



Gemeinde

**Edingen-Neckarhausen**

Rhein-Neckar-Kreis

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Hauptstraße II im Ortsteil Edingen –**  
**Teiländerungsplan VII**  
**(Mannheimer Straße 20)“**

Gemarkung Edingen

**Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf (Erneute Offenlage)

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 und 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	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>7</b>
5.1	Änderungen nach der Offenlage	7
5.2	Vorhabensbeschreibung	7
5.3	Verkehrerschließung	8
5.4	Technische Erschließung	8
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>8</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Verkehr	14
7.4	Immissionen	14
<b>8.</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>15</b>

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, vorhandenes Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung zu nutzen und auf dem Grundstück 361/1 (Mannheimer Straße 20) Wohnraum zu schaffen sowie die Nahversorgung zu stärken. Konkret geplant ist ein Pizza-Lieferdienst mit darüber liegender Wohnnutzung.

Der Lieferdienst wird derzeit noch in der Hauptstraße in Edingen betrieben. Die Gemeinde sieht in der geplanten Standortverlagerung eine Verbesserung der verkehrlichen Situation. Das Parken und Halten erscheint in der Mannheimer Straße aufgrund der verbesserten Einteilung des Straßenraums deutlich günstiger. Somit dient das Vorhaben auch der Entschärfung bestehender verkehrlicher Konflikte.

Zentrales städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu nutzen und bestehenden Leerstand zu beseitigen. Durch die Planung wird diesen Zielen insofern Rechnung getragen, als dass ein leerstehendes Gebäude einer ehemaligen Gaststätte umgenutzt und zusätzlich Wohnraum geschaffen werden kann. Daher hat sich die Gemeinde den privaten Bauwunsch zu eigen gemacht und begleitet diesen aktiv im Rahmen der Bauleitplanung.

Das geplante Vorhaben umfasst den Anbau und die Aufstockung des Bestandsgebäudes und gliedert sich städtebaulich in das bauliche Gesamtgefüge und die Strukturen an der Mannheimer Straße ein.

Das Bauvorhaben überschreitet jedoch u.a. die im bisher für das Planareal gültigen Bebauungsplan „Hauptstraße II“ zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die überbaubare Grundstücksfläche und stimmt hinsichtlich der Bauweise nicht mit den Vorgaben des Bebauungsplans überein. Bestandsschutz ist durch die geplanten Änderungen, insbesondere Rückbau und Neuerrichtung von Erdgeschosswänden an anderer Stelle, nicht gegeben. Daher wird zur Realisierung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Durch die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB können über das übliche Maß hinaus gehende, auf das konkret geplante Vorhaben zugeschnittene verbindliche Regelungen getroffen werden und somit die Planungsziele der Gemeinde am besten verfolgt werden.

## 2. Verfahren

Am 19.02.2025 erfolgte der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Edingen-Neckarhausen zur Teiländerung des Bebauungsplans "Hauptstraße II" durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 130 m<sup>2</sup> deutlich 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.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Edingen, südöstlich der Sport- und Freizeitanlagen. Das Areal liegt nördlich der Mannheimer Straße L 637, etwa zwischen der Bismarckstraße im Westen und Hauptstraße im Osten.

