

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 80/3 „Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung

Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren

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 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Kreisforstamt.....	3
B 2 Feuerwehr Schwetzingen.....	3
B 3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Flurneuordnung	6
B 4 Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege	6
B 5 Vodafone West GmbH	6
B 6 Regierungspräsidium Karlsruhe - Landesbetrieb Gewässer	7
B 7 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	8
B 8 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Gesundheitsamt.....	8
B 9 Regierungspräsidium Karlsruhe - Naturschutz.....	8
B 10 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	9
B 11 Regierungspräsidium Karlsruhe - Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz.....	9
B 12 Deutsche Bahn AG	10
B 13 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Vermessungsamt.....	11
B 14 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt	11

B 15 Stadt Mannheim - Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung.....	12
B 16 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	12
B 17 Verband Region Rhein-Neckar	13
B 18 Telekom Deutschland GmbH	14
B 19 IHK Rhein-Neckar	14
B 20 Stadt Eppelheim.....	17
Anlagen	18
Anlage zur Stellungnahme B9:	18

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 1 Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis - Kreisforstamt Mail vom 10.03.2025	„Wald ist von der Planung nicht betroffen. Von daher keine Einwände oder Hinweise von Seiten des Kreisforstamts.“	Kenntnisnahme.
B 2 Feuerwehr Schwetzingen Mail vom 10.03.2025	Stellungnahme der Feuerwehr Schwetzingen zum Bebauungsplan Nr. 80/3 Die Feuerwehr Schwetzingen nimmt Stellung zum Bebauungsplan Nr. 80/3 „Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung, insbesondere im Hinblick auf die brandschutztechnischen Anforderungen für das vorgesehene Objekt zur Flüchtlingsunterbringung. 1. Einhaltung von Mindeststandards aufgrund der Brandmeldeanlage (BMA) Gemäß der bestehenden Planung ist das Objekt mit einer Brandmeldeanlage (BMA) ausgestattet. Daraus ergeben sich folgende Mindestanforderungen: • Die BMA muss nach DIN 14675 errichtet, betrieben und regelmäßig gewartet werden. • Die automatische Alarmweiterleitung zur zuständigen Leitstelle muss sichergestellt sein.	Kenntnisnahme. Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	• Rauch- und Wärmemelder sind gemäß der aktuellen Brandschutzverordnung in allen notwendigen Bereichen zu installieren. • Die Feuerwehrlaufkarten müssen aktuell und gut sichtbar in der Brandmeldezentrale hinterlegt werden. • Manipulationen an der Brandmeldeanlage, sowie dem Feuerwehrintegrationszentrum sind durch den Betreiber der Anlage auszuschließen, bzw. durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren. 2. Brandschutztechnische Anforderungen in Flüchtlingsunterkünften Flüchtlingsunterkünfte stellen besondere Herausforderungen im Brandschutz dar, da es sich um eine Beherbergung vieler Personen auf engem Raum handelt. Folgende Maßnahmen sind daher zweckmäßig bzw. zwingend einzuhalten: • Flucht- und Rettungswege: - Jederzeit ungehinderter Zugang zu den Flucht- und Rettungswegen ist sicherzustellen. - Notausgänge und Rettungswege müssen dauerhaft freigehalten und gut sichtbar gekennzeichnet sein. - Treppenträume sind als notwendige Rettungswege brandschutztechnisch abzutrennen. • Freihalten von Brandlasten: - Hausflure, Treppenträume sowie gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsräume sind strikt frei von Brandlasten	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	zu halten (z. B. keine Lagerung von Möbeln, Fahrrädern oder sonstigen brennbaren Gegenständen). - Die Möblierung in Aufenthaltsräumen und Zimmern muss aus schwer entflammaren Materialien bestehen. • Technikräume und Elektroinstallationen: - Technikräume sind abschließbar auszuführen, sodass kein unbefugter Zugang möglich ist. - Elektroinstallationen müssen den aktuellen VDE-Normen entsprechen, und Mehrfachsteckdosen oder provisorische Verkabelungen sind zu vermeiden. - Sicherungskästen und Verteilerkästen sind mit ordnungsgemäßen Schutzabdeckungen zu versehen und vor Manipulationen durch dritte zu sichern • Brandschutztechnische Schulung: - Ein regelmäßiges Training der Bewohner und des Betreuungspersonals hinsichtlich Brandverhalten, Evakuierung und Notrufverhalten ist durchzuführen. - Ein Alarm- und Evakuierungskonzept muss vorliegen und regelmäßig geprobt werden. 3. Sicherstellung der Fluchtmöglichkeiten • Der Fluchtweg aus dem Gebäude muss jederzeit uneingeschränkt und ohne besondere Hilfsmittel möglich sein. • Abschließbare Türen auf Fluchtwegen dürfen nur mit Panikverschlüssen gemäß DIN EN 179 bzw. DIN EN 1125 ausgestattet sein.	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	• Notbeleuchtung sowie Sicherheitskennzeichnungen für Fluchtwege sind in ausreichendem Maße und gemäß DIN EN 1838 vorzusehen und auf deren Funktion zu prüfen.	
B 3 Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis - Amt für Flurneuordnung Mail vom 11.03.2025	Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan nimmt das Amt für Flurneuordnung des Rhein-Neckar-Kreises wie folgt Stellung: Aktuell laufende Flurbereinigungsverfahren werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Bedenken oder Anregungen werden daher nicht vorgebracht. Eine weitere Beteiligung des Amtes für Flurneuordnung an diesem Verfahren ist nicht erforderlich. Wir bitten Sie, uns weiterhin bei künftigen Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme.
