Region und dem Ziel, auch mittel- bis langfristig Perspektiven für die Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung, d.h. für die nächsten 10-15 Jahren und darüber hinaus aufzuzeigen und veränderten wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, überarbeitet. Die Änderung wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 04.08.2025 rechtskräftig. In der Raumnutzungskarte der 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar ist die Fläche des Plangebiets als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)“ dargestellt, so dass die Planung den Zielen des Regionalplans entspricht. Das für die Raumordnung zuständige Referat 21 des Regierungspräsidiums hat mit E-Mail vom 4. November 2025 festgehalten, dass dem Vorhaben keine Belange der Raumordnung entgegenstehen. Ein Zielabweichungsverfahren ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Zu bb) Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche mit textlichen Darstellungen“ dar. Diese grenzen den Entwicklungsspielraum nachfolgender Bebauungspläne ein, indem sie am Standort</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Geltungsbereich gemäß Ziff. 4.2 der Planbegründung dar, dass Einzelhandel mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im gesamten Gewerbegebiet auszuschließen ist.</p> <p>Die Gemeinde unterliegt mit ihrer Annahme, der bauplanungsrechtliche Begriff des „Einzelhandels“ sei mit demjenigen des „Einzelhandelsbetriebes“ gleichzusetzen, einem grundlegenden Irrtum. Ihr Ausschluss nur von Einzelhandelsbetrieben entspricht daher nicht den Vorgaben des übergeordneten Flächennutzungsplans.</p> <p>b) Die Festsetzungen des Bebauungsplans erweisen sich als rechtswidrig.</p> <p>aa) Gemäß Ziff. A. 1.1. sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung (Gewerbegebiet) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Diese Einschränkung der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen findet in § 1 Abs. 5-10 BauNVO keine Stütze. Die Einschränkung der zulässigen Nutzung auf im Durchführungsvertrag als verpflichtend durchzuführende vereinbarte ist unzulässig.</p>	<p>Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließen. Der Nachbarschaftsverband hat mit seiner Stellungnahme am 04.11.2025 bestätigt, dass der Bebauungsplan den Maßgaben des Flächennutzungsplans entspricht und aus dem entwickelt ist.</p> <p>Zu b)</p> <p>Zu aa) Die Gemeinde kann bei der Bestimmung der baulichen Nutzung vom Typenzwang nach § 1 Abs. 2 BauNVO abweichen und eigene Vorgaben aufstellen, sofern diese einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen (BVerwG NVwZ 2003, 96; Menke NVwZ 1996, 577). Dabei sollte die Gemeinde jedoch berücksichtigen, dass die BauNVO eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion bei der Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung besitzt, die auch bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht außer Acht gelassen werden sollte. Insofern empfiehlt es sich für den Vorhabenträger, bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan soweit möglich, die Vorgaben der BauNVO und der PlanZV zu verwenden bzw. deutlich zu machen, wenn einem Begriff, z. B. Geschossfläche, eine andere Berechnung zu Grunde liegen soll. Es reicht für die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung aus, eine Gebietsbezeichnung z. B. WA, MI oder GE festzusetzen; sofern das Vorhaben gem. § 12 Abs. 3a im Durchführungsvertrag konkret bezeichnet wurde und ein entsprechender Hinweis auf diesen Vertrag im Bebauungsplan enthalten ist. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Festsetzungen möglich, die in einem normalen Bebauungsplan nicht zulässig sind („Festsetzungserfindungsrecht“) (BeckOK BauGB/Busse, 65. Ed. 1.11.2024, BauGB § 12 Rn. 15, 16, beck-online). Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht.</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>bb)</p> <p>Auch der in Ziff. A. 1.2 Spstr. 