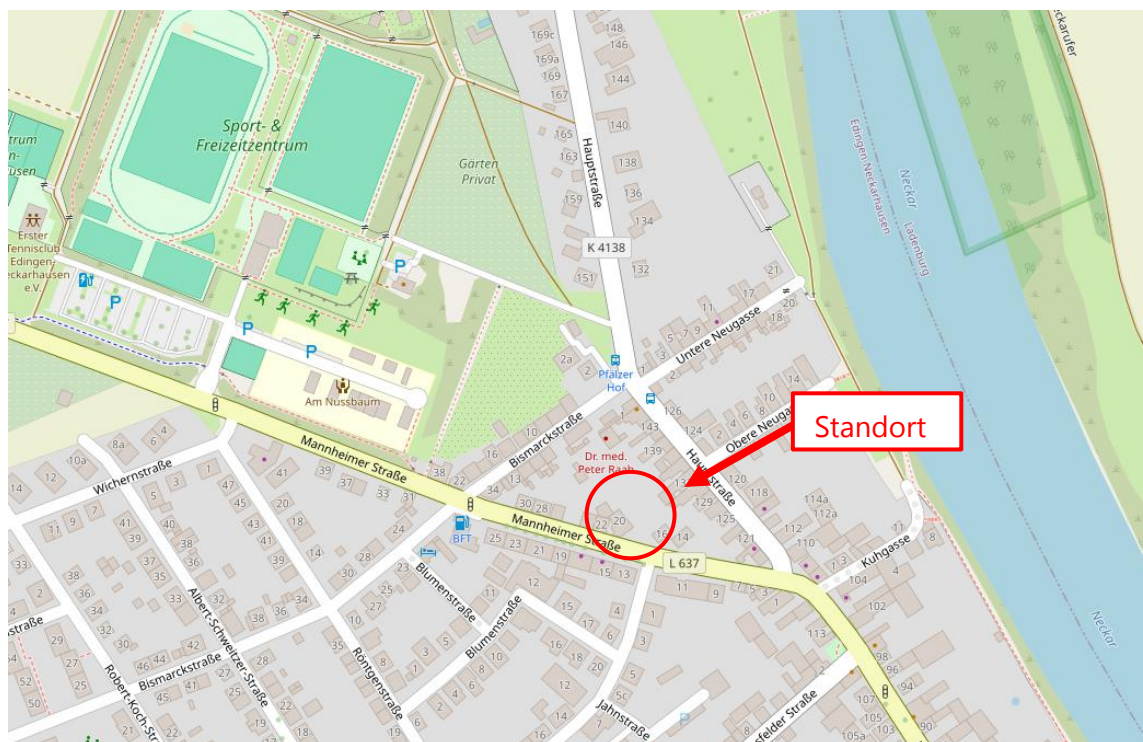


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (OpenStreetMap Contributors, [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright), 12.08.2025)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flst. 361/1. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 255 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird Süden durch die Mannheimer Straße L 637, im Westen durch das Flst. 359/2, im Norden durch das Flst. 361 und im Osten durch das Flst. 362 begrenzt.

Der Bereich entlang der Mannheimer Straße ist gemischt bebaut und hauptsächlich durch eine Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern geprägt.

Das Plangebiets ist bereits mit einer ehemaligen Gaststätte überbaut, die im Zuge der Realisierung umgebaut bzw. aufgestockt werden soll.



Abb. 2: Bestandssituation Mannheimer Straße 20 und bestehender Betriebsstandort (rechts unten) des Lieferdienstes (Eigene Aufnahmen, Dezember 2025)

### Altlastensituation

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

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Es besteht im Planbereich der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstraße II“ im Ortsteil Edingen – Teilplan West vom 28.08.1981.

