

Stadt Schwetzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sachstand

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Inhaltsverzeichnis

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB): 3

B 1 Regierungspräsidium Karlsruhe | Referat 53.1 - Landesbetrieb Gewässer 3

B 2 Landesamt für Denkmalpflege 3

B 3 Regierungspräsidium Karlsruhe | Referat 55b1 Naturschutz, Recht 4

B 4 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 5

B 5 Bürgermeisteramt Oftersheim 6

B 6 Netze BW GmbH 6

B 7 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis | Vermessungsamt 9

B 8 Gemeindeverwaltung Plankstadt 10

B 9 Regierungspräsidium Karlsruhe | Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz 10

B 10 Deutsche Telekom Technik GmbH 11

B 11 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis | Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 13

Anregungen der Öffentlichkeit: 19

Ö 1..... 19

Ö 2.....	52
Ö 3.....	53
Ö 4.....	58
Ö 5.....	61
Ö 6.....	63
Ö 7.....	69
Ö 8.....	97
Ö 9.....	116
Ö 10.....	126
Anlagen.....	127
Anlage zur Stellungnahme B6:	127
Anlage zur Stellungnahme B6:	128
Anlage zur Stellungnahme B10:	129
Anlage zur Stellungnahme Ö4	130
Anlage zur Stellungnahme Ö5	131

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 1 Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 53.1 - Landesbetrieb Gewässer Schreiben vom 19.03.2024	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: 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.	Kenntnisnahme.
B 2 Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 19.03.2024	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: Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.	Kenntnisnahme.
	Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen. 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,	Kenntnisnahme: Der Hinweis wurde dem Bebauungsplan bereits beigelegt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	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.	
	Seitens der Bau- und Kunstdenkmalspflege bestehen nach aktueller Sachstandslage keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
	Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege: ■, Referat 84.2, ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de, 0721/926 -4838	Kenntnisnahme.
B 3 Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 55b1 Naturschutz, Recht Schreiben vom 21.03.2024	Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit E-Mail vom 14.03.2024 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplans zur Stellungnahme übersandt. 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.	Kenntnisnahme: Die untere Naturschutzbehörde wurde ordnungsgemäß an diesem Verfahren beteiligt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	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. Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.	
B 4 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Schreiben vom 28.03.2024	Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen auf den Flächen einer ehemaligen Gärtnerei in innerstädtischer Lage in Schwetzingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Mehrfamilienhäusern mit 14 Wohneinheiten geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.	Kenntnisnahme.
	Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss den rechtskräftigen Bebauungsplan mit dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung digital zu, damit wir unsere Unterlagen aktuell halten können.	Kenntnisnahme: Nach Abschluss des Verfahrens wird eine digitale Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplans an den Nachbarschaftsverband geschickt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 5 Bürgermeister- amt Oftersheim Schreiben vom 28.03.2024	Vielen Dank für die Verfahrensbeteiligung. Wir sehen hier keine Belange der Gemeinde Oftersheim tangiert und haben somit keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche bzw. Einwendungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
B 6 Netze BW GmbH Schreiben vom 03.04.2024	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. 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 PGRMBodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.	Kenntnisnahme: Innerhalb des Plangebiets befinden sich ausschließlich Hausanschlussleitungen. Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich.
	Als Träger öffentlicher Belange gemäß Bundesbaugesetz stellen wir folgenden Antrag: Die Stromversorgung dieses Gebietes erfolgt derzeit aus unserer Trafostation in der Augustastr. über die vorhandene Trafostation kann keine weitere Leistung für das geplante Neubaugebiet bereitgestellt werden, weshalb wir einen neuen Platz für eine Trafostation benötigen. Anhand den Bebauungsplanunterlagen konnte ich innerhalb des Geltungsbereiches keinen möglichen Platz	Die Einschätzung wird nicht geteilt Eine Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen würde geführt. Nach detaillierter technischer Erläuterung durch den Versorger, ist ausreichend Kapazität, (Leitungsquerschnitt), für jedes der beiden Objekte, Lindenstraße wie Leopoldstraße gegeben. Der Anschluss erfolgt jeweils an die im Gehweg verlegten Leitungssysteme. Anschluss und

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	für eine öffentliche Trafostation finden, daher gehe ich davon aus, dass außerhalb des Geltungsbereiches in Zusammenarbeit der Stadt ein Platz gefunden werden muss. Aus meiner Sicht mögliche Standorte habe ich im beigefügten Plan markiert. Für die Errichtung einer Trafostation ist ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Zur Abstimmung der möglichen Trafostandorte wenden Sie sich bitte an unsere Projektierung (Andreas Groß, Tel.: 06222-56451, Mail: a.gross@netze-bw.de). Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Hierzu bitten wir Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Sollte sich in räumlicher Nähe ein möglicher Trafostationsstandort finden lassen, ist die Stromversorgung voraussichtlich aus unserem Versorgungsnetz möglich. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf	Versorgung direkt in die jeweiligen Gebäude. Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. 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.	
	Hinsichtlich der Kabeltrassen innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt-
	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. 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. Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Fax.(07941)932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de	
	Wir bitten Sie, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Kenntnisnahme: s.o.
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Kenntnisnahme: Sofern eine weitere Beteiligung erforderlich wird, wird die Netze BW GmbH erneut beteiligt. Nach Abschluss des Verfahrens kann eine Benachrichtigung erfolgen-
B 7 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt Schreiben vom 28.03.2024	Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme.
	Hinweise: Das Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 benennt einen anderen Bebauungsplan.	Der Anregung wird entsprochen: Der Titel auf dem Deckblatt wird korrigiert.
	Der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezieht sich nicht auf den aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters. Auf dem Anschrieb zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Schwetzingen	Kenntnisnahme: Die Katastergrundlage wird redaktionell aktualisiert.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	ist der Geltungsbereich veraltet angegeben. Er müsste Flurstück Nr. 156/1 und 156/2 benennen.	
B 8 Gemeindeverwaltung Plankstadt Schreiben vom 10.04.2024	Der Ausschuss für Ordnung, Bau und Umwelt der Gemeinde Plankstadt hat in seiner Sitzung am 09.04.2024 folgenden Beschluss gefasst: „Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Schwetzingen Nr. 104, Quartier XXXIII Lindenstr.-Leopoldstr. Bestehen seitens der Gemeinde Plankstadt keine Einwände. Eigene Planungen bzgl. der städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit dieser Aufstellung sind seitens der Gemeinde Plankstadt nicht tangiert.“	Kenntnisnahme.
B 9 Regierungspräsidium Karlsruhe Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz Schreiben vom 10.04.2024	Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 14.03.2024. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Gärtnereigeländes in innerstädtischer Lage zu Wohnzwecken geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha nördlich des Schwetzinger Schlossareals. In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich nachrichtlich als bestehende Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen. Ferner ist die Planung gem. § 8 Abs. 2	Der Anregung wird entsprochen: Ein entsprechender Absatz wird in der Begründung ergänzt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim entwickelt. Die Wiedernutzbarmachung des Innenentwicklungspotentials wird ausdrücklich begrüßt. Wir bitten, die raumordnerische Situation in der Planbegründung kurz darzustellen. Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.	
B 10 Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 17.04.2024	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:	Kenntnisnahme.
	Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgende Einwände: In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Niederspannungsfreileitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der	Kenntnisnahme: Die geplanten Gebäude stehen nicht vereinzelt, sondern von einer Vielzahl innerörtlicher Gebäude umrahmt. Die Verlegung oberirdischer Leitungen ist aus gestalterischen Gründen im Ortzentrum nicht gewünscht und macht auf dem kleinen Flächenumgriff keinen Sinn. Derartige Leitungen können während der Bauphase ohne wesentlichen Kostenaufwand unterirdisch verlegt werden. Der Zielsetzung, den öffentlichen Straßenraum frei von

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Obergerverwaltungsgericht vor.	derartigen Leitungen zu halten, wird vor dem pekuniären Interesse des Leitungsträgers der Vorrang eingeräumt.
	Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Durch die Nachverdichtung des Gebietes wäre im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Bitte informieren Sie daher den Bauträger, dass er sich diesbezüglich frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte. Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen. Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen. 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. 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 Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. 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.	
B 11 Landratsamt Rhein-Neckar-	Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Schreiben vom 19.04.2024	Vom o. g. Bebauungsplan werden Schutzgebiete oder Biotopstrukturen im Sinne der §§ 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht berührt. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung im innerstädtischen Gebiet geschaffen werden. Bei dem Vorhabenbereich handelt es sich um eine von Bebauung eingeschlossene derzeit ungenutzte Brachfläche (ehemals Gärtnerei). Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die FlSt. 156, 156/1 und 3672/2. Durch die Inanspruchnahme innerörtlicher Flächen muss nicht auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden, was zu begrüßen ist. Grundsätzliche Bedenken bestehen daher aus unserer Sicht nicht.	
	1. Artenschutz Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. Den Bebauungsplanunterlagen ist eine Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung vom 22.06.2016 zum Bebauungsplan „Quartier XXXIII“, mit Stand 20.12.2023 (Büro agIR) beigelegt. Im Hinblick auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hatten wir in unserer Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Quartier XXXIII“ vom 21.11.2016 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung darauf hingewiesen, dass aufgrund der damaligen Begehungszeitpunkte und deren Umfang eine	Der Anregung wird entsprochen: Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet. Des Ergebnis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	abschließende Prüfung und Entscheidung zum Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht möglich ist. Die jetzt erfolgte einmalige Begehung zu einem ungünstigen Zeitpunkt (23.11.2023) und eine darauf aufbauende Bewertung, für die zudem auch die o.g. Ersteinschätzung herangezogen wird, reicht bezüglich mancher Arten nach wie vor für eine sachgerechte Bewertung nicht aus. Im bestehenden Bebauungsplan wird schon darauf hingewiesen, dass die Baugrundstücke und Gebäude vor jeglichem Eingriff rechtzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf Lebensstätten besonders geschützter Arten untersucht werden müssen (Vögel, Fledermäuse, Nachkontrolle von Reptilien).	
	Unsere Naturschutzbeauftragte konnte z.B. bei einer kürzlich durchgeführten Ortsbesichtigung Mauereidechsen im Vorhabenbereich feststellen.	Die Einschätzung wird geteilt: Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Mauereidechse liegen 10 Nachweise (8 Adulte und 2 Subadulte) im Bereich vor. Der Gesamtbestand der Mauereidechse im UG wird auf ca. 40 - 60 Tiere geschätzt, welche einen Lebensraum von weniger als 1000 m² bewohnen. Ist im Zuge des Vorhabens eine Überbauung der Vorkommenfläche geplant, sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung, Verletzung) nicht auszuschließen. Auch ist von einer Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) auszugehen, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nach sich zieht (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Durch geeignete Maßnahmen, welche in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen werden und mittels des Durchführungsvertrags gesichert werden, wird die Erhaltung der Population gesichert.
	Hinweise auf Winterquartiere oder Wochenstubenquartiere von Fledermäusen hat der Gutachter bei seiner Kontrolle zwar nicht gefunden, eine Nutzung von Spalten an den Abrissgebäuden durch Fledermäuse kann er jedoch nicht ausschließen. Darauf wird jedoch nicht weiter eingegangen.	Der Anregung wird entsprochen: Bei den im UG vorkommenden Fledermausarten ist der Verlust / Störung von Jagdhabitaten durch das Vorhaben zu erwarten, Wochenstuben sind keine betroffen, zeitweise genutzte Quartiere sind nicht ganz auszuschließen. Zwar ist der Verlust von zeitweise genutzten Einzelquartieren im Rahmen der ökologischen Funktion ausgleichbar (siehe Kapitel 4.2), doch besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Erfüllung des Tötungstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG, wenn im UG vorhandene Fledermausquartiere entfernt werden und sich zu diesem Zeitpunkt Fledermäuse in den betroffenen Quartieren aufhalten. Durch geeignete Maßnahmen, welche in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen werden und mittels des Durchführungsvertrags gesichert werden, wird unbeabsichtigte Tötung vermieden.
	Auf Seite 16 unter Pkt. 4.2 des Gutachtens wird ausgeführt, dass die Abrissgebäude im Eingriffsbereich mit hoher Wahrscheinlichkeit als Fortpflanzungsstätte für Haussperling und Star dienen. Für den Haussperling werden Ersatzlebensstätten eingeplant (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, sog. CEF-Maßnahme). Zum Star gibt es keine weiteren Ausführungen.	Der Anregung wird entsprochen: Von den planungsrelevanten Vogelarten (Arten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste) ist aufgrund der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) der Haussperling (RL V -B-W 2019) möglicherweise indirekt betroffen. Im Geltungsbereich

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		werden Brutstätten des Haussperlings vermutet, der Star (RL 3 Deutschland) brütet nicht im Eingriffsbereich. Die Rodung der Flächen, der Abriss bestehender Gebäude und eine weiterführende Bebauung können nur einen geringfügigen Verlust von essenziellem Nahrungshabitat für die lokale Avifauna mit sich bringen. Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) zu erhalten, sind insbesondere für die planungsrelevante Art Haussperling funktionserhaltende Maßnahmen durchzuführen. Diese werden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen und mittels des Durchführungsvertrags gesichert
	Im Ergebnis bedeutet das, dass eine abschließende Bewertung auf Basis der vorliegenden Ersteinschätzung nicht möglich ist. Folgendes ist noch zu erfassen bzw. zu bewerten: - Es sind konkrete Bestandserfassungen nach den üblichen Methodenstandards zu Reptilien erforderlich und entsprechende Maßnahmen vorzuschlagen. - Es sind Aussagen zum Star zu treffen. Gegebenenfalls sind Ersatzlebensstätten vorzusehen. - Die Bedeutung der Außenfassade der Abrissgebäude als Lebensstätte für Fledermäuse ist noch näher darzustellen. Gegebenenfalls sind Ersatzlebensstätten vorzusehen. Es sind dann auch – sofern bauplanungsrechtlich zulässig – entsprechende Festsetzungen aufzunehmen bzw. die Hinweise unter Buchstabe E zu ändern. Es handelt sich	Kenntnisnahme: s.o.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und - im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 92 „Quartier XXXIII“ - besteht wohl auch keine zeitliche Ungewissheit im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung, weshalb der Artenschutz im Rahmen des Bebauungsplanes abgehandelt werden und nicht auf nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verlagert werden sollte. Bis zum Abschluss der Bestandserfassungen und Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen mit uns dürfen daher auf der Fläche keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände droht.	
	Die Bewertung im Hinblick auf freibrütende Vogelarten und den Nachtkerzenschwärmer ist nachvollziehbar.	Kenntnisnahme.
	2. Eingriffsregelung Da hier der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird auf einen Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Das Plangebiet ist relativ klein. Zur Minderung von Beeinträchtigungen naturschutzrelevanter Schutzgüter sind nur begrenzt Maßnahmen möglich. In die schriftlichen Festsetzungen wurden mögliche Maßnahmen aufgenommen (versickerungsfähige Beläge, Vorgaben zur Bepflanzung, Begrünung der Flachdächer und Nebenanlagen sowie der Tiefgarage). Hierzu gibt es von unserer Seite aus keine weiteren Anregungen	Kenntnisnahme.

Anregungen der Öffentlichkeit:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Ö 1 Schreiben vom 18.04.2024	In der Anlage finden Sie die Einwendungen unserer Mandantin Frau ■■■, Wir möchten Sie bereits jetzt darauf hinweisen, dass der Name und die Adresse unserer Mandantin im Falle der Veröffentlichung der Einwendungen keinesfalls (weder im Internet noch nicht der Gemeinde) genannt werden darf. Wir bitten Sie darum, den Namen und die Adresse in der entsprechenden Abwägungstabelle zu schwärzen. hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von Frau ■■■, Miteigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. ■■■ in 68723 Schwetzingen vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht wird anwaltlich versichert.	Kenntnisnahme.
	<u>L</u> Unsere Mandantin ist Miteigentümerin des Grundstücks mit der FIST.Nr. ■■■ in Schwetzingen Auf den Nachbargrundstücken, die im zeichnerischen Plan als FIST-Nr. 156 und 3672/2 und im Lageplan als 156/1 und 156/2 bezeichnet sind, befand sich bis vor einigen Jahren eine Gärtnerei. Diese hat ihren Betrieb jedoch mittlerweile eingestellt. Für die Grundstücke Flurstück Nr. 156 und 3672/2 bzw. 156/1 und 156/2 hat die Stadt Schwetzingen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 mit Örtlichen Bauvorschriften „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße" entworfen, der derzeit öffentlich ausgelegt ist. In dem Plangebiet sollen zwei große Mehrfamilienhäuser mit großen Tiefgaragen, eins davon in	Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	zweiter Reihe, ermöglicht werden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Grundstück unserer Mandantin an. Gegen den derzeit ausgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erhebt unsere Mandantin folgende Einwendungen:	
	<u>II. Einwendungen gegen den Bebauungsplan</u> Der Bebauungsplan leidet an gravierenden Mängeln, beinhaltet Unklarheiten und verstößt in zahlreichen Punkten gegen das geltende Recht. Hierzu im Einzelnen:	Kenntnisnahme.
	1. Teilrahmenplan „Grüne Lunge“ Der Gemeinderat hat am 20. Oktober 2020 einen Teilrahmenplan „Grüne Lunge“ beschlossen. Dieser legt für das „Quartier XXXIII“ folgendes fest: „Bestand <i>[...] große Grünflächen im Innenbereich (zum Teil ehemalige Gärtnerieflächen)</i> Planungskonzept <i>[...] Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen besonders im südwestlichen und südlichen Bereich, keine Nachverdichtung auf dem Gelände der Gärtnerei an der Lindenstraße nach Aufgabe der vorhandenen Nutzung“</i> <i>(Hervorhebungen durch Unterzeichnerin)</i> Der Teilrahmenplan ist eine Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung der in seinem	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Mit dem Teilrahmenplan grüne Lungen hat sich die Stadt Schwetzingen selbst eine Orientierungshilfe gegeben, die keine rechtliche Bindung gegenüber Dritten nach Außen entfaltet. Nicht der Nachbarschaft, sondern nur dem Gemeinderat obliegt die Ausformung der Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Die zur Offenlage vorgesehenen Vorhabenpläne berücksichtigen die Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Eine zusammenhängende wertvolle Grün- und Freifläche im zentralen Block-Innenbereich, die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan noch überhaupt nicht enthalten war, wird aus dem Teilrahmenplan abgeleitet, bleibt erhalten, wird im VbB festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Geltungsbereich liegenden Fläche und Quartiere. Sein Ziel ist es, die Grün- und Freiflächen als Frisch- und Kaltluft produzierende Flächen in den Innenbereichen der Quartiere zu erhalten. Es soll einer sommerlichen Erwärmung entgegengewirkt werden. In der Beschlussvorlage der Sitzung des Technischen Ausschusses am 04. November 2020 und zur Sitzung des Gemeinderats am 18. November 2020 wurde hierzu ausgeführt: <i>„Solche Konzepte ermöglichen [. . .] eine vorausschauende Gesamtplanung, die die Entwicklungsperspektive und Spielraum für eine ausgewogene Siedlungspolitik aufzeigt und die Nachteile einer hektischen und unkoordinierten Einzelfallplanung vermeidet. Sie fördern die politische Konsensbildung, entlasten den Rat von Einzelfallentscheidungen und ermöglichen durch ihre klaren Zielvorgaben einen effizienten Verwaltungseinsatz.</i> <i>Die Beschlussfassung ist dementsprechend intern verbindlich für die Verwaltung, welche [. . .] dafür sorgen müsste, dass der Gemeinderat im Einzelfall bspw. durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen auf Basis eines Bebauungsplanes Maßnahmen zum Erhalt wertvoller Grün- und Freiflächen ergreifen könnte.“</i> Gegen diese städtebaulichen Planungsziele würde bei einer Teiländerung des Bebauungsplans, die die Bebauung der FIST-Nr. 156 und 3672/2 bzw. 15611 und	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	156/2 durch Einfügung von Baufenstern zum Inhalt hätte, eindeutig verstoßen. Der Erhalt der gesamten Grünflächen - insbesondere und explizit auf diesen Flurstücken - ist ein wichtiger Bestandteil des Teilrahmenplans und des Konzeptes für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Quartiers unter Ziff. 2 des Beschlusses vom 20. Oktober 2020 wurde festgehalten, dass der Teilrahmenplan für den Gemeinderat, den Oberbürgermeister und die Verwaltung verbindliche Innenwirkung hat. Eine Änderung des Bebauungsplans stünde nicht im Einklang mit dem Teilrahmenplan. Eine Bebauung der Grundstücke durch Einfügung von Baufenstern wäre vor dem Hintergrund der eindeutigen Vorgaben des Teilrahmenplanes nicht zu rechtfertigen.	
	2. Gestaltungssatzung vom 1. August 2023 Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich D der Gestaltungssatzung Innenstadt, 3. Änderung der Stadt Schwetzingen. Die Gestaltungssatzung enthält detaillierte Vorgaben insbesondere zur hier relevanten Gebäudehöhe (01), Dachgestaltung (D2), Fassadengestaltung (D3), Einfriedungen (D6). Diese sind genau zu prüfen und zwingend einzuhalten. Insbesondere nach der Regelung in D.2.1 sind nur Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer, Mansardwalmdächer sowie Krüppelwalmdächer zulässig. Lediglich für untergeordnete Gebäudeteile, Carports und	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Baugrundstücke liegen im Teilbereich D „Stadterweiterung bis Ende des 19. Jahrhunderts“ der Gestaltungssatzung in der 3. Änderungsfassung. Die Regelungen der Gestaltungssatzung finden auf das mehr als 15 m von der Lindenstraße rückversetzte Gebäude in 2. Reihe keine Anwendung. Für das Gebäude an der Leopoldstraße trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan - wie bei anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen - Sonderregelungen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Garagen sind begrünte Flachdächer zulässig. Die Errichtung des Wohnbauvorhabens mit begrüntem Flachdach verstößt damit gegen die Regelung in Ziff. D.2.1, der Gestaltungssatzung. Dies, obwohl der für das FIST-Nr. ■■■ geplante. Massive Baukörper deutlich von der Lindenstraße als Hauptachse aus einsehbar wäre.	
	3. Grundflächenzahl Auffällig ist, dass der Bebauungsplan hier ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ohne weitere Beschränkungen bzgl. sonstiger Einrichtungen festsetzt. Dies ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unzulässig. Es wird zudem eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Nach § 17 BauNVO ist für Allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 als Orientierungswert vorgesehen. Es liegt somit vorliegend eine Verdoppelung des Orientierungswertes und damit eine erhebliche Überschreitung vor. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist nach der neuen Rechtslage zwar möglich, es müssen aber die allgemeinen städtebaulichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB, wie z.B. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, berücksichtigt und abgewogen werden (BeckOK BauNVO/Jaeger, 36. Ed. 15.1.2024, BauNVO § 17 Rn. 8). Die Ausführungen hierzu in der Begründung können nicht überzeugen. Weshalb vorliegend eine GRZ von 0,8 (mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO noch deutlich darüber) aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt sein soll, während für die	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Stellungnahme übersieht die Festsetzung eines nur eingeschränkten Zulassungskatalogs nach § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 a BauGB durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nur die Vorhabenplanung wird zulässig sein, auch wenn das Planungsrecht auf Satzungsebene bewusst weiter ausgestaltet ist, damit zukünftig ggf. andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen ohne Satzungsänderung zugelassen werden können. Diese Herangehensweise entspricht der Zielsetzung des Gesetzgebers, wie § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB entnommen werden kann und dient der Verwaltungsvereinfachung. Die GRZ-Erhöhung resultiert aus der Zielsetzung, im Bereich der nicht als private Grünfläche festgesetzten Flächen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage zulassen zu können. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche (Grüne-Lungen-Konzept) auf einem wesentlichen Bereich der Grundstückfläche führt bei Zulassung der gewünschten Mehrfamilienhäuser mit einem differenzierten Wohnungsmix und der zugehörigen Terrassen-/Balkonflächen, zu einer intensiven Ausnutzung

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	umliegenden Gebiete eine GRZ von 0,4 - 0,6 festgesetzt ist, ist nicht plausibel dargelegt. Insbesondere kann das in der Begründung aufgeführte, vermeintliche „Mehr“ an Grünfläche durch den geplanten Garten und begrünte Dächer und Berücksichtigung der Vorgaben der „Grünen Lunge“ nicht als Rechtfertigung für eine derart massive Überschreitung des Orientierungswertes dienen. Durch eine Verdoppelung der üblichen Grundflächenzahl wird das Konzept der „Grünen Lunge“ nicht nur missachtet, sondern ins Gegenteil verkehrt.	der nicht von der Grünfläche in Anspruch genommenen Grundstücksflächen. Dies ist gewünscht. Die Aufenthaltsqualität im Quartier für die Bewohner wird über die großzügige Grünfläche gewährleistet. Die Wohnungen orientieren sich weg von der Straße zum Grünbereich. Die festgesetzte GRZ von 0,8 liegt zwar über dem Orientierungswert des § 17 BauNVO (GRZ im allgemeinen Wohngebiet max. 0,4), wird jedoch aus der Zielsetzung, eine grüne Lunge im dortigen Bereich zu sichern, hergeleitet. Die festgesetzte private Grünfläche, welche das Grüne-Lungen-Konzept sichert, kann nicht als maßgebende Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ zum Ansatz gebracht werden. Dies führt rechnerisch zu einer höheren GRZ, obgleich tatsächlich bei Berücksichtigung der Gesamtgrundstücksfläche des Bebauungsplanes sich eine GRZ I von 0,43 und eine GRZ II von 0,69 ergibt. Die tatsächliche städtebauliche Dichte bezogen auf die Gesamtfläche entspricht damit in etwa der in § 17 BauNVO als Regelfall beschriebenen städtebaulichen Dichte. Diese Dichte ist für den Standort städtebaulich gewünscht und für die vorgesehene Wohnnutzung adäquat. Die Orientierungswerte der BauNVO dürfen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden. Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Schwetzingen die innerstädtische Fläche aufwerten und ein zentrales Wohnquartier auf diesem innerstädtischen Standort

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		entwickeln. Wichtiges Ziel für die Stadt Schwetzingen ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraums durch Nachverdichtung geeigneter, innerörtlich liegender Flächen. Vom Architekturbüro Remo Dippe, Schwetzingen, wurde ein entsprechendes städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Diese städtebauliche Planung bildet die Grundlage des Bebauungsplans. Um das gefundene städtebauliche Konzept zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung des in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswerts der GRZ notwendig. Die zusätzliche Anhebung der GRZ II aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 1,0 stellt keine Überschreitung des Orientierungswerts aus § 17 BauNVO dar. Die höhere Überschreitbarkeit der GRZ I kommt Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie insbesondere den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugute. Für die Verwirklichung des Vorhabens auf dem Grundstück ist es erforderlich, die Überschreitung der Grundflächenzahl II bis zu einer GRZ von 1,0 zuzulassen. Die wesentlichen Gründe für die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die GRZ sind: • Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen untergenutzten innerstädtischen Standort einer hochwertigeren wohnwirtschaftlichen Nachnutzung zuzuführen • Über das Vorhaben wird das Ziel der Stadt realisiert, innerstädtisches Wohnen und die Innenentwicklung im Sinne einer effizienten Bodennutzung (§ 1 a (2) BauGB)

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		zu fördern. Die Verdichtung nutzt die vorhandene Infrastruktur optimal aus und schont Ressourcen an anderer Stelle. • Es soll dringend benötigter innerstädtischer Wohnraum ermöglicht werden. Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, mögliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die festgesetzte GRZ auszugleichen: • Als ausgleichende Maßnahme wird die extensive Dachbegrünung mit Mindestsubstrathöhen festgesetzt. Die Bereiche über der Tiefgarage, soweit diese nicht für die Erschließung oder Funktionsflächen (Feuerwehraufstellflächen etc.) benötigt werden zudem intensiv begrünt. Diese Festsetzungen dienen gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung und kleinklimatischen Verbesserungen im Wohnumfeld. Aufgrund der Tiefgarage wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Plangebiet reduziert. • Durch die Errichtung der Tiefgarage und den Wegfall der oberirdischen Stellplätze entfallen die bei oberirdischen Parkplätzen besonders störenden Geräusche durch Türeenschlagen, Unterhaltung beim Besteigen oder Verlassen des Fahrzeugs, Musiklärm beim Öffnen der Fahrzeurtüren, Rangieren bei der Ein- oder Ausfahrt sowie Parksuchverkehr. • Größere zusammenhängende Grünflächen liegen in Form von einer sogenannten „Grünen Lunge“ innerhalb

