

**GEMEINDE EDINGEN-NECKARHAUSEN**  
**ORTSTEIL EDINGEN**

**BETREFF BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE II IM ORTSTEIL EDINGEN – TEILÄNDERUNGSPLAN VII (MANNHEIMER STRASSE 20)“**

**Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 06.10.2025 bis 07.11.2025**

**Eingegangene Stellungnahmen der Behörden**

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.a	Landratsamt RNK Amt für Landwirtschaft und Naturschutz		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
1.b	Landratsamt RNK Untere Naturschutzbehörde	07.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Textliche Festsetzungen, Punkt 9 Einfriedungen: Einfriedungen sollten Kleintierpassierbar sein, z.B. mit Durchlässen von mindestens 10 x 10 cm (besser 12 x 12 cm) oder einem Bodenabstand von 10 cm (besser 12 cm)</li> </ul>	Die Ausführungen wurden unter Ziffer III.9 in den Hinweisen ergänzt.
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Textliche Festsetzungen, Punkt 10 Vogelschutz: Es ist vorgesehen, dass an Glasfronten ab 8 m<sup>2</sup> Vogelschlag durch geeignete Maßnahmen vermieden werden soll. Aus fachlicher Sicht sollten große Glasflächen von &gt; 3 m<sup>2</sup> in <b>Vogelschutzverglasung</b> ausgeführt werden. Wo es möglich ist, sollte auf das Verbauen von durchsichtigem Glas <b>verzichtet</b> werden (z. B. bei Balkonbrüstungen Vorzug der Nutzung von <b>Milchglas</b> anstelle von durchsichtigem Glas).</li> </ul>	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis unter Ziffer III.10 wird entsprechend angepasst.
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, die nicht der Abwägung unterliegen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Da eine Brut des Hausrotschwanzes in der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse (Baader Konzept, 26.08.2025) nicht ausgeschlossen werden konnte, ist der Verlust potenzieller Nistmöglichkeiten im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung, wie in der Potentialanalyse vorgeschlagenen, durch zwei Halbhöhlenkästen an Gebäuden in räumlicher Nähe bis zur nächsten Fortpflanzungszeit zu kompensieren und sofern erforderlich, rechtlich zu sichern. Die Standorte der Nistkästen sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.</li> </ul> </li> </ul>	Das Aufhängen der Nistkästen wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Unter Ziffer III.11 wurde ein Hinweis zu Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.
			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Damit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 ausgelöst werden, sind Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden außerhalb der Brutzeiten von Oktober bis Februar festzusetzen. Sollten diese Zeiten nicht möglich sein, ist eine erneute Besatzkontrolle kurz vor den Abrissarbeiten durchzuführen. Bei einem positiven Nachweis von Vogelbruten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</li> </ul>	Die Ausführungen werden unter Ziffer III.4 in den Hinweisen ergänzt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>○ In den textlichen Festsetzungen bzw. Hinweisen sind keine Ausführungen zum besonderen Artenschutz enthalten. Die Maßnahmen der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind unter den o.g. Ergänzungen - soweit bauplanungsrechtlich zulässig - in die textlichen Festsetzungen oder Hinweise aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Unter Ziffer III.11 wurde ein Hinweis zu Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
1.c	Landratsamt RNK Untere Bodenschutzbehörde	14.11.2025	<p><b>Altlasten</b>          Nach aktueller Prüfung unseres Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine im BAK erfassten Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen.          Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2018) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.          Bezüglich einer potentiellen Altlastenthematik innerhalb des Vorhabenbereichs ist der von unserer Seite übliche und nachfolgend aufgeführte Hinweis bereits unter Hinweispunkt 2 „Altlasten“ in den Bebauungsplanunterlagen enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Bauvorhabens zu vollziehen.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Weiterreichende Ergänzungen werden aus unserer Sicht nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>Bodenschutz</b>          Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll im Plangebiet, Grundstück Flst.-Nr. 361/1, Mannheimer Straße 20, OT Edingen, der Anbau und die Aufstockung eines Bestandsgebäudes ermöglicht werden.          