

Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein-Neckar-Kreis

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Schwabenheimer Hof“

### Änderung 2

frühzeitige Beteiligung / Offenlage  
der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB  
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorlage

- öffentlich -

---

# Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b>	<b>4</b>
1	Nachbargemeinden	4
a	Stadt Ladenburg	4
b	Stadt Schriesheim	4
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	5
a	Amprion GmbH	5
b	Netze BW GmbH	5
c	Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH	6
d	Deutsche Telekom GmbH	6
e	Vodafone	7
3	Landratsamt	8
a	Baurecht	8
b	Feuerwehr und Katastrophenschutz	12
c	Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	12
d	Naturschutz	12
e	Straßenverkehr	15
f	Wasserrechtsamt	15
g	Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht	17
	Kommunalabwasser	17
	Gewässeraufsicht	18
h	Altlasten / Bodenschutz	19
	Altlasten	19
	Bodenschutz	20
i	Landwirtschaftsamt	21
4	Regierungspräsidien	22
a	RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	22
	Bau und Kunstdenkmalpflege	22
	Archäologische Denkmalpflege	24
b	RP Karlsruhe – Naturschutz, Recht	25
	Allgemeine Angaben	25
	Geotechnik	25
c	RP Karlsruhe – Raumordnungsbehörde	25
d	RP Karlsruhe – Verkehr	26
5	Verbände	27
a	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	27
6	Sonstige	28
a	IHK Rhein-Neckar	28
b	Liegenschaften Vermögen und Bau Baden-Württemberg	28
c	Polizeipräsidium Mannheim	28

<b>II</b>	<b>Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit</b>	<b>29</b>
a	Einwender / in 1	29
b	Einwender / in 2	32
c	Einwender / in 3	37
d	Einwender / in 4	38
e	Einwender / in 5	39
f	Einwender / in 6	42
g	Einwender / in 7	44
h	Einwender / in 8	46
i	Einwender / in 9	49
j	Einwender / in 10	51
<b>III</b>	<b>Adressliste der Einwender Bürger / Öffentlichkeit (nichtöffentlich)</b>	<b>53</b>

# I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

## 1 Nachbargemeinden

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<b>a Stadt Ladenburg</b> (19.03.2021) Von unserer Seite kommen keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme	-
<b>b Stadt Schriesheim</b> (08.04.2021) Seitens der Stadt Schriesheim bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	-

## 2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Amprion GmbH</b> (26.03.2021)</p> <p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	Kenntnisnahme	-
<p><b>b Netze BW GmbH</b> (22.03.2021)</p> <p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. (Neubauten und Erweiterungen, Hinterhausbebauungen, Nebengebäude) Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.</p> <p>Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die bestehende 20 kV – Freileitung wird derzeit bzw. zeitnah von der Netze BW abgebaut und durch ein entsprechende Erdkabel in den öffentlichen Verkehrsflächen ersetzt. Danach steht die bisher mit einem Leitungsrecht belegte Fläche grundsätzlich auch für eine bauliche Nutzung zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme

<p>Anlage(n): 3 Bestandspläne Netze BW GmbH M 1:1.000 und M 1:2.000</p>		
<p><b>c Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH</b> (21.04.2021)</p> <p>Sofern und soweit sich dieses an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit unserer Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.</p>	Kenntnisnahme	-
<p><b>d Deutsche Telekom GmbH</b> (19.03.2021)</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand:</p> <p>In Punkt 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan (Niederspannungsleitungen) 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 § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken. 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 Oberverwaltungsgericht vor.</p>	<p>§ 68 Abs. 3 Satz 2 + 3 TKG führt aus: „Bei der Verlegung oberirdischer Leitungen sind die Interessen der Wegebausträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen. Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen.“</p> <p>Die bestehenden Telekomleitungen sind bereits unterirdisch verlegt und die Regelung ist zudem bereits im vorangegangenen Bebauungsplan enthalten. Eine Notwendigkeit oberirdische Niederspannungs- bzw. Telekommunikationsleitungen grundsätzlich zuzulassen bzw. oberirdisch verlegen zu müssen, ist daher nicht erkennbar und städtebaulich nicht gewollt.</p> <p>Eine Verlegung von zeitgemäßen Glasfaserleitungen über Holzmasten, Dachständer etc. von Ge-</p>	<p>Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander bleiben Freileitungen unzulässig.</p>

<p>Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise, haben wir zum Bebauungsplanentwurf keine weiteren Einwände:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu sichern.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten. Hierbei ist zu beachten, dass eine Versorgung von Gebäuden, die in zweiter Reihe errichtet werden und deren Hauszuführung über ein fremdes Grundstück geführt werden muss, nur erfolgen kann, wenn für dieses Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt.</p> <p>Bei einer Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p> <p>Anlage: Lageplan</p>	<p>bäude zu Gebäude entspricht in keinster Weise dem Stand der Technik und ist insbesondere bei einer Neuerschließungsmaßnahme, bei der alle Bauplätze gemeinsam koordiniert und unterirdisch mit den übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen angefahren werden können, nicht akzeptabel.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
<p><b>e Vodafone</b> (27.04.2021)</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p>		-

### 3 Landratsamt

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Baurecht</b> (19.04.2021)</p> <p>Zu Ziff. 1.1 der Begründung Wahl des beschleunigten Verfahrens:</p> <p>Es bestehen Zweifel, ob bei der Überprüfung der Einhaltung der Maximalfläche von 20.000m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nur die durch die Planänderung zusätzlichen Grundflächen oder die insgesamt zulässigen Grundflächen heran zu ziehen sind. Diese Zweifel werden damit begründet, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans den gesamten Planbereich umfasst und nicht nur einzelne Teilflächen. Diese Auffassung wird gestützt auf Aussagen der höheren Baurechtsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe, auch wenn diese Auffassung in den einschlägigen Kommentaren (noch) keine Entsprechung findet.</p> <p>Insofern wird angeregt, die gesamte zulässige Grundfläche zu ermitteln und die Verfahrenswahl bzw. deren genaue Ausgestaltung auf dieser Grundlage aufzubauen.</p> <p>Des Weiteren sollten auch Aussagen zur Verfahrensvoraussetzung bzgl. der Nichtzulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegen aufgenommen werden.</p> <p>Zu Ziff. 1.2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen Geschossflächen von Gebäuden ohne Wohnnutzungen:</p> <p>Es wird angezweifelt, ob eine pauschale Festsetzung zur besonderen Anrechnung von Geschossflächen von Gebäuden ohne Wohnnutzungen möglich ist. In § 20 Abs. 4 BauNVO ist geregelt, dass „bei der Ermittlung der Geschossfläche ... Nebenanlagen</p>	<p>Sowohl die zusätzliche Grundfläche als auch die insgesamt zulässige Grundfläche im Plangebiet überschreitet aufgrund der niedrigen Grundflächenzahlen nicht den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha). Zudem soll ausschließlich eine mäßige Nachverdichtung auf bereits baulich genutzten / dem Innenbereich zugeordneten Flächen erfolgen, so dass die Anwendung des Verfahrens nach §13a BauGB als sachgerecht erachtet wird.</p> <p>Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung u.a. aufgrund der Beibehaltung als Dorfgebiet, der Gebietsgröße und den vorhandenen / geplanten Wohnnutzungen nicht begründet. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Eine besondere Anrechnung von Gebäuden die nach § 20 Abs. 4 BauNVO nicht anzurechnen sind, ist im Textteil nicht vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>



<p>im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt [bleiben]."</p> <p>Insofern sind zumindest für die Gebäude bzw. Gebäudeteile, die unter die vorgenannte Regelung fallen, Sonderfestsetzungen zu Geschossflächenanrechnungen nicht möglich, da eine Anrechnung grundsätzlich nicht möglich ist.</p> <p>Es wird daher empfohlen, die Festsetzung auf ihre Rechtsgrundlage zu überprüfen und ggf. Modifikationen durch spezielle Aussagen zu Anlagen aufzunehmen, die in § 20 Abs. 4 BauNVO nicht aufgeführt sind.</p>	<p>Im Textteil ist lediglich eine Ausnahme zur Überschreitung der GFZ mit anrechnungspflichtigen Gebäuden vorgesehen, die keine Wohnnutzungen enthalten.</p> <p>Die Formulierung wurde zur Klarstellung ergänzt.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
<p>Zu Ziff. 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen Bauweise:</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung, was mit „im Sinne der offenen Bauweise“ gemeint ist, wird angeregt, die Formulierung „grundsätzlich wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand mit nachfolgend beschriebenen Abweichungen“ zu verwenden.</p>	<p>Die Formulierung wurde entsprechend ergänzt.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
<p>Zu Ziff. 1.4 Abs. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen Ausnahmen für bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen:</p> <p>Da gem. § 23 Abs. 3 S. 3 i.V. m. Abs. 2 S.3 BauNVO weitere, nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden können, sollte der Umfang der Baugrenzenüberschreitung noch bestimmt werden (vgl. E/Z/B/K. Komm. BauGB. Rn. 46 zu § 23 BauNVO).</p>	<p>Die Formulierung wurde präzisiert, Baugrenzüberschreitungen sind nun bis zu max. 5 m zulässig.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
<p>Zu Ziff. 1.6 a) der planungsrechtlichen Festsetzungen Zulässigkeit von KFZ-Stellplätzen:</p> <p>Die Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO - „wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist“ - zielt auf eine Einschränkung ab und nicht auf eine Erleichterung.</p> <p>Es erscheint daher zweifelhaft, ob eine allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ermöglicht werden kann, da mit der geplanten Festsetzung keine Flächen im Plan definiert werden. „Die Standorte der Garagen / Stellplätze müssen jedoch räumlich bestimmt sein“ (Gierke in Brügelmann. Komm. BauGB. Rn. 137 zu § 9).</p> <p>Um einer Unwirksamkeit dieser Festsetzung vorzubeugen, wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen und den Sachverhalt auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO ohne Festsetzung im Bebauungsplan zu beschränken. Alternativ könnte eine Mindestbeschreibung der Stellplatzflächen durch großzügige Festsetzungen entsprechender Flächen (z.B.:</p>	<p>Bekannt.</p> <p>Ziel dieses Hinweises war eine Klarstellung bzw. bessere Verständlichkeit für Bauherren.</p> <p>Die Formulierung wird aus Gründen der Rechtssicherheit jedoch nun ersatzlos gestrichen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

