

## SYNOPSIS

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung der Stadt Schwetzingen**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

##### Sachstand

In seiner Sitzung am 01.03.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 mit der Bezeichnung „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“ beschlossen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brache zum Zwecke einer verdichteten Wohnbebauung zu schaffen. Ferner wurde die Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung und der Trägerbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2023; Frist bis 21.04.2023 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 22 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, davon 2 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 13.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es liegt eine Stellungnahme von 2 Bürger:innen vor.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Stellungnahmen:

Stadt Schwetzingen  
 Bebauungsplan Nr. 76/1  
 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung  
 SYNOPSE

Stand: 20.09.2023

	Behörde/TöB	Datum	Anregung	
			ja	nein
1	Polizeipräsidium Mannheim – Führungs- und Einsatzstab – Stabsbereich Einsatz – Sachbereich Verkehr	06.04.2023		X
2	Regierungspräsidium Karlsruhe - Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	11.04.2023		X Hinweise
3	Regierungspräsidium Karlsruhe – Ref. 55b1 Naturschutz, Recht	17.03.2023		X Hinweise
4	Regierungspräsidium Karlsruhe – Ref. 53.1 und 53.2 Landesbetrieb Gewässer	13.03.2023		X
5	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	21.03.2023		X Hinweise
6	Rhein-Neckar-Kreis - Vermessungsamt	21.03.2023		X Hinweise
7	Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz	11.04.2023	X	
8	Rhein-Neckar-Kreis - Gesundheitsamt	18.04.2023		X Hinweise
9	Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde	17.04.2023		X Hinweise
10	Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt	25.05.2023	X	
11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Flurneuordnung	13.03.2023		X
12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Kreisforstamt	08.03.2023		X
13	Verband Region Rhein-Neckar	13.04.2023		X Hinweise
14	Nachbarschaftsverband Mannheim - Heidelberg	21.04.2023		X
15	Deutsche Bahn AG	14.03.2023		X Hinweise
16	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	14.04.2023		X
17	Deutsche Telekom Technik GmbH	04.04.2023		X Hinweise
18	Netze BW GmbH	22.03.2023	X	

Stadt Schwetzingen  
 Bebauungsplan Nr. 76/1  
 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung  
 SYNOPSE

Stand: 20.09.2023

19	Vodafone West GmbH	31.03.2023		X
20	Bürgermeisteramt Brühl	12.04.2023		X
21	Stadt Mannheim	30.03.2023		X
22	Gemeinde Oftersheim	21.03.2023		X

**BürgerIn**

	Bürger*innen	Datum	Anregung	
			ja	nein
1	Bürger:innen 1 und 2	21.03.2023 12.04.2023 20.04.2023	X X X	

Träger öffentlicher Belange

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
2	<p><b>Regierungspräsidium Karlsruhe – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz</b>                      Schreiben vom 17.03.2023</p>	
	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Bebauungsplanverfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, soll die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache in günstiger innerstädtischer Lage planungsrechtlich gesichert werden. Ergänzend soll auch der unmittelbar südlich angrenzende Garagenhof mit einem hohen Versiegelungsgrad in die planerischen Überlegungen zur Innenentwicklung einbezogen werden, damit insgesamt ein großzügiger Blockinnenbereich mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität entstehen kann.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.560 m<sup>2</sup> und liegt in der Nähe der östlichen Stadtausfahrt in Richtung Plankstadt, westlich der Bahngleise in günstiger Lage zum Stadtzentrum. Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.</p> <p>In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Gebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Der Planung stehen somit keine Belange der Raumordnung entgegen.</p>	Kenntnisnahme
3	<p><b>Regierungspräsidium Karlsruhe – Ref. 55b1 Naturschutz, Recht</b>                      Schreiben vom 17.03.2023</p>	
	<p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 08.03.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplans zur Stellungnahme übersandt.</p>	Kenntnisnahme

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.</p> <p>Im <b>Anlage 1</b> finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine natur- oder artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung ist nicht erforderlich.</p>
4	<p><b>Regierungspräsidium Karlsruhe – Ref. 53.1 und 53.2 – Landesbetrieb Gewässer</b>                  Schreiben vom 13.03.2023</p>	
	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d.h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an den Gewässern I. Ordnung sowie als Betreiber der Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes Baden-Württemberg, wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer I. Ordnung und keine Grundwassermessstellen des Landes. Wir sind somit von dem Vorhaben nicht berührt. Unsere weitere Beteiligung im Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
5	<p><b>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</b>                  Schreiben vom 21.03.2023</p>	
	<p>Vielen Dank für die zugesandten Planunterlagen und die Beteiligung zur o.g. Planung. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:</p>	

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.</p> <p>Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.</p> <p>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, 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. 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. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p> <p>Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege:                  Dr. Sven Jäger, Referat 84.2, <a href="mailto:sven.jaeger@rps.bwl.de">sven.jaeger@rps.bwl.de</a>, 0721/926 -4838</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen zu potenziellen archäologischen Funden oder Befunden werden unter <b>Hinweise</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
6	<p><b>Rhein-Neckar-Kreis - Vermessungsamt</b>                  Schreiben vom 21.03.2023</p>	
	<p>Von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung werden Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.</p> <p>Hinweis:                  Der Bebauungsplan und das Liegenschaftskataster stimmen aktuell nicht überein. Die Flst. Nr. 1206/19 und 1210/27 sind im Liegenschaftskataster nicht vorhanden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für die im ALK eingetragenen Grundstücke Flst-Nrn 1206 und 1210/14 liegt ein Fortführungsnachweis über die Grundstücksänderung von 2019 vor. So sind die Grundstücke mit den Flst-Nrn 1206/19 und 1210/27 entstanden. Hierzu <b>Anlage 2</b>.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
7	<b>Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz</b> Schreiben vom 11.04.2023	
	<p>Nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen <u>keine</u> Bedenken seitens des abwehrenden Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist laut den vorliegenden Unterlagen eine maximale Anzahl von bis zu <u>vier</u> Vollgeschossen als Höchstmaß zulässig. Des Weiteren wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,7 festgesetzt. Aufgrund dieser Tatsache und den entsprechenden weiteren Maßen der baulichen Nutzung gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 96 m<sup>3</sup>/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.</li> <li>2. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m<sup>3</sup>/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</li> <li>3. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten.</li> </ol> <p>Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.</p>	<p>Im Plangebiet ist der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 gewährleistet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>4. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</p> <p>5. Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.</p> <p>6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.</p> <p>Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
8	<p><b>Rhein-Neckar-Kreis - Gesundheitsamt</b>                  Schreiben vom 18.04.2023</p>	
	<p>Im vorgelegten Plan wird die bauliche Verdichtung zum Zwecke des Wohnungsbaues besprochen. Aufgrund der Lage existiert eine Problematik zum Thema Schallschutz. Dies wird im vorgelegten Schallschutzgutachten ausführlich besprochen. Es werden diesbezügliche Vorschläge zur Minimierung bzw. Einhaltung von Grenzwerten vorgelegt, so dass gesundheitlich bedenkliche Werte unterschritten werden. Diese Vorschläge sind je nach letztlich ausführender Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Es ist vorgesehen, anfallendes Regenwasser in den Gebäuden zu nutzen. Wir weisen auf die bestehende Anzeigepflicht solcher Nicht-Trinkwasser-Anlagen beim Gesundheitsamt hin. Es sind die geltenden technischen Regelwerke einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme                  Der Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stadt Schwetzingen  
 Bebauungsplan Nr. 76/1  
 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung  
 SYNOPSE