Das geplante Bauvorhaben wird die im bisher für das Planareal gültigen Bebauungsplan „Hauptstraße II“ festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche überschreiten und stimmt hinsichtlich der Bauweise nicht mit den Vorgaben des gültigen Bebauungsplans überein.          Zur Realisierung der Planung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.          Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.          Eine Umweltprüfung mit Erarbeitung eines Umweltberichts incl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie dem Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist damit nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Obwohl Nachverdichtungen vom Grundsatz her befürwortet werden, wird im Vergleich zur bestehenden Bebauung bzw. Flächenversiegelung mit dem geplanten Anbau und der Herstellung zusätzlicher Zuwegungen/Stellplatzflächen eine deutlich umfangreichere Flächenversiegelung im Vergleich zum Status quo resultieren.</p>	<p>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.</p>



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei allen Bodeneingriffen sind potentiell vorhandene Auffüllungen und natürlich anstehender Unterboden getrennt voneinander auszubauen, fachgerecht zu separieren und bis zur Klärung der ordnungsgemäßen Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/Beseitigung) tagwasserdicht auf dem Gelände zwischen zu lagern.</li> <li>• Die anfallenden Erdaushubmassen, die nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden können, sind in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwendung bzw. Verwertung zuzuführen.</li> <li>• Organoleptisch auffälliges, kontaminiertes Bodenmaterial ist im Sinne der Abfallminimierung von sauberem Aushub zu trennen. Das separierte Material ist fachgerecht in Container zu verbringen und bis zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/Beseitigung) tagwasserdicht auf dem Gelände zwischen zu lagern.</li> <li>• Bei Bodeneingriffen im Bereich der bestehenden Grünfläche sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.</li> <li>• Sofern ein Einbau von Fremdmaterial im Bereich des technischen Bauwerks notwendig wird, sind neben den baugrundtechnischen Anforderungen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung, insbesondere die Vorgaben zu den in der Ersatzbaustoffverordnung definierten Einbauweisen, zu beachten.</li> <li>• Baustoffe und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.</li> <li>• Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auch in unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.</li> <li>• Innerhalb verbleibender Grünflächen sind entstandene Bodenverdichtungen nach Abschluss der Bautätigkeiten durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Gartenflächen sind ferner wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.</li> </ul>	
			<p>Aufgrund der bei Planumsetzung umfangreich eintretenden Bodenversiegelung bitten wir die bereits bestehende planungsrechtliche Festsetzung 6.1 „Oberflächenbefestigung“ wie folgt zu konkretisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PKW-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind derart wasserdurchlässig anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. unter Verwendung von Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Pflaster mit Sickerfugen bzw. aufgeweiteten Sickerfugen, Schotterrasen, offenfugiges Ököpflaster). Die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung hat einen mittleren Abflussbeiwert von &lt; 0,5 aufzuweisen bzw. zu unterschreiten. Wassergebundene Decken sind auszuschließen, da sie wenig bis kein Versickerungspotential bieten. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen und auf den Belag abzustimmen. Hierfür ist dafür zulässiges und schadstoffreies Material zu verwenden, um eine schadlose Versickerung zu gewährleisten.</li> </ul>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Die Festsetzung unter Ziffer 6.1 wurde gemäß den Ausführungen überarbeitet.</p>



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die Ziele der Gemeinde umsetzt. Die umliegenden Grundstücke sind in Privateigentum, hier wird kein städtebauliches Erfordernis für eine Überplanung gesehen. An der Abgrenzung des Geltungsbereichs wird daher festgehalten.
			<b>2. Zu Ziffer 2 der Begründung – Verfahren:</b> In der Begründung werden sämtliche Verfahrensvoraussetzungen für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens thematisiert mit Ausnahme der Berücksichtigung der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Zur Vollständigkeit sollte daher eine Aussage zur Verfahrensvoraussetzung bzgl. § 50 S. 1 BImSchG gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 Hs. 2 BauGB (Störfallthematik) ergänzt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.
