



Gemeinde

**Edingen-Neckarhausen**

Rhein-Neckar-Kreis

## **Bebauungsplan**

# **„Ecke Grenzhöfer Straße – Hauptstraße – 1. Änderung“**

Gemarkung Edingen

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Entwurf**

Planstand: 06.03.2026

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>7</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
5.3	Plandaten	10
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>11</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.2	Örtliche Bauvorschriften	14
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	15
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	17
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	19
7.5	Umgang mit Bodenaushub	19
7.6	Immissionen	19
7.7	Verkehr	20
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>21</b>
8.1	Zeitplan	21

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Im Plangebiet an der Ecke Grenzhöfer Straße -Hauptstraße befindet sich derzeit ein alter und teilweise maroder Gebäudebestand, daher soll das Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Gebäudeabbruch ist ab Februar 2026 vorgesehen.

Der Gemeinde liegt u.a. ein Konzept zur Bebauung des Areals vor, welches Wohnen sowie Dienstleistungs- und Betreuungsangebote vorsieht.

Der bestehende Bebauungsplan soll aus diesem Anlass geändert werden.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die innerörtliche Fläche neu zu ordnen und aufzuwerten und gleichzeitig das Betreuungs- und Versorgungsangebot in Edingen-Neckarhausen weiter auszubauen. Die geplante Neubebauung soll sich an den Grundzügen der bestehenden städtebaulichen Struktur orientieren, aber gleichzeitig moderne Anforderungen an Wohn- und Nutzungsqualität erfüllen. Die städtebauliche Überplanung trägt zur Stärkung der innerörtlichen Entwicklung bei und unterstützt die Ziele der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Neben (betreutem) Wohnen und Pflegeangeboten ist geplant, Räumlichkeiten für eine KiTa oder mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen zu schaffen. Damit soll zum einen der örtliche Wohnraumbedarf gedeckt und zum anderen auf die Nachfrage nach Betreuungs- und Versorgungsangeboten reagiert werden.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.056 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Edingen an der Ecke Hauptstraße und Grenzhöfer Straße.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 6691, 6689, 6688, 6687, 6686, 6685, 6683, 6682 sowie 6684, 40 und 40/6 jeweils teilweise.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.760 m<sup>2</sup>.

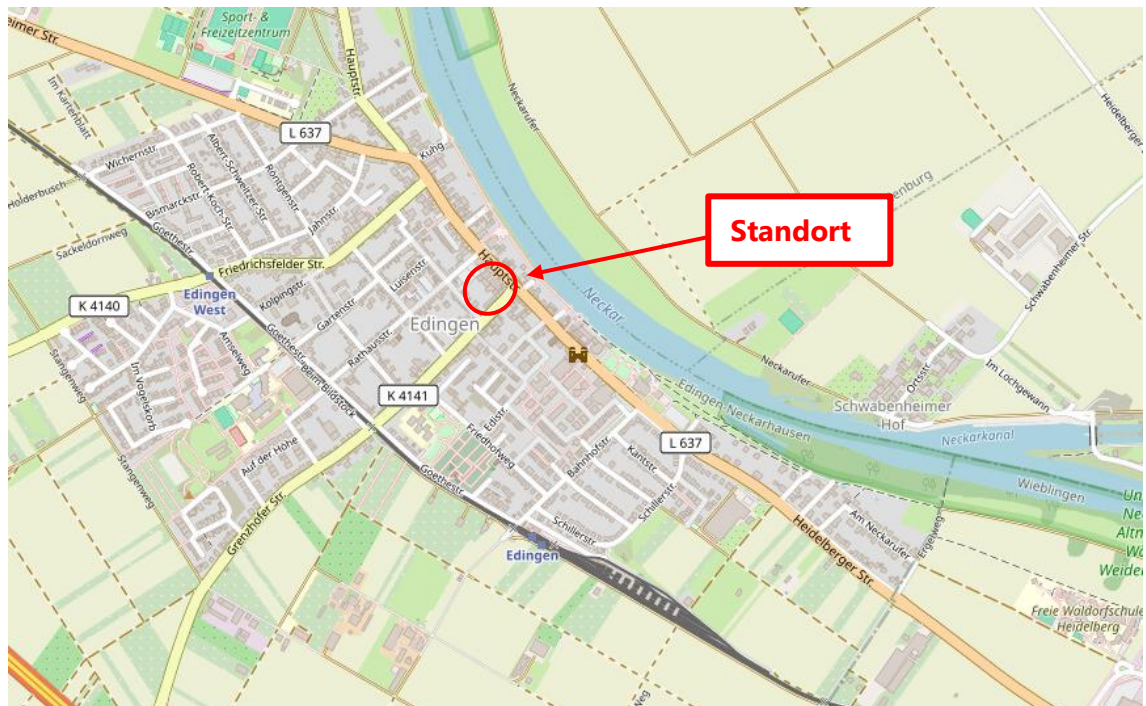


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 09.01.2025)

#### 3.2 Bestandssituation

Das Planareal ist teilweise bebaut. Teilweise wird die Fläche als öffentlicher Parkplatz genutzt. Mittig im Plangebiet befindet sich eine Trafostation der Netze BW.

Nordöstlich grenzt die Hauptstraße an das Gebiet, südlich verläuft die Grenzhöfer Straße. Westlich des Plangebiets befinden sich weitere Wohngebäude.