Stand: 20.09.2023

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	Gegen die Durchführung der Planung werden unter Berücksichtigung dieser Punkte keine generellen Einwände erhoben.	
9	<b>Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde</b> Schreiben vom 17.04.2023	
	<p>Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße (Schwetzingen) soll der bestehende Bebauungsplan geändert und dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.</p> <p>Da hier der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird auf einen Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet.</p> <p>Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich muss zur Bereitstellung von Wohnraum nicht auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden, was grundsätzlich zu begrüßen ist.</p> <p>Es sind stets die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. Hinweise auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten konnten im Plangebiet gemäß artenschutzrechtlicher Voreinschätzung jedoch nicht gefunden werden.</p> <p>Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
10	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt Ref. 43.02</b> Schreiben vom 25.05.2023	
	<b><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u></b>	

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Siehe Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten im <b>Anlage 3</b>.</p> <p><b><u>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</u></b></p> <p><u>Kommunalabwasser</u></p> <p>Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben ist. Damit sollen dem ursprünglichen unbebauten Zustand möglichst nahe kommende Abfluss-, Verdunstung- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden (z.B. Versickerungsmulden, Gründächer usw.). Mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung kann der Hitze und der Trockenheit besser vorgebeugt werden.</p> <p>Volumenänderungen von Speichern (z. B. Bodenspeicher, Zisternen) nähern sich bei Langzeitbilanzen dem Wert Null und werden in den Bilanzgleichungen daher nicht aufgeführt.</p> <p><u>Allgemeines:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen 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.</li> <li>2. 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.</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Zur naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, zu verwenden oder zu versickern oder als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen. Dies wird unter der Örtlichen Bauvorschrift 3 geregelt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u></p> <p>3. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen.</p> <p>Ebenso ist die Abflussvermeidung durch Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzustreben (ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz).</p> <p>Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.</p> <p>4. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, 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. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.</p> <p>5. Der Boden einer Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Durch die Festsetzung begrünter Flachdächer in den Bereichen 1b und 2b wird anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet und versickert.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Lediglich die Randbereiche der Baugrundstücke sind geeignet für eine Versickerung des Niederschlagswassers über eine belebte Bodenzone. Der Stellplatznachweis erfolgt in Tiefgaragen, Stellplätze sind unzulässig. Begrünte Dächer sind für eine Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser geeignet.</p> <p>Kenntnisnahme                  Die fachgesetzlichen Vorschriften bei der Errichtung einer Tiefgarage sind einzuhalten. Hierzu gehört auch, dass das Tropf- und Schleppwasser in einer Verdunstungsrinne gesammelt werden muss.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>6. Es ist zu überprüfen, ob für das Plangebiet eine eigene Regenwasserbehandlungsanlage notwendig wird. Entsprechende Flächen sind ggf. im Bebauungsplan auszuweisen.</p> <p>7. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.</p> <p>8. 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.</p> <p><u>Hinweise zu Zisternen:</u></p> <p>9. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes 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 das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.</li> </ul> <p>Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Örtlichen Bauvorschriften regeln, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, zu verwenden oder zu versickern oder als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen ist. Bei der konkreten Ausgestaltung sind die fachgesetzlichen Regelungen einzuhalten.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p><u>Gewässeraufsicht</u></p> <p>Gegen die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplans „Maximilianstraße usw.“ in Schwetzingen gibt es von Seiten der Gewässeraufsicht (HWGK und Gewässerrandstreifen) keine Bedenken.</p> <p><u>Altlasten/Bodenschutz</u></p> <p>Auf den südlichen Bereichen der Grundstücke Flst. Nr. 1206, 1210/20 und 1210/25 befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Altstandort „Bauunternehmen Mehner, Maximilianstr. 14a“. Der Altstandort wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und ist im Bodenschutz-/Altlastenkataster unter der Obj. Nr. 3000 als „A-Fall (Archivieren)“ verzeichnet. Wir weisen darauf hin, dass es auch bei „A-Fällen“ nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird. Im Bebauungsplan sollte darauf hingewiesen werden.</p> <p>In den Planungsunterlagen zum Bebauungsplan ist eine „Ehemalige Fleischfabrik“ erwähnt. Diese Fläche ist im Altlasten-/ Bodenschutzkataster bislang nicht verzeichnet. Nach bisheriger Auslagerung der ehemaligen Fleischfabrik aus dem Bebauungsplan soll mit der Änderung des Bebauungsplanes hier nun eine Wohnbebauung realisiert werden. Die ehemalige Fleischfabrik ist grundsätzlich als umweltrelevant einzustufen. Dem Wasserrechtsamt fehlen zu der ehemaligen Fleischfabrik die Informationen, ob bei dem genannten Betrieb wassergefährdende Stoffe eingesetzt wurden. Es ist deshalb vor einer abschließenden Stellungnahme noch eine <b>historische Erkundung</b> durchzuführen, um prüfen zu können, ob eine Altlastenrelevanz vorliegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen zum Altstandort „Bauunternehmen Mehner, Maximilianstraße 41a) werden unter <b>Hinweise</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Ehemalige Fleischfabrik“. Dieser Standort ist nicht im Altlasten-/ Bodenschutzkataster verzeichnet. Die ehemalige Fleischfabrik ist grundsätzlich als umweltrelevant einzustufen. Eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erst möglich, wenn der Eigentümer durch fachkundige Gutachter eine <b>historische Erkundung</b> durchführen lässt, um festzustellen, ob während des Betriebs des Fleischwerks wassergefährdende Stoffe eingesetzt wurden. Sollte dies der Fall sein, wäre der Standort altlastenrelevant. In diesem Fall ist der Eigentümer verpflichtet, den Boden nach BBodSchG zu sanieren.</p>
13	<p><b>Verband Region Rhein-Neckar</b>                  Schreiben vom 13.04.2023</p>	
	<p>Mit Schreiben vom 08.03.2023 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o.g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 11.04.2023 vollumfänglich anschließen.	
14	<b>Deutsche Bahn AG</b> Schreiben vom 14.03.2023	
	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) aus dem Bahnbetrieb kommen kann.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme                      Sofern es bzgl. Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe eine Vorbelastung im Plangebiet gibt, ist im Zuge der baulichen Nachverdichtung nicht mit einer Verschlechterung der Situation zu rechnen.</p>
16	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Schreiben vom 04.04.2023	
	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.</p> <p>Bitte informieren Sie daher die Investoren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühhestmöglich mit unserem Vertrieb (Ansprechpartner: Frau Engel Tel.: +49 711 9994736, Mail: <a href="mailto:Ana-Pia.Engel@telekom.de">Ana-Pia.Engel@telekom.de</a>) oder unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten. Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich neben Hausversorgungen keine weiteren Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan im <b>Anlage 4</b>).</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.</p> <p>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. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>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.                  Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen zur Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom werden unter <b>Hinweise</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen zu potenziellen Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien und Abdeckungen von Abzweigkästen/ Kabelschächten sowie zur Freihaltung oberirdischer Gehäuse werden unter <b>Hinweise</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen zu geplanten Baumpflanzungen laut Merkblatt werden unter <b>Hinweise</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
18	<b>Netze BW GmbH</b> Schreiben vom 22.03.2023	
	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. Im <b>Anlage 5</b> erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> <p>Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen.                      Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail <a href="mailto:PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de">PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de</a>, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Derzeit wird ein Teil des Geltungsbereiches über die kundeneigene Trafostation „Schiefer“ versorgt. Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan soll dieses Gebäude abgerissen werden und damit die Kunden-Trafostation entfallen.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange gemäß Bundesbaugesetz stellen wir folgenden Antrag:</p> <p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im beiliegenden Bebauungsplan (<b>Anlage 6:</b> Netze BW Trafostation) eingezeichnet, für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben.</p> <p>Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail <a href="mailto:PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de">PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de</a>, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Grunddienstbarkeit für Bestandsanlagen zur Stromversorgung konnte nicht ermittelt werden. Gemäß § 14 Abs. 2 können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas , Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt keinen konkreten Ersatzstandort für die Verlagerung der bestehenden Trafostation fest. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Trafo-Stationen nur zulässig, wenn diese baulich in die Hauptanlage integriert sind. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind in einer Tiefe von 30 m entlang der Berliner Straße Nebenanlagen zulässig; hierzu gehören auch und Ähnliches. Die Trafo-Stationen sind grundsätzlich nur in baulicher Verbindung mit sonstigen Nebenanlagen zulässig. Hierdurch wird die Aufenthaltsqualität im Blockinnenbereich gesichert.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>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> <p>Hinsichtlich der Kabeltrassen innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.</p> <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.</p> <p>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 Netze BW GmbH angefordert werden.</p>	<p>Gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO sind in den Baugebieten Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, zulässig. Insofern ist keine gesonderte planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme                  Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen gilt unmittelbar. Es wird unter <b>Hinweise</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen werden unter <b>Hinweise</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

