

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser**

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Satzungsfassung vom 14.10.2024 nach Abwägung berücksichtigt wurden.



Abbildung: Lage B-Plan (rot) und Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet (grün)

**Anlass der Planaufstellung:**

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

Auf dem Areal zwischen dem bestehenden Lidl-Markt und auf Höhe der Wohnbebauung Mozartstraße 41-45 soll ein Hof für Gewerbenutzungen entstehen. Konkret soll im Plangebiet ein Standort der Firma Picnic realisiert werden. Die Picnic GmbH (nachfolgend Picnic), ansässig in Düsseldorf, ist ein Unternehmen, das sich auf die Auslieferung von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt) fokussiert hat. Der Online-Supermarkt liefert nach dem „Milchmann-Prinzip“ am Vortag bestellte Lebensmittel in kleinen Elektro-Transportern in einem genauen Zeitfenster an Kunden. Bei diesem effizienten Vorgehen können Produkte ohne Lieferkostenzuschlag angeboten werden. Die Fa. Picnic beabsichtigt, eine Lagerhalle/Umschlagshalle (nachfolgend Hub genannt) zum ausschließlichen Zwecke des kurzfristigen Warenumschlages in Ilvesheim zu eröffnen. Die zentral und verkehrsgünstig in der Rhein-Neckar-Region gelegenen Fläche eignet sich sehr gut als Standort für ein regionales Umschlaglager.

Direkt an die Lagerhalle der Fa. Picnic angegliedert wird ein Gewerbehof mit teilweise zweigeschossigen Gewerbeeinheiten errichtet. Diese sollen in der Grundausstattung mit Heizung, Kommunikation und WC ausgestattet werden und individuell bzw. nach Bedarf ausgebaut werden können. Ziel ist es, kleineren und jungen Unternehmen aus Ilvesheim und Umgebung Flächen für ihren Gewerbebetrieb zur Verfügung zu stellen.

Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB wird Planungsrecht für die Entwicklung und Umsetzung des Gewerbegebiets „Ober dem Engelwasser“ geschaffen. Neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, wurde ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen, der Einzelheiten zur Durchführung des Vorhabens regelt.

**Verfahren und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im Normalverfahren mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen sowie der Erarbeitung eines Umweltberichts aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat Ilvesheim am 27.07.2023 gefasst und am 03.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Nachfolgend werden alle Termine des Verfahrens zur Planaufstellung aufgeführt:

Die nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat stattgefunden. Den Bürgern wurde durch Offenlage (frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) Gelegenheit geboten, vom 18.08. bis zum 22.09.2023 zum Inhalt der Planung Stellung zu nehmen.

Ferner wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.08.2023 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 22.09.2023 aufgefordert.

Über die während dieser Frist eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner

Sitzung am 21.03.2024 beraten und beschlossen. In der Sitzung beschloss der Gemeinderat auch, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 03.04.2024 gebeten, innerhalb eines Monats bis zum 06.05.2024 ihre Stellungnahmen abzugeben. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 28.03.2024 in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich zum 03.05.2024.

Aufgrund von Planänderungen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen und der dafür vorgesehenen Fläche wurde eine erneute und verkürzte Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach Bekanntmachung vom 18.07.2024 vom 22.07.2024 bis 05.08.2024. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 19.07.2024 bis zum 05.08.2024 beteiligt.

Nach Ergänzungen bei den Vorkehrungen zum Lärmschutz (Geräuschkontingente) wurde eine zweite erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach Bekanntmachung vom 13.09.2024 vom 16.09.2024 bis 30.09.2024. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 16.09.2024 bis zum 01.10.2024 beteiligt.

In der Sitzung des Gemeinderats am 24.10.2024 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.01.2025 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „GE Ober dem Engelwasser“ somit in Kraft getreten.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange:**

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

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

Bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft kommen die gutachterlichen Untersuchungen zu den Belüftungsverhältnissen zu dem Ergebnis, dass die planungsbedingten Strömungsmodifikationen sehr kleinräumig auf die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung westlich der Beethovenstraße begrenzt bleiben. Es kommt jedoch nicht zur Ausbildung großflächiger Windstagnationsbereiche von über 1 ha Größe, so dass weiterhin ein ausreichender bodennaher Luftaustausch gesichert bleibt. Auch bleibt die thermische Zusatzbelastung innerhalb der bestehenden Bebauung kleinräumig auf den unmittelbaren Nahbereich (Beethovenstraße) begrenzt und übersteigt dort nicht

das ortsübliche Maß. Es sind keine für die benachbarten Siedlungsflächen unverzichtbaren klimatischen Ausgleichsräume betroffen. Aufgrund der Vorbelastungen (Autobahn, die bestehenden Straßen und Siedlungsgebiete, Gewerbe) einerseits, und der gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung sowie der grünordnerischen Festsetzungen, beispielsweise zur Eingrünung, Pflanzbindungen und Dachbegrünung andererseits, ist in der Summe keine nennenswerte Verschlechterung des Lokalklimas oder des Bioklimas gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