			<b>3. Zu Ziffer 4.2 der Begründung – Flächennutzungsplan:</b> Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung ein nicht einschlägiger Flächennutzungsplan benannt ist. Die Angabe ist entsprechend zu korrigieren.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.
			<b>4. Zu Ziff. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung:</b> Vorliegend sollen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Wohnungen und ein Pizza-Lieferservice ermöglicht werden. Als Art der baulichen Nutzung wird analog der bisherigen Festsetzungen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ein Pizza-Lieferservice könnte u.E. ausnahmsweise als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb zugelassen werden. Eine Zuordnung als allgemein zulässige Nutzung, insbesondere einer der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaft scheidet bei einem Lieferservice wohl aus (vgl. Urteil des VG Ansbach vom 12.05.2022 – AN 9 K 20.02573). Voraussetzung für die (ausnahmsweise) Zulässigkeit im allgemeinen Wohngebiet ist das Kriterium, dass der Gewerbebetrieb nicht störend ist und mit dem Gebietscharakter vereinbar ist. Nach der Stellungnahme des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz vom 15.10.2025 sind Immissionskonflikte im allgemeinen Wohngebiet nicht gänzlich auszuschließen – je nach Betriebsablauf und Betriebszeiten. Nach unserer Einschätzung muss es aufgrund des Charakters des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend sicher sein, dass die Ausnahme erteilt werden kann und der Lieferservice nicht störend ist. Im weiteren Verfahren ist daher die Zulässigkeit des Lieferservices im allgemeinen Wohngebiet näher zu prüfen. Außerdem wird angeregt, zu überprüfen, ob eine Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO städtebaulich in Frage kommt, sodass der Lieferservice allgemein zulässig wäre als nicht störender Gewerbebetrieb.	Zur Prüfung der Immissionsverträglichkeit des geplanten Gewerbebetriebs wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Diese stellt fest, dass gegen das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern folgende Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichten eines Carports über den Parkplätzen, Maße gemäß Gutachten</li> <li>- Betrieb eines Lkw-Kühlaggregates während der Anfahrt, Abfahrt und der Verladung nicht zulässig</li> <li>- Einhaltung der Emissionsvorgaben für die Küchenabluft gemäß Gutachten.</li> </ul> Der Carport wurde in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Die weiteren Maßnahmen sind vertraglich bzw. als Nebenbestimmungen im Zuge der Baugenehmigung zu regeln. Es wird davon ausgegangen, dass der geplante Pizza-Lieferservice somit ausnahmsweise als nicht-störender Gewerbebetrieb zugelassen werden kann. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.
			<b>5. Zu Ziff. 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Höhe der baulichen Anlagen:</b> Die abgebildete Skizze ist entsprechend der textlichen Festsetzungen dahingehend zu überarbeiten, dass „GH“ durch „FH“ ersetzt wird.	Der Anregung wird gefolgt. Die Skizze wurde redaktionell angepasst.
			<b>6. Zu Ziff. 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Stellplätze:</b> Mit der vorliegenden Regelung wird eine Fläche ausschließlich für Stellplätze auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Aus Gründen der Klarheit sollten aus der Überschrift der Ziff. 4	Der Anregung wird gefolgt. Die Überschriften wurden redaktionell angepasst.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			und 4.1 die sonstigen nicht einschlägigen baulichen Anlagen (Garagen, Carports, Nebenanlagen) sowie Rechtsgrundlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) entfallen.	
