

# **STADT SCHWETZINGEN**

## **SATZUNGEN**

### **ÜBER**

**1. DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 100  
„BUNDESBAHNAUSBESSERUNGSWERK SÜD“**

**2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 100  
„BUNDESBAHNAUSBESSERUNGSWERK SÜD“**

**Vorentwurf  
Stand 06.07.2022**



## **Hinweise zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 06.07.2022

## **HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 100 „BUNDESBAHNAUSBESSERUNGSWERK SÜD“**

### **1 Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen**

#### **1.1 Artenschutz**

##### **Bauzeitenbeschränkung**

- Rodungsarbeiten und Baufeldräumung sind außerhalb der Brutzeit der Vögel in der Zeit von Oktober bis Februar auszuführen.
- Das Ziehen von Baumstümpfen und Eingriffe in den Oberboden sind nur außerhalb der Aktivitätsruhe von Zaun- und Mauereidechse nach Vergrämung möglich (März bis September).
- Ein Abriss des Gebäudes oder eine Sanierung darf nur im Sommerhalbjahr erfolgen oder erst nach einer aufwendigen Kontrolle (mit Hubsteiger) auf Fledermausbesatz und Vogelbrut.
- Der Abriss der Gebäude mit Maschinen sowie deren Sanierung darf erst nach der Vergrämung der Eidechsen erfolgen

##### **Anlage von Grünflächen**

Die Gestaltung der Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als Rasen-/Wiesenfläche mit Hecken, Sträuchern und Baumgruppen vorzunehmen. In den Randbereichen sind Reisighaufen und Holzstapel für die Zauneidechse einzubringen. Bei der Pflege sind kleinflächig Altgrasstreifen zu erhalten.

##### **Anlage von Schutzflächen**

S1 Schutzfläche für Mauereidechse und Zauneidechse mit einer Größe von ca. 1300 m<sup>2</sup> liegt nordöstlich der großen Halle. Derzeit besteht dort eine vor wenigen Jahren angelegte Wiesenfläche mit Alleebäumen, welche heute eine hohe Dichte an Zauneidechsen aufweist.

S 3 Schutzfläche für Mauereidechse und Zauneidechse mit einer Größe von ca. 300 m<sup>2</sup> liegt südlich der Alten Federschmiede. Derzeit besteht dort eine Sukzession aus Sommerflieder und Ruderalvegetation.

##### **CEF-Flächen**

CEF 1 (Flächengröße ca. 3200 m<sup>2</sup>):  
wird derzeit nicht gebraucht

CEF 2 (Flächengröße ca. 450 m<sup>2</sup> derzeit lichte bis dichte Strauchsukzession auf ehemaligen Bahn-schottern aus Hartriegel, Liguster und Schlehe):  
Ausstockung von Flächen und Wiesenanlage, Anlage von Totholz-Riegeln mit Sandlinsen. Zielart Zauneidechse.

CEF 3 (Flächengröße ca. 2250 m<sup>2</sup>, derzeit Garten mit Zierrasen und einer Begrenzung aus Sträuchern, Obstbäumen und kleinflächig Robinien; zusätzlich die nördliche Teilfläche der Versorgungsanlage (Flächen für Versorgungsanlagen) mit ca. 2300 m<sup>2</sup>):  
Auslichtung und Ausstockung von Flächen, Anlage von Totholz-Riegeln und Wiesen durch Ansaat. Gehölzstreifen entlang des Radweges soll erhalten bleiben. Zielart Zauneidechse.

CEF 4 (Flächengröße ca. 2800 m<sup>2</sup>, derzeit lichte bis dichte Strauchsukzession auf ehemaligen Bahn-schottern aus Sommerflieder, Hartriegel, Liguster und Schlehe): Auslichtung und Ausstockung von Flächen, Anlage von Stein-Totholz-Riegeln und am Rand der Allee von Gabionen. Zielart Mauereidechse, vereinzelt kommen heute schon Mauereidechsen auf aufgelichteten Stellen vor, mit zunehmender Nähe zu den aktiven Bahngleisen wird die Dichte deutlich höher.

CEF 6 (Flächengröße ca. 3800 m<sup>2</sup>, derzeit lichte bis dichte Strauchsukzession auf ehemaligen Bahn-schottern aus Sommerflieder, Hartriegel, Liguster und Schlehe): Auslichtung und Ausstockung von Flächen, Anlage von Stein-Totholz-Riegeln und am Rand der Allee von Gabionen. Zielart Mauereidechse, vereinzelt kommen heute schon Mauereidechsen auf aufgelichteten Stellen vor, mit zunehmender Nähe zu den aktiven Bahngleisen wird die Dichte deutlich höher.

CEF 7 (Flurstück 8525): Anlage von Sand-Totholz-Riegeln, Reisighaufen, Einsaat Magerwiese, Einsaat Ruderalflur, Pflanzung Sträucher (Gebüsch mittlerer Standorte)

### **Abfangen, Umsiedeln und Vergrämen**

Um den Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) zu umgehen, ist das Abfangen, Umsiedeln oder Vergrämen von Mauer- und Zauneidechsen in die herzustellenden Habitate notwendig. Zur Sicherung gegen weitere Einwanderung ist das Aufstellen (bzw. Reparatur) eines Reptilienschutzzaunes entlang der Bahnlinie und den östlich und westlich angrenzenden Grundstücken erforderlich, um die Wiederbesiedlung der nach der Durchführung der o.g. Maßnahmen eidechsenfreien Vorhabenfläche zu verhindern.