Abb. 2: Bestandssituation - Blick von der Hauptstraße nach Westen auf Haus Nr. 67 und 69, bestehende Parkplätze und Trafostation der Netze BW (Eigene Aufnahmen, Dezember 2025)



Abb. 3: Bestandssituation - Blick von der Grenzhöfer Straße auf das Plangebiet und in Richtung Hauptstraße (Eigene Aufnahmen, Dezember 2025)

### **Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Die Umgebung des Planareals ist weitestgehend von Wohnbebauung geprägt. In circa 100 m Entfernung befinden sich in nordöstlicher Richtung das Rathaus und die Gemeindeverwaltung Edingen-Neckarhausen.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die im Nordosten verlaufende Hauptstraße und über die Grenzhöfer Straße im Süden angebunden.

An der Hauptstraße befindet sich in ca. 100 m Entfernung die Bushaltestelle „Rathaus“, die von den Linien 42 und „RNV 42“ angefahren wird.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

In den umliegenden Straßen sind ein Mischwasserkanal sowie Strom- und Wasserleitungen verlegt.

## Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

## 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht



Abb. 4: Bestehender Bebauungsplan „Ecke Grenzhöfer Straße – Hauptstraße“ vom 15.01.2015

Für das Plangebiet gilt der seit 15.01.2015 rechtskräftige Bebauungsplan „Ecke Grenzhöfer Straße - Hauptstraße“. Das Planareal ist darin als Fläche für „Besondere Wohngebiete“ sowie als Parkplatzfläche festgesetzt.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen und Baulinien, die Geschossigkeiten und die Gebäudehöhen passen nicht zu den von der Gemeinde aktuell verfolgten Planungsabsichten und sollen deshalb angepasst werden.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

## Landesentwicklungsplan 2002

Edingen-Neckarhausen gehört als Gemeinde des Rhein-Neckar-Kreises zum Verdichtungsraum Rhein-Neckar in der Region Unterer Neckar. Die Gemeinde ist dem Mittelbereich Mannheim zugeordnet.

Gemäß Plansatz 2.5.9 (G) ist „in den Mittelbereichen [...] auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken.“

## Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Edingen-Neckarhausen ist Teil der nachrichtlich dargestellten regionalen Schienenverbindung der Kategorie III Mannheim/Heidelberg – Weinheim – Bensheim (- Darmstadt). In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Der Planung stehen keine Restriktionen oder Ziele des Regionalplans entgegen.

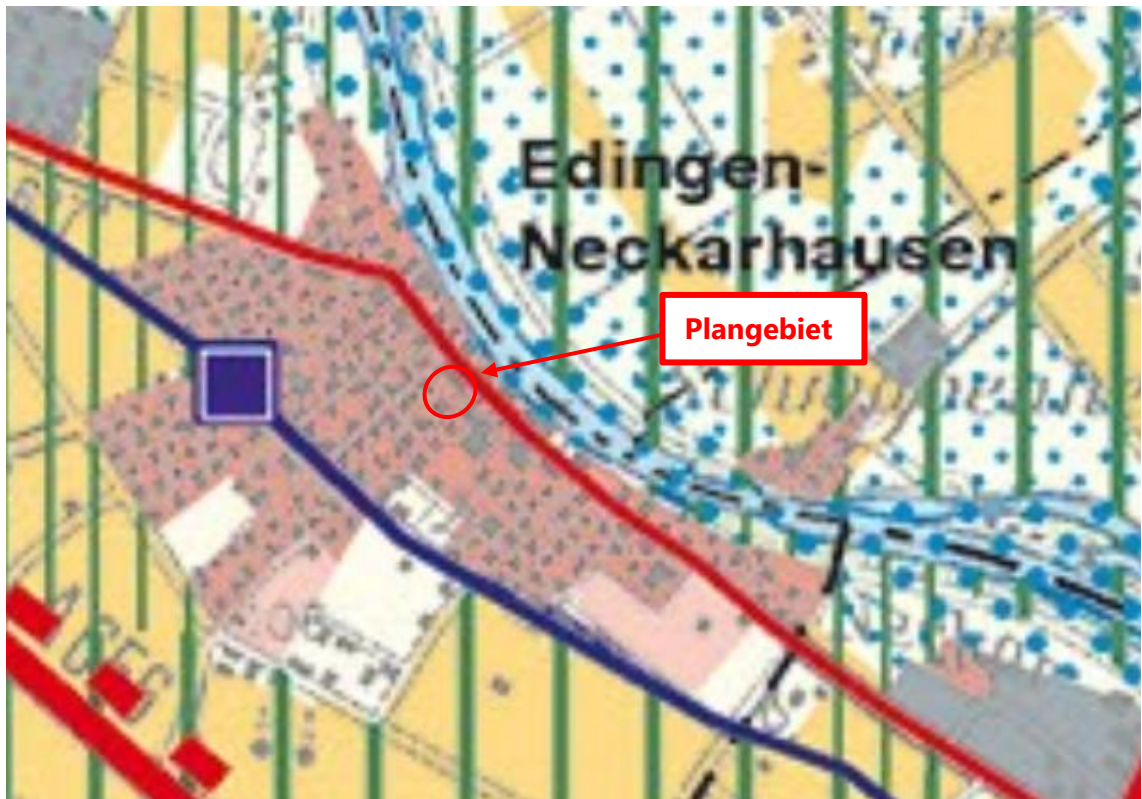


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH) und deren Anlage vom 19.08.2021 enthalten Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und Grundsätze. Da es sich auch hier um Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt, müssen diese als verbindliche Vorgaben beachtet werden, vgl. § 4 Abs. 1 ROG.

Im Festlegungsteil werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß I.1.1 (Z) sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Gemäß I.2.1 (Z) sind „die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser [...] bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Die Gemeinde hat sich mit den Themen Starkregen und Hochwasser im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ausführlich auseinandergesetzt. Auf Kapitel 7.4 Hochwasserschutz und Starkregen wird verwiesen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden daher beachtet.

