

**Große Kreisstadt Schwetzingen**

**„Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und  
9964/1 –ehemaliges Ausbesserungswerk“**

***Hinweis: Neue Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich der  
Satzung nach Flurstückszerlegung vom 04.05.2017: 9966/1 und  
9964/2***

**Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs.2  
BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem.  
§ 3 Abs. 2 BauGB**

**- Zusammenfassung und Wertung der Stellungnahmen und  
Äußerungen zu dem o.a. Verfahren -**

Datum: 21.09.2017

**Auftraggeber:**

Große Kreisstadt Schwetzingen

**Bearbeitung:**

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft  
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: (0631) 36245-0   Telefax: (0631) 36245-99  
E-mail: firu-kl1@firu-mbh.de

# 1 Stellungnahmen von Behörden und Nachbargemeinden sowie Äußerungen der Öffentlichkeit, in denen Einwände oder Hinweise vorgebracht wurden, die Berücksichtigung gefunden haben.

## I Behörden

Nr.	Name	Antwort mit Schreiben vom	Eingang
1	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	22.12.2016	02.01.2017
2.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt	09.12.2016	19.12.2016
3.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt	08.12.2016	08.12.2016
4.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	09.12.2016	13.12.2016
5.	Verband Region Rhein-Neckar		
6.	Rhein-Neckar-Kreis Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz		
7.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	07.12.2016	12.12.2016
8.	Stadt Schwetzingen Baurechtsamt		
9.	EnBW Regional AG		
10.	Gemeinde Ketsch	27.12.2016	27.12.2016
11.	Gemeinde Plankstadt		
12.	Gemeinde Oftersheim		
13.	Gemeinde Brühl		
14.	NABU Schwetzingen		
15.	Stadt Schwetzingen, Stabsstelle Städtebau Architektur und Verkehrsentwicklung, Sachgebiet Bauleitplanung	16.01.2017	16.01.2017

## II Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen innerhalb der Frist eingegangen-

## **2 Auswertung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Stellen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB sowie der Äußerungen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB haben die folgenden Träger öffentlicher Belange, sonstigen Stellen und Bürger in ihren Stellungnahmen bzw. Äußerungen, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

***Die von den vorgenannten Behörden und Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen sowie Äußerungen der Öffentlichkeit sind (dieser Zusammenstellung) umseitig in Kopie beigefügt.***

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung wurden die Behörden und Nachbargemeinden aufgefordert, zum Entwurf der Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und 9964/1 „ehemaliges Ausbesserungswerk“ Stellung zu nehmen. Die hier behandelten Stellungnahmen, aus denen Anregungen hervorgehen, nehmen auf dieses Verfahren Bezug.

---

**Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB eingegangen sind sowie von Äußerungen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.**

---

## **1 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz**

### **A Zusammenfassung**

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Bedenken äußern wir zur Inanspruchnahme des Flurstücks 9966, landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, für die externen Ausgleichsmaßnahmen. Um den Verlust dieser landwirtschaftlichen Produktionsfläche vermeiden zu können, schlagen wir vor, Ausgleichsmaßnahmen auf dem weitläufigen Betriebsgelände der von den Parkplätzen profitierenden Firma DD Logistik Immobilien zu planen und die landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin für die Nahrungsmittelproduktion bereithalten zu können. Wir weisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf den § 15 Abs. 6 des BNatSchG hin, in dem eindeutig geregelt ist, dass die zuständigen Landwirtschaftsbehörde frühzeitig bei der Auswahl von Flächen zu beteiligen ist, sollten landwirtschaftliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

### **B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem vorliegenden Verfahren um ein einstufiges Beteiligungsverfahren handelt, bei dem die ausgearbeiteten Unterlagen (Entwurf) gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB offen gelegt werden, wurde die zuständige untere Landwirtschaftsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises im Zuge der Offenlage frühestmöglich beteiligt.

Die durch die Ergänzungssatzung verursachten Eingriffe können im Rahmen der Grünordnung innerhalb des Satzungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden, so dass erhebliche Eingriffe zurückbleiben. Bereits im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ in der Satzungsfassung vom März 2012, der als bauplanungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung des Decathlon Logistikzentrums fungiert(e) wurden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan und somit innerhalb des Betriebsgeländes standörtliche Entwicklungsspielräume und somit Flexibilität zu gewährleisten. Aus diesen Gründen ist auch im vorliegenden Verfahren zur Aufstellung der „Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und 9964/1 –ehemaliges Ausbesserungswerk“ ein betriebsgeländeinterner Ausgleich zur Gesamtentwicklung nicht förderlich und sinnvoll.