<p>„im Bauwich“, „hinter der hinteren Baugrenze“ etc.) zu der ursprünglich planungsrechtlich beabsichtigten Unabhängigkeit der Antragsteller bei der Standortfestlegung von Garagen und Stellplätzen führen.</p>		
<p>Zu Ziff. 1.6 b) der planungsrechtlichen Festsetzungen Zulässigkeit von Garagen und Carports:</p> <p>Da gem. § 23 Abs. 3 S. 3 i.V. m. Abs. 2 S.3 BauNVO weitere, nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden können, sollte der Umfang der Baugrenzenüberschreitung noch bestimmt werden (vgl. E/Z/B/K. Komm. BauGB. Rn. 46 zu § 23 BauNVO).</p>	<p>Die Formulierung wurde präzisiert, Baugrenzüberschreitungen sind nun bis zu max. 5 m zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Zu Ziff. 1.7 a) der planungsrechtlichen Festsetzungen Nebenanlagen als Gebäude:</p> <p>Es wird angeregt, klar zu stellen, dass nur die im Brutto-Rauminhalt und in der Höhe begrenzten Nebenanlagen der Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugänglich sind und diese Größenangaben überschreitende Nebenanlagen auch nicht gern. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden können.</p>	<p>Die Formulierung wurde entsprechend präzisiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Zu Ziff. 1.7 c) der planungsrechtlichen Festsetzungen Nebenanlagen zur Versorgung:</p> <p>Es wird angeregt, statt der Formulierung „sind als Ausnahme zulässig“ die Formulierung „können als Ausnahme zugelassen werden“ zu verwenden. Zum Einen entspricht diese Formulierung dem Text in § 14 Abs. 2 S.1 BauNVO, zum Anderen wird damit deutlich gemacht, dass eine baurechtliche Gestattung in einer Einzelfallentscheidung erforderlich ist. Alternativ kann diese Festsetzung auch entfallen, da der Sachverhalt bereits explizit in § 14 Abs. 2 BauNVO geregelt ist.</p>	<p>Die Formulierung wurde entsprechend angepasst.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Zu Ziff. 1.9 S. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen grundstücksbezogene Begrenzung der Wohnungsanzahl:</p> <p>Es wird angezweifelt, dass eine Rechtsgrundlage für eine grundstücks-bzw. geschossflächenbezogene Begrenzung der Wohnungsanzahl besteht.</p>	<p>Eine flächenbezogene Festsetzung der Anzahl der Wohnungen wird in der Fachliteratur als möglich angesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Zu Ziff. 1.11 S. 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen</p>		

<p>landwirtschaftlicher Verkehr:</p> <p>Es wird angeregt, klar zu stellen, dass sich die Formulierung „ausgenommen sind“ auf das Verbot bezieht, die beschriebenen landwirtschaftlichen Verkehre demnach vom Verbot nicht betroffen sind.</p>	Die Formulierung wurde entsprechend präzisiert.	Kenntnisnahme
<p>Zu Ziff. 1.13 der planungsrechtlichen Festsetzungen Ausnahmen für Garagen etc.:</p> <p>Es wird angeregt, statt der Formulierung „sind als Ausnahme zulässig“ die Formulierung „können als Ausnahme zugelassen werden“ zu verwenden. Hiermit wird verdeutlicht, dass eine baurechtliche Gestattung in einer Einzelfallentscheidung erforderlich ist.</p>	Die Formulierung wurde entsprechend präzisiert.	Kenntnisnahme
<p>Zu Ziff. 1.14 der planungsrechtlichen Festsetzungen Flächen für die Landwirtschaft:</p> <p>Es wird angeregt, statt der Formulierung „als Ausnahme sind ... zulässig“ die Formulierung „können als Ausnahme zugelassen werden“ zu verwenden. Hiermit wird verdeutlicht, dass eine baurechtliche Gestattung in einer Einzelfallentscheidung erforderlich ist.</p>	Die Formulierung wurde entsprechend präzisiert.	Kenntnisnahme
<p>Zu Ziff. 2.1.1, Unterabschnitt Dachaufbauten und Dacheinschnitte der örtlichen Bauvorschriften Summe aller Aufbauten und Einschnitte:</p> <p>Es wird angeregt, eine Aussage zur Bezugslänge der Gaupenbreiten / Einschnittbreiten bei Doppelhäusern und Hausgruppen aufzunehmen: einzelne Einheit oder gesamte/s Hausgruppe/Doppelhaus?</p>	Die Formulierung wurde entsprechend präzisiert.	Kenntnisnahme
<p><b>Schlussbemerkungen:</b> Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.</p>	Bekannt.	
<p>Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Alternativ kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.</p>	Bekannt.	
<p>Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.</p>	Bekannt.	

**b Feuerwehr und Katastrophenschutz**

(25.03.2021)

nach Prüfung der mir vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:

1. Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit 96 cbm/h über mind. 2 Stunden und nach den jeweiligen Vorgaben DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.
2. Es können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt angesetzt werden.
3. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.
4. Der Abstand des nächsten geplanten Objektes zum Hydranten darf maximal 80 m betragen.
5. Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.
6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine zuständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.
7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der jeweiligen Objekte zu berücksichtigen

Kenntnisnahme

-

Brandschutzanforderungen sind bei Nacherschließungen bzw. im Bauantragsverfahren zu beachten / nachzuweisen.

**c Gewerbeaufsicht und Umweltschutz**

(29.03.2021)

gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen von Seiten des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz keine Bedenken.

Weitere Anregungen oder Hinweise sind von hier aus nicht erforderlich.

Kenntnisnahme

-

**d Naturschutz**

(28.04.2021)

im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) soll der Bebauungsplan „Schwabenheimer Hof“ geändert werden. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes bleibt identisch.

Es sind keine Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebiete betroffen.

Ein kleiner Abschnitt eines Teilbiotops des Biotops Nr.: 165172260020 „Neckarufer - Gemarkung Ladenburg und Edingen-Neckarhausen“ liegt lt. Biotopkartierung im südlichen Teil des Bebauungspla-

nes (s. Planzeichnung). Allerdings ist das Biotop nicht mehr vorhanden.

#### Artenschutz

Es wurde keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten durchgeführt. Allein anhand des Orthophotos lassen sich die vom Planungsbüro getroffenen Aussagen lediglich in Teilen nachvollziehen. Ein Ausschluss besonders unter Schutz stehender Insekten und Amphibien ist plausibel. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, auf welcher Basis Reptilien ausgeschlossen werden können. Dies wäre erklärend nachzureichen bzw. nachzuarbeiten.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung handelt, ist es möglich, dass beim Abriss, Um- oder Anbau an Gebäuden gebäudebewohnende Arten betroffen sein können. In den Ausführungen des Planungsbüros ist nur von gehölbewohnenden Arten die Rede. Hier gilt es in Bezug auf sowohl gehölz- als auch gebäudebewohnende Arten darauf zu achten, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten.

Insofern kann zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der vorliegenden Unterlagen keine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgen.

Sollte der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren nicht abschließend geprüft und beschieden werden, muss unbedingt gewährleistet werden, dass die jeweiligen Bauherren zu gegebener Zeit bzw. frühzeitig auch entsprechend der artenschutzrechtlichen Vorschriften informiert werden (vgl. hierzu auch das Merkblatt zum Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen auf unserer Homepage: <https://www.rhein-neckar-kreis.de/start/landratsamt/naturschutzbehoerde.html>). Die jeweiligen Baugrundstücke und/oder Gebäude müssten sodann vor jeglichem Eingriff (z.B. Erschließung, Baufeldräumung bzw. -vorbereitung, Gebäudeabriss, -umbau, -erweiterung oder -neubau) rechtzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien, etc.) untersucht werden, ggfs. sind die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend umzusetzen. Die Begutachtung und ggfs. Festlegung geeigneter Maßnahmen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

Wir weisen bereits an dieser Stelle darauf hin, dass bei der Einzelprüfung möglicherweise ein größerer Untersuchungsbereich (als das einzelne Baugrundstück) einzubeziehen ist, da bei den Verbotstatbeständen die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu prüfen ist, ggfs. CEF-Maßnahmen an anderer Stelle erforderlich werden (sofern auf dem Grundstück nicht möglich) und Aussagen über die lokalen Populationen zu treffen sind. Bitte beachten Sie auch, dass es hierbei unter Umständen zu Bauverzögerungen kommen kann.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes in einer weitgehend bebauten Ortslage, welche durch diese u.a. eine zukunftsorientierte aber mäßige Nachverdichtung ermöglichen soll.

Gemeindliche Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau etc.) als Grundlage für die Umsetzung / Vollzug des Bebauungsplanes sind aktuell nicht vorgesehen.

Die Bauleitplanung selbst löst auch noch keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG aus.

Eine Inaugenscheinnahme ergab keine konkreten Anhaltspunkte für solch massive artenschutzrechtliche Konfliktpotentiale, welche die Bebauungsplanänderung ggf. nicht vollzugsfähig erscheinen lassen könnten.

Auch artenschutzrechtliche Prüfungen haben sich am Maßstab der praktischen Vernunft auszurichten, Untersuchungen „ins Blaue hinein“ sind nicht erforderlich. Der Aufwand muss dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entsprechen.

Unabhängig hiervon müssen aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Regelungen auch ohne die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens alle bisher hier schon baurechtlich zulässigen Maßnahmen im Bestand (Sanierung, Modernisierung, Abbruch, Freiräumungen, Neu- und Ersatzbauten etc.) die artenschutzrechtlichen Anforderungen einhalten, für deren Erfüllung der jeweilige Eigentümer / Bauherr verantwortlich ist.

Eine vorausseilende, ausführliche, langwierige und teure artenschutzrechtliche Prüfung wird daher für dieses Bebauungsplanverfahren aktuell nicht als zielführend erachtet, da evtl. Eingriffe ggf. erst in einigen oder mehreren Jahren erfolgen und sich die artenschutzrechtlichen Belange bis dahin verändern können.