## 4.2 Flächennutzungsplan

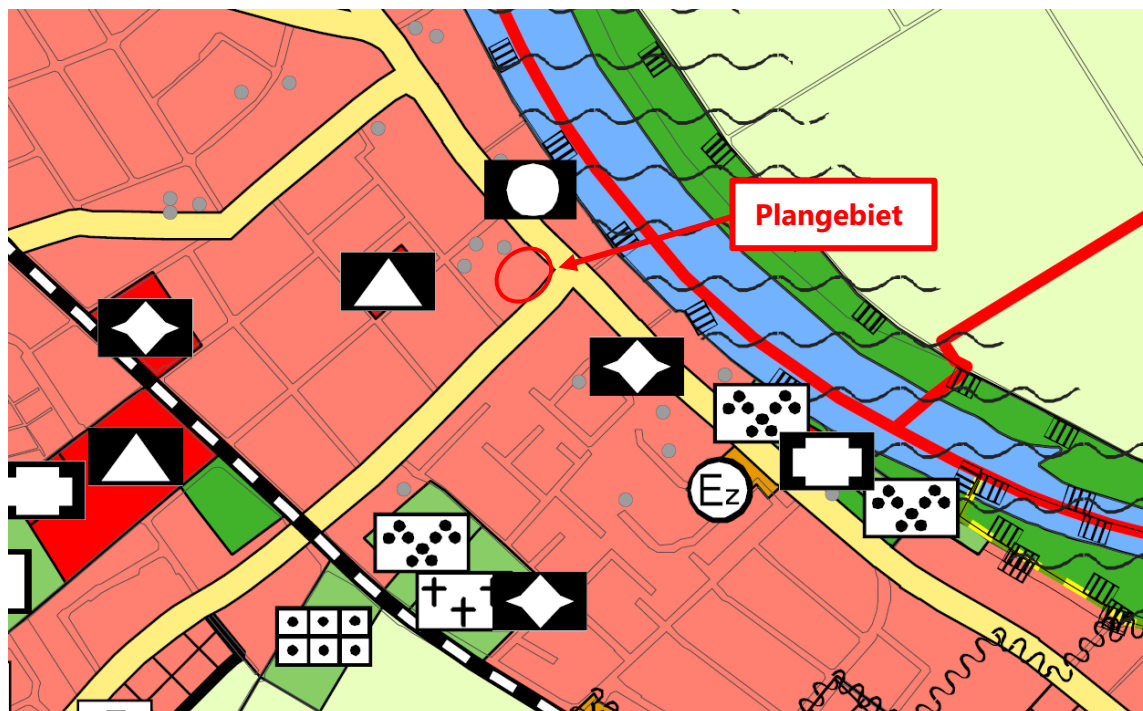


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim besteht aus dem 2006 beschlossenen Planwerk für das gesamte Verbandsgebiet, der 2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung sowie einer Reihe von punktuellen Änderungen. Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Stand des Flächennutzungsplans (Stand

der Aktualisierung: 20.08.2024) als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot.

#### 4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

##### Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet nach HQ<sub>100</sub> oder einem Risikogebiet nach HQ<sub>Extrem</sub>.

##### Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“



Abb. 7: Auszug aus dem Kartendienst der LUBW (Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

Das Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“ grenzt südlich an die Grenzhöfer Straße, das Planareal liegt jedoch außerhalb des Schutzgebiets. Beeinträchtigungen durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet liegt ein konkreter Bebauungsvorschlag vor. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, schafft jedoch mit dem Bebauungsplan gleichzeitig den Rahmen für weitere vergleichbare Nutzungen.

Im Konzept von Motorlab Architekten sind fünf Baukörper vorgesehen, die zur Grenzhöfer Straße giebelständig und zur Hauptstraße traufständig ausgerichtet und versetzt

angeordnet sind. Dazwischen befinden sich begrünte Innenhöfe. Die Kubatur und Formsprache der geplanten Gebäude greift die Gestaltung der historischen Bebauung der Scheunenhöfe in Edingen-Neckarhausen auf. Es sollen ca. 36 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen entstehen, sodass ein Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsgruppen angeboten werden kann. Neben der Wohnnutzung sollen im Erdgeschoss untergeordnet Räume zur Verfügung stehen, die als Kindertagesstätte oder Gewerbeeinheiten genutzt werden können.

Die Zugänge sind zu beiden Straßenräumen (Hauptstraße und Grenzhöfer Straße) hin orientiert. Über eine zentrale Gemeinschaftsanlage erfolgt der Zugang zu den einzelnen Gebäuden sowie in die Tiefgarage.

Die Gebäude im Nordosten sind mit einer maximalen Firsthöhe von rd. 16,0 m geplant, welche sich an den bestehenden Häusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße (Nr. 1 max. 15 m) orientiert. Zum Innenhof sind durchgezogene Gauben geplant, wodurch vier Vollgeschosse entstehen.

Die weiteren drei geplanten Häuser in Richtung Südwesten sind dreigeschossig mit einer optischen Galerie konzipiert. Die maximale Firsthöhe soll hier rd. 14 m betragen, während sich die Traufhöhe auf maximal 10,0 m beschränken soll. Auch diese Werte sind an die umliegende Bestandsbebauung angepasst.



Abb. 8 Modell zum Bebauungskonzept, Stand 2025 (Quelle: Motorlab Architekten)

## 5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Hauptstraße (nach derzeitigem Planungsstand hier Tiefgaragen-Zufahrt) und die Grenzhöfer Straße. Von der Hauptstraße aus erfolgt die Zufahrt in die gemeinsame Tiefgarage, in der ca. 33-34 Stellplätze geplant sind. Der Großteil des ruhenden Verkehrs kann daher unterirdisch untergebracht werden.