Das nunmehr im vorliegenden Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung resultierende Bilanzierungsdefizit wird durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen in einem solchen Maß abgedeckt, dass keine erheblichen Eingriffe zurückbleiben. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Flurstücks 9966 auf dem externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen als Fläche zur Landschaftsentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Gemäß Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk in der Satzungsfassung vom März 2012, der eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren bedingte, werden auf den Flächen zwischen Bundesstraße und den überbaubaren Gewerbebebietsflächen sowohl öffentliche als auch private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen Grünflächen werden sowohl Baum- als auch dichte Strauchpflanzungen zu naturschutzfachlichen Ausgleichszwecken festgesetzt. Somit fügen sich die im Rahmen der Ergänzungssatzung ausgewählten Flächen für externe

Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Flurstücks 9966, die sich bereits im Besitz der DD Logistik Immobilien GmbH befinden, hinsichtlich ihrer Lage und ihren vorgesehenen Bepflanzungen in die Grün- und in die funktionale Ausgleichskonzeption des gesamten Standorts ein. Zudem wird für die Durchführung des externen Ausgleichs nur ein untergeordneter Teilbereich des Flurstücks 9966, der sich ferner an die in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Grünstrukturen angliedert, in Anspruch genommen. Somit werden die am Standort durch die Bestandsnutzungen und durch die Planung resultierenden Belange, flächenschonend harmonisiert, zumal die besagten Flächen gemäß einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar nicht als Vorranggebiete für Landwirtschaft ausgewiesen sind und der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim gemäß seiner Stellungnahme bestätigt, dass die Planung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes in Einklang steht.

### **C    Beschluss**

Den Anregungen des Amtes für Landwirtschaft und Naturschutz wird nicht gefolgt. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zur Ergänzungssatzung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

**2 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt**  
**Schreiben vom 09.12.2016 / Eingang 19.12.2016**

**A Zusammenfassung**

Gegen den Erlass der Satzung werden keine Einwände erhoben. Es ergeht der Hinweis, dass durch den geringen Abstand zu der östlich gelegenen Baumreihe grundsätzlich die Gefahr von Schäden durch höhere Gewalt nicht ausgeschlossen werden kann.

**B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß des aktuellen Planungsstandes wird davon ausgegangen, dass die besagte Baumreihe keine bauplanungsrechtlichen Auswirkungen auf die festgesetzten PKW-Stellplätze hat. Auf Ebene der Baugenehmigung kann dieser Belang nochmals aufgegriffen werden.

**C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zur Ergänzungssatzung. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

**3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt**  
**Schreiben vom 08.12.2016 / Eingang 08.12.2016**

**A Zusammenfassung**

Unter Bezug auf die o.a. Planung teilen wir mit, dass seitens des Straßenbauamtes keine Bedenken bestehen, sofern mit baulichen Anlagen ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 535 eingehalten wird.

**B Wertung**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und 9964/1 „ehemaliges Ausbesserungswerk“ wird eine nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, hier Stellplätze festgesetzt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung ist bezogen auf den Abstand zum Fahrbahnrand der B 535 jeweils mindestens 49 Meter entfernt. Der Abstand von 20 Meter zum Fahrbahnrand wird eingehalten.

**C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### **4 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz**

##### **A Zusammenfassung**

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

##### **B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

##### **C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zur Ergänzungssatzung. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

**5 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim**  
**Schreiben vom 07.12.2016 / Eingang 12.12.2016**

**A Zusammenfassung**

Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Ergänzungssatzung als gewerbliche Baufläche dar. Die Satzung steht somit in Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Bitte übergeben Sie uns nach Abschluss des Verfahrens ein Exemplar der rechtskräftig gewordenen Satzung mit Datum der Bekanntmachung.

**B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zur Ergänzungssatzung. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **6 Gemeinde Ketsch**

### **A Zusammenfassung**

Seitens der Gemeinde Ketsch werden keine Bedenken gegen die Ergänzungssatzung geäußert.