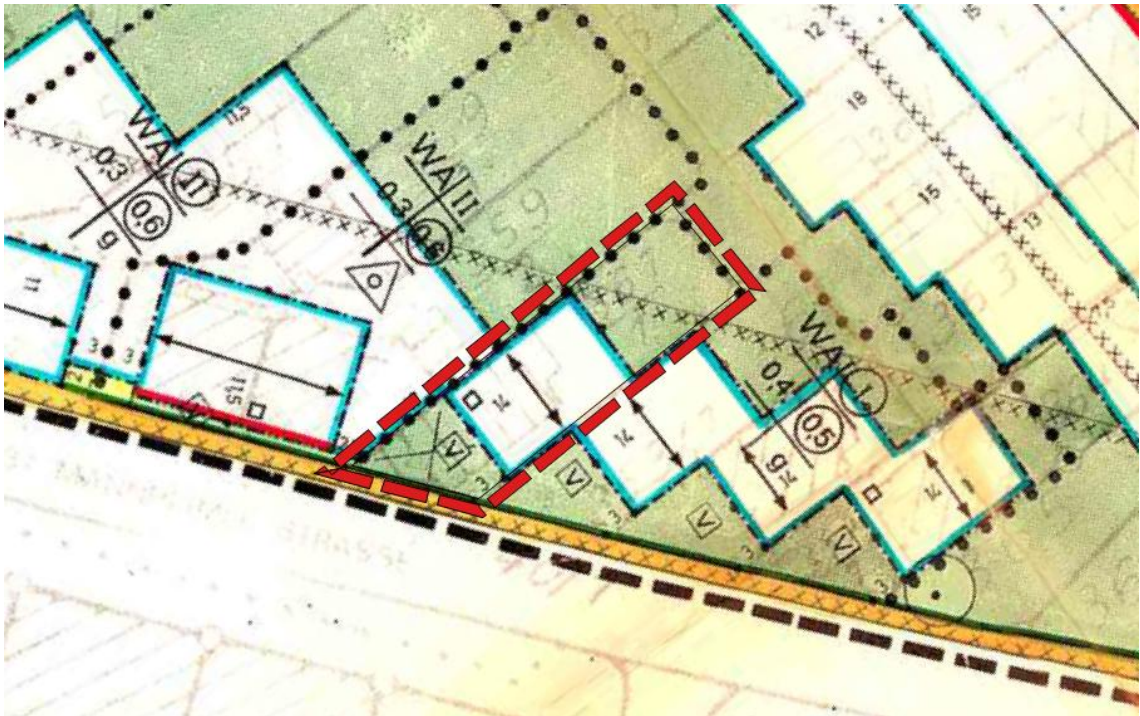


Abb. 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bebauungsplan „Hauptstraße II“ im Ortsteil Edingen – Teilplan West vom 28.08.1981

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstraße II im Ortsteil Edingen“ wird im Bereich des Flst. 361/1 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mannheimer Straße 20“ ersetzt und es werden auf das konkrete Vorhaben abgestimmte örtliche Bauvorschriften erlassen.

Bei der Prüfung des Bauantrags wurden durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis folgende Punkte festgestellt, die der Genehmigungsfähigkeit des Antrags entgegenstehen:

- Bauweise: Festgesetzt ist die geschlossene Bauweise. Das Gebäude soll allerdings lediglich an der nordwestlichen Seite des Grundstücks auf der Grenze errichtet werden.
- Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Geplant sind zwei Vollgeschosse.
- Das Vorhaben liegt im südlichen Bereich an der Mannheimer Straße außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und stattdessen in der privaten Vorgartenfläche (Ziergärten).
- Die Geschossflächenzahl wird überschritten.
- Im Übrigen weicht die Planung von der Gestaltungssatzung ab, insbesondere bezüglich der Traufhöhe (für diesen Bereich – 1 Vollgeschoss - auf 3,50 m begrenzt), Dachausbildung (Abstand Dachaufbau zur Traufe) und den Fensterformaten.

Daher ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen, der das Vorhaben in seiner Ausgestaltung sichert.