			<p><b>7. Zu Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften – Stellplätze:</b>            Es wird vorliegend geregelt, dass für das Vorhaben drei Stellplätze nachzuweisen sind; davon dürfen zwei Stellplätze gefangen sein. Es bestehen verschiedene Bedenken diesbezüglich. Zum einen sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan drei statt zwei gefangene Stellplätze geplant. Zum anderen bestehen an der Rechtmäßigkeit dieser Regelung erhebliche Zweifel. Es ist fraglich, ob geregelt werden kann, dass gefangene Stellplätze für unterschiedliche Nutzungsebenen zulässig sind.</p>	<p>Die Anregung wurde geprüft. Auf die nachstehenden Behandlungsvorschläge wird verwiesen.            Die Ausführungen werden entsprechend korrigiert.</p> <p>Gemäß § 37 Abs. 3 S.2 LBO sind für die Wohnnutzung keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.</p>
			Außerdem bestehen Bedenken, dass für das Vorhaben notwendige Stellplätze summarisch festgesetzt werden können. Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, welcher als Rechtsgrundlage in der örtlichen Bauvorschrift angegeben ist, kann die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht werden; für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend. Nach dem Wortlaut der örtlichen Bauvorschrift sind Gegenstand der Regelung allerdings nicht nur die Stellplätze für die Wohnungen, sondern auch des Pizza-Lieferservices („für das Vorhaben“). Es wird vermutet, dass mit der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift nicht vom angegebenen § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO Gebrauch gemacht wurde und die Stellplätze für Wohnungen nicht erhöht wurden.	Die Anregung wurde geprüft. Für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung sind i.S.d. § 37 Abs. 3 S.2 LBO keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen. Somit sind lediglich die Stellplätze für den geplanten Gewerbebetrieb (Lieferdienst) gem. § 37 Abs. 1 S. 2 LBO nachzuweisen. Die örtliche Bauvorschrift zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gestrichen.
			Überdies wird auf § 37 Abs. 3 LBO verwiesen, nach dem bauordnungsrechtlich evtl. keine weiteren Stellplätze für die Wohnungen notwendig werden würden. Da die bisherige genehmigte Nutzung und die konkrete Anzahl der geplanten Wohnungen nicht bekannt sind, kann dies unsererseits nicht abschließend geprüft werden. Die örtliche Bauvorschrift ist daher nochmals umfassend zu prüfen und zu modifizieren. Außerdem ist zu prüfen, ob die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können und ggf. die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden müssten.	Der Anregung wurde gefolgt, die örtliche Bauvorschrift wurde geprüft. Für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung sind i.S.d. § 37 Abs. 3 S.2 LBO keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens 5 Jahre zurückliegt. Dies ist hier einschlägig, wodurch für das Wohnen kein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht. Somit sind nur die Stellplätze für den geplanten Gewerbebetrieb (Lieferdienst) nachzuweisen.
			<p><b>8. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan – Grundrisse:</b>            Es wird darauf hingewiesen, dass der Verlauf der Grundstücksgrenzen in den einzelnen Grundrissen nicht übereinstimmt. Dies ist insoweit zu korrigieren.</p>	Der Verlauf der Grundstücksgrenzen im VEP wurde geprüft und die Darstellung im Plan korrigiert.
			<p><b>Allgemeine Schlussbemerkungen:</b>            Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.            Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.            Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.            Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen.            Alternativ kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.</p>	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
1.e	Landratsamt RNK		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Untere Denkmalschutzbehörde			
1.f	Landratsamt RNK Wasserrechtsamt	04.11.2025	<p><b>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</b>  <b>1.1 Art der Vorgabe</b>            Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen            Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten            Grundwasserschutz: Siehe 3.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>1.2 Rechtsgrundlage</b>  <u>Bodenschutz:</u>            §§ 1-4 BBodSchG            §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG            §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB  <u>Hochwasserschutz:</u>            § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>1.3 Möglichkeiten der Überwindung ( z.B. Ausnahmen oder Befreiungen )</b>            ./.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes</b>            ./.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b>  <b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</b>            Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten für die Wasserversorgung.            Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen den Bebauungsplan „Hauptstraße II – Teiländerungsplan VII (Mannheimer Straße 20)“, bei Berücksichtigung des beigelegten Merkblattes „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</b>  <b>Kommunalabwasser</b>            Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Allgemeines:</b>            1. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.</p>	Wird im Zuge der Baugenehmigung bzw. Erschließung beachtet.