Kenntnisnahme

<p>Die Installation von Nisthilfen wird als positiv bewertet. Doch ist zu beachten, dass sich der tatsächliche Bedarf an der Zahl der betroffenen Tiere orientiert. Für manche Arten ist es daher möglich, dass mehr oder weitere Ersatzlebensstätten als nur die festgesetzte Nisthilfe anzubringen sind. Art und Umfang der Ersatzlebensstätten sind ebenso wie eine Betroffenheit der Arten von einer fachkundigen Person festzulegen.</p> <p>Eine kombinierte Lebensstätte für Fledermäuse und Vögel wird als nicht sinnvoll erachtet. Zum einen ist nicht klar was gemeint ist, zum anderen ist nicht auszuschließen, dass diese beiden Artengruppen bei einer so großen räumlichen Nähe der Lebensstätten, diese nicht annehmen. Daher wird empfohlen bei einer Betroffenheit zweierlei Lebensstätten getrennt für Fledermäuse und Vögel vorzusehen. Die Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sind für gehölbzobewohnende Arten 25 Jahre zu pflegen und zu erhalten und für gebäudebewohnende Arten dauerhaft. Ob ein Monitoring erforderlich ist, ist von den betroffenen Arten abhängig und ebenfalls von der fachkundigen Person, welche die Betroffenheit überprüft, festzulegen. Sollte ein Monitoring für erforderlich erachtet werden, ist ein 5-jähriges Monitoring vorzulegen, dessen vergleichende Berichte im 1., 3. und 5. Jahr nach Anbringung der Ersatznisthilfen der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen sind. Die Hangorte sind der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah mitzuteilen.</p> <p>Ein Insektenhotel ist zusätzlich wünschenswert. Es ist jedoch keine Alternative zur Anbringung von Ersatzlebensstätten für Vögel oder Fledermäuse, da es diesen Artengruppen nicht zugutekommt.</p> <p>Eingriff</p>	<p>Vielmehr wird eine baubiologische Begleitung oder eine Begutachtung zeitnah vor dem jeweiligen konkreten Eingriff (Abbruch / Freiräumungen etc.) durch den Bauherr / Vorhabenträger als angemessen erachtet.</p> <p>Die allgemeinen / pauschalen Vorgaben zu Nisthilfen für neu errichtete Gebäude sollten unabhängig von ggf. artenschutzrechtlichen Eingriffen, welche ggf. separat zu beurteilen und auszugleichen wären, die Artenvielfalt und Lebensräume auch von ggf. nicht direkt bedrohten Arten oder Insekten zu stärken.</p> <p>Um eventuelle Doppelbelastungen aufgrund der allgemeinen Vorgaben und ggf. spezieller Anforderungen auf Basis einer notwendigen Untersuchung zu vermeiden, wird auf die allgemeine Festsetzung verzichtet.</p> <p>Dafür wird das Merkblatt zum Artenschutz als Anlage dem Textteil beigefügt.</p>	<p>Auf allgemeine / pauschale artenschutzrechtliche Maßnahmen wird verzichtet.</p> <p>Merkblatt des LRA wird als Anlage ergänzt.</p>
<p>Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht anwendbar. Trotzdem müssen Umweltbelange und Umweltstandards in der Bauleitplanung berücksichtigt und gegebenenfalls abgewogen werden. Auch sind die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen zu erhalten bzw. zu kompensieren.</p> <p>Es verbleibt aus naturschutzfachlicher Sicht durch die Neuversiegelungen eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens trotz der ergriffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Freiflächen, Dachbegrünung). Daher wird an dieser Stelle empfohlen, andere, bereits versiegelte Flächen auf dem betreffenden Grundstück (z.B. Hofflächen oder ältere Stellplätze) zu entsiegeln.</p> <p>Die Aufstellung von Photovoltaikanlagen sowie die Anlage einer Dachbegrünung werden als positiv bewertet.</p> <p>Hinsichtlich der insektenfreundlichen Beleuchtung ist zum Schutz der nachtaktiven Insekten eine maximale K-Zahl von 2700K für die insektenfreundlichen Leuchtmittel zu wählen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Festsetzung wird um die Angabe zur Farbtemperatur ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Wir bitten die verzögerte Abgabe der Stellungnahme zu entschuldigen. Nachdem wir zur beantragten Fristverlängerung keine negative Rückmeldung erhalten haben, gehen wir davon aus, dass die Stellungnahme uneingeschränkt Berücksichtigung findet.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Vorschriften des besonderen Artenschutzes grundsätzlich zu beachten sind.</p>	Bekannt.	
<p><b>e Straßenverkehr</b> (22.03.2021)</p> <p>zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf „Schwabenheimer Hof, 2. Änderung“ werden seitens der Straßenverkehrsbehörde im derzeitigen Verfahrensstand keine Bedenken vorgetragen, da sich ausweislich der Unterlagen an der verkehrlichen Situation keine Änderungen ergeben.</p>	Kenntnisnahme	-
<p><b>f Wasserrechtsamt</b> (27.04.2021)</p> <p><b>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</b></p> <p>Die Gemeinde Dossenheim plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwabenheimer Hof 2. Änderung“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Nr.: 226.044 „WGV Lobdengau, Ladenburg“. Die Inhalte der zugehörigen Rechtsverordnung vom 16.02.2015 sind zu beachten.</p> <p>In den beigefügten Planunterlagen sind die Lagepunkte und Grundwassernummern der aktuell bestehenden Brunnen und Grundwassermessstellen im Vorhabenbereich dargestellt. Die Lage und Bezeichnung sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwabenheimer Hof 2. Änderung“, unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise, keine Bedenken.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</li> </ol> <p><u>Grundwasserschutz:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „WGV Lobdengau, La-</li> </ol>	<p>Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Grundwassermessstellen + Brunnen wurden nachrichtlich in den Lageplan übernommen.</p> <p>Hinweise wurden in den Textteil aufgenommen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

- denburg“ mit der WSG-Nr. 226.044, was in den Bebauungsplan mit einem Hinweis auf die Rechtsverordnung nachrichtlich zu übernehmen ist. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.
3. Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.
  4. Tiefgaragen sind wasserundurchlässig auszuführen.
  5. Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben. Insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ ist zu beachten. Die aus dem Regelwerk abgeleiteten Maßnahmen müssen in den Planunterlagen nachvollziehbar dargestellt werden.
  6. Die Notwendigkeit des Erhalts, der Sicherung oder des Ersatzes von Brunnen und Grundwassermessstellen im Vorhabenbereich ist mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer abzustimmen. Rückfragen zu Brunnen und Grundwassermessstellen können an das Wasserrechtsamt gestellt werden.
  7. Zu erhaltende Brunnen und Grundwassermessstellen sind während der Bautätigkeit durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung und Zerstörung zu schützen.
  8. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.
  9. Bei endgültiger Einstellung der Nutzung der Brunnen und Grundwassermessstellen müssen diese verfüllt werden. Die Stilllegung ist dem Wasserrechtsamt schriftlich anzuzeigen. Für die technische Ausführung der Verfüllung ist dem Wasserrechtsamt ein Vorschlag zu unterbreiten. Dieser Verfüllvorschlag ist als wasserrechtliche Anzeige (Anschreiben mit Beschreibung des Vorhabens) dem Wasserrechtsamt zuzusenden.  
Mit der Verfüllung darf nicht vor Ablauf von einem Monat nach Eingang der Anzeige begonnen werden, wenn das Wasserrechtsamt nicht einem früheren Beginn zustimmt.
  10. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.  
Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
  11. Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.
  12. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
  13. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
  14. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
  15. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge



<p>haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.</p> <p>16. Die Erdwärmenutzung mittels Erdwärmesondenbohrungen ist nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis nicht generell verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird, unter der Voraussetzung der Verwendung vom reinem Wasser als Wärmeträgerfluid im Sondenkreislauf, sowie der Einhaltung der bestehenden Bohrtiefenbegrenzung durch das Wasserrechtsamt in einem Erlaubnisverfahren festgestellt. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.</p> <p><b>g Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</b> (27.04.2021)</p> <p><b>Kommunalabwasser</b></p> <p>Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.</p> <p><u>Regenwasserbewirtschaftung:</u></p> <p>1. Gegebenenfalls ist Niederschlagswasser von Umschlagflächen, z.B. für Heizöl in den Schmutzwasserkanal zu entwässern.</p> <p><u>Hinweise zu Zisternen:</u> Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird. Der Überlauf einer Zisterne muss entweder</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.</li> <li>an die Kanalisation angeschlossen werden.</li> <li>über eine Rigole unterirdisch versickert werden.</li> </ol> <p>Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.</p> <p>Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Retentionszisternen sind bereits in den Örtlichen Bauvorschriften als zwingende Festsetzung vorgegeben.</p>	<p>-</p> <p>-</p>
---	---	-------------------

<p><b>Gewässeraufsicht</b></p> <p>Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das o.g. Bebauungsplangebiet innerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ100 durch den Neckar.</p> <p>Nach §78 Abs 3. hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,</li> <li>2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und</li> <li>3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.</li> </ol> <p>Des Weiteren ist nach § 78 Abs. 4 in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.</p> <p>Nach § 78 Abs. 5 kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. das Vorhaben <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,</li> <li>b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nachteilig verändert,</li> <li>c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und</li> <li>d) das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird oder</li> </ol> </li> <li>2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.</li> </ol> <p>Des Weiteren werden Teile des Gebiets von einem HQextrem durch den Neckar überflutet. Ein Retentionsausgleich wird für den Bereich des HQextrem nicht gefordert.</p> <p>Im Süden der geplanten Bebauungsplanänderung liegt der Neckar. Die Baugrenze geht bis an den Neckar heran, wodurch der Gewässerrandstreifen betroffen ist. Nach § 29 WG sowie § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen von 5m im Innenbereich und 10m im Außenbereich einzuhalten.</p> <p>Nach § 29 Abs. 3 WG sind im Gewässerrandstreifen u.a. folgende Dinge verboten:</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bekannt, im Lageplan bereits nachrichtlich eingezeichnet.</p> <p>Berücksichtigt, für den Bereich im HQ 100 wurde kein Baufenster vorgesehen.</p> <p>Hinweise im Textteil wurden entsprechend ergänzt.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
3. die Nutzung von Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019.

Dem Vorhaben wird unter nachstehenden Hinweisen zugestimmt:

Hinweise:

- Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.

- Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

**h Altlasten / Bodenschutz**

**Altlasten**

Nach aktueller Prüfung unseres Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine erfaßten Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen.

Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2013) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Bezüglich einer potentiellen Altlastenthematik sind folgende Anforderungen als Festsetzungen/Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Kenntnisnahme

Bestehender Hinweis im Textteil wurde entsprechend ersetzt.

-  
-

Kenntnisnahme

**Bodenschutz**

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Auch bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren ist das Schutzgut „Boden“ zu berücksichtigen und vor schädlichen und vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Notwendige Eingriffe sind zu minimieren.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel einer baulichen Nachverdichtung dann keine grundsätzlichen Bedenken, wenn zum Schutz des Bodens und seiner Funktionen nachfolgend beschriebene Anforderungen als Festsetzungen / Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

1. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener und frostfreier Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.
2. Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Bevorzugt sind die Oberböden auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und dort im Rahmen der Geländeaußengestaltung wieder einzubauen. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.
3. Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt nach Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).
4. Die anfallenden Erdaushubmassen, insbesondere aus einem Tiefgaragenaushub, sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
5. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
6. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenverdichtungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Die Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren. Entstandenen Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.
7. Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet

Bekannt.

Hinweise wurden in den Textteil aufgenommen.

