

GEMEINDE EDINGEN-NECKARHAUSEN
ORTSTEIL NECKARHAUSEN

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

Erneute Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 07.04.2026 bis 24.04.2026

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.a	Landratsamt RNK Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (ULB)		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
1.b	Landratsamt RNK Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (UNB)	15.04.2026	Die Anmerkungen in unserer Stellungnahme vom 07.11.2025 wurden in den Bebauungsplan (Hinweise) übernommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Zu der Anbringung von Nistkästen im Rahmen des besonderen Artenschutzes bestehen noch folgende Anmerkungen: Die beiden Halbhöhlenkästen sind bis zur nächsten Fortpflanzungszeit anzubringen. Die Standorte der Nistkästen sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.	Der Anregung wird gefolgt.
			Allgemein weisen wir noch auf die Eintragungspflicht gemäß den Vorgaben des Kompensationsverzeichnisses hin (Die neue Kompensationsverzeichnisverordnung trat zum 01.01.2026 in Kraft): Die Gemeinde hat nach § 1 Abs. 3 und 4 KompVzVO innerhalb von sechs Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans der Unteren Naturschutzbehörde die nach den §§ 3 ff. erforderlichen Angaben mitzuteilen, damit von der Unteren Naturschutzbehörde die Einstellung in das Kompensationsverzeichnis veranlasst werden kann. Wir bitten Sie daher, die erforderlichen Angaben inkl. hierzu vorliegender Pläne spätestens sechs Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans auf elektronischem Weg mit der hierfür von der LUBW eingerichteten Schnittstelle ins Kompensationsverzeichnis aufzunehmen (Es ist der Teamname „UNB Rhein-Neckar-Kreis Kompensationsverzeichnis“ auszuwählen). Für die Meldungen ins Kompensationsverzeichnis ist folgender Internetlink zu verwenden: https://kompvz.landbw.de/ Unter Fachanwendung „KompVZ BW“ ist eine Registrierung erforderlich.	Die Anregung zur Kompensationsverzeichnisverordnung wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans beachtet.
			Hinweis: Seit 01.01.2026 erstreckt sich der Umfang der erforderlichen Angaben, soweit im Einzelfall zutreffend, über: allgemeine Angaben, Angaben zur Kompensation sowie dauerhafte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ökokonto-Abbuchungen, Beeinträchtigungen Natura 2000.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.c	Landratsamt RNK Untere Bodenschutzbehörde		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
1.d	Landratsamt RNK Baurechtsamt	21.04.2026	1. Zu Ziff. 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Stellplätze und Carports: Aufgrund der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose sind Carports anstelle von nicht überdachten Stellplätzen zu errichten. Daher müsste der Begriff der Carports analog der zeichnerischen Festsetzung bei der textlichen Festsetzung wieder aufgenommen werden.	Der Anregung wird gefolgt. Der Textteil wird redaktionell an den zeichnerischen Teil angepasst.
			2. Zu Ziff. 7.4 der Begründung – Immissionen: Es wird empfohlen, die laut Gutachter erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, welche nicht festgesetzt werden, zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, um das Thema auch im regelnden Textteil des Bebauungsplans aufzugreifen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Schallschutzmaßnahmen werden unter Ziffer III.12 als Hinweis in den Textteil aufgenommen.
			Allgemeine Schlussbemerkungen: 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.	Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die gesetzlich geregelten Abläufe im Verfahren. Sie werden von der Gemeinde beachtet.
1.e	Landratsamt RNK Untere Denkmalschutzbehörde		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
1.f	Landratsamt RNK Wasserrechtsamt	07.05.2026	1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. 1.1 Art der Vorgabe Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			1.2 Rechtsgrundlage Bodenschutz: §§ 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 Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG	Wird zur Kenntnis genommen.
			1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)	Wird zur Kenntnis genommen.
			2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.	Wird zur Kenntnis genommen.
			3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u> 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 beigefügten Merkblattes „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</u> <u>Kommunalabwasser</u> Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. <u>Allgemeines:</u> 1. Bei der Verwendung von Gründächern ist auf die Verwendung von biozidfreien Dachbahnen zu achten. 2. Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu beachten.