**Bürger:in**

OZ	Bürger:in	Vorgebrachte Stellungnahmen
1/1	<b>Bürger:in 1</b> Schreiben vom 12.03.2023	
	<p>Mir ist in der Begründung in Anlage A4 auf Seite 17 Punkt 3 folgendes aufgefallen.</p> <p>Dort wird erwähnt, dass eine geschlossene Einfriedung unzulässig wäre. Davor werden auch die angrenzenden Gärten der Karlstr. erwähnt, welche ja unsere sind ( Flurstücke 1206/1 und 1206/2 ).</p> <p>Das wäre ein weiterer Punkt, zu dem am 04.03.2023 bereits telefonisch gewünschten, Gesamtänderung des Geltungsbereichs.</p> <p>Falls eine Einfriedung tatsächlich nicht möglich wäre, ist dies nicht akzeptabel.</p> <p>Könnten Sie das bitte auch nochmal in der Fraktion hinterfragen, bzw. eueren Vertreter für den technischen Ausschuss am 15.03. informieren.</p> <p>Der Bewohner der Karlstraße äußert den Wunsch, den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auch auf die anderen Quartiere zwischen Berliner und Karlstraße auszuweiten.</p>	<p>Für das Grundstück Flst-Nr. 1206/1 gilt die Gestaltungssatzung Innenstadt. Hier werden lediglich straßenseitige Einfriedungen geregelt. Dem Eigentümer steht es daher frei, wie er seine sonstigen Einfriedungen gestaltet.</p> <p>Die Erforderlichkeit zur Änderung des gesamten Bebauungsplans Nr. 76 wird nicht gesehen.</p>
1/2	<b>Bürger:in 1</b> Schreiben vom 12.04.2023	
	<p>In der vorbezeichneten Angelegenheit haben uns die Eheleute XXX und XXX XXX, wohnhaft in der Karlstraße 10 in 68723 Schwetzingen, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Entsprechende Anwaltsvollmacht liegt an.</p> <p>Unser Mandant Herr XXX XXX ist Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Flurstücknummer 1206/1, Karlstraße 10, 68723</p>	