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

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

Auch bei den Schutzgütern Pflanzen/Tiere und Biotope sind aufgrund der Vorbelastungen keine nennenswerten Konflikte zu bewältigen. Gleichwohl geht durch die Bebauung und Versiegelung Lebensraum verloren. Aufgrund der gegenüber dem ursprünglichen Ackerland höheren Wertigkeit der gebietsinternen Grünflächen für Pflanzen und Tiere und der Schaffung von Ersatzlebensräumen in der unmittelbaren Umgebung kann dieser Verlust jedoch kompensiert werden.

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

Auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 2736 im Gewann Sichelkrümme werden auf ca. 0,8 ha Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Die Fläche bleibt zwar als landwirtschaftliche Fläche erhalten, wird aber aus der ackerbaulichen Nutzung genommen und auf einer Fläche von mind. 7.010 m<sup>2</sup> unter Verwendung von Regiosaatgut zu einer Fettwiese mittlerer Standorte entwickelt, dauerhaft unterhalten und extensiv gepflegt werden. Zusätzlich wird am Feldrain auf einer Fläche von mind. 920 m<sup>2</sup> unter Verwendung von Regiosaatgut ein Blühstreifen entwickelt, dauerhaft unterhalten und extensiv gepflegt. Die Sicherung der Anlage und Unterhaltung/Pflege erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.

Bei der erforderlichen Kompensation müssen die Belange der Landwirtschaft gegenüber den Belangen des Naturschutzes abgewogen werden. Es ist nicht möglich beiden Belangen gleichermaßen gerecht zu werden, denn entweder werden Flächen im Hinblick auf den Ausgleich und Ersatz von ökologischen Funktionen bereitgestellt und entsprechend angelegt oder aber es müssen

umgekehrt bislang extensiv oder gar nicht genutzte, ökologisch wertvolle Flächen mit entsprechender Bodenfruchtbarkeit für die Landwirtschaft hergerichtet werden.

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

### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Alle eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Abwägungsbeschlüssen zu den Beteiligungsverfahren entnommen werden (Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2024).

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

- *Keine Vorteile für Ilvesheim und die Bürger.* Mit der Realisierung des Gewerbegebietes werden den ortsansässigen Gewerbetreibenden von Ilvesheim und Umgebung Flächen und Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt, die an anderer Stelle in der Gemeinde nicht verfügbar sind. Der geplante Lieferdienst für Nahrungsmittel erweitert das Angebot und verbessert die Versorgungsmöglichkeiten für Ilvesheim, gerade z. B. auch für solche Menschen, die aus unterschiedlichen Gründen nicht selbst einkaufen können.
- *Beeinträchtigung Regionaler Grünzug und regionalplanerische Zulässigkeit:* Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens wurde 2013 vom Regierungspräsidium eine Abweichung von der regionalplanerischen Festlegung „Regionale Grünzäsur“ unter bestimmten Bedingungen zugelassen. Gemäß seiner Stellungnahme vom 25.09.2023 hat der Verband Region Rhein-Neckar daher die regionalplanerische Verträglichkeit der Planung bestätigt; d. h. es liegt somit kein Verstoß gegen den Grünzug bzw. Grünzäsur vor.
- *Abweichung/Widerspruch zu Festsetzungen des Flächennutzungsplanes:* Der gültige Flächennutzungsplan sieht für die hier vorgesehene Fläche eine „Gewerbliche Baufläche“ vor (Festsetzung G 01.01). Zudem wurde die Festsetzung „Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist im gesamten Gewerbegebiet auszuschließen“ (G 08.01) getroffen. Die gewerbliche Nutzung und das Umschlaglager (Mikrologistik) sind nach den Festsetzungen des FNPs und der Auflage des Zielabweichungsverfahrens im Geltungsbereich des Gewerbegebietes zulässig.
- *Alternativer Standort/ Entwicklung Gewerbefläche nordöstlich von Ilvesheim:* Die geplanten Gewerbeflächen an der L597 (Altwasserfeld) sind für größere Gewerbebetriebe vorgesehen, da es hier aufgrund der Entfernung zum Siedlungsgebiet nicht zu Konflikten mit angrenzender Wohnbebauung kommen kann. Das Liefergebiet des Online-Lieferdienstes umfasst neben Ilvesheim auch Ladenburg und Heddeshheim sowie einzelne Stadtteile von Mannheim (Seckenheim, Friedrichsfeld und Rheinau). Der Standort liegt für den Umschlag-Hub daher auch verkehrsmäßig ideal.