			<u>Gewässeraufsicht</u> Das Gebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet und ein Gewässerrandstreifen ist auch nicht betroffen. Von Seiten der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Altlasten/Bodenschutz</u> Die aus der Stellungnahme der UBAB (Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde) vom 14.11.2025 ergangenen Anforderungen wurden vollumfänglich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße II im Ortsteil Edingen – Teiländerungsplan VII (Mannheimer Straße 20)“ vom 06.03.2026 übernommen. Wir begrüßen die Konkretisierung der Festsetzung zur Oberflächenbefestigung. Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde nach vorliegendem Kenntnisstand keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.g	Landratsamt RNK Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	14.04.2026	Aufgrund nicht auszuschließender Immissionskonflikte durch den Pizza-Liefer- und Abholdienst im WA wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Immissionsprognose ergab, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet ist, wenn die im Gutachten getroffenen Annahmen und Bedingungen eingehalten werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die Lärmschutzmaßnahmen sollten vertraglich abgesichert werden.	Die Lärmschutzmaßnahmen sollen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.
1.h	Landratsamt RNK Amt für Nahverkehr		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
1.i	Landratsamt RNK Stabstelle Wirtschaftsförderung		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
1.j	Landratsamt RNK Gesundheitsamt	10.04.2026	Sofern alle Lärm-, Immissions- und Emissionswerte eingehalten werden bzw. Maßnahmen zu deren Reduzierung getroffen werden, bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.	Wird im Zuge der Erschließung beachtet.
1.k	Landratsamt RNK Amt für Straßen- und Radwegebau	16.04.2026	Bereits am 14.10.2025 wurde zu diesem Vorhaben eine Stellungnahme abgegeben, in der insbesondere die verkehrsrechtliche Situation kritisch bewertet wurde. In den nun vorliegenden, überarbeiteten Planunterlagen ist in diesem Punkt keine Verbesserung erkennbar. Die damaligen Bedenken bestehen unverändert fort. Aus diesem Grund behält die Stellungnahme von 14.10.2025 weiterhin Gültigkeit. Es wird insbesondere weiter die Einhaltung der Sichtdreiecke gefordert. Auch während der Bauphase darf es nicht zu Sichtbehinderungen kommen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass das Oberflächenwasser nicht der Straße oder der straßeneigenen Entwässerung zugeführt werden darf. Entwässerungseinrichtungen der Straße stehen hierfür grundsätzlich nicht zur Verfügung.	Die Abwägung zur Stellungnahme bleibt bestehen. Auf den Abwägungsvorschlag im Rahmen der Offenlage wird verwiesen. Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt der erneuten Offenlage, sondern wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren berücksichtigt. Wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
		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		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
1.n	Landratsamt RNK Vermessungsamt	20.04.2026	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.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.o	Landratsamt RNK Amt für Grundstücks- und Gebäudemanagement (Eigenbetrieb Bau und Vermögen)		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
1.p	Landratsamt RNK Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Polizeipräsidium Mannheim	12.04.2026	Zu dem Bebauungsplan habe ich bereits Ende 2025 eine Stellungnahme abgegeben. Auf diese möchte ich verweisen. Weiter Einwände oder Anregungen haben sich in der Zwischenzeit nicht ergeben.	Auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme im Rahmen der Offenlage wird verwiesen.
		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.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<i>Auch möchte ich auf das Präventionsangebot des Polizeipräsidiums Mannheim hinsichtlich Einbruchsschutz hinweisen.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
			<i>Ansonsten habe ich im momentanen Planungsverfahren keine weiteren Einwände.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>

Während der Zeit der Erneuten Offenlegung sind keine Anregungen der Bürger oder sonstiger Betroffener eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.