3 enthaltene Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) ist rechtswidrig.</p> <p>Grundlegende Voraussetzung für die städtebauliche Rechtfertigung eines solchen Einzelhandelsbetriebsausschlusses nach § 9 Abs. 2a BauGB ist die Zweckgerichtetheit dieser Festsetzung. Sie muss zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erfolgen.</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht hat zu den Anforderungen an die städtebauliche Erforderlichkeit von Festsetzungen in Bezug auf § 9 Abs. 2a BauGB entschieden, dass es für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben einer städtebaulichen Begründung bedürfe, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergebe und die den Ausschluss rechtfertige. Der Ausschluss müsse durch hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange in nachvollziehbarer Weise gerechtfertigt sein (Vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. August 2013 - 4 BN 8.13-, juris, Rn. 6).</p> <p>Bei einem Einzelhandelsbetriebsausschluss in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält (§ 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Ein solches liegt hier nicht vor. Vielmehr fehlt es an einem Gesamtkonzept, das in der Lage ist, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Gemeindegebiet in diesem Sinne nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen, sodass der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht dessen Umsetzung dient.</p> <p>cc)</p> <p>Des Weiteren ist die Festsetzung einheitlicher Flächen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO einerseits sowie Stellplätze und Garagen andererseits (§ 12 BauNVO) unzulässig, da sich deren Zulässigkeit nach jeweils eigenen Vorschriften richtet, die eine gemeinschaftliche Flächenausweisung verbieten.</p>	<p>Zu bb)</p> <p>Entgegen den Ausführungen ist diese Festsetzung rechtmäßig. Mit der Festsetzung in A.1.2 und dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt der Bebauungsplan die Auflagen und Vorgaben aus dem Zielabweichungsverfahren 2012 und des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes (s. Textliche Darstellung G8.01). Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels ist eine der zentralen Aufgaben des für den Flächennutzungsplan zuständigen Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim. Vor diesem Hintergrund wird die Neuansiedlung oder Erweiterung von Märkten nach verschiedenen Zielsetzungen und Kriterien im Rahmen der Nahversorgungskonzeption geprüft.</p> <p>Die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB sind daher erfüllt.</p> <p>Zu cc)</p> <p>Dem Einwand wird teilweise entsprochen. Rechtsgrundlage der Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, wodurch die genannten und für die Hauptnutzung des Gewerbegebietes erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Ein Ausschluss einer gemeinsamen Festlegung lässt sich aus der Rechtsgrundlage nicht ableiten. Die</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>dd) Auch die Festsetzungen über Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.</p> <p>aaa) Da in der Festsetzung Ziff. A.9.1 lediglich die Länge und die Höhe der Lärmschutzwand angegeben werden, nicht aber das mit ihr zu erreichende Schalldämmmaß, ist die Festsetzung zur Bewirkung des erforderlichen Schallschutzes ungeeignet.</p> <p>Des Weiteren ist auch der Bezugspunkt Oberkante Gelände für die Höhenbemessung ungeeignet, da die Geländehöhe veränderlich ist. Hinzu kommt, dass bei der Bemessung der Wandhöhe offenbar die erhöhte Lage des angrenzenden Nachbargrundstücks meiner Mandanten unberücksichtigt geblieben ist. Dieses liegt ca. 1 m höher als das Grundstück, auf dem die Lärmschutzwand errichtet werden soll, sodass diese ihm gegenüber lediglich eine Höhe von 3 m erreicht, was für einen ausreichenden Schutz des ersten Obergeschosses vor</p>	<p>Anforderungen an die Zulässigkeit der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in den jeweiligen Baugebieten und an ihre Zahl, Anordnungen und Ausführungen ergeben sich aus der BauNVO und dem Bauordnungsrecht. Die Festsetzung wird hinsichtlich dem Bezug zur BauNVO noch einmal klargestellt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anpassung der Festsetzung A.4 zugestimmt. Der Bezug zur BauNVO wird gestrichen.