			<p>2. Sofern fetthaltige Abwässer im Betrieb der Pizzeria anfallen, sind diese über einen nach DIN EN 1825 -neueste Fassung- ausreichend bemessenen Fettabscheider der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.</p>	Wird im Zuge der Baugenehmigung bzw. Erschließung beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><b>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung</b> 3. Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeindegebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,</li> <li>b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,</li> <li>c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.</li> <li>d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.</li> </ul>	Die Ausführungen werden im Zuge der Entwässerungsplanung beachtet.
			4. Niederschlagswasser von Dachflächen wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.	Die Ausführungen werden im Zuge der Entwässerungsplanung beachtet.
			5. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer vorherigen (technischen) Behandlung und ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.	Die Ausführungen werden im Zuge der Entwässerungsplanung beachtet.
			<p><b>Hinweise zu Zisternen:</b> 6. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird. Der Überlauf einer Zisterne muss entweder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.</li> <li>b. an die Kanalisation angeschlossen werden.</li> <li>c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn der Zulauf über ein Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.</li> </ul>	Der Hinweis wird unter Ziffer III. 7 im textlichen Teil des Bebauungsplans ergänzt.
			<p><b>Gewässeraufsicht</b> Von Seiten der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Das Gebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet und ein Gewässerrandstreifen ist auch nicht betroffen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Altlasten/Bodenschutz</b> Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde (UBAB) des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis gibt zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße II – Teiländerungsplan VII (Mannheimer Straße 20)“ zu den Themen Altlasten und Bodenschutz eine separate Stellungnahme ab.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.g	Landratsamt RNK Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	15.10.2025	Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz keine grundlegenden Bedenken, sofern das Vorhaben unter die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 fällt.	Wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Stellungnahme des Baurechtsamts könnte der Pizza-Lieferservice ausnahmsweise als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb zugelassen werden.
			Immissionskonflikte durch den Pizza-Liefer- und Abholdienst im WA sind nicht gänzlich auszuschließen. Eine nähere Prüfung unter Berücksichtigung des Betriebsablaufs und der Betriebszeiten kann u.E. im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass es hier evtl. zu betrieblichen Einschränkungen kommen kann.	Zur Prüfung der Immissionsverträglichkeit des geplanten Gewerbebetriebs wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Diese stellt fest, dass gegen das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern folgende Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden: - Errichten eines Carports über den Parkplätzen, Maße gemäß Gutachten - Betrieb eines Lkw-Kühlaggregates während der Anfahrt, Abfahrt und der Verladung nicht zulässig - Einhaltung der Emissionsvorgaben für die Küchenabluft gemäß Gutachten. Der Carport wurde in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Die weiteren Maßnahmen sind vertraglich bzw. als Nebenbestimmungen im Zuge der Baugenehmigung zu regeln. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.
1.h	Landratsamt RNK Amt für Nahverkehr		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
1.i	Landratsamt RNK Stabstelle Wirtschaftsförd.		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
1.j	Landratsamt RNK Gesundheitsamt	06.11.2025	Von Seiten des Gesundheitsamtes ergeben sich keine Einwände zum geplanten Bauvorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.
			In Bezug auf das Schutzgut Mensch entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Lärm im Sinne der TA Lärm zu treffen und einzuhalten.	Zur Prüfung der Immissionsverträglichkeit des geplanten Gewerbebetriebs wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Diese stellt fest, dass gegen das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern folgende Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden: - Errichten eines Carports über den Parkplätzen, Maße gemäß Gutachten - Betrieb eines Lkw-Kühlaggregates während der Anfahrt, Abfahrt und der Verladung nicht zulässig - Einhaltung der Emissionsvorgaben für die Küchenabluft gemäß Gutachten.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Der Carport wurde in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Die weiteren Maßnahmen sind vertraglich bzw. als Nebenbestimmungen im Zuge der Baugenehmigung zu regeln.
			Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist das Wasserrechtsamt unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.	Wird im Zuge der Erschließung beachtet. Auf den Hinweis unter Ziffer III.2 wird verwiesen.