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		des Plangebiets sowie direkt angrenzend und wirken als ausgleichende Umstände. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Die gefundene Konzeption berücksichtigt mit der Höhenentwicklung nachbarliche Belange über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Generell kann festgehalten werden, dass auch in Baugebieten mit städtebaulich höheren Dichtewerten mit einer GRZ von 0,8, z.B. in urbanen Gebieten bzw. 1,0 in Kerngebieten, die geplante Wohnnutzung allgemein zulässig ist und damit davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei einer GRZ von 0,8 vorliegen. Das Vorhaben ist mit der privaten Grünfläche faktisch nicht stark verdichtet und entspricht den Anforderungen an modernen Wohnraum. Bedürfnisse des Verkehrs Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen, die Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben. Die von der Wohnnutzung ausgelösten Mehrverkehre können über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen abgewickelt werden.
	4. Gebäudehöhe § 16 Abs. 3 BauNVO sieht bestimmte zwingende Mindestfestsetzungen vor, wenn die planende Gemeinde das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festsetzen will. Hierzu gehören gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die durch den Vorhabenplan festgeschriebenen zulässigen Gebäudehöhen von 9,334 m (Leopoldstraße) bzw. 9,325 m (Lindenstraße), ordnen sich in die Gebäudehöhen der umgebenden Bestandsgebäude ein, dies auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Flachdachausbildung

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	baulichen Anlage, soweit ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Diese Höhenbegrenzung baulicher Anlagen ist in der Praxis häufig anzutreffen, da öffentliche Belange i.S.d § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere durch die Höhenentwicklung baulicher Anlagen betroffen sind (vgl. KRS/König Rn. 27). Schon das städtebauliche Ziel der Bewahrung der vorgefundenen städtebaulichen Struktur in ihrem baulichen Erscheinungsbild macht eine Höhenbegrenzung städtebaulich erforderlich (OVG Saarlouis BeckRS 2009, 32547) (siehe hierzu auch BeckOK BauNVO/Jaeger, 36. Ed. 15.1.2024, BauNVO § 16 Rn. 20). Aus den Plänen zeigt sich, dass das Gebäude Lindenstraße deutlich höher sein soll als das Bestandsgebäude in erster Reihe (Lindenstraße 8), das nur 7,10 m hoch ist. Der Neubau wäre damit sehr gut von der Lindenstraße - als Hauptachse - aus einsehbar. Hinzu kommt, dass die Nachbarhäuser in der Lindenstraße alle Sattel- oder Walmdächer aufweisen, während das Bauvorhaben ein Flachdach hätte. Hierdurch entstünde von der Lindenstraße aus gesehen eine viel massivere, fremdkörperartige Wirkung im Vergleich zu den anderen Gebäuden in der Nachbarschaft. Im Gegenteil zu der geforderten untergeordneten 2. Reihe-Bebauung ergäbe sich hier eine völlig übergeordnete und übermächtige Innenbereich-Bebauung. Die städtebauliche Struktur mit ihrem baulichen Erscheinungsbild wäre mitnichten gewahrt. In diesem Zusammenhang ist zudem	und auch unter Beachtung von Dachaufbauten für technische Einrichtungen. Zum Vergleich: Leopoldstraße 6 + 8: Firsthöhe 9,50 m Leopoldstraße 10 + 12 (Abriss): Firsthöhe 10,50 m Leopoldstraße 14: Firsthöhe 10,50 m Lindenstraße 6: Firsthöhe 12,30 m Lindenstraße 10: Firsthöhe 11,50 m Zwar steigert sich die Zahl der Vollgeschosse. Die Gesamtkubatur ist jedoch unter Berücksichtigung der gleichzeitigen Sicherung der „Grünen Lunge“ für den Standort in der Innenstadt gut verträglich. Der Wunsch nach Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum bestimmt die Maßvorgaben für beide Gebäude.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	zu berücksichtigen, dass mit technischen Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Nutzung die Gebäudehöhe bis zu 1,00 m überschritten werden darf. Hierdurch erfolgt eine noch höhere Bebauung.	
	5. Tiefgarage Weiterhin bestehen erhebliche Bedenken gegen die Zulässigkeit der Tiefgarage an der Lindenstraße. Deren Zufahrt ist unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu unserer Mandantin geplant. Es ist damit zu rechnen, dass täglich zahlreiche Autos die Zufahrt ein- und ausfahren werden. Dies ist mit einer erheblichen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigung verbunden.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Stellungnahme durch das Ingenieurbüro BS Ingenieure erarbeitet. Dieses wurde ergänzt und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: <i>Die Beurteilungspegel hinsichtlich der Zu- und Abfahrten von und zu den Tiefgaragen sowie die Beurteilung nach TA Lärm sind im Anhang detailliert für alle betrachteten Immissionsorte tabellarisch aufgeführt. Die Beurteilungssituation ist im Anhang im Plan 6754-01 dargestellt.</i> <i>Die Ergebnisse zeigen, dass aufgrund der Geräusche durch die Tiefgaragenzu- und -abfahrten und den Betrieb der beiden Wärmepumpen die Richtwerte für All-gemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts („lauteste Nachtsunde“ in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr) an allen Immissionsorten eingehalten werden. Der höchste Beurteilungspegel im Zeitbereich tags wird mit 36,4 dB(A) und im Zeitbereich nachts mit 35,4 dB(A) jeweils am Immissionsort Nr. 8 (Plangebäude Lindenstraße 8, Erdgeschoss) ermittelt. Die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden um mindestens 18,6 dB tags und 4,6 dB nachts unterschritten. Relevante Vorbelastungen durch Geräusche benachbarter Betriebe im</i>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<i>Sinne der TA Lärm [1] bestehen nicht. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.</i> <i>Im Rahmen dieser Stellungnahme wurden entsprechend der geübten Rechtsprechung nur diejenige Anzahl von Stellplätzen berücksichtigt, die über das baurechtliche Maß hinausgeht. Es kann jedoch ergänzt werden, dass die schalltechnischen Anforderungen auch bei Berücksichtigung der Zu- und Ausfahrten zu allen Stellplätzen eingehalten sind.</i>
	An der Lindenstraße müsste vermutlich eine große Linde gefällt werden, um die ungehinderte Zufahrt nebst wartendem Verkehr zu ermöglichen, was aus naturschutzrechtlicher Perspektive für die Lindenstraße nicht wünschenswert ist.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Nach Prüfung kann die Linde erhalten bleiben.
	Weiter fraglich ist, wo und wie die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgen soll.	Kenntnisnahme: Im Frühstadium der Genehmigungsplanung wird eine Vorprüfung zur natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage durch ein Sachverständigenbüro veranlasst. Unter Grundlage zur Umsetzung einer natürlichen Be- und Entlüftung, werden ausreichend Öffnungen in der Baukonstruktion der Tiefgarage geplant. Die natürliche Be- und Entlüftung erfolgt danach über Lüftungsschächte, welche sinnvoll in die Gartenanlage integriert werden. Diese Lüftungsschächte sind nahezu ebener Erde mit den angrenzenden Freianlagen. Zur Sachlage ist zu bemerken, dass die Sachverständigenprüfung einer natürlichen Be- und Entlüftung unter Grundlage der Anzahl von Stellplätzen

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		und deren vollständiger Beparkung, durch Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren erfolgt. Der nunmehr eindeutige Trend zur Elektromobilität, trägt wesentlich dazu bei, dass die Emissionswerte gemäß Sachverständigengutachten unter Berücksichtigung von Verbrennungsmotoren sehr deutlich unterschritten werden. Von einer mechanischen Entlüftung und dadurch erhöhten Schallemissionen ist nicht auszugehen.
	Um die Tiefgarage zu erbauen, ist außerdem ein Aushub entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Bei Durchführung der Ausgrabungsarbeiten würde die vorhandene Grenzbepflanzung auf dem Grundstück unserer Mandantin verenden. Möglicherweise müsste die Bauherrin sogar Abgrabungen auf dem Grundstück unserer Mandantin durchführen, Diesen Eingriff in ihr Eigentum wird unsere Mandantin nicht dulden. Bei der Ausführung der Bauarbeiten der Tiefgarage ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Bäume und deren Wurzeln auf dem Grundstück unserer Mandantin nicht geschädigt werden. Insofern muss der Aushub für die Tiefgarage und das Kellergeschoss mit einem Verbau begrenzt auf dem Baugrundstück ausgeführt werden.	Kenntnisnahme: Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dieser Anregung, um den Großbaum auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich der Haus-Nr.10 handelt. Auf das Gutachten des Sachverständigen vom 07.05.2024 wird hinweisen. („Gutachten über Vitalität einer Zeder in Bezug auf ein geplantes Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück.“) Der Inhalt des Gutachtens gab Anlass die Lage der Tiefgaragenzufahrt zu überdenken. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt verläuft nunmehr bis zum Knickpunkt der Grundstücksgrenze, bleibt in gerader Linie erhalten und führt auf direktem Weg unter das Gebäude in die Tiefgarage. Dadurch bleibt eine tiefere Bebauung entlang der Grundstücksgrenze bis zum Großbaum aus. Bei Durchführung der Erdarbeiten, sogleich Aushub der Baugrube, werden die dokumentierten Abstände gemäß Sachverständigengutachten zum Wurzelwerk eingehalten. Im Zuge der Erdarbeiten erfolgt

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		ausreichender Schutz des Wurzelwerkes. Bewässerungsmaßnahmen werden sichergestellt. Zum Verfüllen der Baugrube im Bereich des Großbaumes wird förderlich zum Wachstum und Erhalt dafür geeignetes Erdmaterial verfüllt.
	Zudem bestehen Bedenken, ob die Rampe der Tiefgarage mit der dazugehörigen Stützmauer eine bauliche Anlage darstellt, die Abstandsflächen einzuhalten hat. Da diese bauliche Anlage nicht vermessen ist und die Höhen nicht konkret nachvollziehbar sind, kann dies nicht überprüft werden.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nur zulässig, was die vertraglich zu sichernde Vorhaben- und Erschließungsplanung darstellt. Die Planung entspricht den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Vorschriften. Die Planung der Tiefgaragenrampe im seitlichen Grenzverlauf zum Gebäude der Lindenstraße 10, entspricht den Vorgaben des Bauordnungsrechts. Die flankierenden Wände zu der Tiefgaragenzufahrt werden im Zuge der Genehmigungsplanung eindeutig in deren Höhenlage definiert.
	6. Lärm Aufgrund der überdimensionierten Tiefgarage ist mit einem erheblichen Lärm auf dem Grundstück unserer Mandantschaft zu rechnen. In der Tiefgarage des Gebäudes Lindenstraße 8 sind 12 Stellplätze geplant und somit 6 mehr als nach der LBO gefordert. Auch bei der Tiefgarage Leopoldstraße sind mehr Stellplätze vorhanden als notwendig.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Tiefgaragenfläche wird schon allein deshalb nicht für überdimensioniert erachtet, weil die sonst üblichen und flächenintensiven Rampen entlang der Leopoldstraße durch kostspieligere KfZ-Aufzüge ersetzt werden. Die TG muss dem erhöhten Stellplatzschlüssel der Stadt Schwetzingen gerecht werden. Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit (WE) hinaus. Deshalb ist es notwendig,

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Stellplätze in einem erhöhten Umfang von 1,2 Stpl. / WE auf den privaten Flächen nachzuweisen. Durch diese Maßnahme kann die Verkehrssicherheit im Gebiet erhöht werden und es wird sichergestellt, dass die vorhandenen öffentlichen Stellplätze nicht durch Anwohner besetzt werden.
	Es ist nicht nachvollziehbar, warum sich die Berechnung des Lärms nur auf die zusätzlichen Stellplätze bezieht. Für die Nachbarschaft sind alle Fahrbewegungen maßgeblich. Aus den vorliegenden Planunterlagen wird außerdem erkennbar, dass nur eine Fahrbahn für die Tiefgaragenzufahrt angedacht ist. Hieraus folgt, dass es zu Staubbildungen bzw. zu wartenden Autos kommen kann, wenn ein Fahrzeug in die Tiefgarage einfahren möchte, während ein anderes herausfährt. Somit bedarf es einer Ampelregelung. Aufgrund dieser Planung ist mit zusätzlichem Lärm durch Motorengeräusche bei wartenden Autos zu rechnen. Dieser Lärm ist in der Schalltechnischen Untersuchung nicht abgebildet. Der Lärm des Tores ist ebenfalls nicht berücksichtigt. Die Schalltechnische Untersuchung ist daher defizitär. Es muss eine Untersuchung vorgenommen werden, die den gesamten Lärm abbildet.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Tiefgaragenzufahrt wird mit einer Ampelregelung versehen. Unter Berücksichtigung der Tiefgaragengrößen und der darin befindlichen Stellplätze ist von Aufstauungen des aus- und einfahrenden Verkehrs nicht auszugehen, sogleich ein erhöhte Lärmemmission nicht gegeben ist. Dabei ist der Vergleich zum fließenden Verkehr auf der Lindenstraße geführt. Die Tiefgaragentoranlagen werden als Sektionaltore ausgeführt. Grundsätzlich sind solche Toranlagen unter Berücksichtigung spezieller Montagen vom Gebäude schallendkoppelt, gleichsam von der Art der Konstruktion ruhiger im Lauf als Gittertoranlagen. Desweiteren wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Schalltechnische Stellungnahme durch das Ingenieurbüro BS Ingenieure erarbeitet. Dieses wurde ergänzt und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: <i>Die Beurteilungspegel hinsichtlich der Zu- und Abfahrten von und zu den Tiefgaragen sowie die Beurteilung nach TA Lärm sind im Anhang detailliert für alle betrachteten Immissionsorte tabellarisch aufgeführt. Die</i>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<i>Beurteilungssituation ist im Anhang im Plan 6754-01 dargestellt.</i> <i>Die Ergebnisse zeigen, dass aufgrund der Geräusche durch die Tiefgaragenzu- und -abfahrten und den Betrieb der beiden Wärmepumpen die Richtwerte für All-gemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts („lauteste Nachtsunde“ in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr) an allen Immissionsorten eingehalten werden. Der höchste Beurteilungspegel im Zeitbereich tags wird mit 36,4 dB(A) und im Zeitbereich nachts mit 35,4 dB(A) jeweils am Immissionsort Nr. 8 (Plangebäude Lindenstraße 8, Erdgeschoss) ermittelt. Die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden um mindestens 18,6 dB tags und 4,6 dB nachts unterschritten. Relevante Vorbelastungen durch Geräusche benachbarter Betriebe im Sinne der TA Lärm [1] bestehen nicht. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.</i> <i>Im Rahmen dieser Stellungnahme wurden entsprechend der geübten Rechtsprechung nur diejenige Anzahl von Stellplätzen berücksichtigt, die über das baurechtliche Maß hinausgeht. Es kann jedoch ergänzt werden, dass die schalltechnischen Anforderungen auch bei Berücksichtigung der Zu- und Ausfahrten zu allen Stellplätzen eingehalten sind.</i>
	Zudem ist auffällig, dass in dem Grenzbereich zu unserer Mandantschaft zusätzlich zu der ohnehin lauten Zufahrt noch ein Fahrradabstellplatz sowie der Abstellplatz für die	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Bei Nutzung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden keine mechanischen Konstruktionen verwendet, welche

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Müllcontainer angedacht ist. Diese führen zu einer zusätzlichen Lärmbelästigung.	Lärmemission zu Folgen haben könnten. Es handelt sich um Fahrrad-Anlehnbügel in ausreichender Zahl. Zudem herrscht grundsätzlich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.
	Wir weisen daher bereits jetzt darauf hin, dass Wärmepumpen für das Gebäude nicht noch zusätzlich an dieser Grundstücksseite aufgestellt werden sollen.	Der Anregung wird entsprochen: Wärmepumpenanlagen werden nicht entlang der Grundstücksgrenzen aufgestellt. Die Anlagen sind seitlich am Gebäude der Lindenstraße und im rückwärtigen Gartenbereich der Leopoldstraße positioniert. Ein Mindestabstand zur Grenze von ca. 2,00 m ist sichergestellt. Zudem der Hinweis zu ausreichenden Dokumentation der Aufstellorte von Wärmepumpen auf Grundstücken in Bezug auf Grenzen und Gebäude. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Stellungnahme durch das Ingenieurbüro BS Ingenieure erarbeitet. Dieses wurde ergänzt und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: <i>Der zulässige Schallleistungspegel der Wärmepumpen in den Freibereichen der beiden geplanten Gebäude beträgt LWA, Wärmepumpe, Lindenstraße = 60 dB(A) und LWA, Wärmepumpe, Leopoldstraße = 62 dB(A). Die angegebenen Schallleistungspegel verstehen sich inkl. eines Zuschlags für Tonhaltigkeit.</i>
	7. Abweichende Bauweise und Abstandsflächen	Die Einschätzung wird nicht geteilt:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	In dem Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise gemäß den textlichen Festsetzungen vorgesehen. Unter Ziff. 4.1 heißt es zur Bauweise, dass im Bereich der abweichenden Bauweise die Gebäude zur seitlichen Grenze zum Grundstück Flurstück Nr. 155 ohne Abstand zu errichten ist. Dies gelte nicht für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen. Diese Festsetzung ist in keiner Weise nachvollziehbar.	Die Festsetzung soll sicherstellen, dass – zur verbesserten Grundstücksausnutzung, vergleichbar dem heutigen Baubestand auf dem Grundstück Flst.-Nr. 155 – oberirdisch auf die Grenze gebaut werden kann, ohne dass Abstandsflächen einzuhalten sind. Für Tiefgaragen bedarf es keiner zwingenden Vorgabe, da unterirdische Baukörper nicht abstandsflächenrelevant sind und Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bei Einhaltung der Vorgaben der LBO als Grenzbebauung privilegiert in den Abstandsflächen errichtet werden können.
	Zum einen ist nicht nur angedacht, dass ohne Abstand zu dem Flurstück Nr. 155 gebaut wird, sondern auch zum Flurstück Nr. 3673/1 und Nr. 3666/4, da die Baugrenzen auch dort direkt an diese Grundstücke heranreichen. Der zeichnerische Plan stimmt daher nicht mit den textlichen Festsetzungen überein.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei Teilbereiche. Für den Teilbereich entlang der Lindenstraße gilt die abweichende Bauweise mit der einseitigen Grenzbebauung. Für den Teilbereich entlang der Leopoldstraße wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt, sodass an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden muss. Auch diese Festsetzung dient der Zielsetzung guter Ausnutzung begrenzt zur Verfügung stehender innerörtlich gelegener Grundstücksflächen. Die Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche im Quartierinneren dient als Freiraumfläche für die Bewohner und als zusammenhängender Teil einer verbindenden Grünordnung im dortigen Stadtbereich. Die geschlossene Bauweise greift in Richtung des Grundstücks Leopoldstraße 14 die dort vorhandene Grenzbebauung auf und folgt städtebaulicher Zielsetzung der Nachverdichtung. Auch in Bezug auf das Grundstück Leopoldstraße 8 ist eine

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Grenzbebauung aufgrund des dort vorhandenen Baustandes verträglich.
	Zum anderen fällt auf, dass die Tiefgaragen jeweils gemäß Plan „UG Tiefgarage“ unmittelbar an die Grenze gebaut werden sollen. Genau das ist aber gemäß der textlichen Festsetzung Ziff. 4.1 nicht zulässig, da dort explizit geregelt ist, dass dies nicht für Tiefgaragen gelte. Die Planung stimmt daher nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans überein.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im Textteil steht: „<i>Die Bauweise ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise sind die Gebäude zur seitlichen Grenze zum Grundstück Flst.-Nr. 155 ohne Abstand zu errichten. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.</i>“ Die Regelung gibt eine zwingende Bebauung auf der seitlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.-Nr. 155 nur mit oberirdischen Gebäuden vor. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser zwingenden Vorgabe ausgenommen und sollen ausgenommen werden. Für diese gilt, soweit die Stadt eine Bebauung abweichend von den Vorhabenplänen zulässt, die Möglichkeit zur Bebauung mit und ohne Grenzabstand bei Einhaltung der Vorgaben der LBO zum Abstandsflächenrecht. Die Vorhabenplanung geht konform mit den Satzungsregelungen. Da Tiefgaragen gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW bis zu 1 m über Gelände überhaupt keine Abstandsflächen auslösen, sind sie regelmäßig bis direkt an die Grundstücksgrenze allgemein zulässig, aber sie müssen eben nicht zwingend an die Grundstücksgrenzen angebaut werden, wie die oberirdischen Hauptgebäude in der geschlossenen oder abweichenden Bauweise. Der Verzicht auf das Erfordernis einer Bebauung auf der Grenze mit unterirdischen baulichen Anlagen soll eine rationelle und wirtschaftliche

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Bebauung ermöglichen und damit wirtschaftliche Wohnverhältnisse ermöglichen. Die Begründung wird zur besseren Verständlichkeit redaktionell ergänzt.
	Unabhängig von diesen Punkten ist zu berücksichtigen, dass eine einseitige geschlossene Bauweise (Errichtung des Bauwerks ohne seitlichen Abstand) im Bereich der Lindenstraße und die vollständige geschlossene Bauweise in der Leopoldstraße bauplanungsrechtlich hier nicht zulässig ist. Die geschlossene Bauweise muss so festgesetzt werden, dass der mit dem Regelungsinstrument verfolgte Zweck einer durchgehenden (geschlossenen) Gebäudefront entlang der Straße, zu der hin die Bebauung orientiert ist, erreicht wird. Aus diesem Grund liegt es nahe, die Festsetzung jeweils mindestens von einer Querstraße (oder einer vergleichbaren Zäsur) bis zur nächsten zu erstrecken und damit in der Regel mehrere seitlich aneinandergrenzende Grundstücke zu erfassen. Jedenfalls muss die Bebauung entlang der maßgeblichen Straße eine gewisse Längenausdehnung erreichen, um als „geschlossen“ zu erscheinen. Eine Festsetzung nur für ein einzelnes Grundstück ist nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 §. 1 BauGB), weil der Regelungszweck verfehlt ist (König/Petz in König/Roeser/Stock, BauNVO Kommentar, § 22 Rn. 25).	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert durch die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts die vom Stadtrat beschlossene Vorhaben- und Erschließungsplanung. Der gebotene sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schaffung dringend benötigten innerörtlichen Wohnraums gebieten eine Nachverdichtung, wo immer möglich. Im Bereich der Leopoldstraße ist das Planungsziel deshalb, in verträglicher Höhe (Rücksprung DG zur Leopoldstr. 8) an beide seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen, was durch die festgesetzte geschlossene Bauweise ermöglicht wird. Im Bereich an der Lindenstraße nimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die durch Bestandsbauten vorhandene Typologie auf und spiegelt diese in die 2. Reihe. Dabei ist es das Ziel der Bauleitplanung, mit der teils zwingenden Verortung der oberirdischen Gebäude ausreichende Privatsphäre auf den Nachbargrundstücken auch nach Umsetzung der Planung sicherzustellen. Deshalb wird zum nördlich sich anschließenden Grundstück Flst.-Nr. 157 ein Grenzabstand eingehalten, während zum südlich liegenden Grundstück Flst.-Nr. 155 ein Grenzabstand nicht einzuhalten ist. Gleichzeitig soll damit – trotz der geplanten Bebauung – eine maximale Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke gewährleistet werden.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Das OVG Berlin-Brandenburg führte in einem solchen Fall in dem Urteil v. 18.06.2008 – OVG 2 A 11 /07 hierzu folgendes aus: <i>„In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert (§ 22 III BauNVO), Das städtebauliche Ziel ist der Anbau der Gebäude auf benachbarten Grundstücken Wand an Wand, so dass sich die einzelnen Gebäude zu einem Gebäudekomplex zusammenschließen. Der in § 22 f/f BauNVO geforderte Grenzsanbau ist insoweit lediglich als ein Mittel anzusehen, um das städtebauliche Ziel - den Anbau Wand an Wand- zu erreichen (vgl. Boeddinghaus, BauNVO, 5. Aufl. [2005], § 22 Rdnr. 50). Wird die geschlossene Bauweise lediglich für ein einzelnes Baugrundstück festgesetzt, während für die benachbarten Grundstücke eine solche Festsetzung nicht getroffen wird, lässt sich das städtebauliche Ziel von vornherein nicht erreichen, da die Grundstücksnachbarn mangels planungsrechtlicher Festsetzung der geschlossenen Bauweise auf ihrem Grundstück die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften einhalten müssen. Die nach § 6 I 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltende Abstandsfläche ist nach § 61 2 BbgBauO zwar nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder darf.</i>	Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes macht die Stadt von dem ihr zustehenden Festsetzungsfindungsrecht Gebrauch, um die Vorhabenplanung umzusetzen. An den numerus clausus der Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB bzw. der BauNVO besteht keine Bindung. Deshalb können die genannten gerichtlichen Entscheidungen nicht Leitschnur für die konkreten Satzungsregelungen sein. Diese betreffen eine Angebotsplanung. Hier liegt jedoch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vor.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<i>Derartige planungsrechtliche Festsetzungen liegen jedoch lediglich für das Baugebiet M. -1 vor, nicht jedoch für das benachbarte Baugebiet M-2, in dem das Grundstück des Ast. liegt."</i> So liegt der Fall auch hier. Für die angrenzenden Grundstücke des Plangebiets ist nicht in allen Bereichen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die benachbarten Grundstücke Flurstücke Nr. 3666/4 und 3673/1 liegen im Bereich F des Bebauungsplans Nr. 92 Quartier XXXIII. Die Nutzungsschablone sieht für den Bereich F eine offene Bauweise vor. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für das Grundstück Flurstück Nr. 3672/2 verstößt daher nach dem oben Gesagten gegen § 1 Abs. 3 BauGB. Für das Flurstück Nr. 155 sieht der entsprechende Bebauungsplan zwar die geschlossene Bauweise vor. Aus den Plänen (insbesondere Übersichtsplan und Erdgeschossplan) wird aber deutlich, dass die vorhandene Scheune nicht über die komplette Seite an die Grundstücksgrenze herangebaut ist. Vielmehr hält die Scheune zum Teil einen Abstand zum Nachbargrundstück ein. Auch der Neubau soll im Bereich der Scheune nicht unmittelbar angebaut werden. Eine geschlossene Bauweise kann daher hier nicht entstehen. Das für das Flurstück Nr. 155 eingezeichnete Baufenster ist außerdem aber deutlich kleiner als das für den Neubau geplante Baufenster und zudem versetzt. Eine durchgehende (geschlossenen) Gebäudefront entlang der Straße bzw. hier in zweiter Reihe, wie es der Gesetzgeber vorgesehen hat, kann hier durch die Festsetzung gerade	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nur für seinen Umgriff Regelungen treffen. Soweit sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 Quartier XXXIII zukünftig Unverträglichkeiten entwickeln, ist dem durch Satzungsänderung bzw. Befreiung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen. Die teilweise fehlende Kongruenz beider Satzungsregelungen resultiert aus dem zeitlichen Versatz der beiden Satzungsregelungen. Diese fehlende Kongruenz führt jedoch nicht zu städtebaulichen Missständen, welche zu vermeiden wären. Der Zielsetzung, möglichst zeitnah neuen Wohnraum zu schaffen, wird der Vorzug vor einer Anpassung beider Regelungen aufeinander gegeben.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	nicht erreicht werden. Der VGH Mannheim (Urt. v. 2.6.2015- 8 S 1914/14, NVwZ-RR 2016, 19, beck-online) äußerte zur Zulässigkeit von Grenzbauten: <i>„Das an der Grenze geplante Bauvorhaben und das auf dem Nachbargrundstück bereits errichtete Grenzgebäude müssen zueinander in einer gewissen Beziehung stehen und beide Gebäude müssen sich in einem Maße Überdecken, dass als Ergebnis einer beiderseitigen Grenzbebauung noch der Eindruck einer geschlossenen Bauweise vermittelt wird; nicht ausreichend ist, dass irgendwo an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Grenzbau errichtet ist (VGH Mannheim, Beschl. v. 3. 11. 2014 - 3 S 1368114 (NVwZ-RR 2015, 288, beck-online)).</i> Dies ist hier aber gerade nicht der Fall. Die vorhandene Scheune auf dem Grundstück Flurstück Nr. 155 ist nur in einem kleinen Bereich des Grundstücks direkt an die Grenze gebaut. Das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 155 ist nicht nur deutlich kleiner als das geplante Baufenster auf dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 156/1, sondern auch erheblich versetzt. Folglich entsteht hier in der zweiten Reihe gerade keine geschlossene Häuserfront, die eigentlich mit einer geschlossenen Bauweise oder einer abweichenden Bauweise städtebaulich gewollt ist, sondern ein unharmonisches Gebilde völlig ungleicher Baukörper ohne einheitliche Fluchten und Dachformen, das den Anblick erheblich stören wird. Eine solche Festsetzung der Bauweise ist daher weder bauplanungsrechtlich möglich noch städtebaulich gewünscht.	Die vorstehenden Ausführungen gelten entsprechend.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Da die hier getroffene Festsetzung bezüglich der Bauweise nicht möglich ist, müssen zwingend Abstandsflächen eingehalten werden. Das Bauvorhaben verstößt gegen die Abstandsflächenregelungen der §§ 5, 6 LBO. Die konkreten Höhen der Gebäude sind aus den Plänen nicht erkennbar. Die Abstandsfläche zu dem Grundstück unserer Mandantin ist daher nicht konkret ermittelbar. Das Gleiche gilt für den erforderlichen Abstand zum Grundstück 3666/4. Gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 der Wandhöhe. Es ist nicht ersichtlich, dass dies eingehalten wurde. Außerdem bestehen erhebliche Bedenken, ob die Fläche entlang der Tiefgaragenzufahrt zum Grundstück unserer Mandantin als Grenzbebauung den Anforderungen der LBO genügt. So erscheint u.a. die im Entwurf nicht genau vermessene Tiefgaragenwand erheblich zu lang.	
	8. Umweltschutz Die Erhaltung der Grünflächen dient überdies dem Umweltschutz. So wird Eidechsen, Insekten, Vögeln und kleineren Säugetieren wie Igel, Hamstern und Fledermäusen ein Lebensraum inmitten der Stadt Schwetzingen zur Verfügung gestellt. Bei Realisierung des Bauvorhabens würde dieser wertvolle Lebensraum wegfallen und nicht mehr zum Schutz der Artenvielfalt beitragen. Der Artenschutzrechtliche Überprüfung ist vorliegend nicht ausreichend. Es wurde im Jahr 2016 eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vorgenommen. Im Jahr 2023 wurde das Gelände erneut begangen. In der	Die Einschätzung wird geteilt: Im Rahmen der weiteren Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die Ergebnisse werden in dem Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag übernommen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Artenschutzrechtlichen Stellungnahme wird aber deutlich, dass keine ordnungsgemäße Überprüfung vorgenommen wurde. Es wurden vielmehr lediglich Vermutungen aufgestellt. Dies ist in dieser Form nicht ausreichend. So heißt es in dem Bericht beispielsweise auf S. 4: <i>„Im Jahr 2016 konnten die für innerstädtische Ruderalstrukturen typischen Tiere wie Erdkröte, Haussperling, Star, Girlitz und Türkentaube gefunden werden. Im Jahr 2023 ist von der gleichen Präsenz auszugehen, da noch ähnliche Strukturen vorhanden sind“</i> Eine Überprüfung, ob diese Tiere tatsächlich vorhanden sind oder ob weitere Tiere hinzugekommen sind, hat somit wohl nicht stattgefunden. Auf Seite 5 des Berichts wird zudem geäußert, dass während der Begehungszeit im November 2023 keine Fledermäuse nachweisbar waren und keine Indizien auf eine frühere Nutzung zu finden sei. Dennoch könne ein Vorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auf Seite 6 wird festgehalten, dass im Herbst 2023 die Strukturen zu dicht waren, um Zauneidechsen zu sehen. Die Habitatausstattung wäre aber grundsätzlich geeignet für eine kleine Zauneidechsenpopulation. Somit stellt sich die Frage, warum nicht eine weitere Untersuchung zu einer anderen Jahreszeit vorgenommen wurde, um diese Unsicherheiten zu überprüfen. Auch bezüglich der Vögel zeigt sich, dass keine vollständige Erfassung geleistet wurde. Es wird darauf verwiesen, dass dies bei Begehungen außerhalb der Brutzeit nicht geleistet	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	werden könne. Warum eine weitere Begehung nicht erfolgte, ist unklar. Dies insbesondere deshalb, weil hier auch gefährdete Arten nicht auszuschließen sind. Zudem fällt auf, dass in der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ein anderer Plan zugrunde gelegt wurde. Der jetzt ausgelegte Plan sieht kleinere Grünflächen vor als der, der in der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung verwendet wird. Es ist somit davon auszugehen, dass die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung nicht korrekt vorgenommen wurde. Der jetzt ausgelegte Plan wurde daher nicht ordnungsgemäß überprüft Nach Informationen unserer Mandantschaft wurden zwischenzeitlich Mauereidechsen auf dem Grundstück gesichtet. Unseres Erachtens ist daher zwingend eine erneute Artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen.	
	9. Rücksichtnahmegebot Das Bauvorhaben zur Lindenstraße verstößt gegen das drittschützende bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme, wie es in § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO seinen Niederschlag gefunden hat. Die Vorschrift soll gewährleisten, Nutzungen, die geeignet sind, Spannungen und Störungen hervorzurufen, einander so zuzuordnen, dass Konflikte möglichst vermieden werden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die geplante Bebauung hält zum Grundstück Lindenstraße 10, Flst.-Nr. 157/10, Abstand entsprechend den Vorgaben der LBO (Mindestabstand). Aufgrund der Ausrichtung der Grundstücksflächen ist trotz der Bebauung noch ausreichende Besonnung und Belichtung des Grundstücks Flst.-Nr. 157/10 gewährleistet, das wird auch durch die Verschattungsstudie belegt. Denn der geplante Baukörper löst jedenfalls weit über das Sommerhalbjahr hinaus nur geringen Schattenwurf auf das Nachbargrundstück aus und beschattet auch nur einen Teil der Grundstücksfläche. Dies wird bei Abwägung der öffentlichen Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum“ mit den Belangen der