### **B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zur Ergänzungssatzung. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

## **7 Stadt Schwetzingen, Stabsstelle Städtebau, Architektur & Verkehrsentwicklung, Sachgebiet Bauleitplanung**

### **A Zusammenfassung**

Die Stabsstelle regt an die Begründung auf Seite 8 dahin zu korrigieren, dass anstatt der Festsetzung zum Bodenschutz vertragliche Regelungen zum Schutz des Mutterbodens getroffen werden sollen.

### **B Wertung**

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB gilt § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend. Diese Bestimmung erlaubt es, vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB anstelle von Festsetzungen vorzunehmen. Da insbesondere Regelungen zum Bodenschutz im Kern nur den Zeitraum der Anlage der vorgesehenen Parkplatzflächen betreffen, macht die Auslagerung dieser Regelungen aus dem Satzungstext hinein in den städtebaulichen Vertrag Sinn. Allerdings ist die textliche Darstellung auf Seite 8 der Begründung zur Ergänzungssatzung zum Schutzgut Boden dahingehend nicht fortgeschrieben worden. Der Wortlaut in der Begründung steht im Widerspruch zu den Ausführungen unter Ziffer 3.3.

### **C Beschluss**

Den Anregungen der Stellungnahme wird gefolgt. Die entsprechende Passage in der Begründung wird textlich angepasst.

---

## **Äußerungen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen zu den vorliegenden Dokumenten im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen.

## **Weiterentwicklung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung nach der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit der Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und 9964/1 „ehemaliges Ausbesserungswerk“**

<b>Plansachstand</b>	<b>21.09.2017</b>
Planstand:	Entwurf
Beteiligung der Öffentlichkeit:	09.01.2017 bis 10.02.2017
Beteiligung der Behörden:	01.12.2016 bis 09.01.2017

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der von den verwaltungsinternen Stellen eingegangenen Anregungen wurden der bauleitplanerischen Abwägung unterzogen. Infolge der vorangegangenen Abwägung und verwaltungsinterner Abstimmungen wurde der **Satzungsentwurf** in folgenden Punkten modifiziert:

### **A Änderungen der Textfestsetzungen:**

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Es wurden keine Änderungen an den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Satzung vorgenommen.

#### Hinweise ohne Festsetzungscharakter (bezogen auf):

Es wurden keine Änderungen in den Hinweisen ohne Festsetzungscharakter zur Satzung vorgenommen.

### **B Änderungen der Planzeichnung:**

Es wurden keine Änderungen an der Planzeichnung zur Satzung vorgenommen.

### **C Änderungen in der Begründung:**

1. Die Begründung wurde auf Grund der Stellungnahme der Stadt Schwetzingen, Stabsstelle Städtebau, Architektur & Verkehrsentwicklung, Sachgebiet Bauleitplanung auf Seite 8, Tabelle 4 „Schutzgut Boden“ wie folgt geändert: Anstelle der Formulierung „Festsetzungen zum Bodenschutz und Pflanzmaßnahmen, Sanierung belasteter Böden“ wurde die Formulierung „vertragliche Regelungen zum Bodenschutz und Pflanzmaßnahmen, Sanierung belasteter Böden“ verwendet.

### **D Änderungen in Fachgutachten, hier Grünordnungsplan:**

1. Der Grünordnungsplan wurde auf Grund der Stellungnahme der Stadt Schwetzingen, Stabsstelle Städtebau, Architektur & Verkehrsentwicklung, Sachgebiet Bauleitplanung auf Seite 35, Tabelle 15 „Schutzgut Boden“ wie folgt geändert: Anstelle der Formulierung „Festsetzungen zum Bodenschutz und Pflanzmaßnahmen, Sanierung belasteter Böden“ wurde die Formulierung „vertragliche Regelungen zum Bodenschutz und Pflanzmaßnahmen, Sanierung belasteter Böden“ verwendet.

Ergänzend wurden weitere, materiell nicht bedeutsame Korrekturen der Plandarstellung (Strichstärken, Maßungenaugigkeiten, etc.) bzw. redaktionellen Ergänzungen und Erläuterungen vorgenommen. Es ergibt sich daraus der

### **Plansachstand**

zum Satzungsbeschluss