Für die Gewerbeeinheiten sind ca. drei bis vier oberirdische Parkplätze geplant, die von der Grenzhöfer Straße aus angefahren werden können. Zusätzlich sind Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Im Zuge der Überplanung des Areals soll der bestehende Gehweg in der Grenzhöfer Straße aufgeweitet werden, um den Fußverkehr zu fördern. Gemäß EFA - Empfehlungen für Fußgängeranlagen - beträgt das Mindestmaß für Gehwege 2,50 m mit einer

nutzbaren Breite von 1,80 m plus beidseitigen Sicherheitsabständen zu Gebäude und Fahrbahn. Aufgrund der Zwangspunkte beim Umbau im Bestand und der angestrebten städtebaulichen Konzeption ist eine Gehwegbreite von 2,50 m im Plangebiet jedoch nicht umsetzbar. Die Gemeinde sieht vor, die Gehwegbreite dennoch zumindest auf die Breite von 1,80 m auszubauen. Im Bestand ist der Gehweg bis zur Höhe Grenzhöfer Str. 3 nur ca. 0,50 m breit, im Kreuzungsbereich zur Hauptstraße weist der Gehweg Breiten von ca. 1,50 m auf. Die Aufdimensionierung geht zulasten der Wohnbaufläche und weicht positiv vom bestehenden Bebauungsplan (hier ca. 1,30 m Breite vorgesehen) ab. Eine Aufweitung auf 1,80 m (brutto) in der Ortsmitte wird von der Gemeinde daher als angemessen erachtet.

### **Versorgung**

Die Strom- und Wasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Die bestehende Trafostation auf Flst. 6683 kann nach Rücksprache mit der Netze BW verlegt werden. Vorgesehen ist die Verlegung innerhalb des Plangebiets. Die weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

### **Entwässerungskonzept**

Die Entwässerung soll im Mischsystem erfolgen. Es ist ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Grenzhöfer Straße bzw. der Hauptstraße geplant. Die hydraulische Leistungsfähigkeit wurde von der Gemeinde geprüft. Die Mischwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert, ein Anschluss ist problemlos möglich.

### **Wasserhaushaltsbilanz**

Bei der Beurteilung der Wasserhaushaltsbilanz ist das Merkblatt DWA-M 102-4 heranzuziehen. Kommunales Ziel ist die Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung. Dieses Planungsziel steht einer Beibehaltung des natürlichen Zustands einer Fläche entgegen. Die vorhandene Fläche soll bestmöglich genutzt werden.

Das Areal ist bereits teilweise überbaut, der Bereich, in dem eine zusätzliche Bebauung geplant ist, wird derzeit zum Teil als öffentlicher Parkplatz und zum Teil als Gartenfläche genutzt. Es sind daher bereits im Bestand gewisse Abweichungen der Wasserhaushaltsbilanz vom fiktiven, natürlichen Referenzzustand zu erwarten.

Im Plangebiet besteht zudem bereits Planungsrecht. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ecke Grenzhöfer Straße - Hauptstraße“ setzt ein Grundflächenzahl von 0,4 fest. Eine Bebauung und Versiegelung ist daher bereits ohne die Aufstellung des Bebauungsplans zulässig.

Da durch die geplante Bebauung nur noch wenige Freiflächen zur Verfügung stehen, verändern sich die für den Wasserhaushalt relevanten Größen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung nicht unwesentlich. Es ist aber davon auszugehen, dass z.B. eine Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Gartenflächen einen positiven Beitrag für Verdunstung und Versickerung leistet.

Unter Ziffer III.9 wurde ein Hinweis ergänzt, in dem Maßnahmen im Sinne einer Annäherung an den natürlichen Referenzzustand aufgelistet sind.

Darüber hinaus wird unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten von der verbindlichen Festsetzung konkreter Maßnahmen abgesehen. Das kommunale Ziel der Wohnraumschaffung im Geltungsbereich wird durch die Gemeinde hier höher gewichtet als die vollständige Einhaltung der angestrebten Toleranzbereiche bei der Wasserhaushaltsbilanz.

### **Löschwasserbedarf**

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Der Nachweis erforderlicher Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge sowie eventueller Rettungswege ist Bestandteil des Brandschutzkonzeptes und wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens mit der zuständigen Baurechtsbehörde und Feuerwehr abgestimmt.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Plangebiets ist nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 des DVGW im Zuge des Verfahrens zu ermitteln. Der erforderliche Bedarf von 96 m<sup>3</sup>/h kann über das bestehende Leitungsnetz in der Hauptstraße gedeckt werden.

### **Erdmassenausgleich / -management**

Aufgrund der geplanten dichten Bebauung wie im umliegenden Bereich des Ortskerns in Edingen kann der im Zuge der Umsetzung anfallende Erdaushub (Tiefgarage) voraussichtlich nicht wie angestrebt im Plangebiet selbst wiedereingebaut werden, sondern ist abzufahren.