- *Zweifel am langfristigen Verbleib der Firma Picnic/ betriebswirtschaftliche Erwartungen:* Die Fragen nach Verkaufszahlen, betrieblichen oder marktspezifischen (Geschäfts-)Entwicklungen können nicht auf Ebene des Bebauungsplans beantwortet werden und sind daher im Rahmen des Verfahrens nicht zu behandeln.
- *Formelle Fehler bei der Offenlage (Bekanntmachung, veröffentlichte Unterlagen):* Die öffentliche Bekanntmachung wurde ortsüblich auf der Internetseite der Gemeinde, unter der Rubrik „Amtliche Mitteilungen“, veröffentlicht. Auch der Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP), im vorliegenden Falle bestehend aus dem „Lageplan“ und dem Plan „Bauzeichnungen“, wurde ordnungsgemäß ausgelegt.
- *Mangelnde hinreichende Konkretisierung im VEP:* Die materiell-rechtlichen Anforderungen an einen VEP, die sich wie bei einem sonstigen Bebauungsplan aus dem § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB (Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, Anpassung an Ziele der Raumordnung etc.) ergeben, werden eingehalten.
- *Fehlende öffentliche Auslegung des Durchführungsvertrages:* Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum VEP nicht Teil bzw. Inhalt der Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan wird, bedarf er, solange die Regelungen nicht Belange z. B. der Allgemeinheit oder Dritter betreffen, nicht der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB.
- *Nicht hinreichend berücksichtigter Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB/ Innenentwicklung als Planungsleitlinie:* Das Gebot aus § 1 a Abs. 2 S. 1 Hs. 1 BauGB enthält kein Optimierungsgebot i. S. einer gesetzgeberischen Anordnung, die einen Vorrang des Bodenschutzes in der Abwägung zum Inhalt hätte. Auf die Schutzbedürftigkeit und Auswirkungen der Planung auf das „Schutzgut Fläche“ wird im Umweltbericht eingegangen. Die Prüfung möglicher Standortalternativen erfolgt nicht auf Ebene des Bebauungsplans, sondern nur im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, die im Zuge der FNP-Änderung erfolgte und abgeschlossen ist.
- *Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft:* Die Belange der Landwirtschaft wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser und anderer Belange, Bewertung der städtebaulichen Zielstellungen und Entwicklungsperspektiven, hält die Gemeinde an der Realisierung der Planung an der betroffenen Stelle fest.
- *Rechtsfehlerhafte Abwägung der klimarelevanten Auswirkungen der Planung und ihres Vollzuges, allg. Berücksichtigungsgebot der Ziele des Klimaschutzes aus § 13 Abs. 1 S. 1 KSG:* § 13 Abs. 1 KSG kommt bei allen Entscheidungen zum Tragen, bei denen ein Entscheidungsspielraum besteht. Die Regelung löst jedoch keine strikte Beachtungspflicht aus und ihr kommt auch kein besonderes Gewicht im Sinne eines Optimierungsgebots zu. Klimaschutzbelange können also zugunsten anderer Belange auch zurückgestellt werden. Das klimaökologische Gutachten zeigt auf, dass durch die Planung keine für die benachbarten Siedlungsflächen unverzichtbaren klimatischen Ausgleichsräume betroffen sind und aufgrund der Vorbelastungen einerseits, den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung sowie der grünordnerischen Festsetzungen andererseits in der Summe keine nennenswerten Verschlechterungen

des Lokalklimas oder des Bioklimas oder unzumutbare klimaökologische Zusatzbelastungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten sind. Hinsichtlich der möglichen Temperaturzunahmen an einzelnen Grundstücken in der Nachbarschaft stellen sich Verhältnisse ein, wie sie derzeit in Ilvesheim westlich der Beethovenstraße vorzufinden sind. Das ortstypische Klimaniveau wird somit nicht überschritten.