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalls kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist (vgl. BVerwG, Urteile vom 29.11.2012 - 4 C 8/11 -, juris Rn. 16, und vom 18.11.2004 - 4 C 1 /04 -, juris Rn. 22).	Nachbarschaft, von einem derartigen Schattenwurf unbeeinträchtigt zu bleiben, als zumutbar angesehen. Es handelt sich um ein Grundstück in zentraler Ortslage. An diesem Standort ist mit verdichteter Bebauung zu rechnen. Im Gegensatz zu der bisher gültigen Planung durch den Bebauungsplan Quartier XXXIII, welcher eine Bebauung auch im Bereich der nun geplanten „Grünen Lunge“ z.B. mit Gewächshäusern zulässig machte, liegt eine Verbesserung der nachbarlichen Situation vor. Auch dieser Gesichtspunkt ist in die vorzunehmende Abwägung einzustellen. Auch wird sich der Schattenwurf des geplanten Gebäudes mit dem Schattenwurf des eigenen Gebäudes in Teilen überlappen. Ein unzumutbarer Eingriff in nachbarliche Belange wird deshalb – auch weil die gesetzlich vorgegeben Abstände eingehalten werden – nicht gesehen. Die bereits vorhandene eigene Abgrenzungsmauer des Grundstücks Flst.-Nr.-Nr. 157/1 zum Baugrundstück ist 1,80 – 2,00 m hoch und löst Schattenwurf aus. Ein wesentliches „Mehr“ an Schattenwurf ist nicht zu erwarten. Der Planungszielsetzung wird der Vorrang vor den nachbarlichen Belangen eingeräumt.
	Es ist aufgrund der Höhe und Ausrichtung des geplanten Gebäudes südöstlich zum sehr schmalen Grundstück unserer Mandantin eine ganz erhebliche Verschattung des Grundstücks unserer Mandantin zu befürchten. Es wird erheblich weniger bis gar keine Sonne mehr sowohl in den Garten, in dem auch Gemüsebeete angesiedelt sind, als	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im Rahmen der Planung wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet, diese kommt zu folgendem Ergebnis: <i>Auf der Ebene technischer Regelwerke gibt es Normierungen zur Besonnungsdauer. Zier ist die DIN EN 17037 (2022) zu nennen, die indes in Baden-Württemberg (bislang) nicht als Technische Baubestimmung eingeführt</i>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	auch auf die Terrasse und auch durch die Fenster im Erdgeschoss fallen.	<i>worden ist. Die darin empfohlenen Besonnungsdauern können dennoch als orientierender Bewertungsmaßstab für die Aufenthaltsqualität von Terrassen / Balkonen herangezogen werden.</i> <i>Die durchgeführte Analyse der Verschattungssituation auf der Terrasse des Wohnhauses Lindenstraße 10 belegt, dass im Plan-Zustand an den DIN-Stichtagen 01.02. - 21.03. Besonnungsdauern von ca. 3.1 (21.03.) - 3.2 Std (01.02.) verbleiben.</i> <i>Nach DIN 17037 liegen damit noch mittlere Besonnungsdauern vor, die als ausreichend zu bewerten sind. Unzumutbare Zusatzverschattungen liegen damit nach DIN 17037 nicht vor.</i> <i>In der wärmeren Jahreszeit (01.05. – 01.09.), die für die Aufenthaltsqualität einer Terrasse von besonderer Bedeutung ist, bleibt eine direkte Besonnung spätestens ab ca. 10 Uhr (01.09.) möglich. Im Juni ist die Besonnungsdauer nahezu unverändert. Die verbleibende Besonnungsdauer ist damit ebenfalls als statthaft einzustufen.</i> <i>Aus den Ergebnissen der Verschattungsanalyse für die Terrasse kann abgeleitet werden, dass auch die Besonnungsdauern an Fensterflächen der Ostfassade des Wohnhauses Lindenstraße 10 im Plan-Zustand ausreichend bleiben. Eine Mindestbesonnungsdauer nach DIN 17037 von 1.5 Std. an einem ausgewählten Datum zwischen dem 01.02. und 21.03 bleibt möglich.</i>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<i>Im Rahmen der Analyse zur relativen Abnahme der mittleren winterlichen Besonnungsdauer durch die geplanten Bebauung kann gezeigt werden, dass durch die Planung auf der Terrasse des Wohnhauses Lindenstraße 10 der Richtwert von 33% mit 34% nur knapp überschritten wird. Da Gerichtsurteile, die eine Zunahme der Verschattung von über 33% als kritisch bewerten, sich auf Situationen beziehen, bei denen in der Ausgangssituation bereits erheblich reduzierte Besonnungsdauern nach DIN vorliegen, ist im vorliegenden Fall die nur knappe Überschreitung des Richtwertes möglich, ohne eine gravierende Einbuße an Aufenthaltsqualität hervorzurufen.</i>
	Hinzu kommt, dass durch die geplante Bebauung in Kombination mit der vorhandenen Nachbarbebauung in dem Garten unserer Mandantin die Luft insbesondere im Sommer aufgrund der mangelnden Luftzirkulation stehen wird. Insoweit wäre eine Verlagerung der Bebauung ausschließlich in den Bereich der Leopoldstraße begrüßenswert, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der Bereich hinter dem Gebäude in der Lindenstr. 8 als Grünfläche erhalten bliebe und das Stadtbild von der Lindenstraße als Hauptachse so erheblich weniger beeinträchtigt werden würde. Hilfsweise würden auch eine geringere Geschosshöhe, die Einhaltung der Dachform nach der Gestaltungssatzung bei geringerer Geschosshöhe, eine geringere Grundflächenzahl und die Vergrößerung der Abstandsflächen zu einer besseren Belichtung des Grundstücks unserer Mandantin führen.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Stellungnahme zur Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen erarbeitet. Diese kam zu folgendem Ergebnis: ▪ <i>Das Plangebiet ist im heutigen Istzustand nicht Bestandteil einer Lüftungsschneise;</i> ▪ <i>das Plangebiet profitiert auch nicht von einem Flurwindsystem, das sich insbesondere bei Strahlungswetterlagen zwischen dem Schlossgarten und dem bebauten Umfeld ausbilden könnte, da der direkte Weg verbaut ist;</i> ▪ <i>die im Istzustand vorhandene Grünfläche im Innenbereich des Areals mit dem Plangebiet ist nicht Teil einer großräumigeren Grünvernetzung;</i>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		▪ <i>durch die beiden geplanten Neubauten ist somit keine „Verblockung“ wichtiger Lüftungsschneisen gegeben;</i> ▪ <i>wesentlich ist allerdings, dass die Grünanlagen zwischen den Neubauten „funktionieren“. Es ist in jedem Fall auf eine ausreichende Baumpflanzung in Kombination mit Rasen-/Wiesenflächen zu achten.</i> ▪ <i>Gebäudebezogen sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.</i> <i>Aus gutachterlicher Sicht ist im gegebenen Fall die Neubebauung unter Beachtung der beiden zuletzt genannten Spiegelstriche umsetzbar.</i>
	Insgesamt muss festgestellt werden, dass das Vorhaben die isolierte, massive Aufwertung eines einzelnen Grundstücks bedeutet, während es für sämtliche angrenzenden Grundstücke eine ausschließlich nachteilige Entwicklung nebst erheblicher wirtschaftlicher Abwertung nach sich zieht.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Eine Wertminderung oder dergleichen kann nicht gesehen werden. In der mittelfristigen Flächenplanung einer Gemeinde ergeben sich immer wieder Veränderungen.
	<u>III. Einwendungen bezüglich der Örtliche Bauvorschriften</u> 1. Böschungen Nach der Ziff. 3 der Örtlichen Bauvorschriften dürfen die maximal zulässigen Böschungsneigungen entlang der Grundstücksgrenzen 45° betragen. Aus den Planunterlagen wird nicht eindeutig erkennbar, wie groß die Böschungsneigung an der Tiefgaragenzufahrt sein wird.	Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden: Die örtliche Bauvorschrift ist dazu gedacht, zu steile Böschungen und zu hohe Stützwände bei bewegter Topographie und entsprechender Freiflächengestaltung zwischen zwei Nachbarn zu verhindern. Solange die Absturzsicherung der TG nicht höher als 1m über Gelände wird, gibt es keine Böschung und es kann auch kein künstlicher Konflikt konstruiert werden, in dem die Seitenwand der Tiefgaragenabfahrt mit Absturzsicherung als Stützwand bei der Geländemodellierung zwischen zwei

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Grundstücken mit unterschiedlicher Höhenlage uminterpretiert wird.
	2. Stützmauer Gemäß Ziff. 3 der Örtlichen Bauvorschriften dürfen Stützmauer zur Außenraumgestaltung eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. In diesem Zusammenhang ist wichtig zu betonen, dass zwischen dem Baugrundstück Flurstück 156/1 und dem Grundstück unserer Mandanten eine Grenzmauer mit einer Höhe von 1,80 - 2,00 m vorhanden ist. Diese Mauer ist in dieser Höhe zwingend zu erhalten. Sollte diese Mauer im Rahmen der Bauarbeiten beschädigt oder zerstört werden, muss sichergestellt sein, dass eine solche Mauer in gleicher Höhe wieder hergestellt wird.	Kenntnisnahme: Eine Grenzmauer ist eine Einfriedung und keine Stützmauer zur Außenraumgestaltung im Sinne der zitierten örtlichen Bauvorschrift (s.o.). Da örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, gilt das Nachbarrecht BW. Die Grenzmauer der Mandantin verstößt gegen § 11 (2) des Nachbarrechtsgesetz BW, wenn sie direkt an der Grenze steht und nicht in dem Maße von der Grenze Abstand hält, in dem sie 1,5m überschreitet. Die Grenzmauer befindet sich davon abgesehen auf dem angrenzenden Grundstück und ist von den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht betroffen. Bei den Bauarbeiten ist immer darauf zu achten, dass fremdes Eigentum nicht beschädigt wird. Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen.
	Die Außenmauer der Tiefgaragenzufahrt bzw. -einfahrt ist wohl ebenfalls als Stützmauer ausgestaltet. Diese dürfte aber wohl höher als 1,00 m sein und widerspricht somit wohl den Örtlichen Bauvorschriften. Dieser Widerspruch muss ausgeräumt werden.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die entsprechende Festsetzung zur Höhe von Stützmauern bezieht sich ausschließlich auf die Außenraumgestaltung, nicht jedoch auf technisch notwendige Stützmauern. Die Mauer für die Tiefgarage ist eine solche technisch notwendige Stützmauer und daher von der Festsetzung zum einen nicht betroffen. Zum

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		ändern befindet sich die besagte Mauer innerhalb der Fläche für Tiefgaragen und ist aus diesem Grund allein schon zulässig.
	<u>IV. Plan unterlagen</u> Die Planunterlagen sind widersprüchlich. In der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ist von den Flurstücken 156/1 und 156/2 die Rede. So ist dies auch in der Klimaschutz Stellungnahme vermerkt. In dem zeichnerischen Plan sind die Flurstücke 156 und 3672/2 angegeben. In dem Lageplan/Übersichtsplan sind allerdings wiederum die Flurstücke 156/1 und 156/2 angegeben. Wie die Grundstücke parzelliert sind und welche Flurstücknummern sie haben, ist daher völlig offen.	Kenntnisnahme: Das Kataster wird redaktionell ausgetauscht. Es hat keinen festsetzenden Charakter, sondern dient nur der Orientierung. Die Baugebietsfläche ist durch die entsprechende Straßenbezeichnung und Hausnummern ausreichend bestimmt genug beschrieben. Aus der Plandarstellung sind sämtliche Betroffenheiten trotz unterschiedlicher Plangrundlagen in den Gutachten erkennbar, wie die Stellungnahmen zum Verfahren belegen.
	Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans angegebenen Maße der Rampe scheinen nicht mit denen aus den eingereichten Planunterlagen übereinzustimmen.	Kenntnisnahme: Üblicherweise wird im Bebauungsplan grundsätzlich ein gewisser Puffer zu der tatsächlichen Planung festgesetzt. In diesem Fall beträgt der Puffer max. ca. 0,5 m, welcher sich in einem üblichen Rahmen bewegt. Die Planung hält die Vorgaben des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes ein. Ein die Umsetzbarkeit der Planung vereitelnder Widerspruch besteht zwischen Vorhabenplanung und Planzeichnung nicht.
	Der nach § 9 LBO notwendige Kinderspielplatz ist in dem Plan nicht eingezeichnet.	Kenntnisnahme: Eine zeichnerische Darstellung des Spielplatzes ist nicht erforderlich, da er gemäß Ziffer 6 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der privaten Grünfläche ausdrücklich zugelassen ist, so dass die erforderlichen Flächen, auf denen der Spielplatz bei

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Bedarf errichtet werden kann, auf Ebene des Baugesuchs nachgewiesen werden können.
	Das im Rathaus ausgelegte sowie das unter https://www.ratsinfo.schwetzingen.de abrufbare Dokument lautet „Bebauungsplan Nr. 104 und Örtliche Bauvorschriften Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antoniusstraße, Karlstraße“, 1. Änderung“, obwohl hier der Bebauungsplan „Quartier XXXIII, Lindenstraße -Leopoldstraße“ ausgelegt ist. Die in der öffentlichen Bekanntmachung genannte Internetadresse https://www.schwetzingen.de/startseite/verwaltung/oeffentliche+bekanntmachungen.html führt nicht unmittelbar zu dem Entwurf des Bebauungsplanes.	Der Anregung wird entsprochen: Der Titel auf dem Deckblatt wird korrigiert.
	Darüber hinaus wurden die Unterlagen auch nicht bei www.uvp-verbund.de eingestellt.	Kenntnisnahme: Im Internetportal des Landes Baden-Württemberg werden die Unterlagen grundsätzlich nicht direkt eingestellt, sondern es erfolgt eine Verlinkung zu der Homepage der Stadt.
	Die hier genannten Unstimmigkeiten führen zu einer maximalen Verwirrung der Anwohnerinnen und Anwohner und es ist zu befürchten, dass dies den Vorgaben des BauGB zur Bestimmtheit von Bebauungsplänen nicht entspricht.	Kenntnisnahme: S.o..
	<u>V. Zusammenfassung</u> Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan gegen den Teilrahmenplan vom 20. Oktober 2020, die Gestaltungssatzung der Stadt	Kenntnisnahme: S.o.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Schwetzungen und gegen Bauordnungs- und Bauplanungsrecht verstößt. Die ausgelegten Gutachten sind unvollständig und daher defizitär. Der Entwurf des Bebauungsplans muss zwingend überarbeitet werden, da er in der ausgelegten Form den Anforderungen der LBO und des BauGB nicht genügt. Es liegen erhebliche Abwägungsfehler vor. Sollte der Bebauungsplan in dieser Form erlassen werden, müsste ich meiner Mandantschaft dringend raten, eine Normenkontrolle einzulegen.	
Ö 2 Schreiben vom 19.04.2024	Meine Frau und ich wohnen in der Luisenstraße ■. Durch Zufall haben wir von der geplanten Baumaßnahme in der Lindenstraße und der Leopoldstraße erfahren. Mit großer Bestürzung müssen wir feststellen, dass dadurch sehr viel von der vorhandenen s.g. „Grünen Lunge“ zerstört wird. Nachdem wir uns das Thema genau angeschaut haben, hatten wir festgestellt, dass u.a. ein artenschutzrechtliches Gutachten von 2016 für das Bebauungsplanverfahren vorliegt. Dies wurde im November 2023 erneuert. Dabei wurde festgestellt, dass:	Kenntnisnahme.
	Die Begehungen im November 2023 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergaben keine Hinweise auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen, an/in den Gebäuden bzw. den Bäumen. Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer konnten im Geltungsbereich 2015/2016 auf den begangenen Grundstücken nicht festgestellt werden, das Ergebnis ist auf 2023 übertragbar.	Die Einschätzung wird geteilt: Im Rahmen der weiteren Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die Ergebnisse werden in dem Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag übernommen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Es steht doch wohl außer Frage, dass man im November keine Tiere antrifft, wie Fledermäuse und Zauneidechsen. Deshalb widerspreche ich dem artenschutzrechtlichen Gutachten mit dieser Aussage. Jetzt zurzeit sieht man dutzende Mauereidechsen an unseren Backsteinwänden im ganzen Quartier 33 und in den Abendstunden sind mehrere Fledermausarten anzutreffen, hauptsächlich auf der großen Freifläche, die jetzt zubetoniert werden soll. Da mit der Baumaßnahme erheblich in die Flora und Fauna, sowie in die Grüne Lunge eingegriffen werden würde, fordern wir Sie auf, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu überdenken, das Projekt als klimafreundliche Stadt, die wir sein wollen, abzulehnen.	
Ö 3 Schreiben vom 19.04.2024	Bitte lassen sie mich in diesem Brief eine Stellungnahme zu der geplanten Neubebauung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei Wörn nehmen. Ich bin in der Lindenstraße ■ direkter Nachbar zu der Lindenstraße 8, der Gärtnerei Wörn. Ich denke viele Anwohner haben schon konkrete, teilweise auch technische Bedenken zu diesem Projekt vorgebracht, denen ich mich natürlich völlig anschließe. Lassen sie mich hier etwas weiter ausholen, und vor allem die Planungsverfahren der Stadt beurteilen, soweit sie natürlich für dieses konkrete Genehmigungsverfahren relevant sind. Ich bin Wissenschaftler, angewandter Mathematiker, und bin in meinem Beruf viel in der Welt herumgekommen. Ich	Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	konnte mich daher nicht immer um die Stadtentwicklung der Stadt Schwetzingen kümmern. Das war allerdings ein Fehler, wie dieses Projekt der Bebauung des Geländes der Gärtnerei Wörn klar zeigt. Was sich da im Hintergrund und vermutlich absichtlich geheim bei der Stadt zusammenbraut, ist nur die Spitze eines gefährlichen Eisberges an den die Stadt da schon schrammt und dann auch sinken kann.	
	Wie ich bei unserem Gespräch bei der Stadt schon gesagt habe, ist das spezifische Problem der Stadt Schwetzingen folgendes Dilemma: (1) Die Stadt hat als Sommerresidenz des Kurfürsten ein reiches kulturelles Erbe, natürlich den Schlossgarten, berühmte Gartenbauer und Architekten waren hier tätig, berühmte Musiker sind mit der Stadt namentlich verbunden. Die Stadt profitiert von dieser Geschichte, auch kommerziell, wie ich nicht zu betonen brauche. (2) Die jetzige Situation der Stadt Schwetzingen, die Stadt Schwetzingen der Gegenwart, erschließt sich aus Satellitenbildern. Es ist ein trauriger Anblick. Es herrscht unbeherrschbare Planungswut, die Stadt ist von Autobahnen eingegrenzt, jede Fläche wird bebaut, gewerblich genutzt, wenn sie denn kein Wohngebiet ist. Wohngebiete werden mit hässlicher Architektur von sorglosen Bauherren ‚verdichtet‘, mit Unterstützung der Stadt. Mein Grossvater hatte noch ein Spargelfeld und die damals so wichtigen und in dieser Gegend besonders gut wachsenden Obstbäume direkt am Ende der Lindenstraße neben dem Friedhof. Das ist jetzt alles bebaut, es gibt	Kenntnisnahme: Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	keine Obstbäume mehr, in jede Richtung kann man Schwetzingen in bebauten Flächen verlassen. Ich wollte Schwetzinger Spargel in einem Schwetzinger Lokal bestellen. Das war aber nicht möglich. Die am nächsten gelegene Variante kam aus Plankstadt. Um es gleich zu sagen, ein Satellitenbild sollte genügen um jeden Schwetzinger zu überzeugen, dass die Stadt Schwetzingen in den falschen Händen ist. Natürlich stehen die jetzigen Bürgermeister in besonderer Verantwortung. Niemand sollte sich hier einer Neuwahl stellen.	
	Lassen sie mich also zur Lindenstraße kommen. Wie hätte ein Planungsverfahren aussehen sollen? (1) Die Stadt hat ein Konzept erarbeitet, wie die Lindenstraße, immerhin eine der Hauptachsen des Schlossgartens weiterführend, in Zukunft aussehen soll? Dies hätte mit den Anwohnern abgesprochen werden sollen. (2) Freiwerdende Bebauungsflächen werden ausgeschrieben, und verschiedene Architekten können ihre Pläne vorstellen. Es wird von der Stadt signalisiert, dass andere Bebauungspläne nicht von der Stadt akzeptiert werden. Die Stadt gibt Richtlinien aus, die alte Schwetzinger Architektur in der Gestaltung aufnehmen, aber durchaus neu interpretiert werden können. Das Prestige der Stadt würde in einem solchen Verfahren steigen, Schwetzingen als Stadt wieder sichtbar. (3) Stadtplanung ist immer ein Kompromiss, gute Stadtplanung ist ein intelligenter Kompromiss. Die	Kenntnisnahme: Das Bebauungsplanverfahren wurde regelkonform durchgeführt.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	modernen Stadtparameter in der Zeit des Klimawandels sind Anteile an Freiflächen, wo Wasser versickern kann, der Grad an Beschattungsflächen (Bäume gehören in die Stadt, und nicht umgesägt), also das Stadtklima, aber natürlich auch die Verfügbarkeit an Wohnraum und Gewerbeflächen. Bei meinen Gesprächen wurde mir klar, dass die Stadt Schwetzingen diese Parameter und ihre Veränderungen nicht kennt, oder nicht in Betracht ziehen will. Eine gute Stadtplanung würde die Veränderung dieser Parameter ganzheitlich erfassen, und in die Entscheidungsfindung einfließen lassen. Wie aber ist das jetzige Planungsverfahren gelaufen? Nicht sehr gut: (1) Es wurde ein beschleunigtes Planungsverfahren gewählt, welches durch die zunehmende Wohnungsnot in Deutschland wirksam wurde. Eigentlich ein guter Grund, dem stimme ich zu. Aber in diesem Fall wollte die Stadt die Diskussion einfach verhindern und mit dem beschleunigten Verfahren die Anwohner vor vollendete Tatsachen setzen. Dafür spricht, dass mit dem Bauherrn und Architekten schon sehr lange verhandelt wurde, die Anwohner aber nicht einmal im mindesten von den Vorgängen informiert wurden. Der Bauherr war sich seiner Sache so sicher, dass er sogar die Baupläne schon in das Internet setzte. Ich kann nur vermuten was für direkte Kanäle zur Stadt da existieren. Eine Stadtverwaltung sollte aber im Interesse der Stadt handeln, und über Einzelinteressen stehen, zumindest im Planungsverfahren.	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	(2) Die Bürgermeister lassen es zu, dass jemand zu ihnen laufen kann, in diesem Fall ein ehemaliger Gärtner, und ihnen ein Projekt vorschlägt, welches die Stadt dann ungebremst akzeptiert und zu ihrem Projekt macht. Dieser Einzelfall macht klar, wie die Stadtplanung in Schwetzingen im Moment funktioniert. Es besteht keine Stadtplanung, sondern ein Einzelfallmanagement. Das deckt sich sehr mit dem Satellitenfoto von Schwetzingen. Die Bürgermeister nutzen dann im Einzelfall ihr angelerntes Wissen über Verwaltungsrecht, um Einspruch so gut wie möglich zu verhindern. (3) Das deckt sich mit dem Ablauf der notwendigen Gutachten für das Bauvorhaben. Diese Gutachten werden vom Bauherrn bezahlt, und sind nur gut, um als Feigenblätter zu dienen. Ich fechte diese Gutachten rundweg an. Ich bin auch Ökologe (ich habe das im Nebenfach studiert) und bin in der Lindenstraße seit Kindertagen. Die Natur dort ist noch weitgehend intakt, und man findet so nahe am Stadtzentrum sogar inzwischen leider sehr seltene Arten. Es ist klar, dass Stadt wie Bauherr diese Gutachten nur als minimale Stolpersteine sehen, die gerade noch den minimalen gesetzlichen Bedingungen entsprechen müssen, und die im Wege stehen um endlich mit dem Bauen beginnen zu können. All dies sind typische Planungsfehler, wie sie leider allzu oft auftreten. In sogenannten komplexen Systemen, und das ist eine Stadt ja nun bestimmt, führen solche Einzelfallentscheidungen, die oft mit falschem intuitiven	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	schnellem Handeln verbunden sind, zu nicht gewünschten Konsequenzen.	
	Ich fordere daher dieses Verfahren erst einmal abubrechen, und dann einen wirklich ernsthaften Dialog zu beginnen.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Das Bebauungsplanverfahren wird fortgesetzt.
Ö 4 Schreiben vom 19.04.2024	Ich bin jetzt 89 Jahre alt. Ich bin in der Lindenstraße aufgewachsen, habe dort meine Kindheit verbracht, und war Schwetzingen mein Leben lang verbunden. Es war mir stets eine Ehre eine Schwetzingerin zu sein. Ich wurde gebeten zu dem Bebauungsplan der Stadt Schwetzingen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Wörn Stellung zu nehmen. Um es gleich zu sagen, ich bin entsetzt, was sich da jemand mit der Bebauung der Lindenstraße ausgedacht hat. Ich bitte die Stadt dieses Projekt sofort zu stoppen. Um meine Gefühle und Argumente zu verstehen, schauen sie sich bitte die folgenden vier Bilder an, die alle die Lindenstraße meiner Kindheit zeigen. Zu sehen bin ich auf jedem Bild, das Mädchen, außerdem meine Mutter, mein Vater, und einige Soldaten zu Beginn des Krieges, die in der Lindenstraße Halt machten.	Kenntnisnahme.
	Warum ich die Bilder zeige? Nicht aus Sentimentalität. Ich denke, es ist klar zu sehen, dass vor nicht allzu langer Zeit in der Geschichte der Stadt Schwetzingen die Lindenstraße eine grüne Allee war, eine grüne Oase. Selbst im Winter waren die Lindenbäume majestätisch. Unser Haus war das erste nahe des Stadtzentrums, welches einen Vorgarten besaß, ein Thema, das von den	Kenntnisnahme: Die Rahmenbedingen für die Stadtplanung haben sich in diesem langen Zeitraum deutlich geändert. Zum einen besteht ein Wohnraummangel, aber gleichzeitig sollen die Außenbereichsflächen geschont werden. Daher wurden öffentliche und private Belange (gem. § 1 (7) BauGB) gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	anderen Häusern weiter entfernt von der Stadt aufgenommen wurde. Mein Vater setzte sich zum Ziel unser Haus zu einem kleinen Teil des Schlossgartens werden zu lassen, ich denke das lässt sich aus der Bepflanzung ebenfalls ersehen. Und was ist die Lindenstraße heute? Eine zugestrandete Steinwüste, die Lindenbäume wachsen schon seit Jahrzehnten nicht richtig, da sie, so denke ich, nicht genügend Wasser bekommen. In der Lindenstraße meiner Kindheit war es selbst im Hochsommer kühl, es war viel Leben auf der Straße. Seit den 1970er Jahren haben die Schwetzingen Stadtverwaltungen zunehmend gegen die anrollende Autoflut versagt, und sich von menschlicher Stadtentwicklung völlig verabschiedet.	Das Ergebnis hieraus ergab eine Nachverdichtung im Innenbereich.
	Die Bebauung der Gartenfläche hinter dem alten Haus der Familie Wörn an der Lindenstraße ist eine Absurdität. Es führt dazu, weil alles autogerecht geplant sein muss, dass neben unserem Haus direkt eine Tiefgarageneinfahrt entsteht. Damit kann ich mich nicht abfinden. Ich stelle mir die Autoabgase vor, wo vorher der Duft von Bäumen war. Ich stelle mir meine Enkel vor, die nicht mehr ohne Angst aus dem Haus gehen können, weil sie jetzt auf Autos Acht geben müssen. Außerdem müssen sie in der Zukunft im Schatten eines Mehrfamilienhauses spielen. Der Herr Willy Wörn und seine Frau würden sich im Grab herumdrehen wenn sie davon erführen, was ihr Sohn jetzt mit ihrem Anwesen treibt.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit (WE) hinaus. Deshalb ist es notwendig, Stellplätze in einem erhöhten Umfang von 1,2 Stpl. / WE auf den privaten Flächen nachzuweisen. Durch diese Maßnahme kann die Verkehrssicherheit im Gebiet erhöht werden und es wird sichergestellt, dass die vorhandenen öffentlichen Stellplätze nicht durch Anwohner besetzt werden. Damit nun die zu erbringende Anzahl an Stellplätzen optisch nicht in Erscheinung treten, werden diese in eine Tiefgarage untergebracht. Das hat auch den zusätzlichen positiven Nebeneffekt, dass keine