1.k	Landratsamt RNK Amt für Straßen- und Radwegebau	14.10.2025	Die Grundstückszufahrt soll zwar auf 2,75 m verbreitert werden, Begegnungen Ein- und Ausfahrender auf dem Grundstück sind damit aber nicht möglich sind, so dass hier ggf. Rangiermanöver auf der Landesstraße stattfinden. Sofern es nur ein Lieferfahrzeug gibt, funktioniert die Abstimmung auch mit den Wohnraumnutzenden evtl. noch, bei weiteren Fahrzeugen wird die Abwicklung schwierig.	Die Abwicklung der Anlieferungsprozesse ist im gewerblichen Verkehrs- bzw. Betriebskonzept zu lösen. Zusätzliche Stellplätze für die Wohnnutzung sind gemäß § 37 Abs. 3 S. 2 LBO nicht nachzuweisen. Die Gemeinde prüft unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, inwieweit entlang der Mannheimer Straße Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrlichen Situation (z.B. Beschränkung des öffentlichen Parkens zu Liefer- und Abholzeiten der Pizzeria) im Rahmen einer Verkehrstagfahrt umgesetzt werden können.
1.l	Landratsamt RNK Straßenverkehrsamt		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
1.m	Landratsamt RNK Amt für Flurneuordnung	23.10.2025	Der Bereich des Bebauungsplans „Hauptstraße II im Ortsteil Edingen – Teiländerungsplan VII (Mannheimer Straße 20“ liegt nicht im Gebiet einer laufenden oder geplanten Flurneuordnung. Aus diesem Grund ist auch eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
1.n	Landratsamt RNK Vermessungsamt	10.10.2025	Von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen. Hinweis: Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flst. 361/1 und nicht das Flst. 361(siehe Begründung S 2).	Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell angepasst.
1.o	Landratsamt RNK Amt für Grundstücks- und Gebäudemanagement (Eigenbetrieb Bau und Vermögen)		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.p	Landratsamt RNK Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz	21.10.2025	Da das Plangebiet bereits erschlossen ist und sich das Gefahrenpotential nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen nicht wesentlich verändert, bestehen keine Bedenken seitens des abwehrenden Brandschutzes.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen des Objektes zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
2.	Verband Region Rhein-Neckar	29.10.2025	Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 28.10.2025 vollumfänglich anschließen. Weitere Anmerkungen und Hinweise werden nicht vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	28.10.2025	<b>Raumordnung</b> Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Gebäudes geschaffen werden, in welchem ein gastronomischer Lieferdienst mit darüberliegender Wohnnutzung untergebracht werden soll. Hierzu soll ein Bestandsgebäude um einen Anbau ergänzt und aufgestockt werden. Das Bauvorhaben überschreitet die im Bebauungsplan „Hauptstraße II“ festgesetzte, zulässige Anzahl der Vollgeschosse und überbaubare Grundstücksfläche und stimmt hinsichtlich der Bauweise nicht mit den Vorgaben des Bebauungsplans überein, was die Planänderung erforderlich macht. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 255 m <sup>2</sup> und befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Edingen. Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist vorgesehen. In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist demnach gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir weisen darauf hin, dass im Entwurf der Planbegründung irrtümlich auf einen anderen FNP verwiesen wird, während die kartographische Darstellung korrekt ist.	Die Begründung wurde redaktionell korrigiert.
			Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	04.11.2025	Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bitte korrigieren Sie in der Begründung, Kapitel 4.2 Flächennutzungsplan, die Ausführungen zum Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Freiburg	21.10.2025	<b>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</b> <b>1.1 Geologie</b>	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		<p>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Auenlehm" und "Mannheim-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Tertiär" im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden.</p> <p>Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>1.2 Geochemie</b></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>1.3 Bodenkunde</b></p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	Die Untere Bodenschutzbehörde wurde im Rahmen der Offenlage beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.
			<p><b>2. Angewandte Geologie</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>2.1 Ingenieurgeologie</b> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>2.2 Hydrogeologie</b>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt und es sind derzeit auch keine geplant.	