- *Fehlende Berücksichtigung zunehmender Starkregenereignisse/ Versiegelung sorgt dafür, dass kein Wasser versickern kann:* Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das erstellte Entwässerungskonzept (Rubel & Partner, 2023) macht unter Berücksichtigung bestimmter Bemessungsregenspenden Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsmulden, Rigo- len etc., die im Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend berück- sichtigt sind. Beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasserbehörde, ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- *Fehlende Festlegung der Kubatur des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens:* Dem Einwand wird gefolgt und zur Festlegung einer Kubatur ein Mindestmaß in Form einer Mindesthöhe der Oberkante aller Bauteile festgesetzt. Damit soll bei Realisierung des Vorha- bens eine Kubatur sichergestellt werden, die sich an den umgebenden Nutzungen orientiert. Die weitere Ausgestaltung ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- *Zu erwartende Verkehrsbelastung, Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der Feudenheimer Straße und Radwegeverbindung:* Der Verkehrsgutachter (Koehler und Leutwein, 2024) kommt im Rahmen der Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Kno- tenpunktes sowohl für die prognostizierte vormittägliche als auch nachmittägliche Spitzen- stunde weiterhin gewährleistet bleibt (Gesamtqualitätsstufe B). Aus Gründen der Verkehrssi- cherheit auf der Landesstraße ist nach Aussagen der Verkehrsschaukommission am An- schlussknoten ein Linksabbiegestreifen vorzusehen. Für den Radverkehr wird außerdem eine nach RAS 06 Richtlinien-konforme und sichere Überführung über den Knotenpunkt ermög- licht. Auch wird eine zusätzliche Rad- und Fußwegeverbindung zum Neckarkanal geschaffen.
- *Festsetzungen über Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen, zeitliche Be- schränkung von Lkw-Fahrten, fehlende Angabe zu den künftigen baulichen Nutzungen im Gewerbehof:* Den Einwendungen wird entsprochen. Die Beschränkung der LKW-Fahrten (nach 22 Uhr) ist nicht über den Bebauungsplan zu regeln, sondern wird im Rahmen des Durchführungsvertrages durch den Vorhabenträger als verpflichtend gewährleistet. Durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten für Teilflächen im Bebauungsplan (Teilflächen Nord und Süd) kann sichergestellt werden, dass nicht nur die derzeit vorgesehenen Betriebe, son- dern Betriebe beliebiger Art konfliktfrei im Plangebiet angesiedelt werden können.
- *Unzulässige Abschätzung der Verkehrsbelastung der geplanten Erschließungsstraße in der Verkehrsimmissionsprognose:* Das Verkehrsgutachten des Büro Koehler und Leutwein (2024) wurde um eine Worst-Case-Betrachtung ergänzt. Der Gutachter kommt zu dem Er- gebnis, dass der Knotenpunkt auch unter den gemachten Annahmen (Ansatz von ca. 225

Beschäftigten je Hektar, bei 3,3 Fahrten je Beschäftigten und einem MIV-Anteil von 70 %) weiterhin mit der Qualitätsstufe B betrieben werden kann. Bezüglich Wartezeiten und Rückstau auf der Feudenheimer Straße ergeben sich nur marginale Änderungen.

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

Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen/Stadt Mannheim:

- *Räumliche und wirtschaftliche Auswirkungen des Online-Handels/Picnic:* Aufgrund der niedrigen Marktanteilsquote des Online-Handels kann davon ausgegangen werden, dass von der Ansiedlung des Picnic-Hubs in Ilvesheim nur marginale, kaum spürbare Umsatzauswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel im Umkreis (Liefergebiet) ausgegangen werden kann. Da die zentralen Versorgungsbereiche im Liefer-/Marktgebiet gemäß der gutachterlichen Stellungnahme alle gut und nachhaltig aufgestellt sind und die möglichen Auswirkungen in einem sehr niedrigen einstelligen Bereich liegen, sind keine Beeinträchtigungen oder gar Schädigungen des Bestandsnetzes zu erwarten. Vielmehr kann der Picnic Hub in einem weiterhin wachsenden Marktumfeld etabliert werden.

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

- *Regionalplanerische Zulässigkeit:* Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim entwickelt. Aus regionalplanerischer Sicht wurden keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben.