</p> <p><i>„A.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.“</i></p> <p>Zu dd), aaa) Dem Einwand wird nicht entsprochen. Das Schalldämm-Maß R_w einer Lärmschutzwand muss mindestens 25 dB betragen. Dieses Maß wird von allen handelsüblichen Lärmschutzwänden erreicht und ist vom Hersteller nachzuweisen. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich. Den Untersuchungen des Lärmgutachters (Krebs und Kiefer) liegt ein Geländehöhenraster von 1 * 1 m Rastergröße zugrunde, somit ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Geländehöhen sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung höhenrichtig abgebildet sind. Da das Gelände außerdem weitgehend eben ist, besteht auch für die Planung der Gebäude und Außenflächen im Plangebiet keine Notwendigkeit für Höhenanpassungen. Entsprechende Planungsvorgaben hierzu wurden von dem Vorhabenträger hierzu auch nicht gemacht. Die Geländehöhe beträgt 97,15 m üNN im Bereich der Lärmschutzwand. Sofern die Oberkante der Lärmschutzwand also auf mindestens 100,15 m üNN liegt (wie in der schalltechnischen Untersuchung angenommen), ist das Gebäude Beethovenstraße in allen Geschossebenen ausreichend geschützt. Die südliche Lärmschutzwand soll über die Mindestanforderungen zum Lärmschutz hinaus einen zusätzlichen Schutz der Anwohner</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen nicht ausreicht. Meine Mandanten würde planbedingt unzumutbaren Lärm- und Schadstoffimmissionen ausgesetzt werden.</p> <p>bbb) Die Festsetzungen zur sog. Emissionskontingentierung in Ziff. A.9.3 erweisen sich in mehrfacher Hinsicht als fehlerhaft und daher unwirksam. Die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß Ziff. A.9.3 der textlichen Festsetzungen kann entgegen der Rechtsauffassung der Gemeinde bereits nicht auf § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB gestützt werden. Sie ist zudem nicht erforderlich und genügt nicht dem Bestimmtheitsgebot. Schließlich sind die ihr zugrunde liegenden Anknüpfungstatsachen nicht belastbar, sodass zugleich ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit besteht. In der fehlenden Schutzeignung der festgesetzten Emissionskontingente liegt zugleich ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB, weil der Bebauungsplanentwurf die von ihm ausgelöste Lärmproblematik nicht hinreichend bewältigt.</p> <p>Aaaa) Entgegen der Rechtsauffassung der Gemeinde findet die von ihr vorgenommene Emissionskontingentierung in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB keine Stütze. Dies gilt auch nach der Änderung dieser Vorschrift durch das BauGB-Änderungsgesetz 2017. Bei dieser stand für den Gesetzgeber die Bestätigung der Möglichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen im Sinne einer „Klarstellung der bestehenden Rechtslage“ im Vordergrund, weshalb die von ihm vorgenommene Ergänzung keine Rechtsgrundlage für eine Geräuschkontingentierung beinhaltet. <i>Vgl. OVG Münster, Urt. v. 29.10.2018- 10 A 1403/16-juris. Rn. 75 ff.</i></p> <p>Bbbb)</p>	<p>der östlich angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmbelastigungen gewährleisten.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan, der wie oben erläutert offengelegt wurde und Bestandteil des Bebauungsplanes wird, sind die Standorte der (festgesetzten und zusätzlichen) Lärmschutzwand dargestellt. Die Umsetzung der Maßnahme wird zusätzlich über den Durchführungsvertrag verpflichtend gesichert.