B 4 Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege Mail vom 11.03.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht betroffen. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
B 5 Vodafone West GmbH Mail vom 13.03.2025	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	
B 6 Regierungspräsidium Karlsruhe - Landesbetrieb Gewässer Mail vom 14.03.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, 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.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 7 Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Mail vom 21.03.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplanverfahren. Die Festsetzung als Sondergebiet war befristet bis Ende Juni 2025 und soll nun verlängert werden, aufgrund des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen. Vom Geltungsbereich werden Schutzgebiete oder Biotopstrukturen im Sinne der §§ 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht berührt. Die 3. Änderung führt zu keiner Veränderung der bisherigen Planung und die planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Naturschutzbelange sind im Ergebnis nicht betroffen. Daher bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
B 8 Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis - Gesundheitsam t Mail vom 25.03.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, die vorgelegte Änderung beinhaltet die Ausweisung eines zeitlich befristeten Sondergebietes innerhalb eines Bebauungsplanes zum Zwecke der Unterbringung von Geflüchteten in einem ehemaligen Hotel. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes liegen seitens des Gesundheitsamtes keine Einwände vor.	Kenntnisnahme.
B 9 Regierungsprärs	Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG).	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird weitergegeben.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
idium Karlsruhe - Naturschutz Mail vom 24.03.2025	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 10 Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis - Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz Mail vom 27.03.2025	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme.
B 11 Regierungspräsidium Karlsruhe - Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines bestehenden Hotels als Unterkunft für Asylbewerber und Flüchtlinge geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage in einem Gewerbegebiet und umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha. Entsprechend des vorliegenden Entwurfs ist die	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mail vom 27.03.2025	Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge“ vorgesehen. Diese Festsetzung soll gem. § 9 II Nr. 1 BauGB auf 10 Jahre bis 30.06.2025 befristet erfolgen, anschließend soll wieder die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet angewendet werden. In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich nachrichtlich als bestehende „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen. Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist der betreffende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Wie in der Planbegründung zutreffend dargestellt, handelt es sich um einen räumlich deutlich untergeordneten Teil des betreffenden Gewerbegebiets, auf dem die beabsichtigte Nutzung zudem zeitlich befristet festgesetzt werden soll. Die Änderung kann daher als aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.	
B 12 Deutsche Bahn AG Mail vom 28.03.2025	Durch den Bebauungsplan Nr. 80/3 „Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung der Stadt Schwetzingen, werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 15 Stadt Mannheim - Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung Mail vom 08.04.2025	es von Seiten der Gewässeraufsicht (HWGK und Gewässerrandstreifen) keine Bedenken. <u>Altlasten / Bodenschutz</u> Keine Anregungen oder weitere Hinweise zur 3. Änderung. Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Plangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, HISTE-Fortschreibung Stand 2018). Die Durchsicht der Planunterlagen hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch den Bebauungsplan-Entwurf, 3. Änderung nicht berührt werden. Wir werden deshalb keine Anregungen oder Bedenken in das Planverfahren einbringen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
B 16 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Mail vom 09.04.2025	Der Bebauungsplan setzt ein zeitlich befristetes Sondergebiet „Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge“ im Bereich eines bestehenden Hotels fest. Diese Ausweisung steht in Einklang mit der Darstellung „gewerbliche Baufläche“ des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zur Begründung, Kapitel C, 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“ möchten wir folgenden Hinweis geben: Die Bezeichnung „Flächennutzungsplan 2015/2020“ stammt noch aus der Zeit vor dessen	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Gesamtfortschreibung. Bitte streichen Sie den Zusatz „2015/2020“. Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss auf digitalem Wege den rechtskräftigen Bebauungsplan zu.	