Kenntnisnahme

<p>werden.</p> <p>8. Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auch in unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.</p> <p>9. Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche anzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
<p><b>i Landwirtschaftsamt</b> (30.03.2021)</p> <p>landwirtschaftliche Belange werden durch die vorliegende Planung direkt betroffen. Es liegen Hofstellen und landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Plangebiet. Wir begrüßen die Absicht, mit der vorliegenden Planung die Möglichkeit der Nachverdichtung zu schaffen, ohne jedoch die landwirtschaftliche Struktur (Ausweisung als Dorfgebiet) der Siedlung grundlegend zu verändern. Durch die Planung wird eine überschaubare und der bestehenden Siedlungsgröße und Siedlungsstruktur verträgliche Neubebauung ermöglicht und der Außenbereich von Bebauung verschont. Wir äußern keine Bedenken zu dieser Bauleitplanung.</p>		

#### 4 Regierungspräsidien

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</b> (22.04.2021)</p> <p><b>Bau und Kunstdenkmalpflege</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgend Kulturdenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ortsstraße 2 (vor), §2 DSchG</i> Wegkreuz, barockes Sandsteinkreuz auf jüngerem Sockel, Kreuz mit Corpus und Totenschädel mit Knochen darunter, am Fuß des Kreuzes. Inschrift auf plastisch hervorgehobener Dreiecksfläche</li> <li>• <i>Ortsstraße 9, 11, §2 DSchG</i> Schwabenheimer Hof, ehem. Gutshof des Benediktinerinnen-Stiftes Neuburg, später der Heidelberger Jesuiten, geschlossene Hofanlage, bestehend aus: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude, eingeschossiger verputzter Massivbau mit Halbwalmdach, traufseitig erschlossen;- Scheune, Massivbau mit breitem Halbwalmdach;</li> <li>- Scheune, Massivbau mit breitem Satteldach;</li> <li>- Katharinenkapelle, in der Ecke des Areals, massiver, weitgehendverputzter Saalbau mit Dreiachtelschluss, Westfassade in Sichtsteinmauerwerk, Ecklisenen, übergiebeltes Portal, im Giebfeld Jesuitenmonogramm, um 1725, Staffeldach mit kleinem steinernen Glockenstuhl auf der Spitze, 1900;</li> <li>- Einfriedungsmauer mit Tor, im Schlussstein des Korbbogeneinfahrtstores datiert und mit Wappen des Stiftes Neuburg geschmückt, 1726 (i);</li> <li>- Garten- und Freiflächen</li> </ul> </li> <li>• <i>Ortsstraße 22 (§2 DSchG)</i> Dreiseitiggehöft, bestehend aus: Wohnhaus, zweigeschossig und verputzt mit Satteldach, traufseitig erschlossen, massives Erdgeschoss 18.Jahrhundert, aufgestockt um 1900; Ausgeding, zweigeschossiger verputzter Masisvbau mit Pultdach, zur Straße dreiteiliges Stufenfenster; dazwischen mittige Hofeinfahrt und Fußgängerpforte mit Korbbögen, am Schlussstein datiert, 1732 (i); Scheune, Massivbau mit Satteldach, am Kellerbogen datiert, 1732 (i)</li> <li>• <i>Ortsstraße 24 (§2 DSchG)</i> Gasthof Zum Anker mit ummauertem Garten, ursprünglich eingeschossiger Barockbau, ohrenumrahmte Fenster, Oberlichtportal mit Jahreszahl 1738, muschelförmige Nische mit Immaculata des</li> </ul>	<p>Denkmäler inkl. Hinweise wurden nachrichtlich in den Lageplan und Textteil aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

18. Jahrhunderts, Obergeschoss mit Satteldach gedeckt, 1870; Scheune 18. /19. Jahrhundert; Sandsteinumfassungsmauer

An der Erhaltung dieser Kulturdenkmale besteht aus künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§2 DSchG i. V. m. §8 DSchG).

Wir bitten die o. g. Kulturdenkmale in den Planunterlagen nachrichtlich mit dem Planzeichen D zu kennzeichnen und in der Legende einen Hinweis auf die denkmalrechtlichen Belange aufzunehmen.

Von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege wird außerdem dringend angeregt die Kulturdenkmale durch eine Baulinie anstelle der deutlich größeren Baugrenze festzuschreiben, und so deren Erscheinungsbild nachhaltiger zu schützen.

Wir weisen Sie darüber hinaus darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Kartierung der Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmalpflege)



Denkmäler wurden in den Lageplan übernommen.

Kenntnisnahme

Die Festsetzung einer Baulinie ist städtebaulich nicht erforderlich, die Denkmäler sind durch das Denkmalschutzgesetz ausreichend gesichert.

Kenntnisnahme

-

### Archäologische Denkmalpflege

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der mittelalterlichen Siedlung Schwabenheim (Prüffall auf KD nach §2 DSchG) und zugleich im Areal eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes (KD nach §2 DSchG).

An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Prüffallbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Der denkmalrechtlichen Genehmigung kann seitens LAD nur unter der Auflage (§ 7 DSchG) zugestimmt werden, dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden. Dies gilt insbesondere bei der Überbauung bisheriger Freiflächen.



Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Investoren. Ausgenommen davon sind derzeit noch Bauten für den Eigenbedarf. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Maßnahme auf der Fläche des Verbindungsbaus bis auf die Tiefe der frostsicheren Gründung archäologische Voruntersuchungen unter Aufsicht Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Für Rückfragen stehen Herr Dr. Dammingner ([folke.dannminger@rps.bwl.de](mailto:folke.dannminger@rps.bwl.de)) zur Verfügung.

Hinweise wurde nachrichtlich übernommen.

Kenntnisnahme

-



<p><b>b RP Karlsruhe – Naturschutz, Recht</b> (01.04.2021)</p> <p><b>Allgemeine Angaben</b></p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine</p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit E-Mail vom 19.03.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Bebauungsplan 2. Änderung zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.</p> <p>In der Anlage 1 finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie in Anlage 2 Hinweise zum Verfahren.</p> <p>Bitte wenden Sie sich an Ihre zuständige UNB LRA Rhein-Neckar-Kreis.</p> <p>Anlagen 1 + 2: Merkblätter</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt (siehe Stellungnahme Landratsamt).</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
<p><b>c RP Karlsruhe – Raumordnungsbehörde</b> (26.04.2021)</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Nachverdichtung der vorhandenen Gebäudestruktur im Ortsteil Schwabenheimer Hof geschaffen werden.</p> <p>Die Planung ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>

<p>als gemischte Baufläche dargestellt, die Planung ist demnach aus dem FNP entwickelt.</p> <p>Im Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar das Plangebiet im überbaubaren Teilbereich als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Belange der Raumordnung stehen somit nicht entgegen.</p> <p>Nachricht von Ziff. I. per E-Mail an:          Verband Region Rhein-Neckar, Herrn Manfred Hopfauf, manfred.hopfauf@vrrn.de          Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim          Herr Martin Müller, martin.mueller@mannheim.de          Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt          Herr Dr. Joachim Stemmler, joachim.stemmler@rhein-neckar-kreis.de          mit der Bitte um Kenntnisnahme.</p>	Kenntnisnahme	-
<p><b>d RP Karlsruhe – Verkehr</b> (23.03.2021)</p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplan tangiert keine Bundes- oder Landesstraßen. Insofern sind Belange, die das Regierungspräsidium Karlsruhe vertritt, nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme	-

## 5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim</b> (23.04.2021)</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen im Bereich des landwirtschaftlichen Weilers „Schwabenheimer Hof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nachverdichtungen geschaffen werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Dorfgebiet“ dar. Als Dorfgebiet sind im Flächennutzungsplan Ortslagen mit einer gewissen baulichen Dichte und landwirtschaftlicher Prägung dargestellt. In dieser Gebietskategorie haben die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe Vorrang vor der Funktion Wohnen.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind zur Regulierung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten relativ kleine am Bestand ausgerichtete Baufenster festgesetzt. Die Festsetzungen zur 2. Änderung sehen im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan großzügige Baufenster vor. Da sich die Erweiterung der Baufenster auf die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebietsfläche beschränkt und keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden, wird die Änderung des Bebauungsplans als vereinbar mit dem Flächennutzungsplan gesehen.</p> <p>Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss den rechtskräftigen Bebauungsplan mit dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung digital zu, damit wir unsere Unterlagen aktuell halten können.</p>	Kenntnisnahme	-

## 6 Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a IHK Rhein-Neckar</b> (28.04.2021)</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwabenheimer Hof“ keine grundsätzlichen Bedenken vorzuweisen. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.</p>	Kenntnisnahme	-
<p><b>b Liegenschaften Vermögen und Bau Baden-Württemberg</b> (19.04.2021)</p> <p>unter Bezugnahme auf die unten aufgeführte E-Mail vom 19.03.2021 teilen wir Ihnen mit, dass von Seiten des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans „Schwabenheimer Hof“ in Dossenheim bestehen.</p> <p>Da durch das Verfahren keine landeseigenen Grundstücke betroffen sind, bedarf es keiner weiteren Beteiligung unserer Dienststelle am Verfahren.</p>	Kenntnisnahme	-
<p><b>c Polizeipräsidium Mannheim</b> (25.03.2021)</p> <p>zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorbringen, zumal verkehrliche Belange nur marginal betroffen sind.</p>	Kenntnisnahme	-

## II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Einwender / in 1</b> (19.04.2020)</p> <p>Antrag auf Änderung des Bebauungsplan ENTWURF</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit beantragen wir die Änderung des Bebauungsplan ENTWURF "Schwabenheimer Hof ", um die bereits vorhandene Bebauung sinnvoll nutzen bzw. umnutzen zu können.</p> <p>Folgende Punkte würden wir gerne, für die zukünftig bessere Nutzung der vorhandenen Gebäude auf dem Schwabenheimer Hof ändern.</p> <p>Löschung / Änderung folgender Punkte aus dem ENTWURF des Bebauungsplan "Schwabenheimer Hof".</p> <p>Punkt 1.2.2 im ENTWURF des Bebauungsplan</p> <p>Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von Bereich MD 1 von Faktor 0,1 je Baugrundstück auf den Faktor 0,15 erhöhen, um die vorhandenen Gebäude sinnvoll nutzbar zumachen. Siehe Liste: Objekt Ortsstraße. 2C</p> <p>Punkt 1.9 im ENTWURF des Bebauungsplan</p> <p>Die maximale Anzahl von 2 Wohnungen mit Ausnahme 4 Wohnungen je Wohngebäude, aus dem Bebauungsplan LÖSCHEN, um die vorhandenen Gebäude und Wohnungen voll nutzbar zumachen. Siehe Liste: Objekt Ortsstraße. 1, 2A, 2C.</p>	<p>Keine allgemeine Erhöhung der Grundflächenzahl, da dies ansonsten aus Gleichbehandlungsgrundsätzen im gesamten Schwabenheimer Hof für alle Flächen erfolgen sollte.</p> <p>Ausnahme wurde aufgenommen, dass für Umnutzungen von bestehenden Gebäude die Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl um 50 % erhöht werden kann.</p> <p>Absolute maximale Anzahl von Wohnungen wurde gestrichen. Max. eine Wohnung je 150 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche bleibt erhalten. Aufrundung von der Anzahl der Wohnungen wird ermöglicht, daher geringfügig mehr Wohnungen</p>	<p>Ausnahmsweise Überschreitung GRZ + GFZ um 50 % für Umbau von Bestandsgebäude zu Wohnungen.</p> <p>Streichung absolute Obergrenze der Anzahl der Wohnungen, relative Beschränkung bleibt mit Änderung der Rundung erhalten.</p>