			<b>2.3 Geothermie</b> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>3. Landesbergdirektion</b> <b>3.1 Bergbau</b> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Allgemeine Hinweise</b> <u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</u> Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. <u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u> Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
6.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	07.10.2025	Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen,	Unter Ziffer III.1 ist bereits ein Hinweis mit Verweis auf §§ 20 und 27 enthalten. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.	
			Seitens der Bau- und Kunstdenkmalfpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	24.10.21025	Unter Bezugnahme auf die E-Mail vom 02.10.2025 teilen wir Ihnen mit, dass von Seiten des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) keine Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren: Bebauungsplan „Hauptstraße II im Ortsteil Edingen – Teiländerungsplan VII (Mannheimer Straße 20)“ in Edingen-Neckarhausen bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Da durch das Verfahren keine landeseigenen Grundstücke betroffen sind, bedarf es keiner weiteren Beteiligung unserer Dienststelle am Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
8.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - AöR -	15.10.2025	Zur TÖB Anfrage sende ich Ihnen im Auftrag eine „Fehlanzeige“. Es liegt keine Betroffenheit vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	06.10.2025	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Polizeipräsidium Mannheim	11.11.2025	Grundsätzlich bestehen keine polizeilichen Einwände. Jedoch erscheint die Anzahl von Parkplätzen für zwei Wohneinheiten und einen Pizza-Lieferdienst zu gering bemessen. Auch die Zufahrt mit 2,75 m ist recht eng. Ein Mittelklassefahrzeug hat incl. Spiegel inzwischen ca. 2,2 m.	Für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung sind i.S.d. § 37 Abs. 3 S.2 LBO keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen. Die drei Stellplätze gemäß VEP dienen daher ausschließlich dem Lieferdienst. Die Breite der privaten Zufahrt obliegt dem Eigentümer und wird für die Nutzung bzw. die eingesetzten Lieferfahrzeuge als ausreichend erachtet.
			Auch möchte ich auf das Präventionsangebot des Polizeipräsidiums Mannheim hinsichtlich Einbruchsschutz hinweisen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Ansonsten habe ich im momentanen Planungsverfahren keine weiteren Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
12.	RNV GmbH – Bereich Infrastruktur	30.10.2025	<p>Zu Ihrer Anfrage können wir folgende Hinweise geben.            Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Busbetriebs und der Erhaltung der Bushaltestellen (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung und Abgase hin.            Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Busbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem ÖPNV, zu jeder Tages- und Nachtzeit, zu rechnen. Derzeit fahren Busse durch die Hauptstraße, künftig sind auch Fahrten in der Mannheimer Straße denkbar.            Bei Fragen ist unsere Fachabteilung „UC3 Verkehrsplanung“ Mail: verkehrsplanung@rnv-online.de offen für einen gemeinsamen Termin.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten um weitere Beteiligung.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
13.	Netze BW GmbH	08.10.2025	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.            Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Als Träger öffentlicher Belange gemäß Bundesbaugesetz stellen wir folgenden Antrag:            Das Gebiet ist bereits komplett erschlossen und wird teils über Kabel und teils über Freileitung versorgt. Für eine geeignete Dimensionierung unseres Versorgungsnetzes benötigen wir möglichst frühzeitig vor Erschließung bzw. Erweiterung Kenntnis über den elektrischen Leistungsbedarf. Bitte weisen Sie den/die zuständige(n) Planer/in darauf hin, den benötigten Leistungsbedarf möglichst frühzeitig über unsere Website <a href="http://www.netze-bw.de">www.netze-bw.de</a> anzumelden.            Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</p>	Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und wird im Zuge der Erschließung beachtet.
			<p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.            Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.            Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der <b>Netze BW GmbH</b> angefordert werden.            Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (<a href="http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft">http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft</a>) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.</p>	Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und wird im Zuge der Erschließung beachtet.