</p> <p>Zu bbb), Aaaa) - Eeee) Dem Einwand wird nicht entsprochen. Das Bundesverwaltungsgericht sieht es als zulässig an, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan eine Gliederung eines Gewerbegebiets durch einen Lärmemissionskontingentierung nach DIN 45691 anhand des Emissionsverhaltens der im Plangebiet zulässigen Betriebe und Anlagen ermöglicht (BVerwG BeckRS 2018, 3815). Bei der Bestimmung, welches Vorhaben zulässig ist, ist die Gemeinde gem. § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der aufgrund der § 9a erlassenen Baunutzungsverordnung gebunden. Daher gestattet der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten, wenn dies im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 S. 1) zur Beschreibung des Vorhabens erforderlich ist. Im Gegensatz hierzu ist eine Emissionskontingentierung im normalen Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO nur dann zulässig, wenn ein Teilgebiet von einer solchen Emissionsbeschränkung ausgenommen wird (so BVerwG BeckRS 2019, 4526). Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu Emissionskontingenten in GI- und GE-Angebotsbebauungsplänen kann nicht entsprechend auf vorhabenbezogene Bebauungspläne übertragen werden. Es muss hier nicht ein Teilbereich des Gebiets ohne Kontingente verbleiben, weil es im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur den Vorhabenträger gibt, der sein Projekt umsetzt. Es muss also nicht für eine unbestimmte Vielzahl hypothetischer Nutzer das Gebiet von gebietsuntypischen Beschränkungen freigehalten werden, wie dies insbesondere bei GI-Gebieten in Angebotsbebauungsplänen der Fall ist.</p> <p>In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, z. B. für ein Geschäftszentrum, kann die Gemeinde wesentlich punktgenauer als beim allgemeinen Bebauungsplan die einzelnen gewerblichen Nutzungen,</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Überdies fehlt es im vorliegenden Fall an der Erforderlichkeit einer Emissionskontingentierung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB, da der Konflikt zwischen emittierender und schutzbedürftiger angrenzender Wohnbebauung mit sonstigen Festsetzungsinstrumenten (z. B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) gelöst werden kann.</p> <p>Cccc)</p> <p>Des Weiteren verkennt die Gemeinde, dass eine Emissionskontingentierung lediglich eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten innerhalb eines Gebietes, aber keine das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung ermöglicht. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung muss gewährleistet bleiben, dass in einem gegliederten Gebiet „vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (...) ihren Standort finden können.“ <i>Vgl. BVerwG, Urt. v. 07.12.2017 - 4 CN 7/16-juris Rn. 15.</i> Es muss somit ein „Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung“ geben oder ein Teilgebiet, „das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.“</p> <p>Diese Anforderungen hält die Emissionskontingentierung der Gemeinde nicht ein. Denn sie belässt weder eine Teilfläche ohne Emissionskontingentierung noch eine solche mit einem Emissionskontingent, das jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht. Dies zeigt sich bereits daran, dass der notwendige Abstand eines uneingeschränkten Gewerbegebiets mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB (A)/qm tags und nachts und einer Größe von 10 ha zu einem allgemeinen Wohngebiet berechnet nach DIN 45691 einen Abstand 770 qm einhalten müsste. Ein solcher Abstand ist hier nicht eingehalten, sodass eine i. S. d. § 8 BauNVO uneingeschränkt nutzbare Teilfläche nicht existiert und aufgrund der Nähe der umliegenden Wohnbebauung auch nicht existieren kann.