OZ	Bürger:in	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Schwetzingen. Unsere Mandanten Herr XXX und Frau XXX XXX sind Miteigentümer des benachbarten, ebenfalls mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Flurstücknummer 1206/2, Karlstraße 8, 68723 Schwetzingen.</p> <p>Für unsere Mandanten geben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit folgende Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76/1 ab:</p> <p>Die beabsichtigte Bebauung des Areals der ehemaligen Fleischfabrik und des südlich angrenzenden Garagenhofs mit Mehrfamilienhäusern nebst Kfz-Stellplätzen und Zuwegung im Innenbereich des durch die Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße und Karlstraße gebildeten Blocks wird als zu massiv empfunden. Dies sowohl in Bezug auf die jeweiligen Baufenster, als auch die Anzahl der Geschosse bzw. Höhe der Mehrfamilienhäuser.</p> <p>Das den Grundstücken unserer Mandanten zugewendete Mehrfamilienhaus entfaltet erdrückende Wirkung auf die besonders geschützten Bereiche der Grundstücke bzw. Wohnhäuser unserer Mandanten wie die rückwärtigen Wohn- und Schlafzimmer und Gärten. Von den Fenstern, Balkonen und der Dachterrasse des Mehrfamilienhauses wären diese besonders geschützten Bereiche adlerhorstartig einsehbar, was den Wohnfrieden unserer Mandanten erheblich stört. Dies stellt eine gravierende Verschlechterung im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand dar. Zwar ist gegenwärtig eine Außenwand der ehemaligen Fleischfabrik direkt an der gemeinsamen Grenze der Grundstücke errichtet. Diese hat jedoch keine Fenster, so dass die besonders geschützten Bereiche der Grundstücke bzw. Wohnhäuser unserer Mandanten vom Areal der ehemaligen Fleischfabrik nicht eingesehen werden können.</p> <p>Hinzu kommt, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Schutz vor ungewollter Einsichtnahme nicht möglich ist, wenn auf den Grundstücken unserer Mandanten lediglich offene sowie auch der Höhe nach limitierte Einfriedungen errichtet werden dürfen.</p>	<p>Mit der Planung sollen ehemals gewerblich genutzte und nun brachliegende Fläche in günstiger Lage mit vorhandener Erschließung für eine Nachfolgenutzung wiedernutzbar gemacht werden. Vor dem Hintergrund eines stark angespannten Wohnungsmarktes und knapp verfügbarer Flächenressourcen wird eine verdichtete Wohnbebauung angestrebt. Dies ist auch im Interesse der Innenentwicklung vor Außenentwicklung bzw. sparsamem Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>Im konkreten Fall werden zwischen geplanter 2 ½-geschossiger Bebauung zu bestehender 2 ½-geschossiger Bebauung 24,40 m Abstand eingehalten; Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfordern keine Abstandsflächen. Somit werden die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften um das Mehrfache überschritten.</p> <p>Die Abstände dienen dem Brandschutz, der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, der Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands. Die Belange der umgebenden Nutzungen werden ausreichend berücksichtigt; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben entfaltet gegenüber dem Grundstück Flst-Nr. 1206/1 keine erdrückende Wirkung. Die Nutzbarkeit des Grundstücks wird in keiner Weise beeinträchtigt. Das Interesse des Grundstückseigentümers an der Aufrechterhaltung einer fensterlosen Grenzbebauung stellt an sich keine rechtlich geschützte Position dar.</p> <p>Um einen halböffentlichen und damit großzügigen Charakter der Grün-/Freibereiche im Blockinnenbereich zu erzeugen, sind Einfriedungen nur in begrenztem Umfang zulässig. Dies betrifft das geplante Bauvorhaben.</p>

OZ	Bürger:in	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Im Ergebnis werden die Grundstücke unserer Mandanten damit einen erheblichen Wertverlust durch die erdrückende Wirkung der Mehrfamilienhäuser, die adlerhorstartige Einsichtnahme in besonders geschützte Bereiche und das Verbot geschlossener Einfriedungen erleiden.</p> <p>Unsere Mandanten wenden sich auch gegen die mit der massiven Bebauung einhergehende Flächenversiegelung. Nach den bisherigen Zielen des Bebauungsplans Nr. 76 sollte das Blockinnere gerade von einer Bebauung freigehalten bzw. es sollten Versiegelungen vermieden werden. Dies spiegelt sich in den folgenden Festsetzungen explizit wider:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Baulinien bzw. Baugrenzen sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten,</li> <li>– dem Gebot, nicht überbaute Flächen zu begrünen und die Grünflächen dauerhaft zu unterhaltendem Gebot, Garagen und Carports extensiv zu begrünendem Gebot, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder zumindest den Regenwasserablauf von diesen Flächen ortsnah versickern zu lassen.</li> </ul> <p>Unsere Mandanten wurden wegen der bisherigen Zielsetzung des Bebauungsplans, Flächenversiegelungen zu vermeiden, gemäß der diesem Schreiben beigefügten Vereinbarung seitens des Baurechtsamts dazu gezwungen, dem Abbruch des Carports auf dem Grundstück Flurstücknummer 1206/1 zuzustimmen und den darunter verlegten Plattenbelag zu entfernen, und zwar obwohl von ihnen immer wieder angeboten worden war, das Dach des Carports extensiv zu</p>	<p>Für das Grundstück Flst-Nr. 1206/1 im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt gelten die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E, Ziffer E.6 (Einfriedungen). Hier sind nur die straßenseitigen Einfriedungen geregelt; im rückwärtigen Bereich gibt es keine Einschränkungen der Einfriedung.</p> <p>Aus den obigen Ausführungen kann geschlossen werden, dass durch das Nebeneinander von jeweils 2 ½-geschossiger Bebauung mit einer dazwischenliegenden Abstandsfläche von 24,40 m kein Bodenwertverlust zu erwarten ist. Vielmehr entspricht die Planung dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Derzeit ist das Gelände der ehemaligen Fleischfabrik zu 100 % versiegelt; durch die geplante Reduzierung der Gesamtversiegelung sowie durch die intensive Begrünung der Tiefgarage ist auf jeden Fall eine deutliche Verbesserung festzustellen. Durch die Planungsmaßnahme werden überhaupt erst wieder natürliche Bodenfunktionen hergestellt.</p> <p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 und damit nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung Nr. 76/1. Die im Bebauungsplan Nr. 76 getroffenen Festsetzungen zur Flächenversiegelung betreffen den baulichen Bestand entlang der Karlstraße sowie den Bereich der 1. Änderung; hier sind jeweils private Grünflächen festgesetzt. Im Änderungsbebauungsplan Nr. 76/1 sind Tiefgaragen mit einer intensiven Dachbegrünung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; so können die natürlichen Bodenfunktionen zum Teil wieder hergestellt und damit die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Unabhängig davon gelten die Vorgaben zur naturnahen Wasserbewirtschaftung gemäß § 55 Abs. 2 WHG unmittelbar und somit auch für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 76/1.</p> <p>Entsprechend dem Konzept der Schwammstadt, soll das Niederschlagswasser im Planungsbereich gespeichert werden, um es für die Wasserversorgung von begrünten Flächen und ggf. auch als WC-Spülwasser zu nutzen.</p> <p>Die Speicherung von Niederschlagswasser erfolgt auf den nicht unterbauten Flächen (Beläge, Pflanzflächen) in Tragschichtsubstraten und im Boden, bei der</p>