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		zusätzlichen Flächen oberirdisch versiegelt werden müssen. Die Tiefgaragendächer die nicht durch das Hauptgebäude überbaut werden sind außerdem mit einer intensiver Dachbegrünung zu versehen, was dem Regenrückhalt dient.
	Und wie stellt sich die Stadt die Zukunft der Lindenstraße vor? Das alte Haus der Familie Wörn kann dann nicht mehr so umgebaut werden, wie es sich für die Lindenstraße gehört. Dahinter stünde dann ein modernes Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, welches einem Neubau des Hauses Lindenstraße 8 im Wege stehen würde. Wer würde da noch einziehen wollen, mit Blick auf ein hypermodernes Scheusal statt einem Garten? Welche Interessen stecken da wirklich dahinter? Eine Stadt, die ernst genommen werden will, kann sich so einen Planungsunsinn nicht leisten.	Kenntnisnahme: Der Umbau der Lindenstraße 8 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
	Die Tiefgarage ist auch die erste auf dieser Seite der Lindenstraße. Wie in meinen Bildern zu sehen, war diese Seite der Straße immer breiter als die andere Seite, wo jetzt in der Tat schon Tiefgarageneinfahrten sind. Es ist aber diese unsere Seite, wo Kinder spielen, die Sonne scheint, Fußgänger in Richtung Stadt und Schlossgarten laufen. Die Tiefgarage würde dies alles in Frage stellen, und natürlich würden dann in Zukunft überall in der Lindenstraße Tiefgaragen gebaut werden. In denke, weil das so ‚Planungsvorschrift‘ zu sein hat. Es wäre gut, wenn die Stadt sich endlich wieder auf ihre Geschichte und Kultur besinnen würde. Nicht jeder Unsinn muss von jeder Stadt gleich gemacht werden. Und Schwetzingen, seit	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der Bau einer Tiefgarage bedeutet nicht, dass andere folgen müssen. Ebenfalls wird aufgrund der Tiefgaragenzufahrt keine erhöhte Verkehrsgefährdung gesehen, da die entsprechenden Sichtfelder freigehalten werden. Auch optisch führt die nicht zu einer Beeinträchtigung des Gebiets. Aufgrund der Tiefgarage wird dafür gesorgt, dass die Fahrzeuge nicht oberirdisch abgestellt werden müssen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Jahren des baulichen Niedergangs, hat einen Ruf zurück zu gewinnen. Dieses Projekt muss gestoppt werden.	
Ö 5 Schreiben vom 19.04.2024	1) Das Gebäude soll mit Tiefgarage direkt an unserer Scheune gebaut werden. Ich mache mir Sorgen, dass durch das Ausheben der Tiefgarage und die Bauarbeiten Schäden an unserer Scheune, dem Haupthaus und unserem Garten bestehen.	Kenntnisnahme: Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen.
	2) Artenschutzgutachten im Winter finden keine Tiere. Direkt nebenan bei uns leben Eidechsen, fliegen Fledermäuse, Grünspechte, Elstern, Mäusen, Amseln, Tauben. Bei uns im Garten leben Mäuse, Igel und weitere Tiere.	Die Einschätzung wird geteilt: Im Rahmen der weiteren Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die Ergebnisse werden in dem Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag übernommen.
	3) Ich mache mir Sorgen, dass bei starken Regen durch die Deckenschicht der Tiefgarage das Wasser zu uns abläuft und unsere Scheune, Haupthaus, Hof und Garten unterspült.	Kenntnisnahme: Das Gefälle der Baukonstruktion, auskragenden Decke der Tiefgarage, wird in einem ausreichenden Maß erstellt, sogleich sich Niederschlagswasser in erhöhtem Aufkommen grundsätzlich in Richtung Tiefgaragen-Bauwerkskante entwässern wird und nicht zu flankierenden, bestehenden Gebäudeteilen aus der unmittelbaren Nachbarschaft. Aufstauungen von Niederschlagswasser ist ebenfalls auszuschließen, da Beifüllungen bzw. schließen der Baugrube mit drainfähigen Material verfüllt werden. Hinweis: Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich, bei Anschlüssen an vorhandene Gebäudeteile, in diesem Falle Gebäude der Angrenzer, durch den Erbauer von

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Neukonstruktion die Verpflichtung besteht, diese sach- und fachgerecht nach einschlägigen DIN-Vorschriften herzustellen.
	4) Durch die starke Beleuchtung eines Wohnblocks wird die Tierwelt nachhaltig gestört.	Kenntnisnahme: Ein Hinweis zu Außenbeleuchtung wird in die Hinweise aufgenommen.
	5) Durch Lärm und Schmutz während solch großer Bauarbeiten wird unser Garten stark beeinträchtigt.	Kenntnisnahme: Unabhängig vom Bebauungsplan gibt es gesetzliche Regelungen, die für eine gegenseitige Rücksichtnahme bei Baumaßnahmen einzuhalten sind. Im Übrigen kommt es bei jedem einzelnen Bauvorhaben während der Bauphase zu erhöhten Staub- und Schmutzbelastungen. Entsprechende Schutzmaßnahmen zur Eindämmung können getroffen werden.
	6) Durch die Versiegelung und Bebauung wird es zu einer weiteren Erwärmung unseres Anwesens kommen.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Stellungnahme zur Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen erarbeitet. Diese kam zu folgendem Ergebnis: ▪ <i>Das Plangebiet ist im heutigen Istzustand nicht Bestandteil einer Lüftungsschneise;</i> ▪ <i>das Plangebiet profitiert auch nicht von einem Flurwindsystem, das sich insbesondere bei Strahlungswetterlagen zwischen dem Schlossgarten und dem bebauten Umfeld ausbilden könnte, da der direkte Weg verbaut ist;</i>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		▪ <i>die im Istzustand vorhandene Grünfläche im Innenbereich des Areals mit dem Plangebiet ist nicht Teil einer großräumigeren Grünvernetzung;</i> ▪ <i>durch die beiden geplanten Neubauten ist somit keine „Verblockung“ wichtiger Lüftungsschneisen gegeben;</i> ▪ <i>wesentlich ist allerdings, dass die Grünanlagen zwischen den Neubauten „funktionieren“. Es ist in jedem Fall auf eine ausreichende Baumpflanzung in Kombination mit Rasen-/Wiesenflächen zu achten.</i> ▪ <i>Gebäudebezogen sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.</i> <i>Aus gutachterlicher Sicht ist im gegebenen Fall die Neubebauung unter Beachtung der beiden zuletzt genannten Spiegelstriche umsetzbar.</i>
Ö 6 Schreiben vom 19.04.2024	Zuerst bin ich/wir sehr unangenehm überrascht und verärgert, dass bei einem Bauvorhaben in diesem Umfang die direkt Betroffenen, nicht vorher gehört worden waren. Ich verstehe, dass dies den aktuellen Gesetzen entspricht, und die Stadt Schwetzingen gesetzesgemäß gehandelt hat. Daher lege ich meine Einwendungen schriftlich dar, und halte mir sämtliche (auch rechtliche) Optionen offen.	Kenntnisnahme.
	Anmerkung: 1) Aufgrund des Bauplanes, ist das geplante Gebäude direkt neben unserer Scheune sehr wuchtig und groß geplant.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Stellung der Gebäude entspricht den Vorgaben des städtebaulichen Grundsatzentwurfs der Stadt Schwetzingen vom 05.05.2022.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Die Abstandsflächen zu unserem Grundstück nach LBO müssen eingehalten werden. Aktuell sind diese mit Nichten gewahrt, es soll direkt an unserer Grenze der Neubau in der Lindenstr. 2 Reihe angebaut werden. Dass dies zulässig ist, bezweifeln wir. Es besteht nur eine minimale Überlappung unseres Bestandgebäudes, der Scheune in 2. Reihe, mit dem geplanten Neubau. über ca. 12 m wird an unsere Grenze angebaut werden, wo auf unserer Seite kein Gebäude steht. In den aktuellen Plänen findet sich ein kleine Lücke zu unserer Scheune- ist dies nun ein Anbau ? Der Grenzabstand nach LBO kann es ja keinesfalls sein . ??	Zu diesem städtebaulichen Grundsatzentwurf ist zu bemerken, dass durch die Möglichkeiten Flachdächer und Staffelgeschosse zu gestalten gegeben sind. Die in der Planung dargestellten Fachdachkonstruktionen erzeugen Gebäudehöhen, die entgegen geneigter Dachflächen, deutlich niedriger sind. Das geplante Gebäude zur Leopoldstraße entspricht hierbei einer beidseitigen Grenzbebauung. Das geplante Gebäude der Lindenstraße entspricht einer einseitigen Grenzbebauung zum Grundstück der Lindenstraße 6. Zum Grundstück der Lindenstraße 10 sind die notwendigen Abstandsflächen nach LBO/BauNVO vollständig eingehalten.
	2) Wenn auch eine Tiefgarage entstehen wird, können durch diese Arbeiten unsere Gebäude bzw. Garten (zum Beispiel Bäume, Stäucher) , geschädigt werden ? Dies geht mir hauptsächlich um unsere Scheune. Ich habe Sorge, dass unsere Scheune beschädigt wird, eventuell das Haupthaus und Garten. Zudem sollte die Baugrube ohne Beteiligung unseres Grundstückes ausgehoben werden, die Grenzbereiche und angrenzende Vegetation ist auf jedem Fall zu schützen-	Kenntnisnahme: Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen. Zur Ausführung von Grenzbebauungen wird es der Aufmerksamkeit des Bauherrn und seinem Architekten nicht entgehen, ein Beweissicherungsverfahren durch einen Bausachverständigen zu erstatten, welches die flankierenden, bestehenden Bauwerke im seitlichen Grenzverlauf sicherstellt. Grundsätzlich sind solche Verfahren für beide Parteien im Bauprozess von großer

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Ich bestehe auf ein Beweissicherungsverfahren, dass ein staatlich anerkannter Bausachverständiger eine Dokumentation vor Baubeginn anfertigt. Haupthaus, Scheune und Garten .(kostenlos für uns) Wie aufgrund des Bürgerdialoges ,am 11.04.2024 um 16.45 Uhr, besprochen, kommt der Bauträger diesbezüglich auf uns zu.	Relevanz. Eine Kopie des Gutachtens erhält jeder der Beteiligten.
	3) Aufgrund der zu erwartenden Bauarbeiten sehr hohen Belästigung, wie Geräusche, Vibrationen und dergleichen, stehe ich/wir dieses Vorhaben sehr kritisch entgegen.	Kenntnisnahme: Unabhängig vom Bebauungsplan gibt es gesetzliche Regelungen, die für eine gegenseitige Rücksichtnahme bei Baumaßnahmen einzuhalten sind. Im Übrigen kommt es bei jedem einzelnen Bauvorhaben während der Bauphase zu erhöhten Staub- und Schmutzbelastungen. Entsprechende Schutzmaßnahmen zur Eindämmung können getroffen werden.
	4) Auch sind in unserem Garten, viele Tiere zu Hause, wie z. Bp. Igel, Vögel, Specht, und dergleichen, wie sieht es mit dem Naturschutz aus ? Das Naturschutzgutachten über die ehemalige Gärtnerei Wörn, wurde im November 2023 erstellt, dies halte ich nicht für aussagekräftig. Daher soll dieses Gutachten neu gemacht oder ergänzt werden, wie auch im Bürgerdialog besprochen. Dies halte ich/wir für sehr sinnvoll.	Die Einschätzung wird geteilt: Im Rahmen der weiteren Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die Ergebnisse werden in dem Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag übernommen.
	5) Was bedeutet die Optimierung der anschließenden Gärten ?	Kenntnisnahme: Die Pflanzungen der angrenzenden Gärten bleiben weitestgehend erhalten. In Fällen, wo bestehende

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Wie gedenken Sie, die Bepflanzung der angrenzenden Gärten, die als grüne Lunge ausgewiesen sind zu sichern und zu erhalten?	Zaunanlagen entlang der Grundstücksgrenzen durch Pflanzungen aus den Nachbargärten überwuchert sind und auf die überplanten Freiflächen der neuen Bebauung ragen, behält sich der Bauherr/Eigentümer das Recht vor ausreichenden Rückschnitt zu veranlassen Die Gestaltung der Freiflächen, welche zwischen den beiden Neubauprojekten verbleibt, wird mit einer ansprechenden Grün- und Freianlage gestaltet, dienlich für alle Nutzer der neuen Gebäude. Zur Gestaltung wird hierbei die vorhandene Bepflanzung aus den Nachbargärten mit einbezogen.
	6) Wie sieht es mit der grünen Lunge von Schwetzingen aus? Die gesamte Bebauung widerspricht dem Teilrahmenplan grüne Lunge, zu dem sich die Stadt 2020 verpflichtet hat. Hier steht „keine Nachverdichtung auf dem Gelände“ der Gärtnerei Wörn nach der Aufgabe der Nutzung ..	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Dem Gemeinderat obliegt die Ausformung der Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Die zur Offenlage vorgesehenen Vorhabenpläne berücksichtigen die Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Eine zusammenhängende wertvolle Grün- und Freifläche bleibt erhalten und wird dauerhaft gesichert.
	7) Auch wird eine sehr große Beeinträchtigung entstehen, wenn dieses Bauvorhaben so umgesetzt wird, und wir wie auf dem Präsentierteller in unserem Garten sind.	Kenntnisnahme: In der mittelfristigen Flächenplanung einer Stadt ergeben sich immer wieder Veränderungen, sodass ein Anrecht auf eine unverbaute Lage auf Dauer nicht gegeben sein kann.
	Wir sorgen uns um die Verschattung unseres Grundstückes durch den fehlenden Abstand, auch ragen die geplanten Dachterrassen bis an unsere Grundstücksgrenze.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im Rahmen der Planung wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet, diese kommt zu folgendem Ergebnis: <i>Auf der Ebene technischer Regelwerke gibt es Normierungen zur Besonnungsdauer. Zier ist die DIN EN</i>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<i>17037 (2022) zu nennen, die indes in Baden-Württemberg (bislang) nicht als Technische Baubestimmung eingeführt worden ist. Die darin empfohlenen Besonnungsdauern können dennoch als orientierender Bewertungsmaßstab für die Aufenthaltsqualität von Terrassen / Balkonen herangezogen werden.</i> <i>Die durchgeführte Analyse der Verschattungssituation auf der Terrasse des Wohnhauses Lindenstraße 10 belegt, dass im Plan-Zustand an den DIN-Stichtagen 01.02. - 21.03. Besonnungsdauern von ca. 3.1 (21.03.) - 3.2 Std (01.02.) verbleiben.</i> <i>Nach DIN 17037 liegen damit noch mittlere Besonnungsdauern vor, die als ausreichend zu bewerten sind. Unzumutbare Zusatzverschattungen liegen damit nach DIN 17037 nicht vor.</i> <i>In der wärmeren Jahreszeit (01.05. – 01.09.), die für die Aufenthaltsqualität einer Terrasse von besonderer Bedeutung ist, bleibt eine direkte Besonnung spätestens ab ca. 10 Uhr (01.09.) möglich. Im Juni ist die Besonnungsdauer nahezu unverändert. Die verbleibende Besonnungsdauer ist damit ebenfalls als statthaft einzustufen.</i> <i>Aus den Ergebnissen der Verschattungsanalyse für die Terrasse kann abgeleitet werden, dass auch die Besonnungsdauern an Fensterflächen der Ostfassade des Wohnhauses Lindenstraße 10 im Plan-Zustand ausreichend bleiben. Eine Mindestbesonnungsdauer nach</i>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<i>DIN 17037 von 1.5 Std. an einem ausgewählten Datum zwischen dem 01.02. und 21.03 bleibt möglich.</i> <i>Im Rahmen der Analyse zur relativen Abnahme der mittleren winterlichen Besonnungsdauer durch die geplanten Bebauung kann gezeigt werden, dass durch die Planung auf der Terrasse des Wohnhauses Lindenstraße 10 der Richtwert von 33% mit 34% nur knapp überschritten wird. Da Gerichtsurteile, die eine Zunahme der Verschattung von über 33% als kritisch bewerten, sich auf Situationen beziehen, bei denen in der Ausgangssituation bereits erheblich reduzierte Besonnungsdauern nach DIN vorliegen, ist im vorliegenden Fall die nur knappe Überschreitung des Richtwertes möglich, ohne eine gravierende Einbuße an Aufenthaltsqualität hervorzurufen.</i>
	Das geplante Gebäude in 2. Reihe fügt sich nicht in das Gesamtbild der übrigen historischen Gebäude ein. Ein Flachdach ist z.B. laut Gestaltungssatzung Innenstadt nicht erlaubt, wenn es von der Straße einsehbar ist. Es wirkt sehr wuchtig und überragt unsere Scheune.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung beschränken sich hinsichtlich des Siedlungsbilds und des Umweltschutzes und des Schutzes von nachbarschaftlichen Interessen auf ein für notwendig erachtetes Maß, lassen aber trotzdem noch ausreichend Spielraum für die Realisierbarkeit des geplanten Bauvorhabens. Die Abweichung der Dachform im Vergleich zur Gestaltungssatzung lässt sich dahingehend begründen, dass man zeitgemäßes Wohnen zulassen möchte. Da sich die Gebäude nicht an der Haupteerschließungsachse befinden und das nähere Umfeld ebenfalls ähnliche Gebäudetypologien aufweist, ist diese Abweichung von der Gestaltungssatzung aus gestalterischen Gesichtspunkten möglich. Es sind nur Flachdächer –

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		jeweils mit Dachbegrünung - zulässig. Durch die Begrünung dieser Dächer werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt eingeschränkt und der Niederschlagswasserabfluss des Gebiets verringert. Zudem ist es eine ökologisch wertvolle Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas. Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern sind ausdrücklich zugelassen und im Sinne einer klimaverbessernden, CO2-neutralen Energienutzung gewünscht.
	8) Eine Baulast auf unserem Grundstück werden wir keinesfalls akzeptieren.	Kenntnisnahme: Die Umsetzung des Vorhabenprogramms erfordert die Eintragung von Baulasten auf dem Nachbargrundstück nicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Eintragung von Baulasten nicht vor.
	Aufgrund dieser nicht abschließenden Punkte, bitte ich um Prüfung und Anpassung des Bauvorhabens, Danke für Ihre Bemühungen. Wie schon erwähnt halte ich mir sämtliche Optionen offen.	Kenntnisnahme: Die Anregungen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.
Ö 7 Schreiben vom 19.04.2024	Hiermit zeige ich meine Einwendungen und Bedenken gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Miteigentümerin des Grundstücks Lindenstraße ■ in Schwetzingen an. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an mein Grundstück.	Kenntnisnahme.
	<u>I. Formelle Einwendungen</u> <u>1. Unanwendbarkeit von § 13 a BauGB</u> Der Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstrasse -Leopoldstrasse" soll im vereinfachten	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um eine Innenbereichsfläche, da sie sich innerhalb der Ortslage befindet und von Bebauung umgeben ist. Die Fläche liegt