## **5.3 Plandaten**

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Plangebiets	2.361 m <sup>2</sup>	100,0 %
Besonderes Wohngebiet	432 m <sup>2</sup>	18,3 %
Allgemeines Wohngebiet	1.747 m <sup>2</sup>	74,0 %
Gehweg	182 m <sup>2</sup>	7,7 %

<b>Städtebauliche Kennwerte</b>	
Wohnbaugrundstücke	2
Wohneinheiten (WE)*	38-40
Bruttowohndichte **	299-313

\* Annahme: 36 WE im WA gem. städtebaulichem Konzept, davon ca. 10 Ein-Personen-Apartments und 26 WE mit 2,1 Einwohner je WE; 2-4 WE im WB und 2,1 Einwohner je WE

\*\* Einwohner je Hektar Bruttobauland

## 6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Gemäß den angestrebten Nutzungen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Zuge der Entwurfsausarbeitung wurde die Wahl der Art der baulichen Nutzung detailliert untersucht. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Es wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt, um zu prüfen, inwieweit die Tatbestandsmerkmale des § 4a BauNVO vorliegen. Die besondere Eigenart aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Abs. 2 genannter Anlagen liegt allerdings nach Einschätzung der Gemeinde sowie der Baurechtsbehörde nicht vor. Im Bestand sind nur wenige Nutzungen (Sparkasse und ein Fahrrad-Laden) in den festgesetzten besonderen Wohngebieten in direkter Nähe des Plangebiets vorhanden, die das Gebiet mitprägen. Auch im Plangebiet selbst ist noch nicht absehbar, inwieweit eine zusätzliche Nutzung nach § 4a Abs. 2 Nr. 2-5 BauNVO stattfindet. Da bei einer ausschließlichen Wohnnutzung kein nennenswerter Einfluss auf die Eigenart des Gebiets besteht, wird anstatt eines WB ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um eine flexible Nutzungsmischung zu ermöglichen und die Entwicklung kleinteiliger, nicht störender Gewerbestrukturen zu fördern, werden diese Nutzungen allgemein zugelassen. Dies trägt zur wirtschaftlichen Belebung des Gebiets bei, ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit wird sichergestellt, dass das Gebiet seinen wohngepprägten Charakter behält und keine mit dem Wohnen unverträglichen Nutzungen zugelassen werden.

Da Vergnügungsstätten und Tankstellen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, Lärm und anderen Störungen verbunden sind, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans (Abgrenzung gem. Ziffer 1.3 in der Legende) wurde die Ausweisung als besonderes Wohngebiet gemäß dem bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan „Ecke Grenzhöfer Straße - Hauptstraße“) beibehalten.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet erfolgt im festgesetzten Bereich des Besonderen Wohngebiets wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Die GRZ im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist mit 0,7 festgesetzt, um die innerörtliche Fläche gut ausnutzen zu können. Mit 0,7 wird die GRZ höher als der

Orientierungswert gemäß BauNVO festgesetzt. Überschreitungen sind jedoch aus städtebaulichen Gründen möglich. Die Gemeinde sieht im Plangebiet, das über die Grenzhöfer Straße und Hauptstraße gut angebunden ist, eine geeignete Fläche für eine dichtere Bebauung. Im Sinne einer Nachverdichtung sollen gemäß der gesetzlichen und kommunalen Zielsetzung die verbleibenden Potentiale im Innenbereich genutzt werden. Das gewählte Maß der baulichen Nutzung wird von der Gemeinde als verträglich erachtet. Um das geplante Quartier attraktiver zu gestalten, ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen geplant. Für eine praktikable Umsetzung dürfen bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine GRZ bis zu 0,9 aufweisen. Dächer der Tiefgaragen sind dabei im Sinne der Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Areals zu begrünen.

Zur Anpassung an die bestehende Umgebungsbebauung variiert die Geschossflächenzahl (GFZ) je nach Lage im Plangebiet. Im Besonderen Wohngebiet beträgt die GFZ 0,8. Hier ist zudem, den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechend, eine maximale Zahl der Vollgeschosse von zwei festgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die GFZ auf 2,0 festgesetzt. Aus den genannten Gründen wird neben der GRZ auch mit der GFZ der Orientierungswert gemäß BauNVO überschritten. Ziel ist die flächensparende Nutzung bestehender Innenentwicklungspotentiale zur Schaffung von Wohnraum.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen ab der festgelegten Bezugshöhe begrenzt. Die Bezugshöhe bemisst sich an der bestehenden Straßenoberkante in der Grundstücksmitte, gemessen am Straßenrand der Hauptstraße (WA) und der Grenzhöfer Straße (WB). Die Höhen lassen eine ortsangepasste Verdichtung zu und orientieren sich dabei an der umliegenden Bestandsbebauung.

Um die ortsbildübliche Traufhöhe im Bereich der Hauptstraße nicht zu überschreiten, wird im Teilbereich des WA angrenzend an die Hauptstraße (s. Ziffer 2.8 der Legende) differenziert eine Traufhöhe (TH<sub>1</sub>) von 10,0 m in Richtung der Hauptstraße und eine Traufhöhe (TH<sub>2</sub>) von 12,5 m in Richtung des Innenhofs zugelassen. Bauliche Anlagen sind hier hinsichtlich der Firstrichtung parallel zur Hauptstraße auszurichten. Städtebaulich tritt ein Gebäude somit in Richtung der Hauptstraße trotz der Festsetzung von vier Vollgeschossen maximal dreigeschossig in Erscheinung.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Im Bereich des WB wird analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ecke Grenzhöfer Straße - Hauptstraße“ eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird beibehalten, da der Teilbereich nur ergänzend in den Geltungsbereich aufgenommen wurde.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen hier zum Flst. 148 hin ohne Grenzabstand errichtet werden, um die städtebauliche Struktur des Ortskerns im Bestand aufzugreifen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag geschossweise definiert. Dies ermöglicht die Sicherung städtebaulich gewünschter Vorsprünge ab dem ersten Obergeschoss, während das Erdgeschoss an den neuen Gehwegverlauf angepasst ist.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch eine verbindliche Firstrichtung festgesetzt. Im WB wird diese parallel zur Grenzhöfer Straße festgesetzt. Im WA wird die Firstrichtung parallel zur Hauptstraße festgesetzt. Damit wird eine traufständige Bebauung geregelt, die der umliegenden Gebäudestruktur entspricht.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Um ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken zu schaffen, sind Stellplätze und Carports analog zum bisherigen Planungsrecht sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den gemäß Planeintrag dafür festgesetzten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es wurden geschossweise Baugrenzen definiert. Im Sinne des Flächensparens sind Tiefgaragen innerhalb der Baugrenze für das Untergeschoss zulässig. Im ersten bis dritten Obergeschoss sollen am Kreuzungsbereich Grenzhöfer Straße - Hauptstraße im Bereich des Gehwegs Gebäudevorsprünge ermöglicht werden. Diese werden durch die Baugrenzen entsprechend gesichert.