<p>Änderung der Einzeichnung im Lageplan der Baufenster ( MD 1 Fischer siehe Anhang ) Vergrößerung des Baufenster (alter Hühnerstall) durch Anpassung des Baufenster in richtig der alten Stromtrasse, die durch eine Erdleitung im Öffentlichen Bereich ersetzt wird, um die Schlauchform des Gebäudes in eine für ein Wohnhaus taugliche Form zu ändern, damit ein Wohnhaus darauf gebaut werden kann.</p> <p>Folgende Objekte könnten durch diese Änderungen nutzbar gemacht werden.</p> <p>Objekt Ortsstr. 1 ( Altes Bauernhaus ) Nutzung der vorhandenen Dachgeschossflächen für 2 weitere Wohnungen die durch ein neu angebautes Treppenhaus zugänglich gemacht wurden.</p> <p>Objekt Ortsstr. 2 A Nutzung der vorhandenen Dachgeschossflächen für 2 weitere Wohnungen die bereits vorhanden, aber noch nicht ausgebaut sind, da nur 3 Wohnungen je Baufenster zulässig sind laut aktuellen Bebauungsplan.</p> <p>Objekt Ortsstr. 2 C (alter Hühnerstall) Abriss des alten Hühnerstalls und Neubau eins Mehrfamilienhauses, durch Vergrößerung des Baufenster in richtig der alten Stromtrasse, die durch eine Erdleitung im Öffentlichen Bereich ersetzt wird.</p>	<p>möglich.</p> <p>Durch den Wegfall der Stromleitung + Leitungsrecht wurde das Baufenster entsprechend vergrößert.</p> <p>Durch Wegfall der Begrenzung der Wohnungen (max. 2) und Ausnahme bei der Anzahl der Vollgeschosse für Bestandsgebäude nun möglich.</p> <p>Durch Wegfall der Begrenzung der Wohnungen (max. 2) und Ausnahme bei der Anzahl der Vollgeschosse für Bestandsgebäude nun grundsätzlich möglich.</p> <p>Durch Vergrößerung des Baufensters aufgrund des entbehrlichen Leitungsrechtes grundsätzlich möglich.</p> <p>Max. Anzahl der Wohnung für dieses Areal ist jedoch insgesamt auf 7 Wohnungen (998 m<sup>2</sup> GF / 150 m<sup>2</sup> = 7 WE) beschränkt.</p> <p>Bei einer Umnutzung vorhandener ehemaliger Ställe / Scheunen etc. (998 m<sup>2</sup> GF + 50 % / 150 m<sup>2</sup> = 1497 m<sup>2</sup> GF / 150 m<sup>2</sup> = 10 WE) sind zusätzlich 3 Wohnungen möglich.</p>	<p>Vergrößerung des Baufenster, jedoch keine Ausweitung der Bauflächen in den bisherigen Außenbereich oder auf Landwirtschaftsflächen.</p>
---	--	--



Eine Ausweitung der Baufläche (MD) + Baufenster nach Westen auf die bisherige Landwirtschaftsfläche ist nicht möglich, da die Schaffung von neuen Bauflächen im bisherigen Außenbereich einen Verfahrenswechsel in ein Normalverfahren mit Umweltbericht + Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Prüfung etc. erforderlich macht. Zudem würde eine Ausweitung der Bauflächen in den Außenbereich das städtebauliche Ziel der Bebauungsplanänderung zur ausschließlichen und mäßigen Nachverdichtung auf bereits als Bauflächen ausgewiesenen Flächen widersprechen.

**b Einwender / in 2**

(17.04.2021)

**Aktuelle Lage der Bebauung Richtung Neckarspitze:**

In dem derzeit gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 wurde darauf Wert gelegt, dass die Dachfirste der hinteren Gebäude in Ausrichtung und Lage eine einheitliche Achse bilden als Abschluss der Bebauung in Richtung Neckarspitze (rote Linie auf nachfolgendem Bild). Dies ergibt städtebaulich ein geschlossenes Bild sowohl von oben als auch aus Richtung Neckarspitze. Eine Ausnahme bildet hier das Grundstück des Bühler'schen Bauernhofes (Flurstück 5001) am südlichen Ende, welches sich aufgrund seiner Struktur dennoch harmonisch ins Gesamtbild einfügt.

Bei der Planung unseres Neubaus (Ortsstr. 7a) im Jahr 1998 hatten wir die Auflage in dieser Ausrichtung und Lage zu bauen. Wir haben uns selbstverständlich an diese sinnvolle Auflage gehalten.

**Lage nach der geplanten Erweiterung der Bebauungsgrenze Richtung Neckarspitze:**

Da eine Nutzung der nach hinten erweiterten Bebauungsgrenze (blaue Linie sowohl im Bebauungsplan 2. Änderung, als auch im nachfolgenden Bild) auf dem Flurstück 5003 machbar ist, würde die neue Bebauung auf diesem Grundstück den einheitlichen Abschluss der Bebauung unterbrechen.

Wie stellen wir uns eine Lösung vor?

Unser Vorschlag wäre, die Bebauungsgrenze (blaue Linie) auf den Flurstücken 5003 und 5004 wieder in Richtung Ortsstrasse zu versetzen, wie im Bebauungsplan 1999 ausgeführt.



Die Nachbareigentümer von Flst. 5003 haben sich 1999 bei der Erstellung des erwähnten Gebäudes auf Flst. 5004 per Baulast dazu verpflichtet, an das Nachbargebäude „profil-ähnlich“ anzubauen.

Ein wesentlicher Versatz ist daher nicht zu erwarten, selbst wenn das neue Baufenster dies theoretisch ermöglicht.

Eine eigenständige Bebauung auf Flst. 5003, oder eine Bebauung, welche wesentlich von o.g. Baulast abweicht, müsste die einschlägigen Abstandsvorgaben nach der Landesbauordnung einhalten und könnte aufgrund der neuen Festsetzung der offenen Bauweise nicht als Grenzbau errichtet werden.

Eine Verringerung der Baufensters wird daher nicht als notwendig erachtet.



**Lage der Grenzbebauung Flurstück 5003/5004 zum Zeitpunkt der Bauplanung 1998:**

In der Planungsphase zum Bau unseres oben genannten Gebäudes wurde eine Anordnung von Seiten der Gemeindeverwaltung getroffen:

Unser neues Gebäude musste auf die Grenze gebaut werden, um den Eigentümern des Flurstücks 5003 (im Folgenden namentlich mit Fam. K... benannt) zu ermöglichen, ihrerseits ein Gebäude im Anschluss an unser Haus zu errichten. Da das Flurstück 5003 recht schmal ist, wäre dort sonst keine weitere Bebauung möglich gewesen.

Die Grenzbebauung in Richtung unserer Hofseite bestand zu diesem Zeitpunkt unverändert zu heute.



Foto im Hof unseres Flurstücks 5004 mit der Grenzbebauung

Der Wunsch meines Ehemannes Erwin W... und mein eigener wäre es damals gewesen, unter Einhaltung der Grenzabstände in der Mitte des Grundstücks zu bauen. Somit hätte die Möglichkeit bestanden auch Fenster in die rechte Giebelseite einzubauen. Weitere Grenzkonflikte in der Bauphase und im weiteren Verlauf hätten vermieden werden können. Durch den Bebauungsplan 1999 wurde die Grenzbebauung geregelt. Im Glauben an die Rechts- und Planungssicherheit die uns dieser Bebauungsplan bietet, haben wir das Haus Ortsstraße 7a erstellt.



Foto Haus Ortsstr. 7a im Anschluss an die Sandsteinmauer Hof, Grenzbebauung zu Flurstück 5003

**Lage der Grenzbebauung nach der Erweiterung der Bebauungsgrenze Richtung Neckarspitze:**

Mit der Erweiterung der Bebauungsgrenze in Richtung Neckarspitze ergäbe sich für unsere Nachbarn, Fam. K..., die Möglichkeit ein neues Gebäude im Bereich unseres Gartens direkt an der Grundstücksgrenze und versetzt zu unserem Gebäude (Ortsstr. 7a) zu errichten (siehe weißes Quadrat im nachfolgenden Bild).



Foto unser Garten in Richtung Flurstück 5003

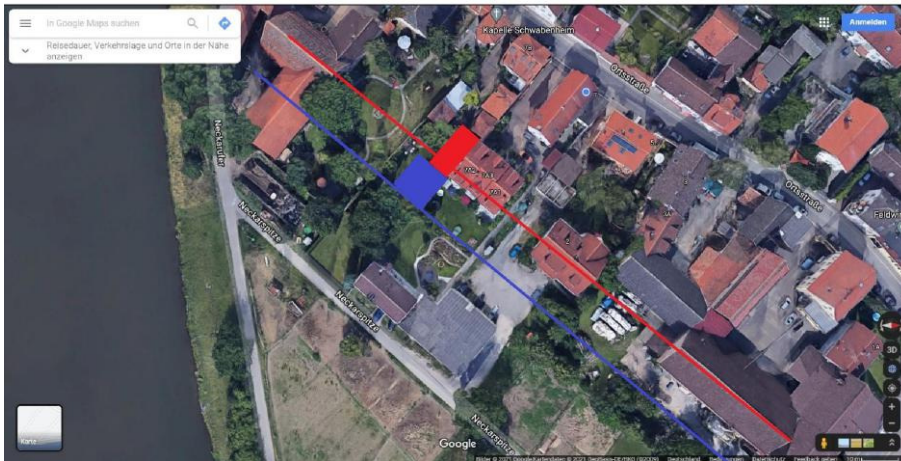
**Folgen für uns durch eine weitere Grenzbebauung:**

Wir leben nun schon seit Jahren mit den Unstimmigkeiten, die sich durch die bisherige Grenzbebauung ergeben (Instandhaltung der Gebäude, Bau unseres Gebäudes und vieles mehr). Ein neues Gebäude im Versatz zu unserem Wohnhaus (Ortsstr. 7a) würde noch zusätzliches Konfliktpotential (durch zusätzliche Giebelseiten, die jeweils vom Nachbargrundstück aus Instand gehalten werden müssen) bedeuten.