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung der förmlichen Umweltprüfung i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Der Begriff der Innenentwicklung ist aber europarechtskonform restriktiv auszulegen. Er erfasst nur Fälle, in denen zusätzliche erhebliche Umweltauswirkung von vornherein nicht zu erwarten sind. Aus tatsächlichen Gründen kann dies bspw. der Fall sein, wenn der Planbereich schon aktuell bebaut ist, wenn eine frühere Bebauung noch immer nachwirkt oder wenn die Bebauung seiner Nachbarschaft nach ihrer Größe, ihrer Lage oder eines funktionalen Zusammenhangs auf dem Planbereich ausstrahlt. Aus rechtlichen Gründen kann dies der Fall sein, wenn für das Plangebiet schon gegenwärtig eine gesicherte Bebauungsmöglichkeit besteht, wie sie die bisherige Existenz eines Bebauungsplans oder die Lage innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile vermittelt. Beides ist vorliegend nicht der Fall. Es existiert zwar der Bebauungsplan Nr. 92 „Quartier XXXIII“, welcher aber für den hier überplanten Bereich nur im vordersten Bereich eine Bebauung vorsieht. Im Plangebiet besteht daher gegenwärtig keine gesicherte Bebauungsmöglichkeit, wie sie die bisherige Existenz eines Bebauungsplans über die Lage innerhalb des Zusammenhangs bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs. 1 BauGB vermitteln würde (zu allem OVG Berlin, Brandenburg, Urteil vom 21.09.2023, Az. OVG 10 A 13.19-juris). Im Gegenteil ist festzustellen, dass weite Teile des Plangebiets bislang unbebaut sind, bis auf Gewächshäuser bislang auch unbebaut waren, nicht	im beplanten Bereich, Bebauungsplan Quartier XXXIII. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen eine Bebauung in weiten Bereichen zu. Bei Überplanung ist deshalb nicht mit zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Anwendung des § 13a BauGB ist rechtmäßig. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, da die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind: ▪ Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. ▪ Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm. ▪ Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern. ▪ Eine maßgebliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist nicht zu erkennen. ▪ Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	versiegelt sind und weder nach den aktuell geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 noch nach § 34 Abs. 1 bebaubar wären. Die Voraussetzung für § 13 a BauGB liegen daher vorliegend nicht vor. Vielmehr handelt es sich vorliegend um eine Außenbereichsinsel, für welche § 13 a BauGB nicht fruchtbar gemacht werden kann. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung durfte daher nicht verzichtet werden. Auch die sonstigen Verfahrenserleichterungen nach § 13 a BauGB (Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht, Angabe zu den Arten umweltbezogener Informationen in der Bekanntmachung, Überwachung gemäß § 4 c BauGB, zusammenfassende Erklärung i.S.d. § 10 a Abs. 1 BauGB, Verzicht auf frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung etc.) durfte in vorliegendem Fall nicht verzichtet werden. Da ein vereinfachtes Verfahren in vorliegendem Fall nicht durchgeführt werden darf, kommt es zu Folgefehlern, welche einer wirksamen Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen. Zum Einen wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt. Weiterhin erfolgte keine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Schließlich ist ein Hinweis i.S.d. § 3 Abs. 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen bereits vorliegen, unterblieben.	
	2. Fehlerhafte Öffentliche Bekanntmachung und fehlerhafte Offenlage	Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Darüber hinaus genügt die öffentliche Bekanntmachung auch ansonsten nicht den Anforderungen, welche die Rechtsprechung und das Gesetz an sie stellt.	
	a. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach S. 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in S. 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in S. 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, sind ortsüblich bekanntzumachen. Diese Anforderungen werden durch die öffentliche Bekanntmachung nicht erfüllt. Die In der öffentlichen Bekanntmachung genannte Internetadresse https://www.schwetzingen.de/startseite/verwaltung/oeffentli-che+bekanntmachungen.html führte mich nicht zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften, sondern zu der öffentlichen Bekanntmachung. Erst über die weitere Suche auf der Seite der Stadt Schwetzingen und das Betätigen eines	Kenntnisnahme: Aufgrund diverser Änderungen des Bebauungsplans wird eine erneute Beteiligung erforderlich. Durch diese erneute Beteiligung werden eventuelle Verfahrensfehler geheilt.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Buttons „Zu den Offenlagen" gerät man tatsächlich zu den nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen. Dies ist jedoch nicht ausreichend.	
	b. Darüber hinaus wurden die Unterlagen auch nicht bei www.uvp-verbund.de eingestellt. Gibt man den in der öffentlichen Bekanntmachung genannten Internetlink www.uvpverbund.de/kartendienste an, gerät man auf eine Karte, auf welchen durch blaue Kreise die derzeit bei der jeweiligen Gemeinde einsehbaren Unterlagen angegeben sind. Für den Bereich Schwetzingen sind keine Unterlagen eingestellt.	Kenntnisnahme: Im Internetportal des Landes Baden-Württemberg werden die Unterlagen grundsätzlich nicht direkt eingestellt, sondern es erfolgt eine Verlinkung zu der Homepage der Stadt.
	c. Desweiteren ist die öffentliche Auslage im Rathaus mit einer falschen Überschrift versehen „Bebauungsplan Nr. 104 und Örtliche Bauvorschriften Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antoniusstraße, Karlsstraße" - dies verwirrt massiv.	Der Anregung wird entsprochen: Der Titel auf dem Deckblatt wird korrigiert.
	d. Zudem wurden nicht alle notwendigen Unterlagen zum Gegenstand der Offenlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB gemacht. Laut Bekanntmachung offengelegt wurde nur die Aktualisierung der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung aus dem Jahr 2016 vom 20.12.2023. Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung selbst aus dem Jahr 2016, auf welche sich die Aktualisierung auch an	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Bei der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung handelt es sich trotz Aktualisierung um einen eigenständigen, aus sich heraus vollständigen und verständlichen Bericht, der die jeweils betroffenen Arten bzw. Lebensräume darstellt. Daher ist die Offenlage der partiell nicht mehr verwertbaren Untersuchung von 2016 nicht erforderlich.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	mehreren Stellen bezieht, wurde jedoch nicht zum Gegenstand der Offenlage gemacht und nicht ausgelegt.	
	<u>II. Materielle Einwendungen</u> 1. Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,8 Der Bebauungsplan sieht in den zeichnerischen Festsetzungen eine Grundflächenzahl von 0,8 vor. Gemäß Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen soll die Grundflächenzahl mit Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Die Grundflächenzahl, welche festgesetzt werden soll, weicht damit von den Orientierungswerten aus § 17 BauNVO ganz erheblich ab. In einem allgemeinen Wohngebiet ist eigentlich von einem Orientierungswert von 0,4 auszugehen. Grundsätzlich darf dieser Orientierungswert zwar auch überschritten werden. Der Grad der Abweichung von der Obergrenze kann jedoch von Bedeutung sein, um feststellen zu können, ob die Bedeutung von dem Orientierungswert noch gewahrt wird. Je weiter sich die beabsichtigte GRZ von dem Orientierungswert entfernt, desto gewichtiger müssen die für die Planung entsprechenden städtebaulichen Gründe sein. Hier ist die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten, ohne dass vernünftige städtebauliche Gründe hierfür erkennbar wären. Nach dem BVerwG (Urt. v. 22.3.2007 - 4 CN 2.06, BVerwGE 128, 238 = BeckRS 2007, 23509) müssen aber, je mehr die Orientierungswerte überschritten werden, desto gewichtiger die für die Planung sprechenden	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Stellungnahme übersieht die Festsetzung eines nur eingeschränkten Zulassungskatalogs nach § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 a BauGB durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nur die Vorhabenplanung wird zulässig sein, auch wenn das Planungsrecht auf Satzungsebene bewusst weiter ausgestaltet ist, damit zukünftig ggf. andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen ohne Satzungsänderung zugelassen werden können. Diese Herangehensweise entspricht der Zielsetzung des Gesetzgebers, wie § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3a BauGB entnommen werden kann, und dient der Verwaltungsvereinfachung. Die GRZ-Erhöhung resultiert aus der Zielsetzung, im Bereich der nicht als private Grünfläche festgesetzten Flächen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage zulassen zu können. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche (Grüne-Lungen-Konzept) auf einem wesentlichen Bereich der Grundstückfläche führt bei Zulassung der gewünschten Mehrfamilienhäuser mit einem differenzierten Wohnungsmix und der zugehörigen Terrassen-/Balkonflächen zu einer intensiven Ausnutzung der nicht von der Grünfläche in Anspruch genommenen Grundstücksflächen. Dies ist gewünscht. Die Aufenthaltsqualität im Quartier für die Bewohner wird über die großzügige Grünfläche gewährleistet. Die Wohnungen orientieren sich weg von der Straße zum Grünbereich. Die

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	städtebaulichen Gründe sein. In vorliegendem Fall sollen die Orientierungswerte nicht nur geringfügig, sondern ganz erheblich - nämlich um den Faktor 2 - überschritten werden. Städtebauliche Gründe hierfür sind nicht plausibel dargelegt. Die in der Begründung aufgeführten Belange treffen auf nahezu jedes Grundstück zu und rechtfertigen daher keine derart krasse Abweichung vom Regelfall für Allgemeine Wohngebiete. Schon gar nicht handelt es sich bei den umliegenden Gebieten -wie die Begründung insinuiert- um urbane Gebiete. Im Gegenteil ist in den umliegenden Gebieten auch ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4-0,6 festgesetzt. Weshalb vorliegend eine GRZ von 0,8 (mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO noch deutlich darüber) aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt sein sollte, ist nicht plausibel dargelegt und abwägungsfehlerhaft. Durch eine derart massive Verdichtung erhöhen sich die Nutzungskonflikte und die Wohnintensität massiv, die aufgelockerte Bauweise der benachbarten Grundstücke mit großen Gartenanteilen findet sich in den Planungen keinesfalls wieder.	festgesetzte GRZ von 0,8 liegt zwar über dem Orientierungswert des § 17 BauNVO (GRZ im allgemeinen Wohngebiet max. 0,4), wird jedoch aus der Zielsetzung, eine grüne Lunge im dortigen Bereich zu sichern, hergeleitet. Die festgesetzte private Grünfläche, welche das Grüne-Lungen-Konzept sichert, kann nicht als maßgebende Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ zum Ansatz gebracht werden. Dies führt rechnerisch zu einer höheren GRZ, obgleich sich tatsächlich bei Berücksichtigung der Gesamtgrundstücksfläche des Bebauungsplanes eine GRZ I von 0,43 und eine GRZ II von 0,69 ergibt. Die tatsächliche städtebauliche Dichte bezogen auf die Gesamtfläche entspricht damit in etwa der in § 17 BauNVO als Regelfall beschriebenen städtebaulichen Dichte. Diese Dichte ist für den Standort städtebaulich gewünscht und für die vorgesehene Wohnnutzung adäquat. Die Orientierungswerte der BauNVO dürfen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden. Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Schwetzingen die innerstädtische Fläche aufwerten und ein zentrales Wohnquartier auf diesem innerstädtischen Standort entwickeln. Wichtiges Ziel für die Stadt Schwetzingen ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraums durch Nachverdichtung geeigneter, innerörtlich liegender Flächen. Vom Architekturbüro Remo Dippe, Schwetzingen,

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		wurde ein entsprechendes städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Diese städtebauliche Planung bildet die Grundlage des Bebauungsplans. Um das gefundene städtebauliche Konzept zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung des in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswerts der GRZ notwendig. Die zusätzliche Anhebung der GRZ II aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 1,0 stellt keine Überschreitung des Orientierungswerts aus § 17 BauNVO dar. Die höhere Überschreitbarkeit der GRZ I kommt Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie insbesondere den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugute. Für die Verwirklichung des Vorhabens auf dem Grundstück ist es erforderlich, die Überschreitung der Grundflächenzahl II bis zu einer GRZ von 1,0 zuzulassen. Die wesentlichen Gründe für die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die GRZ sind: • Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen untergenutzten innerstädtischen Standort einer hochwertigeren wohnwirtschaftlichen Nachnutzung zuzuführen • Über das Vorhaben wird das Ziel der Stadt realisiert, innerstädtisches Wohnen und die Innenentwicklung im Sinne einer effizienten Bodennutzung (§ 1 a (2) BauGB) zu fördern. Die Verdichtung nutzt die vorhandene Infrastruktur optimal aus und schont Ressourcen an anderer Stelle. • Es soll dringend benötigter innerstädtischer Wohnraum ermöglicht werden.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, mögliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die festgesetzte GRZ auszugleichen: • Als ausgleichende Maßnahme wird die extensive Dachbegrünung mit Mindestsubstrathöhen festgesetzt. Die Bereiche über der Tiefgarage, soweit diese nicht für die Erschließung oder Funktionsflächen (Feuerwehraufstellflächen etc.) benötigt werden, werden zudem intensiv begrünt. Diese Festsetzungen dienen gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung und kleinklimatischen Verbesserungen im Wohnumfeld. Aufgrund der Tiefgarage wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Plangebiet reduziert. • Durch die Errichtung der Tiefgarage und den Wegfall der oberirdischen Stellplätze entfallen die bei oberirdischen Parkplätzen besonders störenden Geräusche durch Türeenschlagen, Unterhaltung beim Besteigen oder Verlassen des Fahrzeugs, Musiklärm beim Öffnen der Fahrzeurtüren, Rangieren bei der Ein- oder Ausfahrt sowie Parksuchverkehr. • Größere zusammenhängende Grünflächen liegen in Form von einer sogenannten „Grünen Lunge“ innerhalb des Plangebiets sowie direkt angrenzend und wirken als ausgleichende Umstände. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Die gefundene Konzeption berücksichtigt mit der Höhenentwicklung nachbarliche Belange über gesunde

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Generell kann festgehalten werden, dass auch in Baugebieten mit städtebaulich höheren Dichtewerten mit einer GRZ von 0,8, z.B. in urbanen Gebieten bzw. 1,0 in Kerngebieten, die geplante Wohnnutzung allgemein zulässig ist und damit davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei einer GRZ von 0,8 vorliegen. Das Vorhaben ist mit der privaten Grünfläche faktisch nicht stark verdichtet und entspricht den Anforderungen an modernen Wohnraum. Bedürfnisse des Verkehrs Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen, die Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben. Die von der Wohnnutzung ausgelösten Mehrverkehre können über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen abgewickelt werden.
	2. Festsetzung Allgemeines Wohngebiet unzulässig Vorliegend soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB aufgestellt werden. § 12 Abs. 1 stellt aber auf einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ ab, was auch heißt, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 nicht in Betracht käme, wenn der Plan nicht vorhabenbezogen ist, also nicht die planungsrechtlichen Grundlagen für ein bestimmtes oder mehrere bestimmte Vorhaben darstellt (so Söfker in Krautzberger/Söfker, Rn. 221). Der Vorhaben- und Erschließungsplan darf also nicht Festsetzungen enthalten, die beliebige Vorhaben zulassen, also z.B. Festsetzung eines Allgemeinen	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus mehreren Bestandteilen. Zunächst der Bebauungsplan an sich. Dieser spannt die grundsätzlich mögliche Bebauung auf. Weiterer Bestandteil ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher die detaillierte Bebauung aufzeigt und als Bestimmung des Vorhabenprogramms dient. Diese Bebauung wird durch den letzten Bestandteil – den Durchführungsvertrag – gesichert. Soweit der Bebauungsplaninhalt im konkreten Fall weitergehende Nutzungsmöglichkeiten i.S.d. § 4 BauNVO als das Vorhabenprogramm aufzeigt, sind die festgesetzten Nutzungen als aufschiebend bedingt zu behandeln, wobei

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Wohngebiets (OVG Münster Urt. v. 11.3.2004 - 7a D 51/02.NE -; EmsVZinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 152. EL Oktober 2023, § 12, Rn. 49). Schafft ein vorhabenbezogene Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine „breite Nutzungspalette“, hat die Gemeinde Vorsorge zu treffen, dass das planerisch vorgegeben Nutzungsspektrum in seinem Kern erhalten bleibt (so BVerwG Beschl. v. 10.8.2004 - 4. BN 29.04 -; vgl. weiterhin OVG Münster Urt. v. 3.12.2003- 7a D 42101.NE - sowie Urt. v. 11.3.2004 - 7a D 51/02.NE -; vgl. hierzu Bishopink/Amold NVwZ 2007, 991/992). Nach Rechtsprechung des BVerwG (BVerwG Urt. v. 18.9.2003-4 CN 3.02-; Beschl. v. 10.8.2004-4. BN 29.04) erfordert der vorhabenbezogene Bebauungsplan bauleitplanerische Festsetzungen für ein konkretes Vorhaben; die Festsetzung eines Baugebiets allein reicht nicht aus. Als unzulässig angesehen wird daher in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit der Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Vorliegend soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in welchem ohne festsetzende Einschränkung auf die Durchführungsverpflichtung aus dem Durchführungsvertrag Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle,	Bedingung eine entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist. Dies setzt jedoch Zustimmung der Stadt zu einer geänderten Nutzung – abweichend von dem Vorhabenprogramm – voraus. Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Über die Festsetzung einer – über die Inhalte des Vorhabenprogramms hinausgehenden – Nutzungsmöglichkeit wird ein neuer zukünftiger Anwendungsbereich eines (geänderten) Durchführungsvertrags geschaffen. § 12 (3a) i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB ermöglichen es, den allgemein geschaffenen Nutzungskatalog des hier geplanten allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO einzuschränken. Dazu dient der Durchführungsvertrag. Alle nicht dem Vorhabenprogramm entsprechenden, jedoch allgemein festgesetzten Nutzungen sind nicht zulässig.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen werden sollen. Dies ist in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohne weitere Beschränkungen aber gerade nicht möglich. Darüber hinaus wird hierfür vorliegend auch keinerlei Notwendigkeit gesehen, da der Vorhabensträger ausschließlich Wohnbebauung realisieren möchte.	
	3. Artenschutz Die Aktualisierung der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung vom 20.12.2023 ist ebenfalls fehlerhaft und kann daher nicht tragfähige Grundlage dafür sein, ob erhebliche Belange des Naturschutzes einschließlich des Artenschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB verletzt werden oder das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wird. a. Zum einen liegt die letzte Untersuchung schon deutlich länger als fünf Jahre zurück. Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung ist aus dem Jahr 2016 und somit bereits 8 Jahre alt. Nach der Rechtsprechung sind jedoch artenschutzrechtliche Gutachten, die älter als fünf Jahre sind, unverwertbar, da sich in diesem Zeitraum Flora und Fauna derart verändern können, dass die Erkenntnisse von älteren Gutachten zu keinem Erkenntnisgewinn mehr führen. b. Hinsichtlich der Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ist ferner darauf hinzuweisen, dass die	Die Einschätzung wird geteilt: Im Rahmen der weiteren Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die Ergebnisse werden in dem Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag übernommen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	sich hieraus ergebenden Erkenntnisse ebenfalls unverwertbar sind. Handwerklich ist zu bemängeln, dass lediglich eine Begehung am 23.11.2023 stattgefunden hat. Zu diesem Zeitpunkt befinden sich jedoch schon etliche Tierarten in Winterruhe oder Winterschlaf, so dass sie im Winter nicht ausfindig gemacht werden können. Auch eine Begehung zur Brutzeit von Vögeln hat offenkundig nicht stattgefunden. Wenn die Bestandsaufnahme verwertbar und aussagekräftig sein soll, muss sie den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft widerspiegeln und hierbei auch Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigen. Erfassungsmethoden, -ort, -zeiten und -zeiträume der Bestandsaufnahmen sind zu dokumentieren. Die Erfassungszeiten müssen bei nicht ausreichender Datengrundlage dabei in der Regel mindestens eine Vegetationsperiode umfassen bzw. hinsichtlich der Aktivitätszeiten der relevanten Tiergruppen geeignet sein (vgl. auch „Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung- Arbeitshilfe für die Naturschutzbehörden und die Naturschutzbeauftragten - „der LUBW). Die Nachbarschaft hat desweiteren Kenntnis über die Existenz von Mauereidechsen im Plangebiet. Bei der Mauereidechse handelt es sich um streng geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, welche dem Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG unterfallen. Es ist danach verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.	
	4. Klimaschutz <u>a. Mikroklima</u> aa. Gutachterliche Feststellungen Aus der Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung des Ingenieurbüros Matthias Rau vom 12.12.2023 ergibt sich zwar, dass eine Verblockung wichtiger Lüftungsschneisen nicht zu erwarten ist. Andererseits aber mahnt das Gutachten an, dass zur Aufrechterhaltung der guten lokalklimatischen Verhältnisse erforderlich ist, dass die Grünanlagen zwischen den Neubauten funktionieren müssen und in jedem Fall auf eine ausreichende Bepflanzung mit Bäumen in Kombination mit Rasen- und Wiesenflächen zu achten ist, die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Vorliegend ist jedoch nicht zu erkennen, dass der Bebauungsplan Vorgaben zu Pflanzgebieten enthält. Der zeichnerische Teil des Planentwurfs setzt vielmehr lediglich eine „Private Grünfläche“ fest. Aus den textlichen Festsetzungen (Ziff. 6) ergibt sich lediglich, dass die Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind, innerhalb der Grünflächen aber auch Spielplätze, Wege und Retentionsflächen zulässig sind. Aus dem VEP ergibt sich zudem, dass die „Private Grünfläche“ weitgehend nicht begrünt werden soll. Fast die Hälfte der Grünanlage wird vielmehr mit Wegen und einen Spielbereich versiegelt. Ein weiterer namhafter Teil soll mit Sickermulden in Beschlag genommen werden. Für eine tatsächliche Begrünung und	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Durchgrünung des Plangebiets wird über den Durchführungsvertrag geregelt.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	das Pflanzen von Baumbestand ist daher kaum noch Raum. Den Vorgaben des Gutachtens wird daher nach derzeitiger Konzeption nicht Rechnung getragen.	
	bb. Teilrahmenplan „Grüne Lunge“ Darüber hinaus widerspricht das Vorhaben auch dem Teilrahmenplan „Grüne Lungen“ der Stadt Schwetzingen. Dieser führt bspw. aus: <i>Die Bebauung in der Innenstadt ist ein historisch gewachsenes Gefüge, das neben den unregelmäßigen Straßenzügen der ehemaligen Dotikeme durch den Schlossplatz und die Achse der Carl-Theodor-Straße und auch Lindenstraße geprägt ist. Die Innenbereiche der entstehenden Quartiere beinhalten zum Teil noch Grün- und Gartenflächen, die im Rahmen der ehemals hier angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben, Nutzgärten oder Gärtnereien entstanden sind. Für diese Flächen bestehen zum Teil Neuordnungs- und Nachnutzungsüberlegungen. Dem stehen zunehmend versiegelte Hof- und Stellplatzflächen sowie ein ungeordnetes Geflecht aus Nebengebäuden gegenüber.“</i> Ziel des Teilrahmenplans ist der Erhalt der Grün- und Freiflächen in den Innenbereichen der Quartiere zum Zwecke der Frisch- und Kaltluftproduktion. Eine Überbauung dieser Flächen soll ausgeschlossen werden. Zum hier maßgeblichen Quartier XXXIII gilt folgendes Plankonzept: <i>Bestand</i>	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Dem Gemeinderat obliegt die Ausformung der Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Die zur Offenlage vorgesehenen Vorhabenpläne berücksichtigen die Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Eine zusammenhängende wertvolle Grün- und Freifläche bleibt erhalten und wird dauerhaft – erstmalig – planungsrechtlich gesichert. Der bisherige Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ lässt – soweit nicht private Grünflächen festgesetzt sind – in weiten Teilen eine bauliche Nutzung, ggf. eingeschränkt auf Nebenanlagen oder im Zusammenhang mit Gartenbaubetrieben auch Gewächshäuser, außerhalb des Baufensters zu. Diese Nutzungsmöglichkeiten schließt der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus. Die Zielsetzung des Teilrahmenplanes „Grüne Lungen“ wird umgesetzt.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<i>Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Quartier XXXIII“, großes Quartier mit überwiegend geschlossener Bebauung, zwei Erschließungsstiche mit Mehrfamilienhäusern im Quartiersinnenbereich, große Grünflächen im Innenbereich (zum Teil ehemalige Gärtnerereiflächen)</i> <i>Planungskonzept</i> <i>Nachverdichtung entsprechend Bebauungsplanentwurf im nordöstlichen Bereich, Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen besonders im südwestlichen und südlichen Bereich, keine Nachverdichtung auf dem Gelände der Gärtnerei an der Lindenstraße nach Aufgabe der vorhandenen Nutzung.</i> Der Teilrahmenplan „Grüne Lunge“ wurde erst im Jahr 2020 durch die Stadt Schwetzingen initiiert und unter (sicherlich kostspieliger) Mithilfe von Schäffler Stadtplaner Architekten entwickelt. Unter Ziff. 2 des Beschlusses vom 20. Oktober 2020 wurde festgehalten, dass der Teilrahmenplan für den Gemeinderat, den Oberbürgermeister und die Verwaltung verbindliche Innenwirkung hat. Es verwundert sehr, dass die Stadt Schwetzingen gleichwohl nun von den eigenen Vorgaben keine vier Jahre später abrücken möchte und entgegen des dortigen Planungskonzepts das ehemalige Gärtnerereigelände großflächig überplanen und der Bebauung mit einer GRZ von 0,8 (!) preisgeben möchte. Eine Auseinandersetzung hiermit lässt der Bebauungsplan bislang vermissen.	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<u>b. Makroklima</u> Darüber hinaus kann auch nicht erkannt werden, dass bislang Erwägungen zum Klimaschutz angestellt worden wären. Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 KSG haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen jedoch den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Der Klimaschutz ist daher spätestens seit dem Klimabeschluss des Bundesverfassungsgerichts und der danach vorgenommenen Novellierung des Klimaschutzgesetzes ein abwägungserheblicher Belang. Maßstab der Abwägung sind die Vorgaben des § 1 KSG und § 3 KSG, wonach das 1,5;-Grad-Ziel des Pariser Übereinkommens zu erreichen ist und Treibhausgasemissionen zu vermeiden sind. Dabei weist § 3 KSG sogar ausdrücklich darauf hin, dass auch geringen Beiträgen zum Klimaschutz Bedeutung zukommt. Vorliegend ist nicht zu erkennen, dass sich der Plangeber mit diesen Belangen überhaupt auseinandergesetzt hätte, geschweige denn eine sektorübergreifende Gesamtbilanz für das Vorhaben ermittelt hätte. Auch Auswirkungen auf die Jahresemissionskontingente der betroffenen Sektoren wurden nicht geprüft.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der zitierte Satz ist im Folgenden zitiert: § 13 Berücksichtigungsgebot (1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes (KSG) und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Dieses Zitat steht unter der Überschrift: Vorbildfunktion der öffentlichen Hand. Satz 2 setzt fort: „...Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt. Bei der Planung, Auswahl und Durchführung von Investitionen und bei der Beschaffung auf Bundesebene ist für die Vermeidung oder Verursachung von Treibhausgasemissionen ein CO2-Preis, mindestens der nach § 10 Absatz 2 Brennstoff-Immissionshandelsgesetz gültige Mindestpreis oder Festpreis zugrunde zu legen...“. Dieser Absatz macht deutlich, dass es in dem zitierten §13 um etwas ganz Anderes geht. Im konkret formulierten Einwand wird präzisiert, dass der massive Wohnblock, der im Quartierinnenbereich gebaut werden soll, weder eine ergänzende Bebauung sei noch zum Erhalt der Grün- und Freiflächen diene. Dies stellt keine behutsame Innenverdichtung, wie im Gemeinderat beschlossen, dar.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Grundsätzlich ist es richtig, dass eine Innenverdichtung aus lokalklimatischen Gründen vor dem Hintergrund des Klimawandels maßvoll und sehr sensibel zu gestalten ist. Im vorliegenden Fall kann man von dem westlichen und östlichen Gebäude nicht von einem massiven Block sprechen. Die beiden geplanten Gebäude passen sich durch ihre im Vorhabenplan festgeschriebenen zulässigen Gebäudehöhen von 9,334 m (Leopoldstraße) bzw. 9,325 m (Lindenstraße) in die Gebäudehöhen der umgebenden Bestandsgebäude ein, dies auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Flachdachausbildung. In der gutachterlichen Stellungnahme ist deutlich darauf hingewiesen, dass durch eine Begrünung der Flachdächer, eine funktionierende Grünanlage zwischen den Neubauten mit Baumpflanzungen und entsprechend Wiesenflächen sowie eine entsprechende Ertüchtigung der Grünflächen der angrenzenden Grundstücke ein gutes Kleinklima geschaffen wird.
	5. Verstoß gegen das Konzept einer maßvollen behutsamen Nachverdichtung und der Gestaltungssatzung Innenstadt Die Stadt Schwetzingen hat sich das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung gesetzt. Im Bebauungsplan von 2019 für das Quartier XXXIII wird in 2. Reihe eine dem Blockrand untergeordnete Bauweise gefordert. Zudem gilt für das Quartier XXXIII die Gestaltungssatzung Innenstadt, um das historische Stadtbild Schwetzingens zu wahren. Auch sollte sich aus stadtplanerischer Sicht ein geplantes Gebäude immer in das Ensemble einfügen.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die durch den Vorhabenplan festgeschriebenen zulässigen Gebäudehöhen von 9,334 m (Leopoldstraße) bzw. 9,325 m (Lindenstraße), ordnen sich in die Gebäudehöhen der umgebenden Bestandsgebäude ein, dies auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Flachdachausbildung. Zum Vergleich: Leopoldstraße 6 + 8: Firsthöhe 9,50 m Leopoldstraße 10 + 12 (Abriss): Firsthöhe 10,50 m Leopoldstraße 14: Firsthöhe 10,50 m