Um die nicht überbaubaren Bereiche möglichst freizuhalten und eine Gartennutzung zu ermöglichen, ist pro Baugrundstück max. ein Nebengebäude bis 20 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.

### **Verkehrsflächen**

Der auszubauende Gehweg an der Grenzhöfer Straße mit 1,80 m Breite und der bestehende Gehweg im Bereich der Hauptstraße werden gemäß Planeintrag als Verkehrsfläche festgesetzt.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Förderung der Versickerung und zur Reduzierung der Flächenversiegelung
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien zur Vermeidung unerwünschter Reflexionen und Aufheizung
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

### **Pflanzgebote**

Die Pflanzgebote auf den Wohnbaugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet dienen der Durch- und Eingrünung der privaten Gartenflächen und der Verminderung des städtischen Wärmeinseleffekts.

## 6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Die bestehende Gestaltungssatzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Angelehnt an die historische Bebauung im Ortskern Edingens sind im WA angrenzend an die Hauptstraße lediglich Satteldächer mit Dachneigungen von 40-55° zulässig. Im südlichen WA sind zudem auch flacher geneigte Satteldächer mit 25-55° zulässig.

Im WB sind analog zum bestehenden Planungsrecht Satteldächer mit 30-40° zulässig.

Die bereits bestehende Regelung zu Dachaufbauten wird im WB beibehalten. Im WA soll zugunsten einer flexibleren Bebauung jedoch von der örtlichen Bauvorschrift abgesehen werden. Dachaufbauten regeln sich damit nach LBO.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

### **Werbeanlagen**

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet und in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten auszuschließen, sind diese unzulässig.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Wohnquartier und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### **Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen**

Die Reduzierung trägt zu einer sparsamen Flächennutzung sowie zur Förderung nachhaltiger Mobilität bei. Das Plangebiet verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung mit Angeboten in fußläufiger Entfernung. Das Baukonzept sieht zum Teil Ein-Personen-Appartements und Wohnungen für Senioren vor. Daraus ergibt sich ein deutlich niedrigerer motorisierter Individualverkehrsbedarf gegenüber Wohneinheiten mit mehreren Pkw in weniger gut angebundener Lage. Im WA soll daher die Stellplatzverpflichtung gemäß LBO gelten. Es besteht kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan.

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird im WB eine Erhöhung auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit beibehalten.

## 6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Vogelschutz
- Wasserhaushaltsbilanz
- Vermeidungsmaßnahme autochthone Mauereidechsen
- Vermeidungsmaßnahme allochthone Mauereidechsen

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

#### **Mensch und Gesundheit**

Das geplante Vorhaben dient dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung. Die zukünftige Bebauung fügt sich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan in ihrer Bauweise und Struktur in die Bestandsbebauung ein. Mit der Realisierung des Vorhabens können zusätzlicher Wohnraum geschaffen und darüber hinaus die Dienstleistungs- und Betreuungsangebote in Edingen verbessert werden.

#### **Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist bereits bebaut, weshalb keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrads zu erwarten ist. Besonders im nördlichen Bereich sind bereits fast alle Oberflächen versiegelt und kaum Vegetationsstrukturen vorhanden. Durch den geplanten Abbruch der bestehenden Gebäude und eine Neubebauung kann es zu einem Eingriff in das Schutzgut Pflanzen kommen. Dies wirkt sich ebenfalls auf das Schutzgut Tiere aus,

das in einer artenschutzrechtlichen Prüfung gesondert untersucht und bewertet wurde (s. Punkt 7.2). Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas geleistet.

### **Boden und Wasser**

Die natürliche Bodenfunktion wird vor allem durch die Bebauung unversiegelter Bereiche durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung vorhandener Böden beeinträchtigt. Das Plangebiet ist bereits bebaut und größtenteils versiegelt. Ein Abbruch der bestehenden Gebäude und eine Neubebauung sind vorgesehen. Die natürliche Bodenfunktion ist im Plangebiet dementsprechend bereits stark eingeschränkt und teils vollständig verloren.

Negative Auswirkungen auf Grundwasser und Wasserhaushalt werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen. Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet wird. Das Plangebiet weist durch die bestehende Bebauung und Versiegelung bereits Beeinträchtigungen hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushalts auf.

Im Bebauungsplan wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Wege festgesetzt. Dadurch wird die Versickerung in diesen Bereichen gesichert, was dem natürlichen Wasserhaushalt zugutekommt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Gewässer. Die Planung hat auch keinerlei negative Auswirkungen auf außerhalb des Plangebiets liegende natürliche Gewässer.

### **Luft und Klima**

Zusätzliche Versiegelungen führen zu negativen Veränderungen des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Versiegelte Oberflächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 1.800 m<sup>2</sup> und der bereits vorhandenen Bebauung jedoch als unerheblich bezeichnet werden.