## 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.

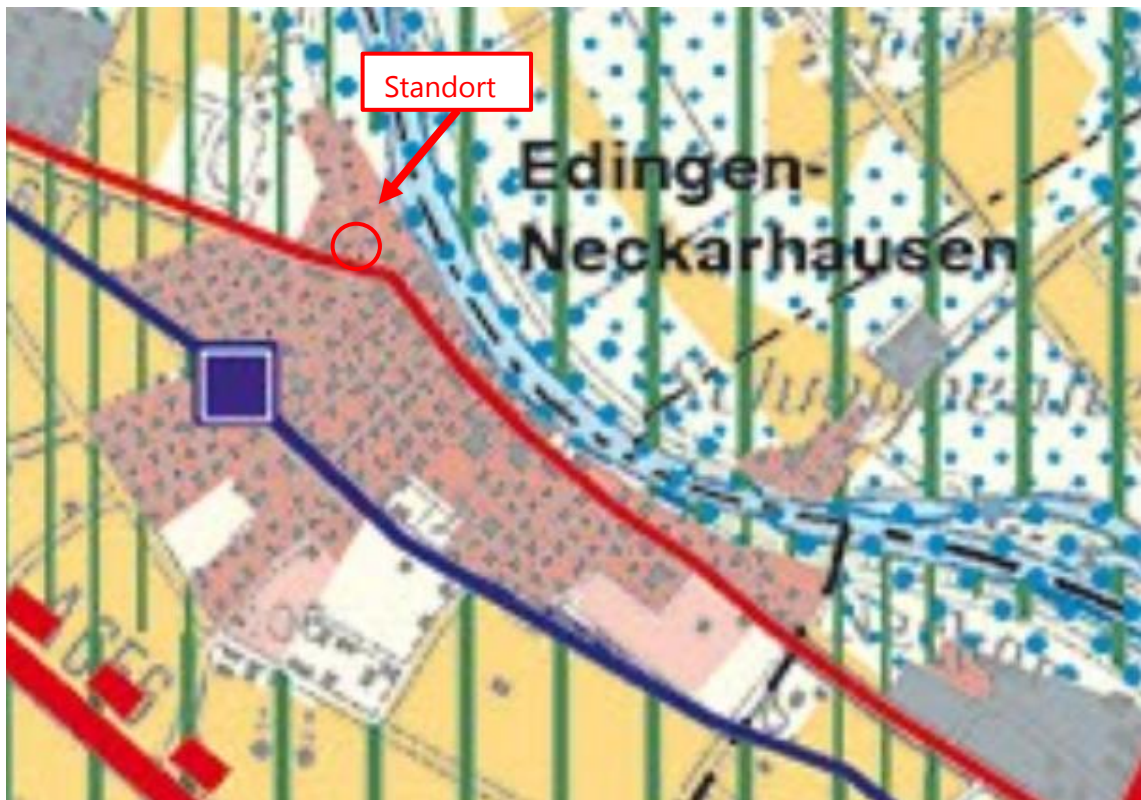


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der gültigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarchenftatsverbandes Heidelberg-Mannheim als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist in dem Bereich eine Altlastverdachtsfläche dargestellt. Nach Prüfung im Altlastenkataster der Gemeinde liegt jedoch innerhalb des Plangebiets keine Altlastverdachtsfläche vor.