Zusätzlich würde das neue Gebäude zu einer unnötigen Verschattung unseres Gartens führen. Es wäre deutlich dunkler in unserem Haus, da weniger Licht einfallen könnte.

**Unsere Meinung zur Erweiterung der Bebauungsgrenze Richtung Neckarspitze und der damit einhergehenden zusätzlichen Grenzbebauung:**

Aus baulicher Sicht gibt es für uns keinen Grund, ein neues Gebäude auf dem Grundstück der Fam. K... in Richtung Neckarspitze versetzt zu unserem Haus zu genehmigen (im nachfolgenden Bild blau dargestellt). Die Breite des neuen Gebäudes ist durch die Grundstücksgröße vorgegeben, es spricht also nichts gegen einen konturengleichen Bau an der Giebelseite unseres Hauses im Rahmen des Baufensters aus 1999 (im nachfolgenden Bild rot dargestellt).



Wie unschwer anhand der hofseitigen Fotos zu erkennen, tragen wir bereits jetzt die „Hauptlast“ der Grenzbebauung zwischen den Flurstücken 5003/5004. In Zukunft würde noch eine weitere Giebelwand auf die wir schauen für uns hinzukommen und das obwohl von unserer Seite keine Grenzbebauung im Bereich der Wohnbebauung notwendig wäre.

Unser Grundstück ist mit viel Liebe, Arbeit und noch mehr Gedanken an ein schönes Wohnen, in einer Gemeinschaft wie es sie nur hier in Schwabenheim gibt, in den letzten 30 Jahren entstanden und gewachsen. In unserem Gartenbereich haben wir bewusst auf Zäune und Grenzen verzichtet, um die offene Lebenskultur wie man sie seit jeher in Schwabenheim lebt, zu erhalten.



Viele Familien mit Kindern hatten und haben hier bei uns eine schöne Kindheit und ihre Eltern eine gute Zeit. Bitte überdenken Sie in diesem Sinne den neuen Bebauungsplan.

Vielen Dank für Ihr Engagement und ihre Arbeit für die Gemeinde Dossenheim.  
Falls Sie Interesse haben sich ein persönliches Bild der Situation auf unserem Grundstück zu machen, treten Sie gerne mit uns in Kontakt.

<p><b>c Einwender / in 3</b> (26.04.2021)</p> <p>Ablehnung Garagenbau</p> <p>Widerspruch gegen die Ablehnung zum Bau von 10 Garagen auf der Flurstücknummer 6697 und 6698 Schwabenheimerhof, durch die Gemeinde Dossenheim.</p>	<p>Die betreffenden Grundstücke sind bereits im vorangegangenen Bebauungsplan als Landwirtschaftsfläche bzw. private Grünflächen ausgewiesen. Eine Bebauung ist daher nicht möglich oder zulässig. Durch diesen Bebauungsplan werden keine landwirtschaftlichen Flächen zu Bauflächen gewidmet. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, ausschließlich eine mäßige und verträgliche sowie gerechte und gleichmäßige Nachverdichtung auf ausschließlich bereits bestehenden Bauflächen zu ermöglichen.</p>	<p>Keine Ausweisung von landw. Flächen zu Bauflächen.</p>
---	---	---

<p><b>d Einwender / in 4</b> (29.04.2021)</p> <p>ich nehme Bezug auf unser Treffen vom 26.04.21, bei dem wir den jetzt vorliegenden Stand des Bebauungsplanes Schwabenheimer Hof (2. Änderung) in Bezug auf unser Grundstück besprochen haben.</p> <p>Im vorliegenden Plan ist das Baufenster auf unserem Grundstück (Flurstück Nr. 5001) so eingezeichnet, dass die blaue Linie zwischen Wirtschaftsgebäude und Maschinenhalle verläuft, was bedeutet, dass Wirtschaftsgebäude und Maschinenhalle geteilt sind. Somit liegt die Maschinenhalle außerhalb der Baufensterlinie.</p> <p>Für uns ist es in dem Zusammenhang wichtig zu wissen, inwiefern im Rahmen dieser Festlegungen die Möglichkeit einer Umnutzung besteht. Ist es bei dieser Planung möglich, die bis jetzt noch landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle irgendwann in der Zukunft gewerblich umzunutzen, beispielsweise für ein Bauernhofcafe oder ähnliches? Diese Beantwortung Fragestellung hat für unsere familiäre Planung eine sehr wichtige Bedeutung.</p> <p>Darüber hinaus ist es für uns generell wichtig zu wissen, welche rechtliche Bedeutung oder Konsequenzen es hat, wenn Wirtschaftsgebäude außerhalb der Baufensterlinie liegen.</p> <p>Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung und Informationen zum weiteren Vorgehen.</p>	<p>Städtebaulich ist grundsätzlich keine gewerbliche Nutzung bzw. Wohnnutzung im angrenzenden Bereich zum Weg „Neckarspitze“ vorgesehen, da bereits bisher auch eine klare Abgrenzung / Linie nach Osten vorgesehen war und diese beibehalten werden soll.</p> <p>Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet MD) lässt grundsätzlich sonstige Nutzungen zu, jedoch müsste für solche Gebäude ein Baufenster ausgewiesen werden.</p> <p>Nebenanlagenbaufenster für Schuppen + Garagen wird vergrößert.</p> <p>Ausnahme für Nutzungsänderungen für bestehenden Gebäuden in den Nebenanlagenbaufenstern aufgenommen.</p>	<p>Vergrößerung des Nebenanlagenbaufensters.</p> <p>Ausnahmsweise Zulässigkeit von Umnutzungen von best. Gebäuden in den Flächen für Nebenanlagen.</p>
--	--	--

<p><b>e Einwender / in 5</b> (23.07.2021)</p> <p>Antrag auf Reevaluation der Bebauungsplanänderung Schwabenheimer Hof/ Flurstück 5012</p> <p>hiermit möchten wir um die Änderung einiger Punkte der aktuellen Bebauungsplanfassung für den Schwabenheimer Hof und konkret für das in unseren Besitz übergehende Flurstück 5012 bitten. Beigefügt finden Sie die Aufstellung der Punkte die unseren Plänen widersprechen. Nach ausführlicher Durchsicht der aktuellen Fassung inklusive Textteil haben die unser Projekt begleitenden Architekt*Innen hier alle Berechnungen und Änderungsvorschläge im Detail aufgelistet.</p> <p>Wie bereits durch uns im September 2020 vor dem Technischen Ausschuss des Gemeinderats Dossenheim und Bürgermeister Faulhaber dargelegt geht es uns bei unseren Plänen explizit nicht um eine Gewinnmaximierung oder Realisierung der persönlichen Eigenheimträume. Unser Wohnprojekt F..., aktuell bereits in den beiden Bestandshäusern auf Flurstück 5011 von sechs Erwachsenen und bald fünf Kindern belebt, wird im Ensemble mit dem Neubau auf Flurstück 5012 ein Ort für solidarisches Leben und Wohnen in Gemeinschaft. Mit ihrer Unterstützung schaffen wir unverkäuflichen Wohnraum für insgesamt 18 Erwachsene plus Kinder, selbstverwaltet und ohne Profit. Des Weiteren entsteht hier ein Raum für Begegnung und kulturelle Vielfalt inmitten des wunderschönen Schwabenheimer Hofes. Unser Mobilitätskonzept gelingt bereits jetzt indem wir uns als drei Familien zwei Autos und einen großen Fahrradfuhrpark teilen. Mit der geplanten Vergrößerung des Projekts wird dies in ein Projekt-Carsharing und viele überdachte Fahrradstellplätze übergehen.</p> <p>Wir bitten Sie deswegen unsere beigefügten Vorschläge zu berücksichtigen und würden uns gemeinsam mit unseren Architekt*innen über die Möglichkeit freuen zum Beispiel in einer Videokonferenz die für uns so wichtigen Punkte detailliert darzulegen.</p> <p>Eine Streichung dieses Passuses bzw. eine Minderung der Geschossflächenzahl auf 100 qm würde zu keiner baulichen Mehrbelastung führen, da, wie im vorliegenden Fall in der Klasse „MD 1“, die Grundflächenzahl mit 0,1 und die Geschossflächenzahl mit 0,2 bestehen bleiben und somit der maximal zulässige Wohnraum begrenzt ist. Einer Flexibilisierung in Planung und Nutzung wäre hingegen gedient.</p> <p>Ich bitte auf Grund vorstehender Ausführungen um die Berücksichtigung des Vorgeschlagenen.</p>	<p>Für das Flurstück 5012 war im bisherigen Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 (MD 2) vorgesehen. Die bisherige vorgesehene Einstufung dieses Flurstückes in das neue MD 2 mit einer GRZ von 0,25 und GFZ von 0,5 würde zu einer unverhältnismäßigen Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit führen.</p> <p>Daher wird vorgeschlagen, das Flurstück 5012 vom MD 2 in das benachbarte MD 3 zu integrieren (GRZ 0,4 / GFZ 0,8), so dass das bisherige Maß der baulichen Nutzung erhalten bleibt.</p>	<p>Flst. 5012 wird aus dem MD 2 dem MD 3 zugeordnet.</p>
--	---	--

<p>Planwerkstatt Karin + Ralf Vogel Gottlieb-Daimler-Straße 11a • 76297 Stutensee-Spöck • Telefon 07249 . 947 90</p> <p>Bebauungsplan „ Schwabenheimer Hof“ als Grundlage für die Machbarkeit der Baugruppe F...:</p> <p>Ausgangslage ist der Wunsch der Baugruppe, gemeinschaftliches Wohnen auf dem Flurstück 5012 zu realisieren. Die ungefähre Wohnfläche, die realisiert werden soll liegt ca. bei 500 qm Wohnfläche insgesamt.</p> <p>Dem Widersprechen ein paar Punkt der aktuellen Bebauungsplanfassung, welche im Folgenden nochmal aufgeführt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) GRZ von 0,25</li> <li>2) GFZ von 0,5; da geregelt wird, dass auch Aufenthaltsräume + Treppen + Umfassungswände in Nicht Vollgeschossen dazu gezählt wird</li> <li>3) Anzahl der Wohnung auf max. 2/Wohngebäude und max. 1 Wohnung pro 150qm zulässige Geschossfläche</li> <li>4) STP-Verpflichtung von 2/WE</li> </ol>	<p>GRZ wird auf 0,4 erhöht.</p> <p>GFZ wird auf 0,8 erhöht. Die Anrechnung von Wohnflächen in nicht Vollgeschossen muss erhalten bleiben, da ansonsten für den Schwabenheimer Hof insgesamt unverhältnismäßig viel zusätzliche Wohnraum (ca. 37,5 %) entstehen könnte.</p> <p>Absolute maximale Anzahl von Wohnungen wurde gestrichen. Max. eine Wohnung je 150 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche bleibt erhalten. Aufrundung von der Anzahl der Wohnungen bei Bruchzahlen wird ermöglicht. Für das Flst. 5012 mit 934 m<sup>2</sup> x GFZ 0,8 / 150 m<sup>2</sup> ergeben sich 5 Wohneinheiten.</p> <p>Stellplatzverpflichtung von 2 Stellplätzen je Wohnung muss aus Gleichbehandlungsgründen erhalten bleiben. Zudem verfügt der Schwabenheimer Hof über keinen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr und keinen Parkraum auf öffentlichen Flächen aufgrund der geringen breiten der vorhandenen Verkehrsflächen. Daher müssen auch für Besucher / Lieferdienste etc. auf den Baugrundstücken Stellplätze vorgehalten werden. Dazu ist nicht gewährleistet, dass sich die angestrebte Nutzung mit sehr wenigen PKW langfristig durch heran-</p>	<p>Durch die Zuordnung in das MD 3 wird die GRZ auf 0,4 und GFZ auf 0,8 erhöht.</p> <p>Streichung absolute Obergrenze der Anzahl der Wohnungen, relative Beschränkung bleibt mit Änderung der Rundung erhalten.</p> <p>Stellplatzverpflichtung von 2 PKW-Stellplätzen je Wohnung bleibt unverändert.</p>
--	---	--