			<p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.            Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	
14.	Dt. Telekom Technik GmbH	17.10.2025	Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Wir bitten jedoch um die Beachtung nachfolgender fachdienlichen Hinweise:          Bitte informieren Sie den Bauträger, dass er sich im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich über die Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) oder den Bauherren-Service (für Eigentümer*innen: Neuanschlüsse &amp; Verlegungen von Hausanschlüssen) <a href="https://www.telekom.de/hilfe/bauherren">https://www.telekom.de/hilfe/bauherren</a> mit der Telekom in Verbindung setzen möchte.</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.          Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.          Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p>	Die Hinweise werden an den Bauträger weitergegeben.
15.	Vodafone GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	IHK Rhein-Neckar	07.11.2025	Die Industrie- und Handelskammern haben gemäß § 1 Abs. 1 IHKG die Aufgabe, die Gesamtinteressen der Gewerbetreibenden in ihrem Bezirk zu vertreten und die gewerbliche Wirtschaft zu fördern. Als Trägerin öffentlicher Belange wird die IHK Rhein-Neckar an Bauleitplanverfahren beteiligt. In ihren Stellungnahmen setzt sie sich für eine wirtschaftsfreundliche Infrastruktur und den Erhalt sowie die Bereitstellung ausreichend großer Gewerbeflächen ein, um den Unternehmen langfristige Planungssicherheit zu geben.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die IHK Rhein-Neckar befürwortet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße II im Ortsteil Edingen – Teiländerungsplan VII (Mannheimer Straße 20)“. Dadurch kann einem Gewerbebetrieb ein neuer Standort gewährt und in der Gemeinde gehalten werden. Außerdem ist ein ausgewogenes Wohnungsangebot von zentraler Bedeutung für die Sicherung	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			der Fachkräftebasis und damit für die Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft. Fehlende Wohnmöglichkeiten wirken sich unmittelbar auf die Standortattraktivität aus und erschweren sowohl die Gewinnung als auch die Bindung von Arbeitskräften. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	
17.	Handwerkskammer Mannheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	AVR Energie GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	fibernet.rn Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar	03.11.2025	Gegen das o. g. Vorhaben bestehen unsererseits keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Amprion GmbH	08.10.2025	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.  Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Wird zur Kenntnis genommen.  Die zuständigen Unternehmen wurden bereits am Verfahren beteiligt.
21.	Abwasserverband „Unterer Neckar“		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Wasserversorgungsverband „Neckargruppe“		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	LNV Baden-Württemberg / NABU Baden-Württemberg		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

### Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.a	Bürger/in 1	15.10.2025	<p>Nach der Offenlegung des Bebauungsplanes Mannheimer Straße 20 besteht von meiner Seite aus weiterhin ein Einspruch zu dem genannten Bauvorhaben.</p> <p>1. Die bereits durchgeführte Bebauung der Grenze mit einer hohen Mauer zum Zwecke das Gelände aufzufüllen und zu verdichten ist nicht geklärt. Die Mauer steht weiterhin auf Nachbar Gelände und das Gelände sowie die Grenzabstände wurden bis heute nicht vermessen.</p>	Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens bzw. nachbarrechtlich zu klären.
			<p>2. In der Gemeinderatssitzung wurde festgelegt das der hintere Teil des zu bebauenden Grundstückes nur für Garten zu nutzen sei und nicht befahren werden dürfe. Aus diesem Grunde ist es für mich nicht zu verstehen, weshalb hier eine instabile Mauer zu den Nachbarn genehmigt werden soll, welche in Zukunft durch das Auffüllen und Verdichten nur zu unnötigen Ärger führt. Wenn das Gelände einmal aufgefüllt ist, wird es nicht als Garten genutzt, sondern befahren. Wenn das Gelände jedoch als Garten genutzt wird, ist die Auffüllung unnötig, genauso wie die nicht genehmigte Mauer. Über eine Treppe kann man problemlos in den Garten gelangen welcher dann auch als solches genutzt wird. Somit würde man auch Sicherstellen das die Festlegung von Seiten der Gemeinde zum Garten dauerhaft eingehalten wird und die Mauer wäre unnötig und könnte entfernt werden.</p>	Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens bzw. nachbarrechtlich zu klären.