### **Landschaftsbild**

Das Ortsbild im Bereich des Plangebiets ist bereits durch die bestehende Bebauung in Form von Wohnhäusern sowie einem Parkplatz geprägt. Durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zu Kubatur und Gestaltung gliedert sich die Planung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper ein und wertet das Ortsbild im Kreuzungsbereich Hauptstraße - Grenzhöfer Straße auf.

Das Orts- und Landschaftsbild wird somit nicht negativ beeinträchtigt. Insgesamt ist der planbedingte Eingriff im vorliegenden Fall aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung als eher gering einzustufen.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Auf Grund der innerörtlichen Lage und einer ersten Begehung am 11.04.2025 zur Erfassung der Lebensraumstrukturen (Habitatpotentialanalyse) konnte eine mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten auf folgende Arten bzw. Artengruppen eingeschränkt werden:
  - Europäische Vogelarten
  - Fledermäuse
  - Reptilien, insbesondere Mauereidechse
- Für alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten konnte kein Lebensraumpotential festgestellt werden. Vorsorglich wurden die Flächen im Rahmen der Erfassungen der Reptilien bei den Begehungen auf potentielle Raupenfutterpflanzen der einschlägigen Falterarten untersucht. Nachweise gab es nicht, sodass ein Vorkommen und damit eine Betroffenheit ausgeschlossen werden können.
- Es werden Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen, sodass hinsichtlich der europäischen Vogelarten Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.
- Fledermäuse: Im Gebiet wurden keine Quartiere und lediglich ein gelegentlicher nächtlicher Einflug von Zwergfledermäusen festgestellt. Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.
- Reptilien: Vorkommen von Zauneidechsen können mangels Nachweisen und auf Grund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Allerdings wurden Vorkommen der Mauereidechse festgestellt, weshalb nach ersten Hinweisen auf potenzielle Lebensstätten eine vertiefte Untersuchung durchgeführt wurde. Bei vier Begehungen unter geeigneten Bedingungen konnten nur wenige Individuen nachgewiesen werden, was auf eine noch junge Besiedlung und laufende Ausbreitung der Art hindeutet. Die Nachweise konzentrierten sich überwiegend auf Gartenbereiche und angrenzende Gebäudewände; in stark bewachsenen Flächen und im Parkplatzbereich blieben sie aus. Die Tiere überwintern voraussichtlich in Mauerspalten und an Fundamentbereichen der Gebäude. Eine exakte Abgrenzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist schwierig, die wesentlichen Lebensstätten liegen voraussichtlich in den Gärten und unmittelbar angrenzenden Bauwerksstrukturen. Eine zukünftige Besiedlung derzeit wenig geeigneter Bereiche ist nach Rodungsmaßnahmen zu erwarten. Nahezu alle geeigneten innerstädtischen Lebensräume in Edingen sind inzwischen besiedelt, begünstigt durch die klimatische Entwicklung. Ohne begleitende Maßnahmen besteht im Zuge der baulichen Eingriffe das Risiko der Verletzung oder Tötung von Individuen, insbesondere während Fortpflanzungszeit und Winterruhe. Aufgrund der geringfügigen

räumlichen Inanspruchnahme ist jedoch nicht von nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auszugehen.

Im Frühjahr 2026 erfolgt eine genetische Untersuchung zur Herkunft der Tiere. Diese wird das weitere Vorgehen bestimmen. Je nach Ergebnis der Genanalyse sind die Maßnahmen für autochthone oder allochthone Mauereidechsen anzuwenden. Diese sind im Fachbeitrag und im Bebauungsplan als Alternativen aufgeführt. Im weiteren Verfahren wird eine Variante ausgewählt. Eine erste Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde fand bereits vor der Offenlage statt. Im formellen Verfahren erfolgt eine erneute Beteiligung.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird im Fachbeitrag Artenschutz empfohlen, die vorgesehenen Maßnahmen vorsorglich als CEF-Maßnahme umzusetzen.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Regelungen zur Baufeldräumung und zum Gebäudeabbruch (Aufnahme eines Hinweises unter Ziffer III.6 in den Bebauungsplan)

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) - Vögel:

An Gebäuden und/oder Bäumen im näheren Umfeld werden aufgehängt:

- 2 Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter wie den Hausrotschwanz.
- 2 Sperlingskoloniehäusern
- 2 Nisthöhlen mit Fluglochweite 32 mm, mit Marderschutz.

Die Nistkästen werden bis zum 28. Februar des Jahres, in dem die Abbrucharbeiten durchgeführt werden, aufgehängt. Die Aufhängepunkte werden beim Aufhängen dokumentiert und der unteren Naturschutzbehörde übermittelt. Die Kästen werden dauerhaft unterhalten und gepflegt.

- Vermeidungsmaßnahme und CEF-Maßnahme für Fall 1: Autochthone Mauereidechsen: Umsiedlung und Anlage eines Ersatzhabitats auf Flst. 5447 (s. Hinweis Ziffer III.12 im Bebauungsplan)
- Vermeidungsmaßnahme für Fall 2: Allochthone Mauereidechsen: Vergrämung (s. Hinweis Ziffer III.13 im Bebauungsplan)

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag vom 02.03.2026 entnommen werden.

### **7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel sind im Rahmen der Abwägung als Belange gemäß der 2011 in das BauGB eingeführten Klimaschutzklausel ausdrücklich zu beachten. Sie besitzen allerdings keinen Vorrang, sondern müssen sich als Abwägungsmaterial an und mit anderen Belangen und Interessen messen und vergleichen lassen. Laut aktueller Rechtsprechung stellen die Regelung des § 1a Abs. 5 BauGB dabei kein Optimierungsgebot dar, das dem Klimaschutz eine Sonderstellung gegenüber anderen Belangen einräumen würde (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.01.2022 – OVG 10 S 17/219).