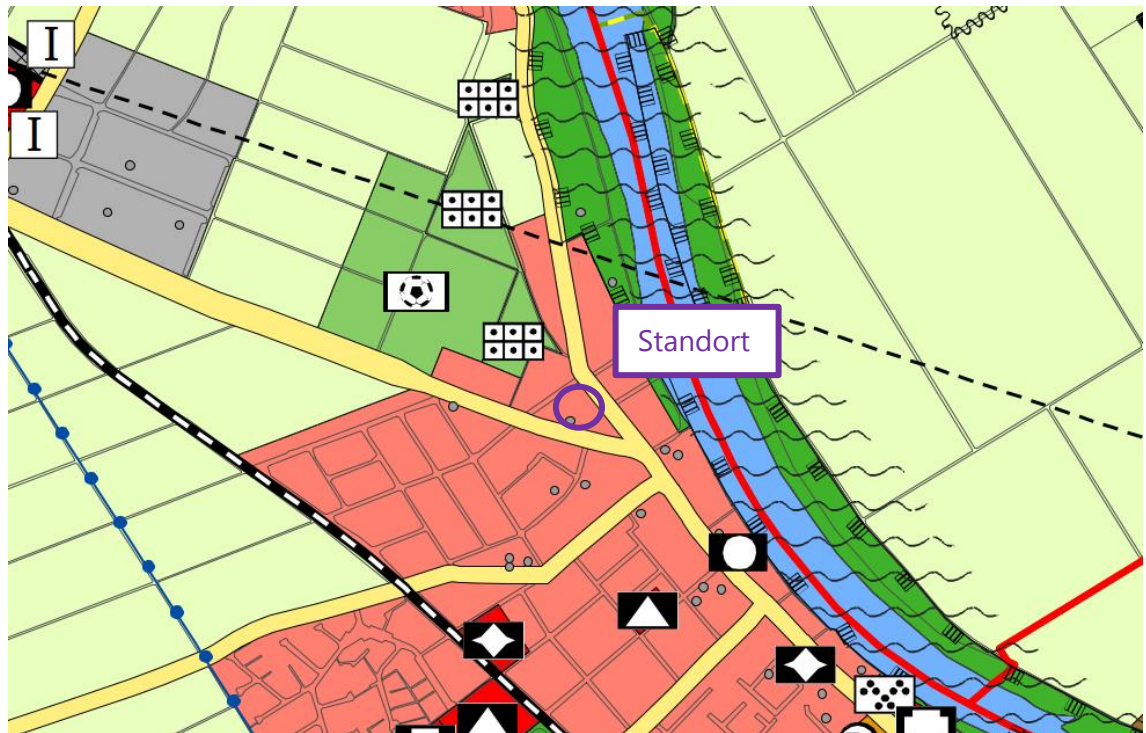


Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: Nachbarchenftatsverband Heidelberg-Mannheim)

### 4.3 Schutzgebiete



Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Änderungen nach der Offenlage

Als Maßnahme zum Schallschutz wurde gemäß der Empfehlung der Geräuschemissionsprognose eine Überdachung der Stellplätze (Carport) in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Diese Ergänzung macht eine erneute Offenlage erforderlich.

### 5.2 Vorhabensbeschreibung

Im Plangebiet soll ein Pizza-Lieferdienst mit darüber liegender Wohnung entstehen. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach und Dachgauben.

Die Verkehrserschließung ist über eine private Zufahrt von der Mannheimer Straße aus vorgesehen. Der rückwärtige Grundstücksbereich soll der Gartennutzung dienen und wird daher als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenland gesichert.

Die Grundzüge der Vorhabensplanung (Gebäudekubatur, -höhe etc.) werden als Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlicher Teil des Bebauungsplans.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Verkehrlich wird das Plangebiet über die Mannheimer Straße angebunden.

Der ruhende Verkehr für die gewerbliche Nutzung soll im Hof südöstlich des Baukörpers untergebracht werden. Es sind 3 gefangene Stellplätze zwischen Gebäude und östlicher Grundstücksgrenze geplant. Für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung sind i.S.d. § 37 Abs. 3 S.2 LBO keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.

Mit einer Breite von 2,75 m reicht die geplante Zufahrt in ihrer Dimensionierung aus, um dem Verkehrsaufkommen von 3 Pkw (Stellplätze sowie Anlieferung) im Plangebiet gerecht zu werden.

### **5.4 Technische Erschließung**

Die Strom- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung können über das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

#### **Löschwasserbedarf**

Die Mannheimer Straße ist für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Plangebiets ist nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 des DVGW zu ermitteln. Demgemäß sind im allgemeinen Wohngebiet ab einer GFZ von mehr als 0,7 96 m<sup>3</sup>/h nachzuweisen. Die Bereitstellung über das bestehende Leitungsnetz wird durch die Gemeinde geprüft. Sofern dies nicht möglich ist, sind im Plangebiet oder dessen Umfeld ergänzend Löschwasserbehälter zu realisieren und die hierfür erforderlichen Flächen zu sichern.

#### **Erdmassenausgleich / -management**

Dadurch, dass lediglich der Bestand angebaut und aufgestockt wird, fällt kein wesentlicher Erdaushub an.