OZ	Bürger:in	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>begründen bzw. das auf dessen Dach anfallende Regenwasser im natürlichen Erdreich versickern zu lassen.</p> <p>Dagegen stellt es für die Stadt offensichtlich überhaupt kein Problem dar, wenn von der Bauherrschaft der Mehrfamilienhäuser mit den damit einhergehenden Kfz-Stellplätze, Zuwegungen und ggf. Nebenanlagen weitaus größere Flächen im Blockinnenbereich nunmehr versiegelt werden dürfen.</p> <p>Nach der Auffassung unserer Mandanten wird offensichtlich mit zweierlei Maß gemessen, d.h. die Bauherrschaft der beabsichtigten Mehrfamilienhäuser gegenüber den Eigentümern von Bestandsgebäuden bevorzugt, ohne dass dies durch sachliche Gründe gerechtfertigt wäre. Seitens unserer Mandanten muss deshalb entweder die beabsichtigte massive Bebauung des Areals der ehemaligen Fleischfabrik und des südlich angrenzenden Garagenhofs oder die beigefügte Vereinbarung aufgrund des widersprüchlichen Umgangs mit der Versiegelung von Flächen in Frage gestellt werden, weshalb unsere Mandanten fest dazu entschlossen sind, notfalls gerichtlich gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76/1 vorzugehen.</p> <p>Für unsere Mandanten wird abschließend darauf hingewiesen, dass es leider nicht möglich war, innerhalb der Offenlagefrist bis 14.04.2023 einen Termin mit der Stadtplanung bzw. dem Baurechtsamt zu erhalten zwecks weiterer Erläuterung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76/1 und Besprechung des weiteren Vorgehens. Ein zunächst auf 04.04.2023 frühzeitig vereinbarter Termin wurde von der Stadtverwaltung wegen der urlaubs- bzw. krankheitsbedingten Abwesenheit der maßgeblichen Sachbearbeiter wieder abgesagt. Als</p>	<p>Dachbegrünung (Flachdächer Wohngebäude und Tiefgarage) in Bauelementen (Drainageplatten, Wasserretentionsboxen) zur Wasserspeicherung unterhalb der Substratschicht.</p> <p>Die Versickerung in den lokalen Grundwasserkörper findet bei nicht unterbauten Flächen direkt über sickertfähige Beläge und den begrüneten Oberboden bzw. zentral über eine Zisterne und nachgeschaltete Versickerungsanlage statt. Ebenso wird das Restwasser aus den Systemen zur Dachbegrünung über eine Zisterne in eine Versickerungsanlage geleitet. Die Versickerungsanlage(n) sind als Notüberlauf an den Kanal angeschlossen. Durch das Bodengutachten sind sandige Schichten ab ca. 2.30 m unter OK nachgewiesen, so dass zumindest teilweise von der Möglichkeit zur Versickerung auszugehen ist. Grundsätzlich ist das System zur Niederschlagswasserbewirtschaftung entsprechend den Vorgaben der Stadt zur maximalen Einleitung von Regenwasser in den Kanal auszulegen.</p> <p>Die erwähnte Vereinbarung zu Grundstück Flst-Nr. 1206/1 hat Abweichungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 76 zum Inhalt.</p> <p>Die Dichte der geplanten Wohnbebauung ergibt sich aus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei ist für die weitgehend bebauten Randbereiche eine höhere Verdichtung feststellbar (hier werden die Eigentümerbelange/ Bestandsschutz berücksichtigt), als für den Blockinnenbereich. Hier gilt eine GRZ von 0,4; bei einer 2-/ 3-geschossigen Bebauung ergibt sich in etwa eine GFZ von 1,2. Somit werden im Blockinnenbereich die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Mit Schreiben vom 18.04.2023 wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme vom 12.04.2023 in das bisher eingegangene Abwägungsmaterial einbezogen und von einem erläuternden Termin im Zuge der frühzeitigen öffentlichen Auslegung abgesehen wird. Baurechtliche Fragen zur Vereinbarung mit der Stadt Schwetzingen vom 07.09.2021 sind entsprechend mit der Baurechtsbehörde zu klären; für das Bebauungsplanverfahren sind diese jedoch unerheblich.</p>

OZ	Bürger:in	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>nächstmöglicher Termin angeboten und von unseren Mandanten auch bestätigt wurde der 25.04.2023, mithin nach Ablauf der Offenlagefrist. Für unsere Mandanten bleibt deshalb ausdrücklich vor behalten, diese Stellungnahme je nach dem Ergebnis dieses am 25.04.2023 anstehenden Termins noch zu ergänzen.</p>	<p>Die vorgetragene Problemstellung auf dem Grundstück 1206/1 wird durch einen Termin mit der Abteilung Stadtplanung nicht gelöst werden können. Deshalb wurde von einem Termin wie ursprünglich vereinbart abgesehen.</p> <p>Die vorgetragenen Einwände mögen verständlich sein, aus rechtlicher Sicht sind diese jedoch in die Abwägung mit einzubeziehen und zu bewerten. Diese kollidieren jedoch mit der Zielsetzung der Nachverdichtung und Reduktion einer Flächenversiegelung auf "Grüner Wiese", ganz im Sinne des Klimaschutzes.</p> <p>Der geplante Baukörper rückt bis auf 3,30 m an die Grundstücksgrenze heran. Die nachbarlichen Abstandsflächen i.S.d. LBO können dementsprechend problemlos eingehalten werden. Die Bebauung ist mit 3 Geschossen im Teilbereich 1a mit einem oberen Abschluss des Gebäudes von 8,50 m Höhe und einem Abstand von 3,30 m bzw. 5,30 m im obersten Geschoss nicht „einmauernd“ im Sinne der Rechtsprechung. Fragen der Versiegelung des Nachbargrundstückes sind generell nicht drittschützend, zumal nicht wie dargestellt eine Vollversiegelung stattfindet sondern ein Reduktion der versiegelten Fläche.</p>
	<p><i>Vereinbarung</i></p> <p>zwischen der</p> <p>Stadt Schwetzingen, vertreten durch Frau XXX, Amt für Klimaschutz, Wirtschaft und Bauordnung, Baurechtsamt, Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen nachfolgend auch „Stadt“ genannt.</p> <p>und</p> <p>Herrn Uwe Betzwieser, Karlstraße 10, 68723 Schwetzingen nachfolgend auch „Grundstückseigentümer“ genannt -</p> <p><i>Präambel</i></p> <p>Herr XXX ist Eigentümer des Grundstücks Flurstück-Nr. 1206/1 in der Karlstraße 10 in 68723 Schwetzingen. Das Grundstück ist im rückwärtigen Bereich u.a. an und entlang der Grenze zum Nachbargrundstück Flurstück-Nr.</p>	

OZ	Bürger:in	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>1206/2 mit zwei aneinander gebauten Nebengebäuden und mit einem Carport bebaut. Die Nebengebäude liegen teilweise und der Carport liegt vollständig außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans der Stadt „Nr. 76 Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“. Die Fläche unterhalb des Carports ist mit Betonplatten versiegelt. Die Nebengebäude sind teilweise Altbestand, wohingegen die Stellplätze und der Carport erst nach dem Inkrafttreten des vorgenannten Bebauungsplans errichtet wurde.</p> 	