Ergänzend ist das seit 01.07.2024 in Kraft getretene Klimaanpassungsgesetz (KAnG) zu beachten. Dessen zentrale Vorschrift in Bezug auf die Bauleitplanung stellt § 8 KAnG dar:

Die Träger öffentlicher Aufgaben müssen danach bei ihren Planungen und Entscheidungen sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigen.

Durch den Abbruch der energetisch veralteten Bestandsgebäude und die Errichtung moderner Neubauten wird eine signifikante Verbesserung der Energieeffizienz erreicht. Eine hohe bauliche Dichte führt jedoch zunächst zur Aufheizung des Areals im Sommer. Durch die hofartige Anordnung und die festgesetzten Pflanzgebote wird dennoch eine gewisse Durchlüftung bzw. Reduzierung der Temperatur durch Verdunstungskühle gewährleistet. Darüber hinaus ist die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge festgesetzt, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Die begrenzte Flächenverfügbarkeit und die gestalterische Vorgabe von Satteldächern erschweren die Aufnahme weiterer Maßnahmen im Sinne der Klimaanpassung. Der Schutz des Ortsbilds wird hier höher gewichtet als die Nutzung der Dachflächen durch Begrünung.

Vor dem Hintergrund des kommunalen Ziels der Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum im Plangebiet werden die getroffenen Maßnahmen daher als ausreichend erachtet.

#### **7.4 Hochwasserschutz und Starkregen**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungs- oder Risikogebieten nach HQ<sub>100</sub> oder HQ<sub>Extrem</sub>.

Das Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Edingen-Neckarhausen befindet sich derzeit noch im Aufbau. Das Plangebiet ist nahezu eben. Da sich aufgrund der Überplanung eines bestehenden Wohngebiets die Gelände- und Bebauungssituation durch die Planung nur geringfügig verändert, wird davon ausgegangen, dass die Starkregensituation bzw. der Abfluss sich ebenfalls nicht wesentlich verändert. Nach der Geländemodellierung fließt der im Plangebiet anfallende Starkregen oberflächlich in Richtung der Straßenzüge Grenzhöfer Straße und Hauptstraße ab. Negative Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet selbst sind Objektschutzmaßnahmen wie z.B. Abdichtung der Tiefgarage etc. zu treffen, die im Starkregenfall das Schadensrisiko verringern.

#### **7.5 Umgang mit Bodenaushub**

Die Erstellung eines gesetzlich geforderten Bodenschutzkonzepts erfolgt im Rahmen des nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahrens durch den konkreten Vorhabenträger und wird mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis abgestimmt.

#### **7.6 Immissionen**

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet, insbesondere durch den Verkehrslärm der angrenzenden Kreis- und Landesstraße, wurde im Februar 2026 durch die AFRY

Deutschland GmbH eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst:

Im Geltungsbereich werden Lärmbelastungen aus Verkehrslärm der umgebenden Straßen auftreten. Die vom Straßenverkehr ausgehenden Lärm-Emissionen führen dazu, dass Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) auftreten werden, die im Bereich der Hauptstraße nachts bis an die Grenze der Gesundheitsgefährdung gehen können. Dementsprechend sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, um die Lärmbeeinträchtigungen für die schutzwürdigen Räume im Plangebiet zu mindern.

Da aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand nach Ansicht des Gutachters im vorliegenden Fall nicht möglich ist (s. Kap. 6.2.1 der schalltechnischen Untersuchung), müssen passive Lärminderungsmaßnahmen an den künftigen Gebäuden im Plangebiet ergriffen werden, um die Lärmbeeinträchtigungen für die schutzwürdigen Räume im Plangebiet zu mindern. Hierfür wurden die Anforderungen an das Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile nach der einschlägigen DIN-Norm ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Deren Einhaltung muss im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens von den Bauherren nachgewiesen werden. Daneben wurden Festsetzungen zur Belüftung von Schlafräumen, zu den Außenwohnbereichen sowie zum Nachweis im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

In der Umgebung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Die geplante Nutzung hat überwiegend Wohncharakter und gliedert sich damit in den Siedlungsbestand der Ortsmitte ein. Für die technische Gebäudeausrüstung und die Tiefgarage sind auf Ebene des konkreten Vorhabens Lärminderungsmaßnahmen zu treffen. Diese sind im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

## **7.7 Verkehr**

Durch die Überplanung des Areals entfällt eine öffentliche Parkfläche mit ca. 10 Parkplätzen. In der näheren Umgebung befinden sich ausreichend Parkmöglichkeiten (z.B. Parkplätze Hauptstraße, Rathausstraße), die zum Ausweichen genutzt werden können. Eine wesentliche Verschärfung von Verkehrskonflikten ist daher nicht zu erwarten.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept vor Motorlab Architekten sind ca. 36 Wohneinheiten geplant. Dazu kommt der Bereich des WB, für den nachstehend zusätzlich zwei bis vier Wohneinheiten angesetzt werden. Gemäß Rechtsprechung können pro Wohneinheit 3,75 Fahrten pro Tag für Bewohner plus zwei Besucher-, Versorgungs- und Dienstleistungsfahrten pro Tag angesetzt werden. Mit den voranstehend genannten Annahmen von 38-40 Wohneinheiten liegt das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Plangebiet bei etwa 220 bis 230 Pkw-Fahrten am Tag. Mit der Hauptstraße (L 637) und Grenzhöfer Straße (K 4141) grenzen jeweils klassifizierte Straßen an das Plangebiet an, die dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen können, ohne dass wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Edingen-Neckarhausen, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)