## **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 der angestrebten Nutzung erfolgt die Ausweisung des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“. Gemäß der vorhabenbezogenen Verfahrensart sind in diesem Rahmen nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 Abs. 1 BauGB gebunden.

Der Zulässigkeitsmaßstab des geplanten Baukörpers ergibt sich direkt aus den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), sodass auf eine zusätzliche Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ) verzichtet wird.

Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe der Baukörper wird durch den Schnitt (VEP Anlage 3b) definiert, der das konkrete Vorhaben abbildet. Die Firsthöhe sowie die Vollgeschosszahl orientieren sich dabei an der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft und dienen dem Grundsatz des Flächensparens sowie der innerstädtischen Nachverdichtung.

Nach Anbau bzw. Aufstockung hält das Vorhaben zu den Grundstücksgrenzen nahezu den gleichen Abstand ein, wie das Bestandsgebäude.

Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft im Hinblick auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen ist somit nicht zu rechnen.

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptstraße II“ – Teilplan West ist eine geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt.

Die Planung sieht jedoch analog zum Bestand lediglich eine einseitige Grenzbebauung vor, um die bestmögliche Ausnutzung des Grundstücks für die angestrebte Nutzung zu erreichen. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude lediglich zur nordwestlichen Grundstücksgrenze auf der Grenze errichtet werden müssen.

Nach Südosten vergrößert sich der Grenzabstand im Vergleich zum bestehenden Betriebsgebäude, um die geplante Zufahrt und Anlieferung zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst das geplante Vorhaben.

Der Bebauungsplan sieht entsprechend der bisherigen Planung eine zweigeschossige Bebauung plus Kellergeschoss und Dachgeschoss, mit einem Satteldach - Dachneigung 25 Grad - vor. Der Zulässigkeitsmaßstab der geplanten Baukörper ergibt sich direkt aus den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).

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

Die Stellplätze sind in ausreichender Zahl gemäß Stellplatzschlüssel auf den festgesetzten Stellplatzflächen vorgesehen.

### **Private Grünfläche**

Die private Grünfläche gemäß Planeintrag dient der Gartennutzung und soll einen harmonischen Übergang zu den Nachbargrundstücken sicherstellen.

### **Flächen und Maßnahmen**

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

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung

### **Pflanzgebot**

Um auf der privaten Grünfläche eine Gartennutzung und einen harmonischen Übergang zu den Nachbargrundstücken zu erreichen, wird die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dadurch entstehen gleichzeitig positive kleinklimatische Effekte.

## **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.

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

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind sowohl bei der Dachdeckung als auch bei der Fassadengestaltung grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### **Stellplatzverpflichtung**

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind drei gefangene Stellplätze für den geplanten Gewerbebetrieb vorgesehen.

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 Kenntnisausgabe 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.

## **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

## 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**

Durch die Planung wird eine Fläche mit Leerstand wieder nutzbar gemacht. Dies entspricht dem bundesweiten Ziel der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung. Die zukünftige Bebauung gliedert sich durch ihre Bauweise und Struktur in die Umgebungsbebauung ein. Es wird lediglich der Bestand umgebaut sowie aufgestockt, was der Schaffung von Wohnraum und damit auch der kommunalen Zielsetzung dient.

Die Bebauung des Gebiets führt zu einem teilweisen Verlust der privaten Gartenfläche zugunsten der Zufahrt / Anlieferung. Durch die in nächster Nähe gelegenen Gartenflächen ist dieser Verlust jedoch mit Blick auf die umliegenden Nutzungen als gering zu bewerten.

#### **Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet weist bereits einen für ein Wohngebiet üblichen Versiegelungsgrad auf. Im Zuge der Baulandentwicklung erfolgt ein Angriff auf das Schutzgut Pflanzen, wenn vorherrschende Vegetationsstrukturen entfernt werden. Dies wirkt sich ebenfalls auf das Schutzgut Tiere aus, das im Zuge einer artenschutzrechtlichen Untersuchung gesondert untersucht und bewertet wurde.

Durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldräumung und Gehölzrodung in der Zeit von Oktober bis Februar ist sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbleiben.

Auf der privaten Grünfläche entstehen durch Bepflanzung neue Strukturen, die von Pflanzen und Tieren genutzt werden können.

## **Boden**

Durch die bestehende Bebauung und Nutzung als Gaststätte ist der natürliche Boden auf dem Grundstück bereits teilweise verändert bzw. die natürliche Bodenfunktion schon vollständig verloren gegangen.

Im Plangebiet wird die natürliche Bodenfunktion im Bereich der geplanten Zufahrt und Anlieferung durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der vorhandenen Böden im Zuge der Planung weiter beeinträchtigt. Für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind jedoch wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Im direkten Bereich der Bebauung (Flächenversiegelung) verbleibt der vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktion. Durch die Aufstockung wird die Fläche allerdings effizienter genutzt, ohne weitere unversiegelte Fläche in Anspruch zu nehmen.

## **Wasser**

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

Bisher weist das Plangebiet im unversiegelten Teil keine Beeinträchtigungen hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushalts auf. Negative Auswirkungen auf Grundwasser und Wasserhaushalt allgemein werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen.

Durch eine 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. Für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind im Plangebiet wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, wodurch sich die Versickerungsrate erhöht und der eines natürlichen Wasserhaushalts annähert.

## **Luft und Klima**

Art und Umfang der Planung stellen sich nicht als erheblich klimarelevant dar.

Die unbebauten Gebietsteile besitzen zwar aufgrund ihrer Lage und Vegetationseigenschaften eine gewisse Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion, bleiben jedoch auch im rückwärtigen Grundstücksbereich größtenteils unbebaut und unversiegelt (Festsetzung private Grünfläche).

Die überbaute Fläche bleibt fast gleich, lediglich der Zufahrtsbereich kommt als versiegelte Fläche hinzu. Dies führt lokal zur negativen Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Die versiegelten Oberflächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung. Vor dem Hintergrund der kommunalen Zielsetzung der Innenentwicklung wird die Schaffung von Wohnraum und einer gewerblichen Nutzung (Wiedernutzbarmachen der Fläche) höher gewichtet, als der vollständige Erhalt der klimatischen Ausgangssituation.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Gebietsgröße allerdings als nicht erheblich bezeichnet werden.

### **Landschafts- und Ortsbild**

Das Ortsbild in Edingen zeichnet sich entlang der Mannheimer Straße bereits durch recht dichte Bebauung aus. Das Plangebiet ist bereits bebaut, die ehemalige Gaststätte steht derzeit leer. Das Vorhaben (Anbau bzw. Aufstockung) gliedert sich somit in den bestehenden Siedlungskörper ein.

Durch das geplante Vorhaben im Plangebiet gemäß der Darstellung im VEP wird das Orts- oder Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

Insgesamt ist der planbedingte Eingriff aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung des Plangebiets im vorliegenden Fall als eher gering einzustufen.

### **7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch Baader Konzept im August 2025 eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse 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:

Im Rahmen einer Begehung wurden mit Ausnahme möglicher Brutnischen für den Hausrotschwanz, welche nicht kontrolliert werden konnten, keine relevanten Individuen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Vogel- und Fledermausarten nachgewiesen.

Bei der Begehung wurden zwei Individuen der streng geschützten Mauereidechse nachgewiesen, es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass eine größere Population das relevante Grundstück besiedelt, da geeignete Habitatrequisiten, wie Eiablagebereiche oder Überwinterungshabitate fehlen.