OZ	Bürger:in	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Zwecks Instandhaltung und Instandsetzung der Dächer der Nebengebäude hatte der Grundstückseigentümer, anstelle des vormals vorhandenen Flachdachs nebst Balkon auf dem vorderen Anbau und des vormals vorhandenen Pultdachs auf dem rückwärtigen Anbau, mit der Errichtung eines durchgängigen Flachdachs begonnen. Im Zuge dessen wurde das Nebengebäude verlängert und aufgemauert bzw. mit einem Ringanker versehen.</p> <p>Die Stadt hat am 17.08.2018 die Einstellung der Bauarbeiten angeordnet und diese Anordnung anschließend schriftlich bestätigt. Hinsichtlich der Nebengebäude wurde mit Bescheid vom 04.11.2019, Btb.Nr.: 20190444, in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 05.05.2020, durch die Stadt der Abbruch des rückwärtigen Anbaus/Nebengebäudes an und entlang der Grenze zum Nachbargrundstück Flurstück-Nr. 1206/2 von seinem nordöstlichen Ende aus auf einer Länge von 4,20 m und der Rückbau der bereits erfolgten Erhöhung der Nebengebäude auf das ursprüngliche Höhenmaß angeordnet. Mit Bescheid vom 04.11.2019, Btb.Nr. 20190534, wurde durch die Stadt der Abbruch des Carports geordnet.</p> <p>Der Grundstückseigentümer hat gegen beide Bescheide der Stadt Widerspruch erhoben und nach der Durchführung der Widerspruchsverfahren gegen die Bescheide vom 04.11.2019 auch Klagen beim Verwaltungsgericht Karlsruhe erhoben. Die Verfahren werden dort mit den AZ.: 5 K 3131/20 (Anbau bzw. Nebengebäude) sowie AZ.: 5 K 3191/20 (Carport) geführt.</p> <p>Zur Herbeiführung einer Einigung hat am 17.12.2020 ein Ortstermin mit dem Grundstückseigentümer, seinem Rechtsanwalt und der Stadt stattgefunden. Dies vorausgeschickt, vereinbarten die Parteien was folgt:</p> <p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, hinsichtlich der von ihm bereits begonnenen Errichtung des durchgängigen Flachdachs für die Nebengebäude innerhalb von acht Wochen nach Abschluss dieser Vereinbarung einen neuen förmlichen Bauantrag gemäß dieser Vereinbarung zu stellen.                      Gegenstand dieses Bauantrags sind:</p>	

OZ	Bürger:in	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Die Erweiterung des Nebengebäudes um 4,20 m an und entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.Nr.: 1206/2 (siehe Anlage 1- Grundriss EG).                      Erhöhung der Außenwände der Nebengebäude an und entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.Nr.: 1206/2 um 1,00 m.                      Errichtung eines extensiv begrünten Flachdachs auf den Nebengebäuden an und entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.Nr.: 1206/2 (siehe Anlage 2 - Grundriss OG).                      Wiederherstellung der Terrasse mit ca. 11 m<sup>2</sup>, entsprechend der Baugenehmigung vom 30.10.2002 (siehe Anlage 2 - Grundriss OG).</p> <p>Die im Bauantrag vom 12.08.2019 beantragte Erhöhung der Brandwand um 0,70 m entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.Nr.: 1206/2 wird nicht Gegenstand des Bauantrags und ist von Seiten der Stadt nicht genehmigungsfähig. Sollte diese Erhöhung durch den Grundstückseigentümer bereits errichtet worden sein, verpflichtet er sich zum Rückbau auf das ursprüngliche Höhenmaß.</p> <p>Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich zur Fertigstellung bis spätestens 31.12.2023.                      Die Stadt verpflichtet sich diesen Bauantrag und die notwendigen Ausnahmen/Abweichungen/Befreiungen von den Festsetzungen des in der Präambel genannten Bebauungsplans zu genehmigen. Mit der bestandskräftigen Baugenehmigung und nach mangelfreier Schlussabnahme entfällt die Verpflichtung des Grundstückseigentümers zum Abbruch bzw. Rückbau gemäß dem Bescheid vom 04.11.2019, Btb.Nr.: 20190444, in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 05.05.2020.</p> <p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, den Carport gemäß dem Bescheid vom 04.11.2019, Btb.Nr.: 20190534, abzubereiten. Er verpflichtet sich weiter, auch die derzeit vorhandenen Betonplatten unterhalb des Carports sowie die Regenrinne zu beseitigen und zwei Stellplätze mit Rasengittersteinen aus Beton oder Kunststoff durchlässig zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, so dass das Regenwasser direkt versickern kann. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Darstellungen in der Auflage 2 - Grundriss EG Bezug genommen. Diese</p>	

OZ	Bürger:in	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Verpflichtungen des Grundstückseigentümers sind durchzuführen, sobald dieser die in vorstehendem § 1 genannte Baugenehmigung erhalten hat.                      Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich zur Fertigstellung bis spätestens 31.12.2023.</p> <p>Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt Schwetzingen die entsprechend der Vereinbarung neu hergestellten Stellplätze im Bereich der privaten Grünflächen, d.h. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzte Flächen, zu dulden. Gleiches gilt für die Befestigung um das Nebengebäude herum in Form eines Fußwegs aus Betonplatten in einer maximalen Breite von 1,20 m bzw. 1,40 m entsprechend den Darstellungen in der Auflage 2 - Grundriss EG.</p> <p style="text-align: center;">§3</p> <p>Nach Erteilung der Baugenehmigung und mängelfreier Schlussabnahme gemäß § 1 dieser Vereinbarung sowie des vollständigen Abbruchs des Carports und des Rückbaus der Stellplätze entsprechend § 2 dieser Vereinbarung erklären die Parteien die in der Präambel genannten Verfahren beim Verwaltungsgericht Karlsruhe AZ: S K 3131/20 und AZ: 3191/20 für erledigt sowie, dass eine Einigung auch dahingehend erzielt wurde, dass der Kläger die Gerichtskosten trägt und jede Partei die bei ihr angefallenen außergerichtlichen Kosten selbst trägt.</p> <p style="text-align: center;">§4</p> <p>Sofern die Eigentümer der angrenzenden Nachbargrundstücke gegen die im vorstehendem § 1 genannte Baugenehmigung rechtliche Schritte einleiten und rechtskräftig obsiegen sollten, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die Stadt von allen gegen sie festgesetzten Kosten des Rechtsstreits freizustellen.</p> <p>Sollte eine Regelung dieser Vereinbarung nichtig oder anfechtbar oder aus einem sonstigen Grunde unwirksam sein, so bleibt der übrige Inhalt der Vereinbarung dennoch wirksam.</p>	
1/3	Bürger:innen 1 + 2	