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Bei dem geplanten Neubau an der Lindenstraße wurde all dies nicht berücksichtigt: Die Höhe des geplanten Gebäudes liegt mit 9,325 m + 1,00 m für Solaranlagen weit über der Höhe des Hauses in erster Reihe (Lindenstraße 8 hat eine Firsthöhe von 7, 1 0m) und ist dadurch sehr gut von der Lindenstraße als Hauptachse aus sichtbar. Eine dem Blockrand untergeordnete 2.Reihe-Bebauung wird dadurch mitnichten erreicht. Durch die offene Tiefgarageneinfahrt an der Lindenstraße und den breiten Abstand zwischen den Häusern Nr. 8 und 10 in 1. Reihe besteht zudem eine direkte Sichtachse zur Verkehrsfläche. Durch die hohe Grundflächenzahl und massive Bauweise des Neubaus entsteht keinesfalls eine untergeordnete, sich ins Ensemble einfügende Bauweise. Im Gegenteil sticht das Gebäude erheblich hervor. Ganz erheblich verstärkt wird dieser Eindruck durch das geplante Flachdach. Nicht nur ist ein solches nach der Gestaltungssatzung überhaupt nicht zulässig, es fügt sich auch überhaupt nicht in das Ensemble mit bestehenden Spitzdächern ein. Ich bitte, das städtebauliche Konzept hier anzuwenden und die massive Wirkung und Auswirkung des Gebäudes auf die Nachbarschaft und das Stadtbild nochmals zu überdenken. Sollte es trotz massiver Bedenken und Verstöße zu dem Projekt kommen, ist eine Verkleinerung	Lindenstraße 6: Firsthöhe 12,30 m Lindenstraße 10: Firsthöhe 11,50 m Offene oberirdische Stellplatzflächen sollen aus Immissionsschutzgründen und zur Verhinderung von der Wohnnutzung unzuträglichem Fahrverkehr – auch auf den Nachbargrundstücken – vermieden werden. Dies macht eine Tiefgaragenabfahrt notwendig. Diese beginnt im Wesentlichen erst im rückwärtigen Grundstücksraum und wird als stadtbildverträglich eingestuft.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	des Baukörpers sowohl in Breite und Höhe sowie Dachform unbedingt angezeigt.	
	6. Rücksichtnahmegebot Schließlich möchte ich darauf aufmerksam machen, dass das Bauvorhaben an der Lindenstraße gegen das drittschützende bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verstößt.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die geplante Bebauung hält zum Grundstück Lindenstraße 10, Flst.-Nr. 157/10, Abstand entsprechend den Vorgaben der LBO (Mindestabstand). Aufgrund der Ausrichtung der Grundstücksflächen ist trotz der Bebauung noch ausreichende Besonnung und Belichtung des Grundstücks Flst.-Nr. 157/10 gewährleistet. Denn der geplante Baukörper löst jedenfalls weit über das Sommerhalbjahr hinaus nur geringen Schattenwurf auf das Nachbargrundstück aus und beschattet auch nur einen Teil der Grundstücksfläche. Dies wird bei Abwägung der öffentlichen Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum“ mit den Belangen der Nachbarschaft, von einem derartigen Schattenwurf unbeeinträchtigt zu bleiben, als zumutbar angesehen. Es handelt sich um ein Grundstück in zentraler Ortslage. An diesem Standort ist mit verdichteter Bebauung zu rechnen. Im Gegensatz zu der bisher gültigen Planung durch den Bebauungsplan Quartier XXXIII, welcher eine Bebauung auch im Bereich der nun geplanten „Grünen Lunge“ z.B. mit Gewächshäusern zulässig machte, liegt eine Verbesserung der nachbarlichen Situation vor. Auch dieser Gesichtspunkt ist in die vorzunehmende Abwägung einzustellen. Auch wird sich der Schattenwurf des geplanten Gebäudes mit dem Schattenwurf des eigenen Gebäudes in Teilen überlappen. Ein unzumutbarer Eingriff in nachbarliche Belange wird deshalb – auch weil die gesetzlich vorgegebenen Abstände eingehalten werden – nicht gesehen. Die bereits

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		vorhandene eigene Abgrenzungsmauer des Grundstücks Flst.-Nr. 157/1 zum Baugrundstück ist 1,80 – 2,00 m hoch und löst Schattenwurf aus. Ein wesentliches „Mehr“ an Schattenwurf ist nicht zu erwarten. Der Planungszielsetzung wird der Vorrang vor den nachbarlichen Belangen eingeräumt.
	<u>1. Lichtreduktion/Schattenbildung</u> Das Gebäude soll schräg versetzt zu meinem Gebäude errichtet werden, somit liegt es nicht nur in unmittelbarer Sichtachse zu meinem Haus, sondern verschattet durch seine südöstliche Ausrichtung bei einer angegebenen Wandhöhe von 9,325 m + 1,00 m Solaranlagen einen Großteil meines sehr schmalen Grundstücks. In das Erd- und auch erste Obergeschoss wird deutlich weniger Licht fallen. Die Terrasse wird völlig verschattet sein.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen. Das Bauvorhaben hält den zulässigen Abstand ein. Nach der gesetzgeberischen Entscheidung genügt der Abstand, um ausreichend Licht auf den Nachbargrundstücken einfallen zu lassen. An dieser Bewertung orientiert sich der Satzungsgeber. Dem Belang neuer Wohnbauflächen wird der Vorrang vor den nur wenig eingeschränkten Nachbarbelangen eingeräumt. Im Rahmen der Planung wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet, diese kommt zu folgendem Ergebnis: <i>Auf der Ebene technischer Regelwerke gibt es Normierungen zur Besonnungsdauer. Zier ist die DIN EN 17037 (2022) zu nennen, die indes in Baden-Württemberg (bislang) nicht als Technische Baubestimmung eingeführt worden ist. Die darin empfohlenen Besonnungsdauern können dennoch als orientierender Bewertungsmaßstab für die Aufenthaltsqualität von Terrassen / Balkonen herangezogen werden.</i>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<i>Die durchgeführte Analyse der Verschattungssituation auf der Terrasse des Wohnhauses Lindenstraße 10 belegt, dass im Plan-Zustand an den DIN-Stichtagen 01.02. - 21.03. Besonnungsdauern von ca. 3.1 (21.03.) - 3.2 Std (01.02.) verbleiben.</i> <i>Nach DIN 17037 liegen damit noch mittlere Besonnungsdauern vor, die als ausreichend zu bewerten sind. Unzumutbare Zusatzverschattungen liegen damit nach DIN 17037 nicht vor.</i> <i>In der wärmeren Jahreszeit (01.05. – 01.09.), die für die Aufenthaltsqualität einer Terrasse von besonderer Bedeutung ist, bleibt eine direkte Besonnung spätestens ab ca. 10 Uhr (01.09.) möglich. Im Juni ist die Besonnungsdauer nahezu unverändert. Die verbleibende Besonnungsdauer ist damit ebenfalls als statthaft einzustufen.</i> <i>Aus den Ergebnissen der Verschattungsanalyse für die Terrasse kann abgeleitet werden, dass auch die Besonnungsdauern an Fensterflächen der Ostfassade des Wohnhauses Lindenstraße 10 im Plan-Zustand ausreichend bleiben. Eine Mindestbesonnungsdauer nach DIN 17037 von 1.5 Std. an einem ausgewählten Datum zwischen dem 01.02. und 21.03 bleibt möglich.</i> <i>Im Rahmen der Analyse zur relativen Abnahme der mittleren winterlichen Besonnungsdauer durch die geplanten Bebauung kann gezeigt werden, dass durch die Planung auf der Terrasse des Wohnhauses Lindenstraße 10 der Richtwert von 33% mit 34% nur knapp überschritten wird. Da Gerichtsurteile, die eine Zunahme der</i>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<i>Verschattung von über 33% als kritisch bewerten, sich auf Situationen beziehen, bei denen in der Ausgangssituation bereits erheblich reduzierte Besonnungsdauern nach DIN vorliegen, ist im vorliegenden Fall die nur knappe Überschreitung des Richtwertes möglich, ohne eine gravierende Einbuße an Aufenthaltsqualität hervorzurufen.</i>
	<u>2. Sichtschutz</u> Auch wird durch die Ausrichtung der Fenster der Obergeschosse des Neubaus In direkter Sichtachse zu meiner Terrasse kein Sichtschutz möglich sein.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Jeder Grundstückseigentümer ist selbst für ausreichend Sichtschutz verantwortlich. Der Aufbau von Sichtschutz ist zumutbar. Der Architekt schließt sich grundsätzlich der oben aufgeführten Haltung des Aufstellers der Abwägungsliste an. Dennoch werden Blickbeziehungen zwischen Neubau und flankierenden Gebäuden aus der Nachbarschaft, bei Umsetzung des Neubaus durch den Architekten und seinem Auftraggeber überdacht.
	Durch den Bau der Tiefgarage bis an die Grundstücksgrenze wird höchstwahrscheinlich die bestehende grenznahe Bepflanzung (auch als Sichtschutz dienend) mit z.T. sehr altem Baumbestand verenden.	Hr. Dippe bitte ergänzen Kenntnisnahme: Privatrechtlich gestützte Belange werden nicht auf Ebene des Bebauungsplanes gesteuert. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dieser Anregung, um den Großbaum auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich der Haus-Nr.10 handelt. Auf das Gutachten des Sachverständigen vom 07.05.2024 wird hinweisen. („Gutachten über Vitalität einer Zeder in

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Bezug auf ein geplantes Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück.“) Der Inhalt des Gutachtens gab Anlass die Lage der Tiefgaragenzufahrt zu überdenken. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt verläuft nunmehr bis zum Knickpunkt der Grundstücksgrenze, bleibt in gerader Linie erhalten und führt auf direktem Weg unter das Gebäude in die Tiefgarage. Dadurch bleibt eine tiefere Bebauung entlang der Grundstücksgrenze bis zum Großbaum aus. Bei Durchführung der Erdarbeiten, sogleich Aushub der Baugrube, werden die dokumentierten Abstände gemäß Sachverständigengutachten zum Wurzelwerk eingehalten. Im Zuge der Erdarbeiten erfolgt ausreichender Schutz des Wurzelwerkes. Bewässerungsmaßnahmen werden sichergestellt. Zum Verfüllen der Baugrube im Bereich des Großbaumes wird förderlich zum Wachstum und Erhalt dafür geeignetes Erdmaterial verfüllt. Grundsätzlich wird es der Aufmerksamkeit des Architekten nicht entgegen, in ausreichendem Maße mit flankierenden Bepflanzungen aus den Nachbargärten umzugehen.
	<u>3. Lärmbelästigung</u> Die Tiefgaragenzufahrt soll direkt an meiner Grundstücksgrenze entlanglaufen. Sie ist zudem nur ca. 3,5 m von meiner Hausecke und der beginnenden Terrasse entfernt.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Stellungnahme durch das Ingenieurbüro BS Ingenieure erarbeitet. Dieses kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Ich bin um eine erhebliche Lärmbelästigung durch die Ein- und Ausfahrt von bis zu 12 Autos mehrfach täglich plus Garagentorlärm, plus evtl. wartender Autos sehr besorgt. Hinzu kommt, dass sich der Lärm noch kumuliert, wenn wie geplant zusätzlich an meiner Grenze Fahrradständer sowie Müllcontainer für 6 Wohneinheiten aufgestellt werden. Eine etwaige zusätzliche Platzierung der Wärmepumpen ebenfalls an der zu mir zeigenden Gebäudeseite werde ich nicht tolerieren. Das vorliegende Lärm-Gutachten ist meines Erachtens ungenügend, da es nicht alle Aspekte berücksichtigt. Die o.g. Aspekte sind in der Schalltechnischen Untersuchung nicht abgebildet. Es wird ausschließlich die Bewegung von 6 Autos in/aus der Tiefgarage beleuchtet. Ich würde mir sehr wünschen, dass die Lärmbelästigung reduziert wird. Dies wäre vor allem durch eine kleiner dimensionierte Tiefgarage zu erreichen, die aktuell noch 6 Stellplätze mehr als nach der LBO überhaupt gefordert, vorsieht. Durch eine Reduzierung der Tiefgaragenfläche ließe sich zudem ein größerer Abstand derselben zu meinem Grundstück erreichen, was zum Erhalt meiner - im Sinne der „Grünen Lunge“ besonders schützenswerten - Grenzbepflanzung mit altem Baumbestand beitragen würde.	<i>Die Ergebnisse zeigen, dass aufgrund der Geräusche durch die Tiefgaragenzu- und -abfahrten die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts („lauteste Nachtsunde“ in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr) an allen Immissionsorten eingehalten werden. Der höchste Beurteilungspegel im Zeitbereich tags wird mit 36,5 dB(A) und im Zeitbereich nachts mit 34,7 dB(A) jeweils am Immissionsort Nr. 4 (Plangebäude Linden-straße 8, Erdgeschoss) ermittelt. Die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden um mindestens 18,5 dB tags und 5,3 dB nachts unterschritten. Vorbelastungen durch Geräusche benachbarter Betriebe im Sinne der TA Lärm [1] bestehen nicht. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.</i> Der Planung und Konzeption von Tiefgaragen und deren Anzahl von Stellplätzen, ist besondere Aufmerksamkeit zuzuwenden. Grundsätzlich regelt die Landesbauordnung (LBO) die nötige Anzahl von Stellplätzen in Bezug auf das Wohnungsgemeinde. In diesem Falle der Planung, je Wohneinheit ist 1 Stellplatz gefordert. Gleichsam bedeutet, je mehr der ruhende Verkehr auf verbleibenden Freiflächen des Grundstücks oder in einer Tiefgarage platziert sind, um so weniger herrscht eine Parkplatznot an umliegenden Gehwegen und anderen öffentlichen Zonen. Gerade unter Sicht der derzeitigen Stellplatzsituation in der Lindenstraße ist eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage nur als sinnvoll zu erachten.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<u>4. Schutz der grenznahen Bepflanzung</u> Mein Grundstück wurde als Teil der „Grünen Lunge“ und Gartengrundstück ausgewiesen. Es beinhaltet, wie u.a. auch dem Artenschutzgutachten zu entnehmen, einen sehr alten Baumbestand und dient verschiedensten Tierarten als Rückzugsraum. Desweiteren trägt es entsprechend der Feststellungen zur „Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung am Schlossgarten Leopoldstasse 8-10 und Lindenstraße 8“ des Ingenieurbüros Matthias Rau vom 12.12.2023 aufgrund seiner Bepflanzung erheblich zu einer positiven, lokalklimatischen Entwicklung bei. Die grenznahe Bepflanzung ist durch einen Aushub der Tiefgarage direkt an der Grundstücksgrenze aber erheblich gefährdet und es ist unklar, ob sie die Beschädigungen im Wurzelwerk überleben wird. Die Bestandsbäume auf meinem Grundstück entlang der Grundstücksgrenze sind im Sinne der „Grünen Lunge“ zu bewahren. Insbesondere für die große Zeder sollte, sofern eine Verkleinerung der Tiefgarage nicht erfolgt, ein Sicherungskonzept mit Hinzuziehen eines Baumsachverständigen wie in dem Bürgerdialog vom 11.4.2024 versprochen, entwickelt werden.	Kenntnisnahme: Auf das Gutachten des Sachverständigen vom 07.05.2024 wird hinweisen. („Gutachten über Vitalität einer Zeder in Bezug auf ein geplantes Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück.“) Der Inhalt des Gutachtens gab Anlass die Lage der Tiefgaragenzufahrt zu überdenken. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt verläuft nunmehr bis zum Knickpunkt der Grundstücksgrenze, bleibt in gerader Linie erhalten und führt auf direktem Weg unter das Gebäude in die Tiefgarage. Dadurch bleibt eine tiefere Bebauung entlang der Grundstücksgrenze bis zum Großbaum aus. Bei Durchführung der Erdarbeiten, sogleich Aushub der Baugrube, werden die dokumentierten Abstände gemäß Sachverständigengutachten zum Wurzelwerk eingehalten. Im Zuge der Erdarbeiten erfolgt ausreichender Schutz des Wurzelwerkes. Bewässerungsmaßnahmen werden sichergestellt. Zum Verfüllen der Baugrube im Bereich des Großbaumes wird förderlich zum Wachstum und Erhalt dafür geeignetes Erdmaterial verfüllt. Grundsätzlich wird es der Aufmerksamkeit des Architekten nicht entgegen, in ausreichendem Maße mit flankierenden Bepflanzungen aus den Nachbargärten umzugehen.
	Im Übrigen darf nur mit Verbau auf dem Plangrundstück gebaut werden.	Kenntnisnahme: Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand der

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen.
	Ich fürchte durch die massiven Betonkörper der zwei Neubauten in unmittelbarer Nähe zu meinem Grundstück schließlich auch eine Wärmeabstrahlung und erhebliche Verstärkung der sommerlichen Hitze.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: s.o.
	<u>5. Schutz der Grenzmauer</u> Im vorderen Teil meines Grundstücks und des Flurstücks 156/1 werden die Grundstücke durch eine ca.1,80- 2,00 m hohe Mauer getrennt. Auf den Bildern der ausgelegten Dokumente ist nur eine niedrige Stützmauer eingezeichnet. Es muss gewährleistet werden, dass die aktuelle Grenzmauer erhalten bleibt.	Kenntnisnahme: Eine Grenzmauer ist eine Einfriedung und keine Stützmauer zur Außenraumgestaltung im Sinne der zitierten örtlichen Bauvorschrift (s.o.). Da örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, gilt das Nachbarrecht BW. Die Grenzmauer der Mandantin verstößt gegen § 11 (2) des Nachbarrechtsgesetz BW, wenn sie direkt an der Grenze steht und nicht in dem Maße von der Grenze Abstand hält, in dem sie 1,5m überschreitet. Die Grenzmauer befindet sich davon abgesehen auf dem angrenzenden Grundstück und ist von den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht betroffen. Bei den Bauarbeiten ist immer darauf zu achten, dass fremdes Eigentum nicht beschädigt wird. Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<u>6. Gleichberechtigung</u> Durch das Vorhaben erfolgt nur die Aufwertung eines einzelnen Grundstücks, für mein Grundstück und die übrigen angrenzenden Grundstücke zeigt sich eher eine nachteilige, wahrscheinlich auch wirtschaftliche Abwertung, eine Gleichberechtigung ist nicht zu erkennen.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Situationen, die sich alle voneinander z.B. durch die Lage, die Geometrie der Grundstückszuschnitte, der Erschließungssituation, etc. unterscheiden können, kann sich durch die Sicherung eines Planungsziels der Gemeinde durch das Schaffen von Planungsrecht an der einen Stelle kein Anspruch auf exakt dasselbe Planungsrecht an der anderen Stelle ableiten.
	<u>Zusammenfassung</u> Zusammenfassend habe ich insbesondere hinsichtlich des in 2. Reihe geplanten Mehrfamilienhauses hinter der Lindenstraße 8 massive Bedenken. Völlig konträr zu dem Konzept der „Grünen Lunge“ soll eine Nachverdichtung auf dem ehemaligen Gärtnereigelände erfolgen, dann auch noch unter maximaler Ausnutzung der Grundstücksbreite (direkter Anbau an die Nachbarscheune auf einer Grundstücksseite, Minimalstabstand auf der anderen Seite), unter Verdoppelung der regulären Grundflächenzahl, 3-geschossig und mit - nach der Gestaltungssatzung unzulässigem - Flachdach. Das geplante Gebäude sticht als massiver Fremdkörper aus der Umgebung heraus, fügt sich keinesfalls in das bestehende Ensemble ein. Ein Konzept der. Behutsamen maßvolle Nachverdichtung ist nicht zu erkennen. Ich lehne das Projekt in der jetzt bestehenden Konzeption somit ab.	Kenntnisnahme: s.o.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Ich möchte bereits jetzt darauf hinweisen, dass mein Name und die Adresse im Falle der Veröffentlichung der Einwendung keinesfalls (weder im Internet noch nicht der Gemeinde genannt werden darf.	Kenntnisnahme: Die Anregungen werden aufgrund des Datenschutzgesetzes grundsätzlich anonymisiert.
Ö 8 Schreiben vom 19.04.2024	Wir möchten bereits jetzt darauf hinweisen, dass unsere Namen und Adressen im Falle der Veröffentlichung der Einwendung keinesfalls (nicht im Internet noch nicht der Gemeinde) genannt werden darf.	Kenntnisnahme: Die Anregungen werden aufgrund des Datenschutzgesetzes grundsätzlich anonymisiert.
	Vielen Dank für die Moderation bei dem Erörterungstermin am Donnerstag, den 11.04.2024. Nach der ausführlichen Begrüßung durch Herrn Bürgermeister ■■■, stellte er alle am Prozess beteiligten vor um sofort danach Herrn ■■■ das Wort zu erteilen. Allerdings hatten wir als betroffene Bürger nicht die Möglichkeit uns und unser Konzept als Interessengemeinschaft „Grüne Lunge“ vorzustellen. Wäre bekannt gewesen, die Fragen zusätzlich in schriftlicher Form vorzulegen, hätte das Herr ■■■ der Frau ■■■ im Vorfeld mitteilen können. So kam es mit den verschiedenen Trennblättern der einzelnen Personen zu Mehrfachnennungen der Fragen und die Veranstaltung bekam zwischenzeitlich einen Workshop Charakter. Man musste sich den Vorwurf gefallen lassen, dass immer das Gleiche auf den Karten steht. Genauere Fragen waren leider nicht erwünscht.	Kenntnisnahme.
	Einwände:	Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	2018: Stellungnahme der Verwaltung auf Herrn ■■■, noch vor erneuter Offenlage, wegen weiterer Bebauung im südwestlichen Blockinnenbereich: „Eine Neubebauung im Blockinnenbereich ist danach nicht vorgesehen, da hier unter Einbeziehung der angrenzenden privaten Grünflächen eine durchgängige Grün- und Freifläche erhalten bleiben soll. In Gesprächen mit den Grundstückseigentümern im Vorfeld der Planung wurde kein Interesse an einer Erschließung und Neubebauung auf den unbebauten Grundstücksflächen bekundet. Eine Neubebauung im Blockinnenbereich ist deshalb nicht vorgesehen und könnte nach einer Bebauungsplanänderung realisiert werden. Eine weitergehende bauliche Ausnutzung nur des Grundstücks Flurstück Nr. 156 ist mit der Zielsetzung, den westlichen Teil des Bebauungsplangebietes als Grünfläche zu unterhalten nicht vereinbar!" Weiterhin wird ausgeführt, dass „bei Zulassung einer Nachverdichtung die Inanspruchnahme der Flurstücke 15711, 155 und 153, derzeitige Grünflächen mitgeregelt werden sollen. Solches scheitert allerdings derzeit an den Vorstellungen der Eigentümer. Dementsprechend wird der Beibehaltung der derzeit vorhandenen Situation der Vorzug gegeben".	
	Einwand: Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Quartier 33, Leopold – Lindenstraße widerspricht sich die Stadtverwaltung selbst.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Nicht der Nachbarschaft, sondern nur dem Gemeinderat obliegt die Ausformung der Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Die zur Offenlage

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Es wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 92 aus dem Jahr 2019 Fakten geschaffen indem u. a. im nordöstlichen Teil eine „Brachfläche“ mit wertvollen Bäumen und Hecken zugunsten von bisher fünf Wohnhäusern geopfert wurde. Im südwestlichen Teil soll also mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Quartier XXXIII - Lindenstraße – Leopoldstraße ebenfalls nun einer „behutsamen“ Bebauung stattgegeben werden. Das Unterfangen steht nun aber im Widerspruch zum Erhalt zum Teilrahmenplan „Grüne Lungen“. Darin heißt es: „Der großflächige Schlossgarten ist ein wichtiger Frisch- und Kaltluftproduzent in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schwetzingen Innenstadt, wirkt sich aufgrund fehlender Kaltluftströme nur auf die direkt angrenzenden Bereiche (ca. 10 Meter, gemäß Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH, positiv aus. Eine großflächige Einwirkung auf die weitere Bebauung ist nicht vorhanden. Die Verbesserungen müssen daher im Quartier erfolgen. Das Konzept der „Grünen Lungen“ ist ein Teilrahmenplan, der nach Beschluss durch den Gemeinderat im Einzelfall Grundlage für städtebauliche Planungen und Bebauungspläne in den Quartieren ist. ... stadtklimatische Aufwertung bestehender versiegelter Hof- und Stellplatzflächen und zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen ist die Initiative und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer notwendig. Das Konzept der „Grünen Lungen“ soll für dieses Thema sensibilisieren.	vorgesehenen Vorhabenpläne berücksichtigen die Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Eine zusammenhängende wertvolle Grün- und Freifläche bleibt erhalten und wird dauerhaft gesichert.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Makroklima: Darüber hinaus kann auch nicht erkannt werden, dass bislang Erwägungen zum Klimaschutz angestellt worden sind. Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 KSG haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen jedoch den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Der Klimaschutz ist daher spätestens seit dem Klimabeschluss des Bundesverfassungsgerichts und der danach vorgenommenen Novellierung des Klimaschutzgesetzes ein abwägungserheblicher Belang. Maßstab der Abwägung sind die Vorgaben des § 1 KSG und § 3 KSG, wonach das 1,5-Grad Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens zu erreichen ist und Treibhausgasemissionen zu vermeiden sind. Dabei weist § 3 KSG sogar ausdrücklich darauf hin, dass auch geringen Beiträgen zum Klimaschutz Bedeutung zukommt. Einwand: Vorliegend ist nicht zu erkennen, dass sich der Investor, MBO mit diesen Belangen überhaupt auseinandergesetzt hat, geschweige denn eine sektorenübergreifende Gesamtbilanz für das Vorhaben ermittelt hätte. Auch Auswirkungen auf die Jahresemissionskontingente der betroffenen Sektoren wurden nicht geprüft. In der Sitzung vom Technischen Ausschuss vom 04.11.2020 wurde der Teilrahmenplan - Vorausschauender und lenkender Städtebau - Erhalt zentralörtlicher/innerörtlicher Grün-, Garten- und	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der zitierte Satz ist im Folgenden zitiert: § 13 Berücksichtigungsgebot (1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes (KSG) und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Dieses Zitat steht unter der Überschrift: Vorbildfunktion der öffentlichen Hand. Satz 2 setzt fort: „...Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt. Bei der Planung, Auswahl und Durchführung von Investitionen und bei der Beschaffung auf Bundesebene ist für die Vermeidung oder Verursachung von Treibhausgasemissionen ein CO2-Preis, mindestens der nach § 10 Absatz 2 Brennstoff-Immissionshandelsgesetz gültige Mindestpreis oder Festpreis zugrunde zu legen...“. Dieser Absatz macht deutlich, dass es in dem zitierten §13 um etwas ganz Anderes geht. Im konkret formulierten Einwand wird präzisiert, dass der massive Wohnblock, der im Quartierinnenbereich gebaut werden soll, weder eine ergänzende Bebauung sei noch zum Erhalt der Grün- und Freiflächen diene. Dies stellt keine behutsame Innenverdichtung, wie im Gemeinderat beschlossen, dar.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Freiflächen zur Sicherung der Lebens- und Aufenthaltsqualität - vorberaten und in der Gemeinderatssitzung am 18.11.2020 u.a. für das Quartier XXXI II beschlossen: „großes Quartier mit überwiegend geschlossener Bebauung, zwei Erschließungsstiche mit Mehrfamilienhäusern (Augusta- und Leopoldstraße) im Quartiersinnenbereich, große Grünflächen im Innenbereich (zum Teil ehemalige Gärtnereiflächen). Planungskonzept: Nachverdichtung entsprechend Bebauungsplanentwurf im nordöstlichen Bereich, Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen besonders im südwestlichen und südlichen Bereich, keine Nachverdichtung auf dem Gelände der Gärtnerei an der Lindenstraße nach Aufgabe der vorhandenen Nutzung. In den allgemeinen Planungszielen heißt es: Grundsatz: Die grundlegende Bebauungsstruktur mit straßenbegleitenden, in der Regel maximal 3-geschossigen Gebäuden, soll erhalten und ergänzt werden. Die Grün- und Freiflächen in den Innenbereichen der Quartiere sollen so weit als möglich als frisch- und kaltluftproduzierende Flächen nicht überbaut werden. Bestehende Wohngebäude und andere Nutzungen, wie Stellplatzanlagen haben Bestandschutz. Im Einzelfall wird abgewogen, zwischen einer ergänzenden Bebauung im Quartierinnenbereich, die sich aus den vorhandenen	Grundsätzlich ist es richtig, dass eine Innenverdichtung aus lokalklimatischen Gründen vor dem Hintergrund des Klimawandels maßvoll und sehr sensibel zu gestalten ist. Im vorliegenden Fall kann man von dem westlichen und östlichen Gebäude nicht von einem massiven Block sprechen. Die beiden geplanten Gebäude passen sich durch ihre im Vorhabenplan festgeschriebenen zulässigen Gebäudehöhen von 9,334 m (Leopoldstraße) bzw. 9,325 m (Lindenstraße) in die Gebäudehöhen der umgebenden Bestandsgebäude ein, dies auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Flachdachausbildung. In der gutachterlichen Stellungnahme ist deutlich darauf hingewiesen, dass durch eine Begrünung der Flachdächer, eine funktionierende Grünanlage zwischen den Neubauten mit Baumpflanzungen und entsprechend Wiesenflächen sowie eine entsprechende Ertüchtigung der Grünflächen der angrenzenden Grundstücke ein gutes Kleinklima geschaffen wird.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	baulichen Ansätzen und den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ergibt, und dem grundsätzlichen Erhalt der Grün- Freiflächen. Einwand: Bei den geplanten Gebäuden handelt es sich in keiner Weise um eine sinnvolle, noch um eine ergänzende Bebauung. Die „grundlegende Bebauungsstruktur mit straßenbegleitenden Gebäuden zumindest in der Lindenstraße findet nicht statt. Der massive Wohnblock, der im Quartierinnenbereich gebaut werden soll, ist weder eine ergänzende Bebauung noch dient dieser zum Erhalt der Grün- und Freiflächen. Dies stellt keine behutsame Innenverdichtung, wie im Gemeinderat beschlossen, da. Da sich, wie nachgewiesen, die Innenstädte immer mehr erhitzen, insbesondere dies im Quartier XXXI II durch das Zerschneiden mit der geplanten, wuchtigen Bebauung bevorsteht, lehnen wir den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dieser Form zu Gunsten dem Erhalt der einmaligen „Grünen Lunge“ ab. Siehe auch dazu Pressebericht „Grüne Lunge“ aus der RNZ Anhang 1	
	Bei dem Erörterungstermin wurde nach der Gesamtfläche, der zu bebauenden Fläche und der daraus resultierenden GRZ des betroffenen Grundstücks gefragt. Lt. Stadtrat ■■■■ handelt es sich dabei um ein Grundstück mit ca. 1800 qm. Bebaute Fläche sollen es 970 qm sein. Also nach seiner Aussage eine GRZ „so um die 0,5; was ein super Wert wäre“.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die GRZ-Erhöhung resultiert aus der Zielsetzung, im Bereich der nicht als private Grünfläche festgesetzten Flächen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage zulassen zu können. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche (Grüne-Lungen-Konzept) auf einem wesentlichen Bereich der Grundstückfläche führt bei