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

- *Anbauverbotszone zur Landesstraße:* Die Anbauverbotszone der L 538 wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Im schriftlichen Teil wird darauf hingewiesen (Nachrichtliche Übernahme).
- *Auswirkungen auf Verkehrsfluss, Radverkehr, Erfordernis Linksabbiegespur:* Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens auf den Verkehrsfluss (Leistungsfähigkeit und Befahrbarkeit der Verkehrsanlage) und des Radverkehrs kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bei Realisierung des Vorhabens bestätigt werden kann (Gesamtqualitätsstufe B). Eine Linksabbiegespur wird in den Planungen vorgesehen, für den Radverkehr wird eine nach RSt 06 Richtlinien-konforme Überführung geschaffen.

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH:

- *Planung von Netzerweiterungen für Straßenbahnanschluss:* Die Hinweise zur möglichen Netzerweiterung von Ma-Feudenheim nach Ilvesheim werden zur Kenntnis genommen. Die Planungsabsichten können für das laufende Bebauungsplanverfahren nicht näher berücksichtigt werden.



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

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

IHK Rhein-Neckar:

- *Befürwortung der Planung, Verkehrserschließung und Anbindung des Radverkehrs:* Die Berücksichtigung des Radverkehrs und seine Vernetzung mit der bestehenden Infrastruktur ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde Ilvesheim und wird im Rahmen des Vorhabens und bei der Erschließungsplanung beachtet.

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

- *Brandschutz:* Aufnahme von Hinweisen zum Brandschutz, Löschwasserversorgung, Hydranten und Befahrbarkeit/Flächen für die Feuerwehr.

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

- *Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm:* Aufnahme von Festsetzungen und im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Schutz/ zu Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwände, maßgeblicher Außenlärmpegel, Geräuschkontingente.

LRA Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt:

- *Konkretisierungs-, Korrekturanregungen zur Planzeichnung, Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan:* Die Anregungen wurden geprüft und redaktionelle/klarstellende Formulierungen und Darstellungen geändert bzw. angepasst. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen wurden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (A.1.2). Der Verweis auf die Festsetzung A.4 in A.2.1 wird zur Klarstellung gestrichen. Die Rechtsgrundlage zur abweichenden Bauweise wird korrigiert (A.3.1). Die Überschrift zu A.4 wird angepasst und der Text nur auf die Flächenfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB beschränkt (Nebenanlagen, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind). Bei den örtlichen Bauvorschriften wird § 1 Satz 2 (sachlicher Geltungsbereich) sowie Regelungen zu den Werbeanlagen (§ 4: Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig) und Stellplatzverpflichtung (§ 5: Hinweis auf die gesetzliche Stellplatzverpflichtung nach der LBO) gestrichen. Auch die Festsetzung A.9.2 (Beschränkung von Lkw-Fahrten nach 22 Uhr) wird gestrichen. Im Durchführungsvertrag wird vertraglich geregelt, dass der Vorhabenträger die betreffenden Betriebs- und Nutzungszeiten mit den künftigen Betrieben und Nutzern vereinbart und die Einhaltung gewährleistet.

- *Einsichtsmöglichkeit bzw. Bekanntgabe von Richtlinien außerhalb des öffentlichen Baurechts:* Ergänzung Hinweis zu den Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen.

#### LRA Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Straßen- und Radwegebau:

- *Auswirkungen auf Leistungsfähigkeit des Einmündungsbereiches, Radverkehr, Erfordernis Linksabbiegespur, Fahrbahnbreiten:* Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Einmündungsbereiches (Leistungsfähigkeit und Befahrbarkeit der Verkehrsanlage) und des Radverkehrs kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bei Realisierung des Vorhabens bestätigt werden kann (Gesamtqualitätsstufe B). Der Forderung der Verkehrsschaukommission nach einer Linksabbiegespur wird gefolgt und in den Planungen vorgesehen. Für den Radverkehr wird eine nach RASt 06 Richtlinien-konforme Überführung geschaffen. Der Zufahrtbereich und die Fahrbahnbreiten wurden im Rahmen der verkehrstechnischen Planung geprüft und angepasst.
- *Prüfung alternative Erschließung:* Eine rückwärtige Erschließung über die Beethovenstraße wird ausgeschlossen.

#### LRA Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt:

- *Grundwasserschutz/Wasserversorgung:* Aufnahme/Ergänzung einzelner Hinweise zum Grundwasserschutz, die zu beachten sind, im Textteil (unter „Hinweise“).
- *Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht:* Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Entwässerungsplanung wird berücksichtigt.
- *Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung:* Übernahme und Ergänzung der Hinweise zur Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung, Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen oder Zisternen in den Textteil. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 und die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ wird verwiesen.