B 17 Verband Region Rhein-Neckar Mail vom 09.04.2025	Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden. Begründung: Mit der Änderung des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Unterkünften für Geflüchtete geschaffen werden. Durch die Umnutzung eines bestehenden Hotels auf dem betreffenden Grundstück innerhalb eines Gewerbegebietes ergibt sich in der Stadt Schwetzingen die Möglichkeit, eine zeitnahe Ansiedlung von Unterkünften für Asylbewerber und Flüchtlingen zu realisieren. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ vom 23.04.2011. Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest. Auf diese Weise wird der baurechtliche Bestand an Gewerbebetrieben – vorrangig Dienstleistungsgewerbe und dessen Entwicklungsmöglichkeiten – planungsrechtlich gesichert. Wohnen ist generell unzulässig; ausnahmsweise ist betriebsbezogenes Wohnen zulässig. Zur Stärkung der gewerblichen Nutzung sind Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen. Somit ist eine Umnutzung des Hotels für	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	die Ansiedlung von Asylbewerbern und Flüchtlingen auf Grundstück Flst-Nr. 6599 aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge“ vorgesehen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,3 ha. In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich nachrichtlich als Siedlungsfläche Gewerbe dargestellt. Regionalplanerische flächenbezogene Restriktionen liegen somit nicht vor.	
B 18 Telekom Deutschland GmbH Mail vom 10.04.2025	Seitens der Telekom bestehen keine Einwände zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80/3 „Westliche Scheffelstraße“.	Kenntnisnahme.
B 19 IHK Rhein-Neckar Mail vom 11.04.2025	Die Industrie- und Handelskammern haben gemäß § 1 Abs. 1 IHKG die Aufgabe, das Gesamtinteresse der ihr zugehörigen Gewerbetreibenden ihres Bezirkes wahrzunehmen und für die Förderung der gewerblichen Wirtschaft zu wirken. An Bauleitplanverfahren ist die IHK Rhein-Neckar als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen. Dabei vertritt die IHK Rhein-Neckar die Gesamtinteressen der regionalen Wirtschaft, indem sie in den Stellungnahmen auf die Sicherung der Belange der Wirtschaft, wie z. B. die Entwicklung einer wirtschaftsfreundlichen Infrastruktur und die Vorhaltung ausreichend großer Gewerbe-flächen achtet, damit Unternehmen u. a. Planungssicherheit haben.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar Die IHK Rhein-Neckar möchte ausdrücklich darauf hinweisen, dass mit der befristeten Ausweisung des geplanten Sondergebiets keine Beeinträchtigungen der in diesem Areal stattfindenden gewerblichen Tätigkeiten einhergehen. Die vorliegende Bauleitplanung darf betriebliche Prozesse und unternehmerische Entwicklungen, die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO möglich sind, nicht beeinträchtigen. Konflikte, die durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufen werden, dürfen nicht zulasten betroffener Unternehmen ungelöst bleiben. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerungen werden überschritten, wenn bereits im Planungsstadium sichtbar ist, dass sich der nicht gelöste Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird. Nur so kann sichergestellt werden, dass die bestehenden Wirtschaftsflächen ohne Restriktionen genutzt werden können. Entscheidend ist für die IHK Rhein-Neckar auch, dass die Fläche nach vorübergehender Nutzung als Sondergebiet wieder langfristig als Gewerbefläche zur Verfügung steht. Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern, brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Erweiterung.	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Das wiederum bestätigen die Zahlen der im Dezember 2019 veröffentlichten „Regionale Gewerbeflächenstudie Rhein-Neckar“. Die vom Verband Region Rhein-Neckar beauftragte und von der CIMA durchgeführten Studie ermittelte ein Gewerbeflächenfazit von mehr als 150 ha bis 2035 für den Rhein-Neckar-Kreis. Die Ergebnisse der Gewerbeflächenstudie zeigen, dass der Bedarf an Gewerbeflächen in der Metropolregion das Angebot deutlich übersteigt. Mit einer hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gehen üblicherweise auch umfangreiche Steuereinnahmen (insbesondere Gewerbesteuer, Gemeindeanteil an der Einkommensteuer, Grundsteuer und Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer) einher. Diese wiederum bestimmen die Gestaltungsmöglichkeiten der kommunalen Haushalte zur Verbesserung von wichtigen Rahmenbedingungen für die Lebens-verhältnisse vor Ort. Dazu zählen Einrichtungen der Infrastruktur oder Daseinsvorsorge und Verbesserung der Teilhabe vor Ort. Daher gilt es, konsequent die erforderlichen Gebiete für Gewerbe und Industrie auszuweisen und tatsächlich nutzbar zu machen. Auch wenn der Gewerbeflächenbedarf langfristig nicht exakt vorhersehbar ist, sollten die Weichen richtiggestellt werden. Aus unserer Sicht ist es notwendig, eine wirtschaftsfreundliche Flächenausweisung vorzunehmen, um zeitnah auf Ansiedlungs- bzw. Expansionsplanungen von Unternehmen reagieren zu können. In diesem Zusammenhang ist drauf hinzuweisen, dass neben einer	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	ausreichenden Flächenquantität auch auf eine hohe Qualität zu achten ist.	
B 20 Stadt Eppelheim Mail vom 14.04.2025	Gegen die Aufstellung des. Bebauungsplans Nr. 80/3 „Westliche Scheffelstraße“, 3. Änderung der Stadt Schwetzingen bestehen seitens der Stadt Eppelheim keine Einwände. Eigene Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan von Bedeutung sein können, sind nicht beabsichtigt.	Kenntnisnahme.

Schwetzingen, den 14.04.2025, Amt für Stadtentwicklung

Anlagen

Anlage zur Stellungnahme B9:

**Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im
Bauleitplanverfahren**

Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren

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

Hinweise zum Verfahren

Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bauleitplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.

Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.

Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.

Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.