<p>Folgende Problematik ergibt sich dadurch:</p> <p>GRZ von 0,25 // GFZ von 0,5 (da MD 2):</p> <p>Bei einer Grundstücksgröße von 934 qm dürfte man folgende überbaute Grundstücksfläche realisieren: <math>934 \text{ qm} \times 0,25 = 233,5 \text{ qm}</math> Bruttogrundfläche — <math>233,5 \text{ qm BGF} \times 0,75</math> (Faktor BGF auf WF) = <math>175 \text{ qm WF}</math></p> <p>Durch die GFZ von 0,5 dürfte man im Erdgeschoss 175 qm und im Obergeschoss 175qm realisieren. Das heißt 350 qm gesamt Wohnfläche. Das Dachgeschoss müsste als Wohngeschoss komplett entfallen, auch wenn es kein Vollgeschoss ist. Der Passus mit den Aufenthaltsräumen verbiete dahingehend den Ausbau des Dachgeschosses. Würde man diesen Punkt streichen, was die BauNVO ermöglicht, dann könnte man im Dachgeschoss noch zusätzlich eine Wohnfläche von ca. 130 qm generieren, da man nur 3/4 des darunter liegenden Geschosses erreichen darf um kein Vollgeschoss zu sein.</p> <p>So wäre man bei ca. 480 qm Wohnfläche. Um auf die gewünschten 500 qm Wohnfläche zu kommen müsste die GRZ auf 0,26 erhöht werden und das Dachgeschoss nicht zur GFZ zählen.</p> <p><math>934 \text{ qm} \times 0,26 = 242 \text{ qm}</math> Bruttogrundfläche <math>242 \text{ qm BGF} \times 0,75 = 181 \text{ qm WF}</math> <math>181 \text{ qm} \times 3/4 = 136 \text{ qm}</math> <math>181 \text{ qm Erdgeschoss (VG)} + 181 \text{ qm Obergeschoss (VG)} + 136 \text{ qm Dachgeschoss (3/4 VG, daher kein VG)} = 498 \text{ qm Wohnfläche}</math></p> <p>Die weiteren Probleme wäre die max. zulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude von 2 Stück.</p> <p>Die Baugruppe plant hier ca. mit 5-6 Wohneinheiten + zusätzliche Bereiche für die Gemeinschaft, innerhalb eines Gebäudes. Durch den Punkt mit der einen Wohneinheit pro 150 qm zulässiger Geschossfläche dürfte man auf dem ganzen Grundstück nur 3 Wohneinheiten realisieren, die dann als Doppelhaus geplant werden müssten (eine DHH als eine Wohneinheit, zweite DHH als Etagenwohnung 1 und 2).</p> <p>Des weiteren könnte die Erhöhung der STP Zahl von 1 (laut LBO) auf 2, bei z.B. sechs Wohneinheiten schwierig werden.</p>	<p>wachsende Kinder, Bewohner- oder Eigentümerwechsel ändert.</p> <p>Durch den bereits vorgesehen Mindestabstand des Baufensters von 5,0 m zur Grundstücksgrenze des Kirchweges können u.a. bereits in diesem Vorgartenbereich ausreichend PKW-Stellplätze vorgehalten werden.</p> <p>Bei einer Grundstücksgröße von 934 m<sup>2</sup> und einer neuen GRZ von 0,4 lassen sich max. 374 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und rund 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Geschoss erzielen.</p> <p>Bei einer neuen GFZ auf 0,8 ergeben sich max. 747 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche und somit 560 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche. Eine Nichtanrechnung von Wohnflächen in Nichtvollgeschossen ist daher nicht mehr erforderlich, um die gewünschten 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche generieren zu können.</p>	<p>Die Anrechnung / Berechnung der Geschossflächenzahl wird nicht geändert.</p>
--	--	---

<p><b>f Einwender / in 6</b> (Stellungnahme 1/2 – siehe auch Einwender/in 7) (12.03.2021)</p> <p>am 23.02.2021 wurden in einer Sitzung des Gemeinderates die Planungen für die Änderung des Bebauungsplanes Schwabenheimerhof vorgestellt. Bei dem bestehenden Bebauungsplan wurde bei der Beschlussfassung vor über 20 Jahren, auch auf Wunsch vieler Schwabenheimer Bürger/Innen, Wert darauf gelegt, dass der Weiler Schwabenheimerhof in seinem Charakter erhalten bleiben soll. Der Charakter definierte sich damals durch die bestehende zum Teil denkmalgeschützte Bausubstanz, sowie durch die landwirtschaftlich geprägte Struktur. Damals wurde ein für mich sehr guter Kompromiss gefunden, welcher sowohl der Erhaltung und Sicherung der Landwirtschaft, der Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden, als auch einer moderaten Ausweitung der Wohnbebauung Rechnung getragen hat. Dadurch war es möglich über all die Jahre hinweg nicht nur den Charakter des Schwabenheimerhofes, sondern auch die Lebensqualität, um welche wir von vielen beneidet werden, zu erhalten. Mir ist durchaus bewusst, dass es im Verlauf der vielen Jahre seit der Beschlussfassung Veränderungen gegeben hat. Hier ist vor allem der Strukturwandel in der Landwirtschaft zu nennen. Diese neuen Gegebenheiten muss man bei der Änderung des Bebauungsplanes selbstverständlich berücksichtigen. Dazu gehört z.B. die Ausweitung der Umnutzungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Gebäude, welche nicht mehr für landwirtschaftl. Zwecke benötigt werden. Sämtliche Änderungen, ob schließen von Baulücken oder Umnutzung von Gebäuden, sollten sich meiner Meinung nach aber innerhalb der durch die bestehende Bebauung vorgegebenen Grenzen bewegen. Die jetzt vorgestellten Planungen beinhalten jedoch Veränderungen, welche diese Grenzen deutlich überschreiten und durch ihren Umfang schon das Ausmaß kleiner Baugebiete annehmen. Dies hat mit einer moderaten Ausweitung der Wohnbebauung nichts mehr zu tun. Anstatt die Umnutzung bestehender Gebäude zu fördern, werden an der Peripherie des Ortes total überdimensionierte Baufenster ausgewiesen. Für mich stellt sich die Frage, warum man auf Grundstücken mit bestehender Bebauung die Umnutzung zu Wohnungen auf ein Mindestmaß beschränkt nämlich mit der Vorgabe MD 1. Hier werden auf der einen Seite Eigentümer, die Wohnraum schaffen möchten, ausgebremst, auf der anderen Seite fördert man Flächenverbrauch und Neuversiegelung. Ein weiterer Punkt ist, dass eine Neubebauung um den Ort herum den Charakter des Schwabenheimerhofes deutlich verändern würde.</p> <p>Das Gewerbegebiet in nord-östlicher Richtung vor den Toren des Schwabenheimerhofes zeigt deutlich, wie sich das Erscheinungsbild eines Ortes verändert, wenn man Bauvorhaben reali-</p>	<p>Städtebauliches Ziel ist eine gerechte und verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen unter besonderer Beachtung und möglichstem Erhalt der Besonderheiten und des Charakters des Schwabenheimer Hof.</p> <p>Eine Nachverdichtung kann nur innerhalb der neuen Baugrenzen erfolgen, die sich am Bestand und den städtebaulichen Zielen orientiert.</p> <p>Umnutzung der bestehenden Gebäude wird durch Ausnahmeregelung für eine höhere GRZ / GFZ gefördert.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird das grundlegende Plankonzept als ausgewogen und sachgerecht erachtet und grundsätzlich beibehalten.</p>
--	--	--

siert, welche dem Charakter einer über Jahrhunderte gewachsenen Bausubstanz überhaupt nicht entsprechen und wohl für immer ein Fremdkörper bleiben.

Ich erachte den Weg, welchen man in Dossenheim geht, nämlich die innerörtliche Verdichtung auch für den Schwabenheimerhof für sinnvoll. Die Umnutzung der bestehenden Bausubstanz muss gefördert und unterstützt und Baulücken geschlossen werden. Erst wenn dieser Prozess abgeschlossen ist, sollte man über weitere Maßnahmen nachdenken.

Der Schwabenheimerhof könnte ein gutes Beispiel dafür werden, wie man einer immer weiter zunehmenden Flächenversiegelung durch die Ausweisung neuer Baugebiete entgegenwirkt und trotzdem dringend benötigten Wohnraum schafft.

Nur weil jetzt die Option besteht, neue Bauflächen auszuweisen, sollte dies noch kein Grund sein, diese auch zu realisieren. Wenn ich die Diskussionen in Dossenheim zu diesem Thema verfolge und richtig interpretiere, gibt es nicht wenige die so denken wie ich und Wachstum um jeden Preis sehr kritisch sehen.

Deshalb sollten die Änderung des Bebauungsplanes folgende Punkte beinhalten:

Umnutzungen sowie Neubauten von Objekten sind nur innerhalb der durch die bestehende alte Bausubstanz vorgegeben Grenzen erlaubt und sollten gefördert werden.

Eine Ausweitung dieser Grenzen, sei es um einzeln stehende Gebäude einzubinden oder Neubauten auf der grünen Wiese, sollten nicht genehmigt werden.

Eine Ausweisung neuer Bauflächen außerhalb dieser Grenzen sollte es nicht geben.

Ich glaube, dass man nur so den Charakter des Schwabenheimerhofes erhalten kann. Vielen Menschen ist gar nicht bewusst, dass der Wunsch nach der Ausweisung neuer Wohngebiete gerade das zerstört, was ein Leben auf dem Schwabenheimerhof so lebenswert macht.