</p> <p>Dddd)</p> <p>Um den mit der Festsetzung von Emissionskontingenten bezweckten Schutz der Anwohner vor Lärmimmissionen erreichen zu können, ist es unerlässlich, dass bereits der Bebauungsplan klare Vorgaben für die im Genehmigungsverfahren vorzunehmende Prüfung enthält, ob der</p>	<p>bezogen auf die einzelnen Geschosse, festlegen und exakt definieren, welche Nutzungen nicht zulässig sein sollen. Auch hierbei sollte jedoch eine gewisse Flexibilität vorherrschen, da sonst bei veränderten Erfordernissen des Marktes ggf. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan notwendig sind. Aufgrund der fehlenden Bindung an den sog. Numerus clausus der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten ist es der Gemeinde möglich, sich in Abstimmung mit dem Vorhabenträger grundsätzlich frei zu entscheiden, in welchem Umfang sie die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben maßgeblichen Regelungen konkret individuell umschreiben will (OVG Bautzen BauR 2010, 826 = BeckRS 2010, 45792) (BeckOK BauGB/Busse, 65. Ed. 1.11.2024, BauGB § 12 Rn. 16a-16b, beck-online).</p> <p>Im Rahmen der ergänzenden Stellungnahme zum Schallschutz (Krebs und Kiefer, August 2025) wurden die geänderten Nutzungen hinsichtlich der Betriebsaktivitäten und Fahrbewegungen von Fahrzeugen auf dem Anlagengelände selbst sowie auf den Zuwegungen und ihrer Auswirkungen auf den Schallschutz geprüft. Da keine Verkehrserhöhung zu erwarten ist, ist folglich nicht mit einer Erhöhung der aus dem Planvorhaben im Umfeld hervorgerufenen verkehrsbedingten Geräuschanteilen zu rechnen. Hinsichtlich der Betriebsaktivitäten auf dem Gelände werden zwar auch hier Logistikvorgänge stattfinden, eine Erhöhung gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Logistik-Hub (E-Minivans bzw. leichte Lkw) ist jedoch unwahrscheinlich. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die in der schalltechnischen Untersuchung von 2024 berücksichtigten Vorgänge auch für die Planungsänderung eine obere Abschätzung bilden und eine Überarbeitung dieser Untersuchung daher nicht erforderlich ist. Die räumliche Zuordnung zur „Teilfläche Nord“ und der „Teilfläche Süd“ ergibt sich aus der Planzeichnung, d. h. die Flächenzuordnung ist ausreichend klargestellt.</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>einzelne Betrieb das ihm zugeteilte Lärmkontingent nicht überschreitet. Das gilt vor allem dann, wenn die Emissionskontingente - wie hier - anstelle einer räumlichen Trennung der unverträglichen Baugebiete oder von aktiven Schallschutzmaßnahmen als zentrales Instrument eingesetzt wird, um unmittelbar benachbarte Wohngebiete vor erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu schützen. Dann muss bereits durch den Bebauungsplan selbst sichergestellt sein, dass der angestrebte Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm tatsächlich erreicht wird. Dies setzt unter anderem voraus, dass der Bebauungsplan eindeutig bestimmt, auf welche Fläche die Schalleistung des jeweiligen Betriebes zu „verteilen“ ist. Dieser Anforderung genügt die Festsetzung der Emissionskontingente hier nicht. Denn es bleibt unklar, ob sich der festgesetzte Schalleistungspegel auf die Betriebsfläche, die überbaubare Grundstücksfläche oder gar die gesamte Grundstücksfläche bezieht.</p> <p><i>Vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 24.03.2005-8 S 595/04 -, BRS 69 Nr. 39 = juris Rn. 43</i></p> <p>Einer auf die gesamte überbaubare Fläche oder gar die gesamte Grundstücksfläche bezogenen Festsetzung von Emissionskontingenten fehlt bereits die Rechtsgrundlage, weil sie nicht an die „Art der Nutzung“ oder die „besondere Eigenschaft von Betrieben und Anlagen“ i. S. des § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO anknüpft. Eine Beschränkung der Emissionskontingentierung auf die Betriebsfläche hingegen ist in der entsprechenden Festsetzung nicht erfolgt.</p> <p>Das Versäumnis der Klarstellung der Bezugsfläche der Emissionskontingentierung wiegt umso schwerer, als in der ihr zugrunde liegenden schalltechnischen Untersuchung der Fa. Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH vom 22.08.2024 auf S. 28 „das Betriebsgelände der Fa. Picnic GmbH“ als „Teilfläche Nord“ und „das Betriebsgelände des Gewerbehofes“ als „Teilfläche Süd“ definiert worden sind. Welche konkreten Flächen des Plangebiets hierbei als „Betriebsfläche der Fa. Picnic GmbH“ bzw. als „Betriebsfläche Gewerbehof“ angenommen worden sind, bleibt unklar und unbestimmt. Das gilt erst recht seit der Aufgabe des Standortes durch die Fa. Picnic GmbH.</p> <p>In der Unbestimmtheit der Festsetzung hinsichtlich der maßgeblichen Bezugsfläche der Emissionskontingente liegt auch eine Verletzung des</p>	

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Abwägungsgebots, weil der von der Gemeinde intendierte Schutz der Anwohner nicht gewährleistet ist.</p> <p>Eeee)</p> <p>Schließlich erweisen sich die der Emissionskontingentierung zugrunde liegenden Anknüpfungstatsachen als nicht belastbar. Denn diese bestehen maßgeblich in den konkreten Betriebsabläufen der Fa. Picnic GmbH, die jedoch mit der Aufgabe des Standortes obsolet geworden sind. Die von einem oder mehreren anderen gewerblichen Nutzern der Teilfläche Nord ausgehenden Lärmimmissionen hingegen werden mit den betriebsspezifischen der Fa. Picnic GmbH nicht übereinstimmen, sodass die vorliegende schalltechnische Untersuchung schon im Hinblick hierauf die planbedingten Lärmimmissionen nicht erfasst.</p> <p>Hinzu kommt, dass in der schalltechnischen Untersuchung auf S. 20 im Rahmen der Betrachtung der vom Gewerbehof prognostisch ausgehenden Lärmemissionen eine 50%-ige Nutzung als Werkstatt mit Büro und eine 50%-ige Nutzung als reine Bürogebäude mit einem nicht näher bestimmten Gebäudeteil mit gastronomischer Nutzung ausgegangen wird. Diese Annahmen finden indes weder in der zeichnerischen Darstellung des Plangebiets noch in den schriftlichen Festsetzungen eine Stütze. Die Annahmen sind daher nicht belastbar und spiegeln die Lärmemissionen der potentiellen Nutzungen im Gewerbehof nicht wider. Selbiges gilt für die Annahme, aus den Gebäuden des Gewerbehofes könnten nur solche Geräusche nach außen dringen, die als vernachlässigbar eingestuft werden können. Offenbar wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ausweislich der Aufzählung der betrachteten Betriebsabläufe im Freien auf S. 22 als potentielle Lärmquelle des Gewerbehofes ausschließlich eine nicht näher benannte Anzahl an Be-/Entladevorgängen von Lkw zugrunde gelegt. Hierbei wurde gemäß der Erläuterung in Fn. 4 unter Verweis auf die Kleinteiligkeit der Gewerbeeinheiten eine „relativ niedrige Anzahl zu be-/entladender Hilfsmittel“ angesetzt worden ist. Es erschließt sich nicht, weshalb die Kleinteiligkeit der Gewerbeeinheiten eine „relativ niedrige Anzahl“ an Entladevorgängen rechtfertigen können sollte. Denn gerade die Kleinteiligkeit der Gewerbeeinheiten erhöht die Anzahl potentieller Nutzer und damit die Anzahl potentieller Ent-/Beladevorgänge.</p>	

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Nach Vorstehendem ist die Schallimmissionsprognose vom 22.08.2024 nicht belastbar und daher für eine Emissionskontingentierung ungeeignet.</p> <p>ee) Die textliche Festsetzung Ziff. A.7 betreffend Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist nicht hinreichend bestimmt und unzulässig. Es fehlt bereits an einer Konkretisierung der Bebaubarkeit der Oberfläche, ggf. auch in der Tiefe, als Inhalt des eingeräumten Rechts. Überdies bleibt unklar, inwieweit die bauliche Nutzung innerhalb der jeweiligen Schutzstreifen eingeschränkt bzw. nur bedingt zulässig ist. Selbiges gilt für die nur beschränkte Nutzung innerhalb des Schutzstreifens S 4 in sonstiger Weise.</p> <p>Die zeitliche Eingrenzung der Geltung der Festsetzungen durch den Verweis auf die Inbetriebnahme der Leitungsanlage oder ihres Rückbaus ist rechtlich unzulässig.