Ein Anbau des Gebäudes ist unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen möglich, ohne dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden:

- Eine schonende Vergrämung von Mauereidechsen kann durchgeführt werden, indem die vorhandenen Holzstapel und gelagerten Bretter schonend während der Aktivitätszeit der Tiere entfernt werden, so dass sich den Tieren keine Versteckmöglichkeiten mehr bieten. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob noch Tiere vorhanden sind, die dann gegebenenfalls abzufangen sind und in geeignete, möglichst angrenzende Habitate umzusiedeln sind. Diese Habitate können durch Einbringen von Habitatelementen, z. B. Holzstapel aufgewertet werden, so dass die wenigen vorhandenen Tiere im Baufeld dorthin verbracht werden können. Das Baufeld ist dann mittels geeignetem Reptilienschutzzaun vor einer Wiedereinwanderung von Tieren zu schützen.
- Um den Verlust potenzieller Nistmöglichkeiten für den Hausrotschwanz zu kompensieren, sollten in räumlicher Nähe zwei Halbhöhlenkästen für diese Art an

Gebäuden aufgehängt werden. Die Nistkästen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Details sind der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zu entnehmen.

### 7.3 Verkehr

Die Mannheimer Straße L 637 ist als Landesstraße für das mit dem Vorhaben einhergehende zusätzliche Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert.

Der Lieferdienst wird derzeit noch in der Hauptstraße in Edingen betrieben. Die Gemeinde sieht in der geplanten Standortverlagerung eine Verbesserung der verkehrlichen Situation. Das Parken und Halten erscheint in der Mannheimer Straße aufgrund der verbesserten Einteilung des Straßenraums deutlich günstiger. Somit dient das Vorhaben auch der Entschärfung bestehender verkehrlicher Konflikte.

### 7.4 Immissionen

Vor dem Ende der Nutzung wurde im Plangebiet eine Gaststätte betrieben. Das nun geplante Vorhaben umfasst einen Pizza-Lieferdienst sowie eine darüberliegende Wohnnutzung im 1. und 2. OG.

Bzgl. der Wohnnutzung sind hinsichtlich Immissionen keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Vorhaben rückt nicht näher an etwaige Immissionsquellen heran als die umliegende Wohnbebauung.

Der Pizza-Lieferdienst ist als gewerbliche Nutzung nach TA Lärm zu beurteilen. Um zu prüfen, inwieweit durch den Betrieb Immissionskonflikte in der Nachbarschaft entstehen, wurde eine Geräuschemissionsprognose erarbeitet:

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Durch die Geräuschemissionen des geplanten Pizzalieferdienstes werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten.
- Auch das ‚Irrelevanz-Kriterium‘ der TA Lärm wird tagsüber an allen Immissionsorten erfüllt. Im Nachtzeitraum besteht keine Vorbelastung, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm voll ausgeschöpft werden können. Unter Beachtung der empfohlenen Maßnahmen sind auch zur Nachtzeit keine Immissionskonflikte zu erwarten.
- Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten eingehalten; gegen den Anlagenzielverkehr bestehen keine Bedenken; tieffrequente Geräuschemissionen sind nicht zu erwarten.
- Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die folgenden Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden:
  - Errichten eines Carports über den Parkplätzen, Dimensionierung gemäß Gutachten
  - Kein Betrieb eines Lkw-Kühlaggregates während der Anfahrt, Abfahrt und der Verladung
  - Einhaltung der Emissionsvorgaben für die Küchenabluft gemäß Gutachten.

Der Carport wurde in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Die weiteren Maßnahmen sind vertraglich zu regeln bzw. als Nebenbestimmungen im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Es wird davon ausgegangen, dass der geplante Pizza-Lieferservice somit ausnahmsweise als nicht-störender Gewerbebetrieb zugelassen werden kann.

Details sind der Schallimmissionsprognose zu entnehmen.

## 8. Durchführungsvertrag

Vor Satzungsbeschluss ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Edingen-Neckarhausen und dem Vorhabensträger abzuschließen. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrags sind:

- Durchführungsverpflichtung
- Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten

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