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

- *Hinweise zum Bodenschutz, Bodenverunreinigungen:* Die bestehenden Hinweise zum Schutz des Bodens und Einhaltung der einschlägigen Regelwerke werden in den Textteil (unter „Hinweise“) übernommen.
- *Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung:* Den Anregungen wird gefolgt und die Forderungen nach einer bodenkundlichen Baubegleitung und einem Bodenschutzkonzept in die Hinweise aufgenommen. Zusätzlich werden die Punkte im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger als verpflichtende Regelungen gesichert.

#### LRA Rhein-Neckar-Kreis, Untere Landwirtschaftsbehörde:

- *Belange der Landwirtschaft und Beanspruchung von Flächen:* Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der geplanten Maßnahme auf Flst. 2736 (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen) auf ca. 8.000 m<sup>2</sup> Ackerboden verloren geht. Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft,

Bewertung der genannten Argumente sowie der städtebaulichen Entwicklungsperspektiven auf dieser Fläche, hält die Gemeinde jedoch an der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen an der betroffenen Stelle fest.

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

- *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen:* Die aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlichen Maßnahmen werden gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt.
- *Beleuchtung/Vogelschlag:* Die insektenfreundliche Außenbeleuchtung und der Schutz vor Vogelschlag werden als verbindliche Festsetzungen ergänzt.
- *Substratdicke Dachbegrünung:* Die in den textlichen Festsetzungen bereits vorgegebene Substratdicke für die Dachbegrünung von mindestens 10 cm entspricht den Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) und reicht daher aus Sicht der Gemeinde aus. Eine höhere Substratdicke soll dem Vorhabenträger nicht zwingend vorgeschrieben werden.
- *Vorkommen von Saatkrähen:* Saatkrähen sind für das Vorhaben dann relevant, wenn sich eine Kolonie auf dem Gelände ansiedeln sollte. Der Hinweis auf die vorbeugende Vermeidungsmöglichkeit der Ansiedlung einer Saatkrähenkolonie im Plangebiet wird unter „Hinweise“ ergänzt.
- *Konkretisierung Vorbeugender Artenschutz:* Die von der UNB gemachten Festsetzungsvorschläge wurden übernommen.
- *Pflanzliste und Berücksichtigung gebietsheimischer Gehölze:* Die Pflanzliste wurde mit der Publikation der LUBW abgeglichen und hinsichtlich gebietsheimischer Gehölze angepasst.
- *Artenschutz, Artenschutzgutachten, Erhaltungszustand der Mauereidechsen, vorgezogene CEF-Maßnahmen:* Bezüglich der Erfassung der Mauereidechsen wird auf die Aussagen des Gutachters zu den Begehungen und der ökologischen Baubegleitung verwiesen. Das nachgelegte CEF-Konzept sieht verschiedene Schutzmaßnahmen für die Mauereidechsen vor, darunter die Aufwertung eines Teilbereiches von Flurstück 3722 mit Habitatelementen im Winterhalbjahr 2024/2025 mit zwei Steinhäufen oder Steinlinsen und zwei Totholzstrukturen (gesamt vier Strukturen).
- *Eingriffs- Ausgleichbilanzierung, Bewertung einzelner Flächen (Biotop-/Bodenwertbewertung):* Den Einwendungen zur Bewertung einzelner Biotop-/und Bodentypen wurde teilweise gefolgt und die Bilanzierung entsprechend angepasst. Abweichende Bewertungen wurden erläutert, abgewogen und durch den Gemeinderat beschlossen.

#### Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege:

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

Polizeipräsidium Mannheim:

- *Darstellung Fahrbahnmarkierungen:* Konkrete Verkehrsplanung erst im weiteren Verfahren.
- *Prävention:* Die Planungsempfehlungen, Hinweise zu Schutzmaßnahmen, der Gestaltung von Außenanlagen und Gebäuden etc. werden an den Vorhabenträger und zuständigen Stellen der Gemeinde zur Beachtung weitergeleitet.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim:

- *Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten:* Der Ausschluss des Einzelhandels (mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) wird gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes in die textlichen Festsetzungen übernommen.

**Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten:**

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

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

Ilvesheim, den 17.01.2025

gez. Thorsten Walther  
(Bürgermeister)