</p> <p>ff) Die Verkehrsbelastung der geplanten Erschließungsstraße wird in der Verkehrsimmissionsprognose unzulässig nach unten hin abgeschätzt. In ihr wird gemäß den Ausführungen unter Ziff. 4.3 der Planbegründung davon ausgegangen, dass der Wendehammer am Gewerbegebiet zur Vermeidung von Schleichverkehren mit einer Bepollerung versehen wird. Der dortige Verbindungsweg solle als Fortführung des Fuß- und Radweges sowie zur Nutzung durch hoheitliche Aufgabenträger (Feuerwehr, Müllabfuhr, Polizei etc.) der Ver- und Entsorgung dienen. Ungeachtet dessen, dass die angenommene Bepollerung rechtlich nicht gesichert ist, dürfte sie auch nicht umsetzbar sein. Denn sie zwänge dazu, sämtlichen Ver- und Entsorgern durch Aushändigung entsprechender Instrumente eine Beseitigung der Poller zu ermöglichen. Dieses Szenario erscheint ebenso ausgeschlossen wie die Bereitschaft</p>	<p>Zu ee) Das Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Betreiber sichert das Recht, auf einem Grundstück eine Leitung zu errichten, zu nutzen und zu unterhalten. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist im weiteren Verfahren im Grundbuch einzutragen. Das Leitungsrecht besteht innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Schutzstreifen und ist so schonend wie möglich auszuführen (§ 1020 BGB). Die im Schutzstreifen zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen werden in den Hinweisen der Leitungsträger konkretisiert (Hinweise D.9, D.10, D.11). Im Übrigen sind alle Vorhaben innerhalb der Schutzstreifen mit den jeweiligen Betreibern vorab abzustimmen. Dem Einwand wird nicht gefolgt. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Dies ist im vorliegenden Fall durch den geplanten Ersatzneubau der Leistungsanlagen und den Betreiberwechsel erforderlich.</p> <p>Zu ff) Der Einwendung wird nicht gefolgt. Die zu erwartende Verkehrsbelastung und die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der Feudenheimer Straße und die Radwegeverbindung von und nach Feudenheim wurden gutachterlich untersucht. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt und planungsrechtlich gesichert. Verkehrstechnische oder -lenkende Maßnahmen sind i.d.R. nicht Bestandteil der Bauleitplanung und daher im weiteren Verfahren festzulegen. Die Aussage, dass eine Bepollerung nicht umsetzbar ist, ist spekulativ und kann im aktuellen Stand des Verfahrens nicht bestätigt werden. Durch die geänderte Nutzung von zwei Lager- bzw. Produktionseinheiten mit Büro und Sozialraum anstatt einer Mikrobiologiestichhalle wird von</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ Offenlage: Beginn am 13.10.2025, befristet bis 12.11.2025

Nr.		Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>der Ver- und Entsorger dazu, bei jeder ihrer An- und Abfahrten die Poller zunächst zu beseitigen und sodann wieder zu errichten.</p> <p>Des Weiteren hält die Verkehrsprognose einer rechtlichen Überprüfung auch deshalb nicht stand, weil die im Durchführungsvertrag ins Auge gefasste bzw. dort vereinbarte Nutzung des Gewerbehofs unklar und unbestimmt bleibt.</p> <p>Welche Verkehrsströme die dortigen Nutzungen jeweils auslösen werden, kann daher denotwendig gar nicht betrachtet werden. Der gewählte Ansatz der Betrachtung eines durchschnittlichen Fahrtenaufkommens ist hingegen unzulässig, da eine worst-case Betrachtung geschuldet wird, die sämtliche durch den Änderungsbebauungsplanentwurf eröffneten Nutzungsmöglichkeiten erfasst.</p> <p>III.</p> <p>Zwecks Vermeidung eines weiteren Normenkontrollverfahrens gegen einen etwaigen Änderungsbebauungsplan wird dringend angeraten, die Planung gänzlich aufzugeben und die Freifläche zu erhalten.</p>	<p>einer niedrigeren Verkehrserzeugung durch das Plangebiet ausgegangen (Koehler & Leutwein, Juli 2025). Dadurch ergibt sich im Vergleich zum Gutachten vom Juli 2024 eine leichte Verbesserung der Anschluss-situation des Gewerbegebietes an die Feudenheimer Straße und damit auch eine Verbesserung in der Leistungsfähigkeit.</p>