OZ	Bürger:in	Vorgebrachte Stellungnahmen
	Schreiben vom 20.04.2023	
	<p>In der vorbezeichneten Angelegenheit haben unsere Mandanten Ihre E-Mail vom 18.04.2023 und die damit leider einhergehende Absage des Besprechungstermins vom 25.04.2023 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend Ihrer Anregung werden wir uns mit den Anliegen unserer Mandanten nunmehr auch an Frau XXX vom Baurechtsamt wenden.</p> <p>Wir wollen weiter zur Klarstellung festhalten, dass es bei den Einwänden unserer Mandanten in Bezug auf die Versiegelung von Flächen nicht um drittschützende Rechtsvorschriften geht.</p> <p>Vielmehr geht es unseren Mandanten darum, dass die Auflagen zur Vermeidung von Versiegelungen in Bezug auf das Gebiet des Bebauungsplanentwurfs Nr. 76/1 weniger belastend erscheinen als in Bezug auf das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 76 und damit die Grundstücke unserer Mandanten. Unsere Mandanten werden bspw. von dem Gebot des rückwärtigen Grundstücksbereichs als Grünfläche schon aufgrund der wesentlich geringeren Größe ihrer Grundstücke wesentlich härter betroffen als die Bauherrschaft von den im Bebauungsplanentwurf Nr. 76/1 enthaltenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Unsere Mandanten sehen sich deshalb ohne rechtfertigenden Grund ungleich behandelt bzw. gegenüber der vorgenannten Bauherrschaft benachteiligt.</p> <p>Diese Benachteiligung ließe sich aus der Sicht unserer Mandanten nunmehr abmildern, wenn der von Ihnen errichtete Carport erhalten bleiben könnte, wobei unsere Mandanten damit einverstanden wären, dessen Dach zu extensiv zu begrünen und die aktuell darunter vorhandenen Betonplatten durch versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine und dergleichen zu ersetzen. Ein solches Entgegenkommen bietet sich gerade deshalb an, weil mit dem bevorstehenden Abbruch der ehemaligen Fleischfabrik vormals bebaute bzw. versiegelte Flächen freigelegt und begrünt werden können. Der Carport wird für das Mikroklima im Blockinnenbereich deshalb als irrelevant angesehen.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 umfasst unterschiedliche Dichtestrukturen. So fällt die Bestandsbebauung entlang der Karlstraße kleinteiliger und mit weniger Geschossen aus als der Rest des Geltungsbereichs. Laut Gestaltungssatzung Innenstadt gehört die Bebauung an der Karlstraße zur Stadterweiterung 1920 bis 1960; entsprechend werden gestalterische Regelungen getroffen. Die Bebauung des übrigen Blockbereichs fällt dichter aus; hier gilt keine Gestaltungssatzung. Die Bebauung an der Karlstraße ist somit nicht vergleichbar mit jener an der Berliner- und Maximilianstraße. Im Übrigen bewirken die Festsetzungen eine Reduzierung der Gesamtversiegelung im Änderungsbebauungsplan Nr. 76/1.</p> <p>Das Grundstück Flst-Nr. 1206/1 liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Anregungen können allenfalls Gegenstand einer Einzelfallprüfung auf der Grundlage von Bebauungsplan Nr. 76 sein.</p>

**Stadt Schwetzingen**  
**Bebauungsplan Nr. 76/1**  
**„Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung**  
**SYNOPSIS**

**Stand: 20.09.2023**

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangene Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Teilweise wurde den Anregungen entsprochen:

Landau, 20.09.2023

**stadtconcept**   
sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch  
Regierungsbaumeisterin

Anlage 1: Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren

**Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren**

	<b>Art des Verstoßes</b>	<b>Was ist zu tun ?</b>
<b>Naturschutzgebiet (NSG)</b>	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG
<b>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</b>	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dienendes LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG
<b>Artenschutz</b>	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG und FFH-Anhang-IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotsverwirklichung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.
<b>Biotopschutz</b>	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichbar oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichbar	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG , § 33 Abs. 4 NatSchG. >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG
<b>Natura 2000</b>	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 58 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG



### Anlage 3: Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
Wasserrechtsamt  
-Grundwasserschutz und Wasserversorgung-

## Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten

In der örtlichen Zuständigkeit des Rhein-Neckar-Kreises, Wasserrechtsamt

### Wasserversorgung:

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.

### Grundwasserschutz:

3. Tiefgaragen sind entweder wasserundurchlässig oder mit einem Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ auszuführen.
4. Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.
5. 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.

6. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
  - a. Entnahme von Grundwasser
  - b. Bohrungen in den Grundwasserleiter
  - c. Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser

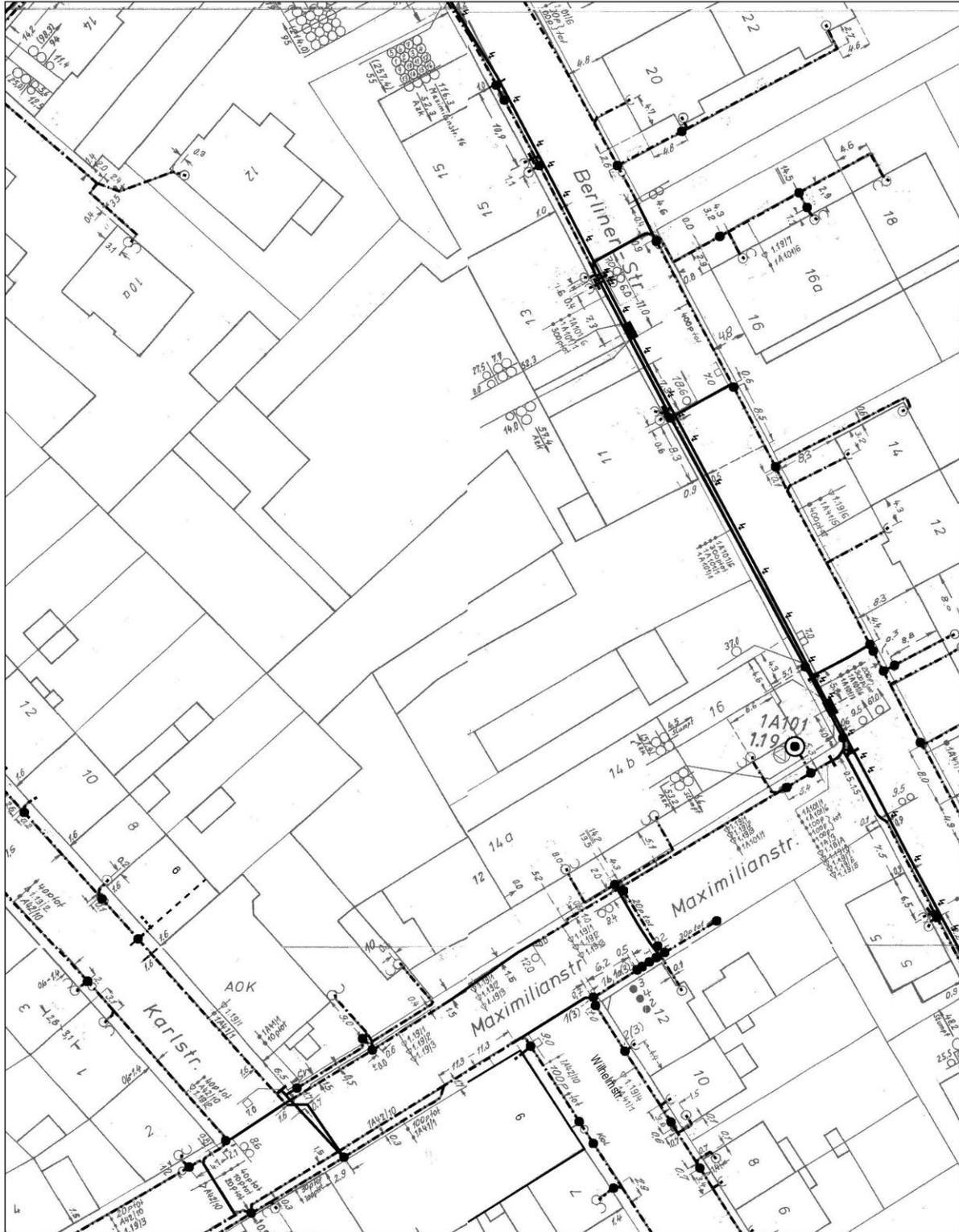
Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.

7. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

- 2 -

8. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
9. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
10. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
11. 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.
12. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei Planung einer Erdwärmesondenanlage ist frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen, ob die Anlage erlaubnisfähig ist.

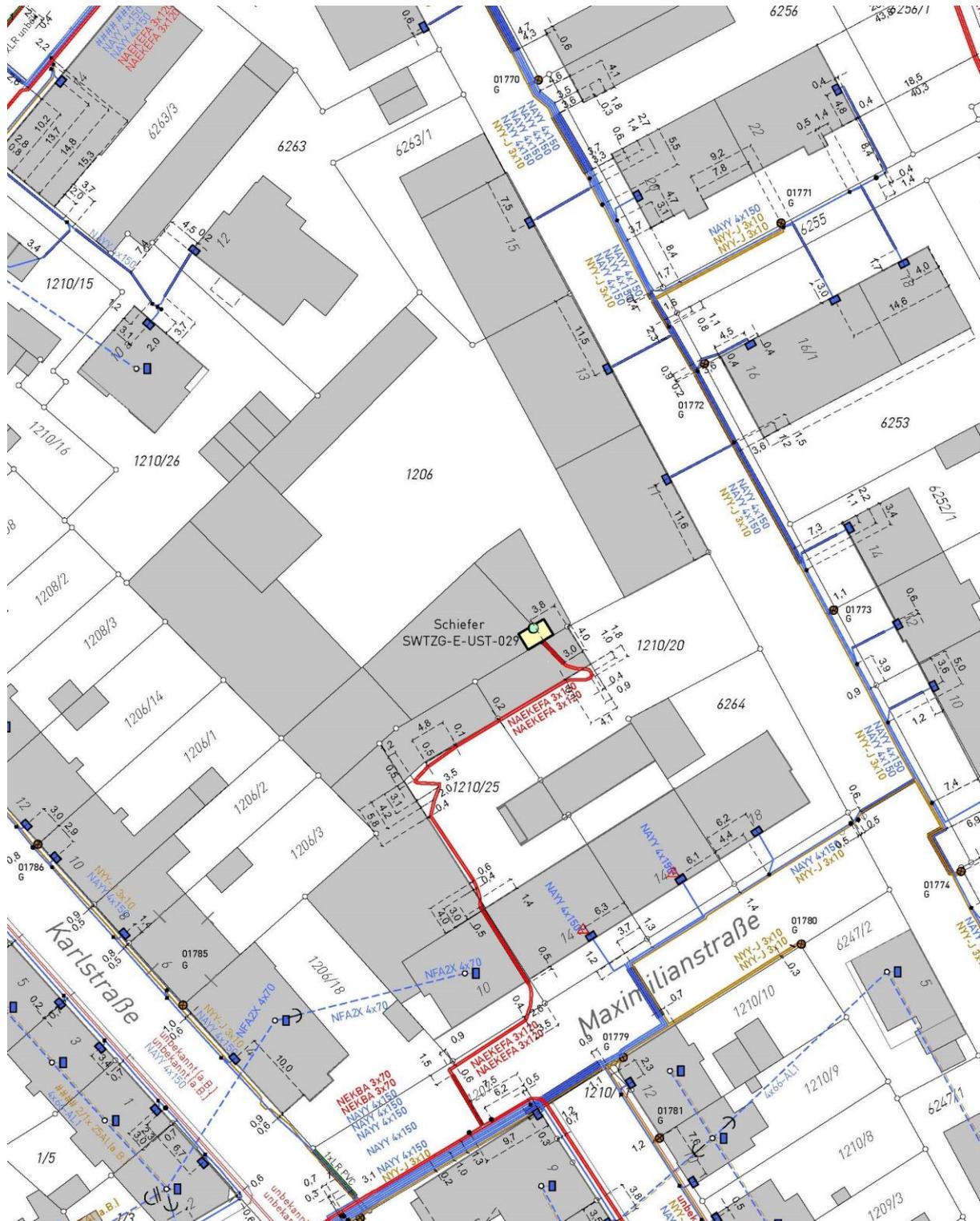
Anlage 4: Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH



.....T.....

AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest				
PTI	Heilbronn				
ONB	Schwetzingen		AsB	1	
Bemerkung:			VsB	6202A	Sicht Lageplan
			Name	PTI 21, Annegret Kilian	Maßstab 1:500
			Datum	04.04.2023	Blatt 1

Anlage 5: Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH



Anlage 6: Trafostation der Netze BW GmbH