### **Fledermäuse**

Aufhängen von zwei Fledermauskästen an den zu erhaltenen Roßkastanie in der Allee (Bsp.: Fledermaus-Flachkasten Nr. 120 der Firma Strobel). Die Fledermauskästen sind in einer Höhe von ca. 2- 3 m zu installieren und wenn möglich nach Süden oder Osten exponiert sein. Die Anbringung kann sowohl an Bäumen als auch an Gebäuden erfolgen. Beim Hangplatz ist auf uneingeschränkte Anflugmöglichkeiten zu achten. Die Ein- und Ausflugsöffnung sollte nicht in unmittelbarer Nähe zu einer Straße/Bahntrasse angebracht sein, um das Kollisionsrisiko zu vermeiden (MUKLN NRW 2013). Flachkästen müssen mindestens alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit geprüft werden, eine Reinigung ist nicht notwendig (MUKLN NRW 2013).

### **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring, i. V. §4c BauGB)**

Die Ausführungen der Kompensationsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gebäude und im 3. und 5. Jahr durch Ortsbesichtigung (Monitoringprogramm) zu überprüfen. Gegebenenfalls ist zu klären, ob geeignete Maßnahmen zu Abhilfe getroffen werden müssen.

## **1.2 Insektenschutz**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen in Form von LED-Leuchten einzusetzen. Dabei sind warm-weiße oder neutral-weiße LED-Leuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe und primär nach unten gerichteter Beleuchtung zu verwenden. Die Leuchten sind so auszurichten, dass sie gezielt nur Verkehrsflächen und Wege, nicht jedoch angrenzende Gehölze oder Grün-

flächen ausleuchten. Leuchten-Gehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen, die Oberflächentemperatur der Leuchten Gehäuse darf 60° C nicht übersteigen.

### **1.3 Vogelschutz**

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z.B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

## **2 Freianlagengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags**

Im Bauantragsverfahren ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Freianlagengestaltungsplan“ (M 1:200) vorzulegen, der die Einhaltung von Pflanzgeboten und Bestimmungen aus dem „Freianlagengestaltungsplan“ zum städtebaulichen Vertrag für den privaten Bereich darstellt und nachweist.

## **3 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## **4 Abwasserbeseitigung**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein überwiegend unbebautes Gebiet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Ausbau des örtlichen Kanalsystems.

### **Abwasser:**

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Stadt Schwetzingen ist zu beachten.

### **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Um einen langfristigen Schadstoffeintrag in den Wasserkreislauf zu vermeiden, wird empfohlen, nicht nur auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung sondern auch bei den Regenrinnen und Regenfallrohren zu verzichten.

Wenn bei den Dachinstallationen (Abdeckungen, Regenrinnen, Regenfallleitungen etc.) vollständig auf unbeschichtetes Metall verzichtet wird oder es sich um den Ab-

lauf eines Gründaches handelt, so kann eine Versickerung von Niederschlagswasser auch unterirdisch in einer Rigole ohne Bodenpassage erfolgen.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser orts-nah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versicke-rungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfä- den des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regen- wasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zister- nen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben.

Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengitter- steine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Un- terbau ist auf den Belag abzustimmen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen ohne vorherge- hende Reinigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

## **5 Grundwasserschutz**

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar- Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Ein Antrag zur Einleitung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser ins Grund- wasser ist erforderlich

Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird eine flüssigkeitsdichte Ausführung der Tiefgaragensohle empfohlen. Bei Ausführung der Tiefgaragensohle mit durchlässigen Pflasterbelag ist ein Pflastersystem mit DiBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ einzusetzen.

Die Notwendigkeit des Erhalts, der Sicherung oder des Ersatzes von Brunnen und Grundwassermessstellen im Vorhabenbereich ist mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer abzustimmen. Rückfragen zu Brunnen und Grundwassermessstellen können an das Wasserrechtsamt gestellt werden.

Zu erhaltende Brunnen und Grundwassermessstellen sind während der Bautätigkeit durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung und Zerstörung zu schützen.

Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.

Bei endgültiger Einstellung der Nutzung der Brunnen und Grundwassermessstellen müssen diese verfüllt werden. Die Stilllegung ist dem Wasserrechtsamt schriftlich anzuzeigen.

Für die technische Ausführung der Verfüllung ist dem Wasserrechtsamt ein Vorschlag zu unterbreiten. Dieser Verfüllvorschlag ist als wasserrechtliche Anzeige (Anschreiben mit Beschreibung des Vorhabens) dem Wasserrechtsamt zuzusenden.

Mit der Verfüllung darf nicht vor Ablauf von einem Monat nach Eingang der Anzeige begonnen werden, wenn das Wasserrechtsamt nicht einem früheren Beginn zustimmt.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

## **6 Richtfunktrassen**

Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie z. B. Baukräne, Antennen mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

## **7 DB**

(Ergänzung im weiteren Verfahren)

## **8 DIN-Normen/Richtlinien**

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

## **9 Schallschutz DIN 4109**

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.