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Einwand: In einem allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die GRZ 0,4. Bei 1800 qm wäre dann maximal eine Wohnbebauung von 720 qm zulässig. Daher ist die Bebauung als zu massiv abzulehnen. Weiterhin soll im vorliegenden Fall der Orientierungswert nicht nur geringfügig aus städtebaulichen Gründen, sondern ganz erheblich - nämlich um den Faktor 2 – überschritten werden. Städtebauliche Gründe hierfür sind nicht plausibel dargelegt. Die in der Begründung aufgeführten Belange treffen auf nahezu jedes Grundstück zu und rechtfertigen daher keine derart krasse Abweichung vom Regelfall für Allgemeine Wohngebiete. Schon gar nicht handelt es sich bei den umliegenden Gebieten - wie die Begründung unterstellt - um urbane Gebiete. Im Gegenteil ist in den umliegenden Gebieten auch ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4-0,6 festgesetzt. Weshalb vorliegend eine GRZ von 0,8 (mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO noch deutlich darüber) aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt sein sollte, ist nicht plausibel dargelegt und abwägungsfehlerhaft. Durch eine derart massive Verdichtung erhöhen sich die Nutzungskonflikte und die Wohnintensität massiv, die aufgelockerte Bauweise der benachbarten Grundstücke mit großen Gartenanteilen findet sich in den Planungen keinesfalls wieder. Nach dem BVerwG (Urt. v. 22.3.2007- 4 CN 2.06, BVerwG 128, 238 = BeckRS 2007, 23509) müssen, je mehr die Orientierungswerte überschritten werden, desto	Zulassung der gewünschten Mehrfamilienhäuser mit einem differenzierten Wohnungsmix und der zugehörigen Terrassen-/Balkonflächen zu einer intensiven Ausnutzung der nicht von der Grünfläche in Anspruch genommenen Grundstücksflächen. Dies ist gewünscht. Die Aufenthaltsqualität im Quartier für die Bewohner wird über die großzügige Grünfläche gewährleistet. Die Wohnungen orientieren sich weg von der Straße zum Grünbereich. Die festgesetzte GRZ von 0,8 liegt zwar über dem Orientierungswert des § 17 BauNVO (GRZ im allgemeinen Wohngebiet max. 0,4), wird jedoch aus der Zielsetzung, eine grüne Lunge im dortigen Bereich zu sichern, hergeleitet. Die festgesetzte private Grünfläche, welche das Grüne-Lungen-Konzept sichert, kann nicht als maßgebende Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ zum Ansatz gebracht werden. Dies führt rechnerisch zu einer höheren GRZ, obgleich sich tatsächlich bei Berücksichtigung der Gesamtgrundstücksfläche des Bebauungsplanes eine GRZ I von 0,43 und eine GRZ II von 0,69 ergibt. Die tatsächliche städtebauliche Dichte bezogen auf die Gesamtfläche entspricht damit in etwa der in § 17 BauNVO als Regelfall beschriebenen städtebaulichen Dichte. Diese Dichte ist für den Standort städtebaulich gewünscht und für die vorgesehene Wohnnutzung adäquat. Die Orientierungswerte der BauNVO dürfen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	gewichtiger die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein. Übertragen auf § 17 Satz 1 würde dies bedeuten, dass eine Abweichung von den Obergrenzen im Sinne des § 1 Abs. 7 entsprechend dem Grad der Abweichung zu begründen ist.	Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Schwetzingen die innerstädtische Fläche aufwerten und ein zentrales Wohnquartier auf diesem innerstädtischen Standort entwickeln. Wichtiges Ziel für die Stadt Schwetzingen ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraums durch Nachverdichtung geeigneter, innerörtlich liegender Flächen. Vom Architekturbüro Remo Dippe, Schwetzingen, wurde ein entsprechendes städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Diese städtebauliche Planung bildet die Grundlage des Bebauungsplans. Um das gefundene städtebauliche Konzept zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung des in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswerts der GRZ notwendig. Die zusätzliche Anhebung der GRZ II aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 1,0 stellt keine Überschreitung des Orientierungswerts aus § 17 BauNVO dar. Die höhere Überschreitbarkeit der GRZ I kommt Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie insbesondere den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugute. Für die Verwirklichung des Vorhabens auf dem Grundstück ist es erforderlich, die Überschreitung der Grundflächenzahl II bis zu einer GRZ von 1,0 zuzulassen. Die wesentlichen Gründe für die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die GRZ sind: • Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen untergenutzten innerstädtischen Standort einer hochwertigeren wohnwirtschaftlichen Nachnutzung zuzuführen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		• Über das Vorhaben wird das Ziel der Stadt realisiert, innerstädtisches Wohnen und die Innenentwicklung im Sinne einer effizienten Bodennutzung (§ 1 a (2) BauGB) zu fördern. Die Verdichtung nutzt die vorhandene Infrastruktur optimal aus und schont Ressourcen an anderer Stelle. • Es soll dringend benötigter innerstädtischer Wohnraum ermöglicht werden. Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, mögliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die festgesetzte GRZ auszugleichen: • Als ausgleichende Maßnahme wird die extensive Dachbegrünung mit Mindestsubstrathöhen festgesetzt. Die Bereiche über der Tiefgarage, soweit diese nicht für die Erschließung oder Funktionsflächen (Feuerwehraufstellflächen etc.) benötigt werden, werden zudem intensiv begrünt. Diese Festsetzungen dienen gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung und kleinklimatischen Verbesserungen im Wohnumfeld. Aufgrund der Tiefgarage wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Plangebiet reduziert. • Durch die Errichtung der Tiefgarage und den Wegfall der oberirdischen Stellplätze entfallen die bei oberirdischen Parkplätzen besonders störenden Geräusche durch Türeenschlagen, Unterhaltung beim Besteigen oder Verlassen des Fahrzeugs, Musiklärm beim Öffnen der Fahrzeugtüren, Rangieren bei der Ein- oder Ausfahrt sowie Parksuchverkehr.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		• Größere zusammenhängende Grünflächen liegen in Form von einer sogenannten „Grünen Lunge“ innerhalb des Plangebiets sowie direkt angrenzend und wirken als ausgleichende Umstände. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Die gefundene Konzeption berücksichtigt mit der Höhenentwicklung nachbarliche Belange über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Generell kann festgehalten werden, dass auch in Baugebieten mit städtebaulich höheren Dichtewerten mit einer GRZ von 0,8, z.B. in urbanen Gebieten bzw. 1,0 in Kerngebieten, die geplante Wohnnutzung allgemein zulässig ist und damit davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei einer GRZ von 0,8 vorliegen. Das Vorhaben ist mit der privaten Grünfläche faktisch nicht stark verdichtet und entspricht den Anforderungen an modernen Wohnraum. Bedürfnisse des Verkehrs Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen, die Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben. Die von der Wohnnutzung ausgelösten Mehrverkehre können über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen abgewickelt werden.
	Einwand:	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Schwetzingen besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist abzulehnen, da städtebauliche Gründe hierfür nicht plausibel dargelegt wurden.	innerhalb des Stadtgebiets. Eine Konversion der ungenutzten Brache hin zu einer zeitgemäßen Wohnnutzung entspricht demnach den Entwicklungszielen der Stadt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung der Flächen zu Wohnzwecken zu schaffen und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich.
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Vorliegend soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB aufgestellt werden. § 12 Abs. 1 stellt aber auf einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ ab, was auch heißt, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach §12 nicht in Betracht käme, wenn der Plan nicht vorhabenbezogen ist, also nicht die planungsrechtlichen Grundlagen für ein bestimmtes oder mehrere bestimmte Vorhaben darstellt (so Söfker in Krautzberger/Söfker, Rn. 221). Der Vorhaben- und Erschließungsplan darf also nicht Festsetzungen enthalten, die beliebige Vorhaben zulassen, also z.B. Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (OVG Münster Urt. v. 11.3;2004 - 7a D 51/02.NE - ; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 152. EL Oktober 2023, § 12, Rn. 49).	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus mehreren Bestandteilen. Zunächst der Bebauungsplan an sich. Dieser spannt die grundsätzlich mögliche Bebauung auf. Weiterer Bestandteil ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher die detaillierte Bebauung aufzeigt und als Bestimmung des Vorhabenprogramms dient. Diese Bebauung wird durch den letzten Bestandteil – den Durchführungsvertrag – gesichert. Soweit der Bebauungsplaninhalt im konkreten Fall weitergehende Nutzungsmöglichkeiten i.S.d. § 4 BauNVO als das Vorhabenprogramm aufzeigt, sind die festgesetzten Nutzungen als aufschiebend bedingt zu behandeln, wobei Bedingung eine entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist. Dies setzt jedoch Zustimmung der Stadt zu einer geänderten Nutzung – abweichend von dem Vorhabenprogramm – voraus. Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht, aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Über die Festsetzung einer – über die Inhalte des

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Schafft ein vorhabenbezogener Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine „breite Nutzungspalette“, hat die Gemeinde Vorsorge zu treffen, dass das planerisch vorgegeben Nutzungsspektrum in seinem Kern erhalten bleibt (so BVerwG Beseht. v. 10.8.2004 - 4. BN 29.04 -; vgl. weiterhin OVG Münster Urt. v. 3.12.2003 - 7a D 42101 .NE - sowie Urt. v. 11 .3.2004- 7a D 51/02.NE '---;vgl.hierzu Bischopink/Arnold NVwZ 2007, 991/992). Nach Rechtsprechung des BVerwG (BVerwG Urt. v. 18.9.2003-4 CN 3.02 - ; Beseht. v. 10. 8. 2004-4. BN 29. 04) erfordert der vorhabenbezogene Bebauungsplan bauleitplanerische Festsetzungen für ein konkretes Vorhaben; die Festsetzung eines Baugebiets allein reicht nicht aus. Einwand: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist abzulehnen, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan bauleitplanerische Festsetzungen für ein konkretes Vorhaben beinhalten muss, die Festsetzung eines Baugebiets allein reicht nicht aus. Als unzulässig angesehen wird daher in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit der Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	Vorhabenprogramms hinausgehenden – Nutzungsmöglichkeit wird ein neuer zukünftiger Anwendungsbereich eines (geänderten) Durchführungsvertrags geschaffen. § 12 (3a) i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB ermöglichen es, den allgemein geschaffenen Nutzungskatalog des hier geplanten allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO einzuschränken. Dazu dient der Durchführungsvertrag. Alle nicht dem Vorhabenprogramm entsprechenden, jedoch allgemein festgesetzten Nutzungen sind nicht zulässig.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Vorliegend soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in welchem ohne festsetzende Einschränkung auf die Durchführungsverpflichtung aus dem Durchführungsvertrag Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen werden sollen. Dies ist in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohne weitere Beschränkungen aber gerade nicht möglich. Darüber hinaus wird hierfür vorliegend auch keinerlei Notwendigkeit gesehen, da der Vorhabenträger ausschließlich Wohnbebauung realisieren möchte.	
	Stromversorgung: Im Bebauungsplan Nr.92 von 2019, Satzungsfassung Teil C - Hinweise zum Bebauungsplan wird unter 2 die Stromversorgung thematisiert: „Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0, 4 kV Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.“ Frage: Ist die Stromversorgung ausreichend, wenn zusätzlich ein Gebäude und ein weiteres Gebäude mit u.a. Tiefgaragen-Fahrzeuglift gebaut werden soll?	Kenntnisnahme: Eine Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen würde geführt. Nach detaillierter technischer Erläuterung durch den Versorger, ist ausreichend Kapazität, (Leitungsquerschnitt). für jedes der beiden Objekte, Lindenstraße wie Leopoldstraße gegeben. Der Anschluss erfolgt jeweils an die im Gehweg verlegten Leitungssysteme. Anschluss und Versorgung direkt in die jeweiligen Gebäude. Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Wenn die Kapazität nicht ausreichen würde, müsste dann nicht ein neuer Transformator zur Stützung des 20 KV-Netzes gebaut werden, wie dies in anderen Quartieren notwendig geworden ist. Wo würde diese Anlage dann auf dem Grundstück 156/156-1 stehen?	
	Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung, TA 21.02.2024 - Anlage 4: 4.3 Bewertung der geplanten Bebauung Wie in Kapitel 3 diskutiert, wird die bauliche Situation zur Leopoldstraße hin nicht verändert. Der im Istzustand vorhandene Durchgang zwischen den Gebäuden Nr. 12 und 10 hat lüftungstechnisch keine Wirksamkeit, zumal bisher vier Schuppen/Garagen dem Gebäude Nr.10 vorgelagert waren. Der Neubau reduziert allerdings Freifläche im Innenraum. Durch eine Ertüchtigung des vorhandenen Grüns in den an das Plangebiet angrenzenden Gärten, sowie eine intensive Begrünung des Plangebietes, eine wirksame. Vernetzung des Grüns mit dem vorhandenen Grün des Flurstücks 156, sowie lokales Grün an den Plangebäuden selbst (extensive Dachbegrünung) kann die derzeitige positive lokalklimatische Situation innerhalb des Plangebietes auch mit den Neubauten erhalten werden. Die bisher in dem Übersichtsplan skizzierte Begrünung der Freifläche sollte vor diesem Hintergrund kritisch geprüft und gegebenenfalls optimiert werden. Einwand:	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Eine durchgängige Frischluftschneise Lindenstraße – Leopoldstraße mit einer jeweiligen Fortsetzung in westlicher bzw. östlicher Richtung ist auf Grund der durchgängigen Bebauung entlang der Lindenstraße nicht gegeben. Selbstverständlich können sich lokale, thermisch induzierte Ausgleichsströmungen ausbilden, die zwischen den derzeit bestehenden Gebäuden Leopoldstraße 12 und 10 wahrnehmbar sind. Im Planfall wird die Schneise etwas nach Norden versetzt und zwischen Geb-Nr 8 und dem Neubau liegen. Durch den Wegfall der Schuppen ist hier also ein lokal bedingter Luftaustausch möglich. Genauso ist auf der Westseite zwischen Lindenstraße Nr. 10 und dem zurückversetzten Neubau ebenso eine Schneise, über die ein lokaler Luftaustausch möglich ist. Die unter Punkt 4.1 gemachten Ausführungen in der SN sind allgemeiner Natur und beschreiben die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung vorhandener Schneisen. In 4.2 wird dann dargelegt, dass im vorliegenden Fall eine derartige größer dimensionierte Schneise nicht vorhanden ist. Insofern ist hier kein Widerspruch gegeben.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Im Gegensatz zum Gutachten bezweifeln wir die lokalklimatischen Angaben an. Die Frischluftachse Lindenstraße - Leopoldstraße ist sehr wohl vorhanden. Wahrzunehmen wenn man in der Leopoldstraße zwischen den besagten Gebäuden steht. Feststellbar durch einfache Sensorik. Wie wurde vom Ingenieurbüro die „lufttechnische Unwirksamkeit“ festgestellt? Zumal die genannten vorgelagerten Schuppen nicht mehr vorhanden sind. Zudem widerspricht sich das Gutachten zum Thema lokalklimatische Zusammenhänge. 4.1: Genauso wichtig ist es, thermische oder dynamische Luftströmungen möglichst weit in den Innenstadtbereich eindringen zu lassen, indem darauf geachtet wird, dass vorhandene Lüftungsschneisen möglichst nicht verbaut, sondern eher gefördert werden.	
	Weiterhin führt das Gutachten aus, dass „durch eine Ertüchtigung des vorhandenen Grüns in den an das Plangebiet angrenzenden Gärten, sowie eine intensive Begrünung des Plangebietes, eine wirksame Vernetzung des Grüns“, usw. s.o. Hier stellt sich uns die Frage, wie die Ertüchtigung des vorhandenen Grüns in den an das Plangebiet angrenzenden Gärten aussehen soll? Konkret - was soll das heißen? Laut Aussage vom Architekten am Donnerstag, 11.04.2024 beim Erörterungstermin im Rathaus: „Es wird keine weitere Begrünung außerhalb des Flurstückes 156 und 156/1 nötig sein . Dies antwortete er auf die Frage	Kenntnisnahme: Die Durchgrünung des Plangebiets wird über den Durchführungsvertrag geregelt.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	nach Ausgleichsmaßnahmen, die nach dem Gutachten aber gefordert sind.	
	Wärmeversorgungsanlagen/Wärmepumpen: Es ist davon auszugehen, dass die Wärmeversorgung lokal mit Wärmepumpen ausgeführt wird. Diese sind aber nicht in den Bauplänen eingezeichnet. In der schalltechnischen Stellungnahme durch BS Ingenieure wird auch nur allgemein auf die TA Lärm verwiesen. Wir interpretieren das „Gutachten“ so, dass BS Ingenieure davon ausgeht, dass einzig der aus- und einfahrende PKW - Verkehr in die Tiefgaragen Lärm erzeugt, der aber weit unter den Grenzwerten liegen würde. Der Schalldruck in den Tiefgaragen wäre ganz zu vernachlässigen. Wir wohnen in der Luisenstraße 15, Flurstück Nr. 145 und haben unser Haus beginnend vor ca. zwei Jahren saniert. Unsere Gärten in der Luisenstraße (wir gehören zum südlichen Teil des Quartiers 33) hängen alle zusammen. Daher haben wir unsere Wärmepumpe in den Hof des Wohnhauses gestellt, um die schalltechnischen Auflagen aus der Baugenehmigung zu erfüllen. Daher ist es für uns von großer Bedeutung, wohin nun die Wärmepumpen der Neubauten gestellt werden sollen. Keinesfalls möchten wir Wärmepumpen, RLT-Anlagen oder sonstige Lärmquellen an unseren Grundstücksgrenzen haben. Aus Gründen der Solidarität gilt das auch für das angrenzende, gegenüberliegende Grundstück Flurstück Nr. 157/1.	Kenntnisnahme: Wärmepumpenanlagen werden nicht entlang der Grundstücksgrenzen aufgestellt. Die Anlagen sind seitlich am Gebäude der Lindenstraße und im rückwärtigen Gartenbereich der Leopoldstraße positioniert. Ein Mindestabstand zur Grenze von ca. 2,00 m ist sichergestellt. Aufstellorte von Wärmepumpen werden in den Planungen zum Bauantrag dokumentiert. Zudem der Hinweis zu ausreichenden Dokumentationen der Aufstellorte von Wärmepumpen auf Grundstücken in Bezug auf Grenzen und Gebäude.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Ebenfalls von schalltechnischer Bedeutung ist, wie die Tiefgaragen be- und entlüftet werden. Auch hierzu ist nichts in der schalltechnischen Stellungnahme durch BS Ingenieure zu finden.	
	<u>Artikel: RNZ + Schwetzingen</u> In der Schwetzipger Innenstadt wird es im Sommer immer heißer – Die Kommune will deshalb Grünflächen erhalten und neue schaffen Von Anna Manceron Schwetzingen. Der Klimawandel macht sich nicht nur im Schlossgarten bemerkbar. Auch in der Schwetzipger Innenstadt wurden in den vergangenen Sommern immer höhere Temperaturwerte gemessen. Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, hat man dort im Lauf der Jahre an vielen Stellen nachverdichtet und Flächen versiegelt. Das mindert zwar ein Problem, verstärkt aber ein anderes. Denn mit zunehmender Nachverdichtung verschwinden auch wertvolle Grünflächen, die dafür sorgen, dass sich das Zentrum nachts abkühlt. Diese sogenannten "Grünen Lungen" speichern und geben nämlich deutlich weniger Wärme ab, als Gebäude, Straßen, Plätze oder Höfe. Und sie haben einen weiteren großen Vorteil: Sie produzieren Sauerstoff und sorgen so für frische Luft. Um der zunehmenden Erwärmung des Stadtklimas entgegenzuwirken, hat der Gemeinderat nun den Teilrahmenplan "Grüne Lungen" beschlossen. Er dient der Umsetzung des Leitprojekts K5 "Grünes und klimafreundliches Schwetzingen" aus dem Integrierten	Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Klimaschutzkonzept der Stadt. Der Teilrahmenplan soll eine Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung im Zentrum sein. Vor allem will man damit die Versiegelung unbebauter Flächen mindern und neue Grünflächen schaffen. Der Bereich, um den es konkret geht, liegt zwischen dem Schloss im Norden, dem Rondell im Nord-Osten, der Moltkestraße im Westen und der Bahnhofsanlage im Süden. Das Konzept, das Stadtplaner einer Karlsruher Firma erstellt haben, sieht unter anderem eine Entsiegelung von Hof- und Stellplatzflächen sowie die Begrünung von Flachdächern, Fassaden, Garagen oder Carports vor. Ungenutzte Nebengebäude sollen gegebenenfalls abgebaut werden, um dort neue Grün- und Gartenflächen zu schaffen. Bestehende Wohngebäude und andere Nutzungen wie Stellplatzanlagen haben jedoch Bestandsschutz. Außerdem will die Stadt bereits bestehende Grünflächen und Straßenbäume erhalten und "neue Stadtplätze" schaffen, die ebenfalls zu einem besseren Klima im Ort beitragen könnten Sie sollen am ehemaligen Kino "Capitol" sowie am Alten Messplatz, am Rathaus und vor dem Sanitätshaus Schuh entstehen. Bei dem Erhalt und der Aufwertung von Grünflächen in privaten Höfen und Gärten ist die Stadt auf die Bereitschaft der Eigentümer angewiesen. Das gilt auch für die Bepflanzung von Dächern und Fassaden. Mehr als 90 Prozent der betreffenden Grünflächen seien in Privatbesitz, erklärte Bürgermeister Matthias	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Steffan, der für diesen Tagesordnungspunkt die Leitung der Sitzung übernommen hatte. "Wir wollen die Bürger motivieren, Flächen zu entsiegeln", betonte er. Das sei wichtig, um die Lebensqualität in den Wohnquartieren zu erhalten und zu fördern. Und um einen Beitrag gegen die Erderwärmung zu leisten. "Mit diesem Konzept brechen wir eine globale Zielsetzung, den Klimaschutz, herunter auf die lokale Ebene", so Steffan. Obwohl nicht alle Stadträte an der Abstimmung teilnehmen durften, fiel das Ergebnis eindeutig aus: 14 Räte stimmten für und nur einer gegen die Umsetzung des Teilrahmenplans "Grüne Lunge". Insgesamt neun Gemeinderatsmitglieder, darunter auch Oberbürgermeister Rene Pörtl, durften ihre Stimme nicht abgeben. Sie waren befangen, weil sie selbst oder Familienangehörige in den entsprechenden Innenstadtquartieren über Eigentum verfügen. Haydar Sahin (Aktive Bürger Schwetzingen) lehnte die Beschlussvorlage als Einziger ab. Der Teilrahmenplan greife zu sehr in die Rechte der Privateigentümer ein, kritisierte er. „Hier wird privaten Personen vorgeschrieben, wie sie ihre Grundstücke nutzen sollen – ohne Entschädigung", sagte Sahin. Die Schwetzingen Freien Wähler stimmten zwar für die Umsetzung des Konzepts, äußerten aber auch Bedenken. "Wir stimmen zu, aber nur unter der Voraussetzung, dass sich daraus kein verpflichtendes Baurecht ergibt", erklärte Karl Rupp im Namen seiner Fraktion. Eine Einzelfallentscheidung müsse immer möglich sein, betonte	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	er. Tatsächlich entfaltet das Konzept "Grüne Lungen" nur innerhalb der Verwaltung eine bindende Wirkung. Die Bürger sind davon nicht unmittelbar betroffen. Konkrete Entscheidungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben erfolgen im Einzelfall. Die Grünen stimmten dem Konzept nach eigenen Angaben gern zu. Ihrer Meinung nach sind die Möglichkeiten zur Nachverdichtung in der Innenstadt ausgereizt. "Eine Nachverdichtung darf nur noch ohne Grünflächenverbrauch erfolgen", betonte Susanne Hierschbiel (Grüne). Für Markus Bürger (CDU) ging es bei der Abstimmung auch darum, "ein Zeichen zu setzen und sich klar für Bäume und deren lebenswichtige Funktion zu positionieren".	
Ö 9 Schreiben vom 19.04.2024	Anregungen und Einwände: • Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXIII - Lindenstr. -Leopoldstr. Wurde im Eingangsbereich der Stadt Schwetzingen offengelegt. Hier handelt es sich auf dem Deckblatt in der Anlage 2 TA 21.02.2024 um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße" die Fassung zum Aufstellungsbeschluss ist daher fehlerhaft und muss neu offengelegt werden	Der Anregung wird entsprochen: Der Titel auf dem Deckblatt wird korrigiert.
	• In dem VEP Lindenstraße Grundriss UG ist nicht aufgeführt um welches Objekt/Gebäude es sich hier handelt, es ist nicht eindeutig. Handelt es sich hier um die Lindenstraße oder das Objekt/Gebäude in der Leopoldstraße. Dies ist irreführend. Und daher fehlerhaft	Der Anregung wird teilweise entsprochen: Teilweise sind in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Straßennamen enthalten. Die Herleitung der einzelnen Ansichten und Grundrisse ist bei näherer Befassung hinreichend klar. Ungeachtet dessen wird für den

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	• VEP Lindenstraße Grundriss EG, hier ist nicht erkennbar, um welches Objekt/Gebäude es sich hier handelt. Es ist nicht eindeutig ob es sich hier um das Objekt/Gebäude Lindenstraße oder Leopoldstraße handelt und daher fehlerhaft. • Auch die folgenden Grundrisse 1 OG und 2. OG sind nicht eindeutig gekennzeichnet. Handelt es sich hier um das Objekt/Gebäude Lindenstraße oder Leopoldstraße und daher fehlerhaft. • Ansicht Nord-Ost, Ansicht Süd-West, Schnitt A-A hier ist nicht erkennbar U1)1 welches Objekt es sich hier handelt. Ist das Objekt Lindenstraße gemeint oder Leopoldstraße und daher fehlerhaft. • UG Tiefgarage, um welches Objekt/Gebäude handelt es sich hier? • VEP 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Ansicht Straßenseite Nord-Ost, Ansicht Gartenseite, Schnitt AA, Schnitt B-8/ Ansicht Nord-West ist hier die Lindenstraße oder die Leopoldstraße gemeint, die Bezeichnung fehlt und daher fehlerhaft.	Vorhaben- und Erschließungsplan der jeweilige Plankopf überarbeitet, sodass die Zuordnung der Pläne erleichtert wird.
	• Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung von 2016 für das Bebauungsplanverfahren Nr. 92 „Quartier XXXIII Teilgebiet 156/ und 156/2 in Schwetzingen ist nicht auf aktuellem Stand. Die Untersuchungen 2015 und 2016 sind veraltet und die Gültigkeit ist fraglich. Die Aktualisierungsbegehung am 23.11.2023 wurde in einer Jahreszeit durchgeführt in der keine Fledermäuse, Eidechsen, Falter, sonstige Insekten vorkommen und ist	Die Einschätzung wird geteilt: Im Rahmen der weiteren Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die Ergebnisse werden in dem Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag übernommen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	somit fehlerhaft und kann hier nicht angewandt werden. Welches Gebiet wurde hier eigentlich begutachtet. Da es hier wohl den Bebauungsplan Mannheimer Straße - Leopoldstraße betrifft. • Fledermäuse konnten in dem geplanten Gebiet jeden Tag beobachtet werden. Das Gebiet dient den Fledermäusen als Jagdgebiet, zur Nahrungssuche. Hier fehlt ein aktuelles Gutachten. • Hinter dem Gebäude Leopoldstraße 12 wurde bereits ein großer Baum, Konifere gefällt. Das war Rückzugsort, Brutstätte für viele Vögel wie Amseln, Tauben, Türkentaube, etc. Hier wurden bereits Tatsachen geschaffen, als ob der vorhaben bezogene Bebauungsplan bereits beschlossen sei. Die Garagen und Bäume an dem Grundstück Leopoldstraße 12 wurden bereits entfernt. Auch hier wurden bereits Tatsachen geschaffen.	
	• Das Gebäude Leopoldstraße 10 ist bereits entkernt, keine Fenster mehr drin, abbruchbereit. • Mit der Eigentümerin Leopoldstr. 14 wurden bereits die Baumaßnahmen besprochen. Auch hier wurden bereits Tatsachen geschaffen, dass das Gebäude Leopoldstraße 12 abgerissen wird.	Kenntnisnahme: Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
	• Ein Brandschutzgutachten fehlt hier.	Kenntnisnahme: Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein Brandschutzkonzept wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	• Wie der Architekt Remo Dippe am 11.04.2024 ausgeführt hat, wurde mit der Planung bereits am 05.05.2022 begonnen, im Einvernehmen mit dem Bauunternehmer MBO GmbH in Heidelberg und der Stadt Schwetzingen, mit der Vorgabe die „Grüne Lunge“ möglichst zu erhalten, jedoch ohne Angrenzer und Anwohner.	Kenntnisnahme.
	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute, nicht versiegelte Fläche, und ist laut den aktuell geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans nicht bebaubar.	Die Einschätzung wird nicht vollständig geteilt: Gemäß derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan wird innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das bedeutet, dass zwar im Gebietsinneren derzeit keine Hauptgebäude errichtet werden dürften. Grundsätzlich dürften in diesem Bereich aber sehr wohl Tiefgaragen und Nebenanlagen gebaut werden.
	Die Voraussetzungen für § 13a BauGB liegen hier nicht vor. • Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht vorgelegt, ist jedoch hier erforderlich.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne an-gewendet werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, da die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind: ▪ Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		▪ Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm. ▪ Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern. ▪ Eine maßgebliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist nicht zu erkennen. ▪ Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
	• Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurden.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Eine zusammenfassende Erklärung ist ausschließlich im Regelverfahren zu erstellen. Dies ist demnach hier nicht der Fall, da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt sind. Außerdem ist die zusammenfassende Erklärung erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erforderlich und kann auch erst zu diesem Zeitpunkt erstellt werden, da erst dann bekannt ist, welche Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangen sind.
	• Der vorhabenbezogene Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB kann hier nicht erlassen werden. Die erleichterten Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB sind hier nicht gegeben.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der Bebauungsplan wird zum einen nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, sondern im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens sind erfüllt. (s.o.)
	• Die Offenlage wurde am 18.03.2024 begonnen bis 19.04.2024. Leider lagen in dieser Zeit die Osterferien, Karfreitag und Ostermontag. In der Kürze der Zeit konnte	Kenntnisnahme:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	ich keinen Anwalt, Architekten, kontaktieren, bzw. anwaltlichen Rat einholen. Das Bauvorhaben wurde bereits ab 05.05.2022 entwickelt, ohne die Anwohner und Angrenzer mit einzubeziehen. Das ist ungerecht. Man hätte hier frühzeitig die Angrenzer und Anwohner über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan informieren können, um hier anwaltlichen Rat einzuholen. Außerdem stand für die Recherche das GR Online System in der Zeit vom 28.03.2024-04.04.2024 nicht zur Verfügung. Rechtsschutz konnte hier in der kurzen Zeit nicht eingeholt werden, zum Nachteil der Anwohner, Nachbarn, Angrenzer.	Aufgrund diverser Änderungen des Bebauungsplans wird eine erneute Beteiligung erforderlich. Durch diese erneute Beteiligung werden eventuelle Verfahrensfehler geheilt.
	• Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zweck der Planung öffentlich zu unterrichten. Eine frühzeitige öffentliche Beteiligung wurde nicht durchgeführt.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden.
	• Die schützenswerten Interessen der Anwohner und Nachbarn kommen hier zur kurz.	Die Einschätzung wird nicht geteilt.
	• Erst in der Sitzung des Gemeinderats am 06.03.2024 haben wir von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfahren.	Kenntnisnahme: Das Bebauungsplanverfahren wurde regelkonform durchgeführt.
	• In dem Lageplan/Übersichtsplan Vermessungsbüro Knopf v. 31.08.23 und dem Plan Entwurf v. 21.02.2024 Stadtplaner und Architekten Schäffler in Karlsruhe bestehen Differenzen. Das kann ich hier nicht nachvollziehen. Die Grundstücksflächen der Scheunen Flst. Nr.153, Lindenstraße 2 und Flst. Nr. 155 Lindenstraße 6 sind in dem jeweiligen Lageplan nicht	Die Anregung kann nicht nachvollzogen werden: Die Grundstücksgrenzen der benannten Flurstücke sind in beiden Plänen identisch.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	gleich eingezeichnet, sind nicht identisch, unterschiedlich, fehlerhaft.	
	Die beiden Scheunen zusammen sollen die Größe für das neu entstehende massive Gebäude in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sein, der auch beschlossen wird, wie Herr ■■■ seiner E-Mail v. 25.03.24 mitgeteilt hat. Die Flächenberechnung ist nicht nachvollziehbar. Es scheint, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der derzeitigen Form bereits beschlussfähig ist.	Die Einschätzung kann nicht nachvollzogen werden.
	Das neue geplante Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 156/2 in der Lindenstraße ist in der zweiten Reihe viel zu massiv. Zu groß und auch zu hoch. Es überragt das deutlich niedrigere Gebäude in der Lindenstraße 8. Die beiden Scheunen Flst. Nr. 153 und Flst. Nr. 155 haben eine geringere Höhe. Warum orientiert sich die Höhe des Neubaus nicht an diesen Höhen. Das kann ich hier nicht nachvollziehen.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die durch den Vorhabenplan festgeschriebenen zulässigen Gebäudehöhen von 9,334 m (Leopoldstraße) bzw. 9,325 m (Lindenstraße), ordnen sich in die Gebäudehöhen der umgebenden Bestandsgebäude ein, dies auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Flachdachausbildung. Zum Vergleich: Leopoldstraße 6 + 8: Firsthöhe 9,50 m Leopoldstraße 10 + 12 (Abriss): Firsthöhe 10,50 m Leopoldstraße 14: Firsthöhe 10,50 m Lindenstraße 6: Firsthöhe 12,30 m Lindenstraße 10: Firsthöhe 11,50 m
	Für die dort lebenden Tiere, Fledermäuse, Igel, Vögel, Insekten wird der Lebensraum immer mehr eingeschränkt. Koniferen verschwinden, vor Haus Leopoldstraße 12, die Wurzel des Baumes, eine alte Zeder, wird durch den Bau der Tiefgarage beschädigt. Äste sollen zurückgeschnitten	Die Einschätzung wird geteilt: Im Rahmen der weiteren Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die Ergebnisse

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	werden. Das schadet dem alten Baum, Zeder, der noch von dem Großvater der Eigentümerin Flst. Nr. 157 /1 gepflanzt wurde. Hier wird rücksichtslos mit der Natur umgegangen. In diesem Baum halten sich viele Vögel, Tauben, Amseln, Sperling u.a. auf. Dieser Baum hat großen Nutzen für die dort wohnenden Anwohner. Aber der stört bei dem Bau der Tiefgarage. Der Baum muss so erhalten werden wie er jetzt ist. Ein Rückschnitt darf hier nicht durchgeführt werden.	werden in dem Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag übernommen.
	• In der Sitzung des Gemeinderats am 18.11.2020 wurde ein Teilrahmenplan beschlossen: Vorausschauender und lenkender Städtebau - Erhalt zentralörtlicher/innerörtlicher Grün-, Garten- und Freiflächen zur Sicherung der Lebens- und Aufenthaltsqualität. Er dient der Umsetzung des beschlossenen Leitprojekts K 5 „Grünes und klimaangepasstes Schwetzingen" des integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Schwetzingen und ist künftig Leitlinie für die Städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung der in seinem Geltungsbereich liegenden Flächen und Quartiere. Der Teilrahmenplan hat für den Gemeinderat, den Oberbürgermeister und die Verwaltung verbindliche Innenwirkung „die verbindliche Innenwirkung kann ich hier nicht nachvollziehen". Wie das gemeint ist erschließt sich mir nicht. In der Anlage 1- TA v. 04.11.2020 wurde für das Quartier XXXIII (zum Teil ehemalige Gärtnerereiflächen) lt. Plankonzept: keine Nachverdichtung entsprechend Bebauungsplanentwurf im nordöstlichen Bereich, Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen besonders im südwestlichen und südlichen Bereich, keine	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Dem Gemeinderat obliegt die Ausformung der Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Die zur Offenlage vorgesehenen Vorhabenpläne berücksichtigen die Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Eine zusammenhängende wertvolle Grün- und Freifläche bleibt erhalten und wird dauerhaft gesichert.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Nachverdichtung auf dem Gelände der Gärtnerei an der Lindenstraße nach Aufgabe der vorhandenen Nutzung beschlossen. Das jetzt jedoch nicht mehr gültig ist. Wie kann das sein, dass jetzt die ehemalige Gärtnerei derart massiv bebaut werden kann. Dass dieses Gebiet einfach aus der „Grünen Lunge“ herausgenommen wird. Hier wird der Gemeinderat, der Oberbürgermeister, sowie die Verwaltung unglaublich. Das Vertrauen ist hier verloren gegangen. Wozu dieses Leitkonzept. Nur ein wertloses Stück Papier.	
	Dies führt zum Verlust wertvoller zusammenhängender Grün- und Freiflächen, vornehmlich in historisch gewachsenen Quartieren. Hier geht auch für die Allgemeinheit eine wertvolle und wichtige Freiraumflächen in zentraler örtlicher Lage verloren. Kleinklimatische Veränderung werden hingenommen. Eine vorsorgende städteplanerische Sicht unter Klimagesichtspunkten kann ich in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erkennen. Lt. Beschlussvorlage zur Sitzung des Gemeinderats am 24.07.2019 war eine Bebauung auf dem Flst. Nr. 156 ausdrücklich nicht erwünscht. Hier hätte das Flst. Nr.156, genau wie bei den Nachbargrundstücken, als private Grünfläche zur Gartennutzung ausgewiesen werden müssen. Zur damaligen Zeit bestand Bestandsschutz für die Nutzung des Geländes. Zum Nachteil der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 153 und Flst. Nr. 155.	Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Der Bebauungsplan die der Bereitstellung von Wohnraum im Innenbereich und schont somit Flächen im Außenbereich. Das dient dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden bedingt einer angemessenen städtebaulichen Dichte. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Stellungnahme zur Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen erarbeitet. Diese kam zu folgendem Ergebnis: ▪ <i>Das Plangebiet ist im heutigen Istzustand nicht Bestandteil einer Lüftungsschneise;</i> ▪ <i>das Plangebiet profitiert auch nicht von einem Flurwindsystem, das sich insbesondere bei Strahlungswetterlagen zwischen dem Schlossgarten und</i>

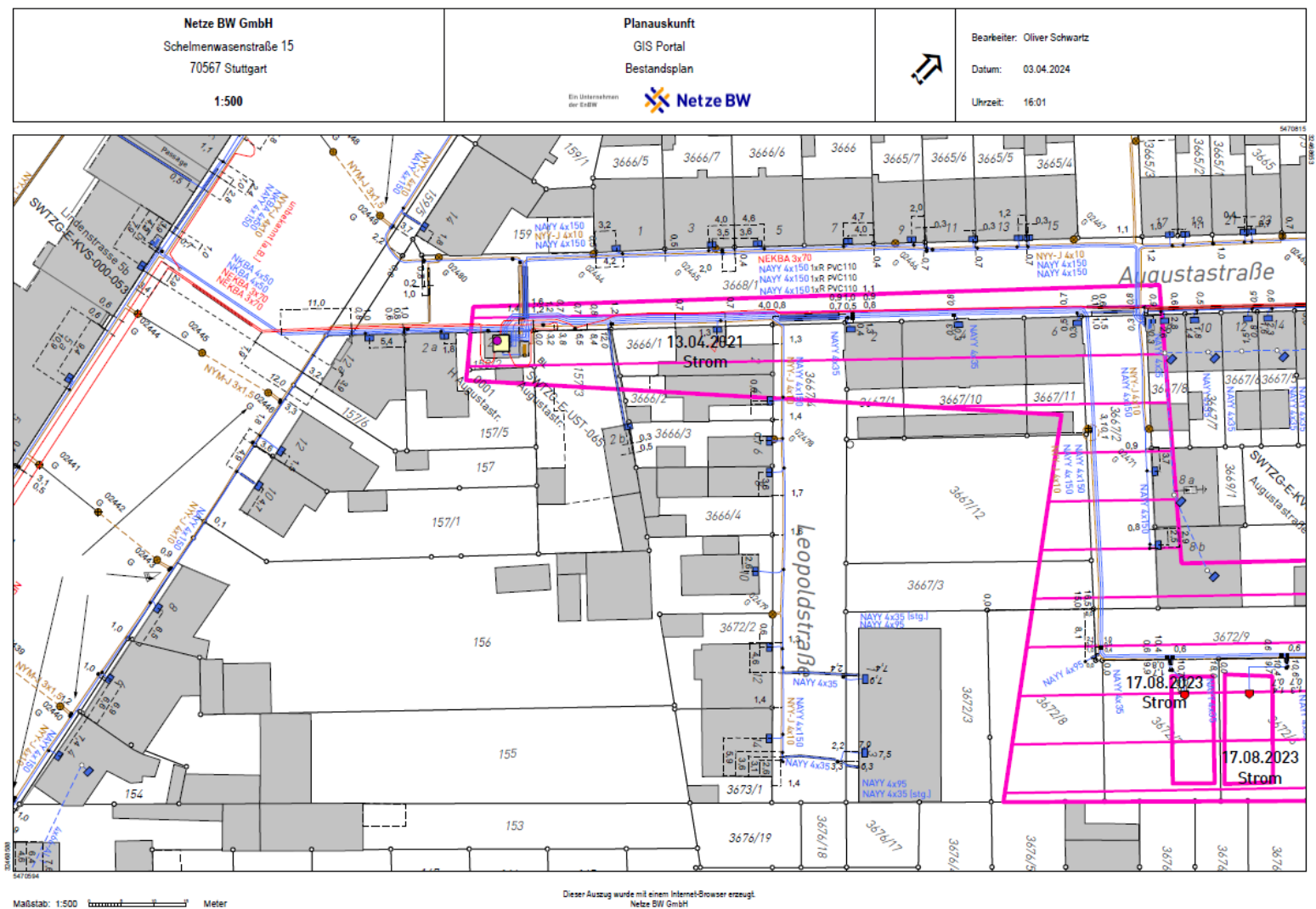
Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	• Wertvolle Freiflächen müssen erhalten werden. Hier wird das Kleinklima verändert. Veränderung durch Versiegelung. Eine übermäßige Erwärmung muss vermieden werden. Darunter leiden Mensch, Flora und Fauna. Frischluft produzierende Grünflächen gehen hier verloren. Durch Dachbegrünung soll die Versiegelung, derzeit unbebaute Grünfläche, ausgeglichen werden. Die Berechnungen und Vergleiche stimmen hier nicht. Eine Dachbegrünung kann das nicht ausgleichen. Hier erfolgt eine hektische und unkoordinierte Einzelfallplanung unter dem Aspekt, dass unbedingt Wohnraum geschaffen werden muss.	<i>dem bebauten Umfeld ausbilden könnte, da der direkte Weg verbaut ist;</i> ▪ <i>die im Istzustand vorhandene Grünfläche im Innenbereich des Areals mit dem Plangebiet ist nicht Teil einer großräumigeren Grünvernetzung;</i> ▪ <i>durch die beiden geplanten Neubauten ist somit keine „Verblockung“ wichtiger Lüftungsschneisen gegeben;</i> ▪ <i>wesentlich ist allerdings, dass die Grünanlagen zwischen den Neubauten „funktionieren“. Es ist in jedem Fall auf eine ausreichende Baumpflanzung in Kombination mit Rasen-/Wiesenflächen zu achten.</i> ▪ <i>Gebäudebezogen sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.</i> <i>Aus gutachterlicher Sicht ist im gegebenen Fall die Neubebauung unter Beachtung der beiden zuletzt genannten Spiegelstriche umsetzbar.</i>
	Dabei sind in Schwetzingen bereits viele Baugebiete erschlossen worden. Gerade entsteht auf dem ehemaligen Gelände auf dem Pfaudler Areal, Schwetzingen Höfe, ein riesiges Wohngebiet. Es wurde das Quartier XXIV Mannheimer Straße - Ecke Werderstraße erschlossen, sowie das Quartier Mannheimer Straße - Friedrich-Ebert-Straße, Marstallstraße - Bismarckstraße.	Kenntnisnahme: Die genannten Bebauungspläne sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.
	Jetzt soll noch das Quartier XXXIII bebaut werden, das ist eindeutig zu viel. Die Grünfläche muss erhalten werden.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: S.o.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	• Da ich von massiven Baumaßnahmen ausgehe, Bau einer Tiefgarage, etc. befürchte ich, dass meine Scheune Flst. Nr. 153 Schaden nehmen wird. Es werden Risse und andere Schäden entstehen. Hier muss unbedingt vom Bauherrn ein Gutachten, Bestandssicherungsverfahren, durchgeführt werden. Da der Bauherr, hier die MBO GmbH aus Heidelberg, ursächlich ist für die massiven Baumaßnahmen ist. Sind die Kosten vom Bauherrn zu tragen.	Kenntnisnahme: Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen.
Ö 10 Schreiben vom 18.04.2024	Bin eigentlich gegen das Bauvorhaben, da dadurch Prinzip der wirklich notwendigen grünen Lungen missachtet wird. Warum hier Fläche versiegeln, wenn woanders Platz ist.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Dem Gemeinderat obliegt die Ausformung der Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Die zur Offenlage vorgesehenen Vorhabenpläne berücksichtigen die Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Eine zusammenhängende wertvolle Grün- und Freifläche bleibt erhalten und wird dauerhaft gesichert.
	Wenn schon dieses Bauvorhaben, was dann wäre es doch sinnvoll bis vor zur Lindenstraße zu gehen und das kleine Haus abzureißen. Wird ja später doch geschehen. Bei Leopoldstraße werden auch 2 Häuser abgerissen.	Kenntnisnahme: Das genannte Grundstück ist nicht Bestandteil des geplanten Bauvorhabens und gehört einem anderen Eigentümer.
	Bitte auch das neue Gutachten für Naturschutz durchführen. Im Zeitalter der Klimaerwärmung sind grüne Lungen in Innenstädten lebensnotwendig!!	Der Anregung wird entsprochen: Das Gutachten wird aktualisiert.

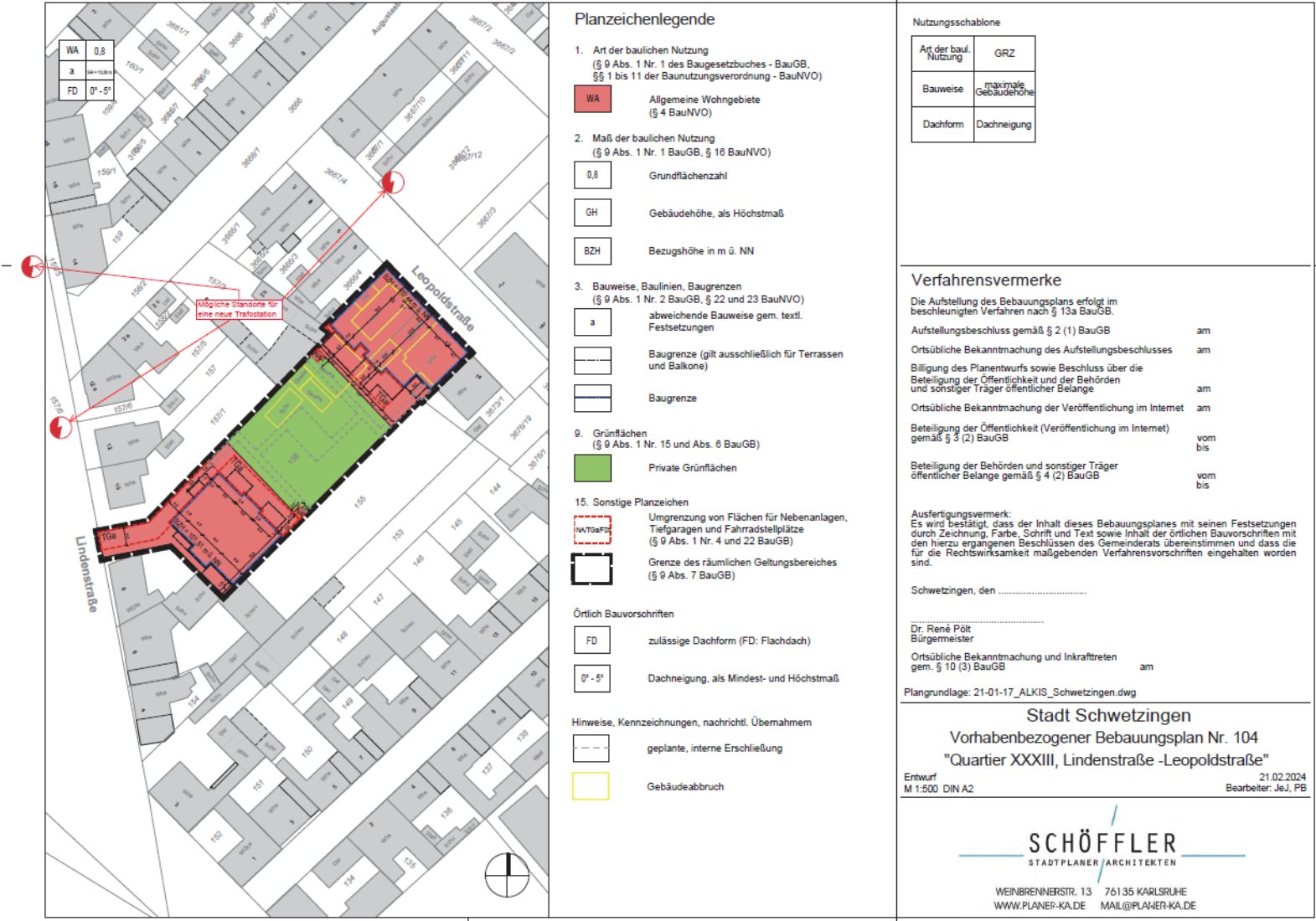
Karlsruhe, den 14.11.2024, **SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten

Anlagen

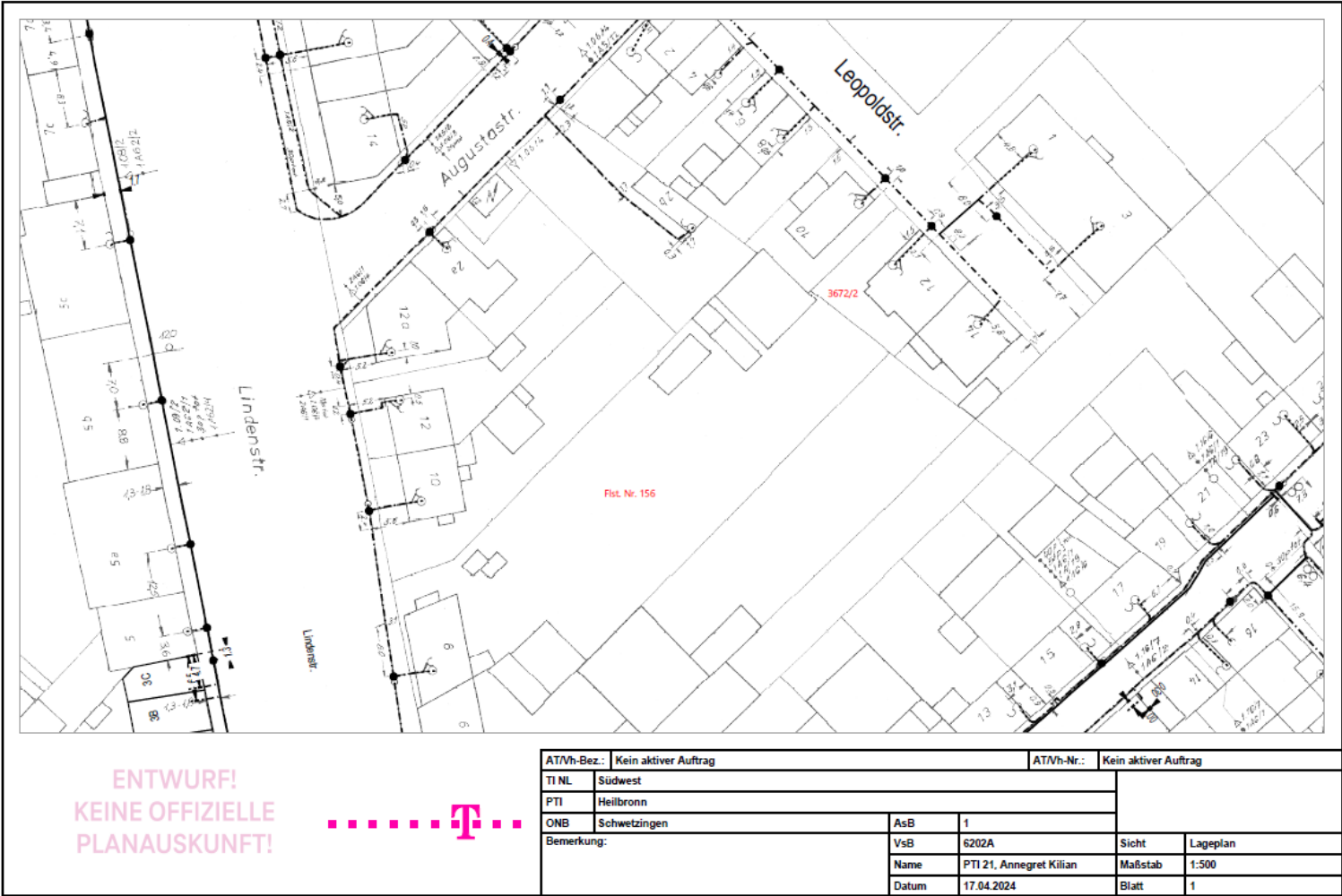
Anlage zur Stellungnahme B6:



Anlage zur Stellungnahme B6:



Anlage zur Stellungnahme B10:



Anlage zur Stellungnahme Ö4



Anlage zur Stellungnahme Ö5