Einen Weiler wie den Schwabenheimerhof gibt es nur noch sehr selten in unserer Region. Jetzt wäre der richtige Zeitpunkt zu entscheiden, ob man durch eine total überzogene Wohnungsbaupolitik den Ort auf Dauer zu einem reinen Schlafdorf macht oder ihn als beliebtes Naherholungsgebiet für das Umland in seiner jetzigen Form erhält und gleichzeitig die Attraktivität des Ortes und die damit verbundene Lebensqualität seiner Bewohner schützt.

Ausgewiesene Bauflächen orientieren sich an der Bestandsbebauung und setzen klare Raumkanten zwischen Innen- und Außenbereich.

<p><b>g Einwender / in 7</b> (Stellungnahme 2/2 – siehe auch Einwender/in 6) (03.05.2021)</p> <p>bezugnehmend auf unser Treffen vom 16.04.2021 wegen des Bebauungsplanes Schwabenheimerhof möchte ich zu zwei Punkten Stellung nehmen.</p> <p>Bei dem uns vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Schwabenheimerhof verläuft die Grenze der bebaubaren Flächen teilweise versetzt von der alten Bausubstanz. Als alte Bausubstanz definiere ich die Gebäude rechts und links der Ortsstraße. Ich beantrage, die Grenzen der bebaubaren Flächen direkt an der alten Bausubstanz zu ziehen. Abseits und alleinstehende Gebäude sollten in diese Grenze nicht mit einbezogen werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Wie in meinem Schreiben vom 12.03.2021 schon dargestellt, definiert sich der Charakter des Schwabenheimerhofes durch seine alte Bausubstanz. Um diesen Charakter zu erhalten, sollten jegliche baulichen Veränderungen, seien es Neubauten oder Nutzungsänderungen an bestehenden Gebäuden, nur innerhalb der Grenzen der alten Bebauung erlaubt sein. Eine Ausweitung dieser Grenzen in westlicher Richtung halte ich für nicht richtig. Das Gebäude, welches hier steht, hat keinerlei Bezug zur alten Bausubstanz. Weiter westlich stehen nochmals zwei Gebäude. Bezieht man diese dann irgendwann auch einmal mit ein? Man sollte hier endlich für klare Verhältnisse sorgen und diesem Gebäude den Status zuweisen, welches es in meinen Augen hat, nämlich ein alleinstehendes Gebäude im Außenbereich ohne jeglichen Bezug zur alten Bausubstanz des Schwabenheimerhofes.</p> <p>Ich beantrage die Änderung der Einstufung von MD 1 auf mindestens MD 2 oder sogar MD für Grundstücke mit alter Bausubstanz.</p> <p>Begründung:</p> <p>Auf vielen, vor allem landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, gibt es einen großen Bestand an Altgebäuden. Diese Gebäude wurden teilweise schon vor über 100 Jahren errichte, damals zur Nutzung als landwirtschaftliche Gebäude. Die heutigen Grundstückseigentümer können nicht dafür verantwortlich gemacht werden, dass sie diese Gebäude übernommen haben. Fakt ist, die Gebäude sind da und müssen erhalten werden. Die Einstufung dieser Grundstücke in MD 1 stellt für mich eine Bestrafung der Eigentümer dar. Man verhindert damit eine adäquate Nutzung mit einer für mich nicht nachvollziehbaren Begründung, nämlich man möchte den Zuwachs an Wohnungen deckeln. Wenn man den Zu-</p>	<p>Städtebauliches Ziel ist eine gerechte und verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen unter besonderer Beachtung und möglichstem Erhalt der Besonderheiten und des Charakters des Schwabenheimer Hof.</p> <p>Ausgewiesene Baufenster orientieren sich an der Bestandsbebauung und setzen klare Raumkanten zwischen Innen- und Außenbereich und erlauben eine mäßige und verträgliche Nachverdichtung durch die Regulierung über die GRZ + GFZ.</p>	
--	--	--

wachs wirklich beschränken möchte, darf man auf der anderen Seite aber auch kein kleines Neubaugebiet westlich entstehen lassen.

Für mich stellt sich die Frage, warum in der heutigen Zeit, wo sowohl bei Kommunen wie auch in der Gesellschaft Themen wie Umwelt und Naturschutz, Ressourcenschonung, CO2 Reduktion, Reduzierung von Flächenverbrauch und Zerstörung bzw. Versiegelung von natürlichen Rückzugsgebieten für Vögel und Insekten, immer mehr an Bedeutung gewinnen, bei einer Städteplanung alter Gebäudebestand nur eingeschränkt berücksichtigt wird und man stattdessen Neubebauung bevorzugt.

Ich bin der festen Überzeugung, dass eine Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sehr wohl genau definieren kann, was erlaubt ist und was nicht. Im Falle des Schwabenheimerhofes muss dieses ganz klar bedeuten: Sanierung alter Gebäude hat Vorrang vor Neubebauung. Eigentümer von alten Gebäuden massiv zu reglementieren und damit zu bestrafen und andere Grundstückseigentümer, die rein finanziellen Interessen haben zu belohnen, halte ich für den falschen Weg.

Wir Eigentümer alter Gebäude sind uns unserer Verantwortung, Gebäude zu erhalten, sehr wohl bewusst und wir würden dafür auch finanzielle Risiken eingehen. Aber es muss sich wirtschaftlich lohnen. Dazu tragen Restriktionen und Beschränkungen, wie sie der Entwurf vorsieht, nicht bei.

<p><b>h Einwender / in 8</b> (Stellungnahme 1/2 – siehe auch Einwender/in 9) (01.03.2021)</p> <p>vergangenen Dienstag wurde ein erster Entwurf der Neufassung des Bebauungsplans Schwabenheim im Gemeinderat vorgestellt. Zu meiner Überraschung enthielt dieser sehr viele neue Baufenster für Wohngebäude, die meiner Meinung nach den Mischdorfcharakter Schwabenheims derart verändern, dass der Übergang zu einem Wohngebiet damit vollzogen würde. Diese Entwicklung lehne ich ab.</p> <p>Als Besitzer eines landwirtschaftlichen Betriebs im Innenbereich Schwabenheims und eines Grundstücks im Außenbereich, welches genau an den Planungsbereich angrenzt, bin ich direkt von dieser Veränderung betroffen und beziehe hiermit gegenüber dem für die Planung verantwortlichen Bauamt Stellung.</p> <p>Das Grundstück, Flurst.-Nr.:6725, im nord-östlichen Teil von Schwabenheim, das sich in meinem Besitz befindet, ist dem Außenbereich zugeordnet und grenzt einmal direkt und einmal indirekt (durch einen vier Meter breiten Weg getrennt) an die Grundstücke Ortsstraße 2 und Ortsstraße 4 an. Die beiden aufgeführten Grundstücke sind durch die zusätzlichen Baufenster starken wohnungsbaulichen Veränderungen unterworfen. Auf dem Grundstück Ortsstraße 2 ist ein neues Baufenster für ein Wohnhaus eingetragen, das sehr nah an meine Grundstücksgrenze heranrückt. Auf dem Grundstück Ortsstraße 4 wurden ebenfalls Veränderungen der Baufenster vorgenommen, die zum einen eine deutliche Steigerung der Bauintensität, zum anderen ein noch näheres Heranrücken an mein Außenbereichsgrundstück bewirken. Der Planer, Herr Wahl, hat auf Grund der Zunahme der in der Planung vorgesehenen Wohngebäude für die bereits im Innenbereich vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke restriktive Auflagen erlassen, wie beispielsweise, dass dort keine Güllelager oder Mistlagerstätten bzw. andere emissionsträchtige Anlagen errichtet werden dürfen. Mein Außenbereichsgrundstück schließt am nächsten an die mit neuen Baufenstern beplanten Grundstücke Ortsstraße 2 und 4 an und hat auf Grund des Außenbereichsprivilegs diese Auflagen nicht. Im Umkehrschluss heißt das, die an den Außenbereich heranrückende Wohnbebauung würde - nach den Kriterien des Planers - durch den angrenzenden (privilegierten) Außenbereich aber genau solchen Belastungen ausgesetzt. Sonst hätte Herr Wahl die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Innenbereich nicht mit den oben beschriebenen Auflagen belegt. Für mich bedeutet dies, dass die im Außenbereich übliche Nutzung des mir gehörenden landwirtschaftlichen Grundstücks durch so nah heranrückende Wohnbebauung zu vorprogrammierten Konflikten führen würde. Hier kämen für mich zwei Lösungsmöglichkeiten in Betracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Man integriert mein Grundstück in den Innenbereich und stellt es unter die Verwaltungshoheit der Gemeinde</li> </ul>	<p>Eine Erweiterung von Bauflächen in den Außenbereich auf bisher auf landwirtschaftliche Flächen innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nicht.</p> <p>Die Trennung zwischen Bauflächen und Landwirtschaftsflächen ist im Nordwesten durch die vorhandenen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) ausreichend gewährleistet.</p> <p>Die Einbeziehung von Landwirtschaftsflächen in den Geltungsbereich erfolgte bereits durch den vorherigen Bebauungsplan, Änderungen sind durch diese Planung nicht vorgesehen.</p> <p>Die Abgrenzung bleibt wie im Urplan vorgesehen erhalten.</p> <p>Durch Einbeziehung eines landwirtschaftlichen Grundstückes als Landwirtschaftsfläche in einen Bebauungsplan wird dieses noch nicht dem baurechtlichen „Innenbereich“ zugeordnet, hierzu ist eine Ausweisung als Baufläche und die Zuordnung eines Baufensters erforderlich.</p>	
---	--	--

- Man belässt es im Außenbereich und untersagt seitens der Gemeinde die geplante neu heranrückende Wohnbebauung konsequent

Die jetzige Planung kann ich insofern nicht akzeptieren, da seitens der Rechtssprechung eindeutig ein Schutz des Außenbereichs vor heranrückender Wohnbebauung besteht.

Meine im Innenbereich von Schwabenheim befindliche Hofstelle ist ebenfalls sehr stark von den auf dem direkt angrenzenden, privat genutzten Anwesen Neckarufer 10 geplanten Veränderungen betroffen. Dies hat mich auf Grund ihres Ausmaßes mehr als erstaunt und kann von mir keinesfalls toleriert werden. Das Anwesen Neckarufer 10 befindet sich in Privatbesitz und wurde Ende der sechziger Jahre des vorigen Jahrhunderts im Bungalowstil mit einer Sondergenehmigung errichtet. Es bildet einen Kontrast zum alten, über Jahrhunderte gewachsenen Kern des Schwabenheimer Hofes und konterkariert den Dorfcharakter eklatant. Gerade dort hat der Planer eine Intensität der Wohnbebauung vollzogen, die ich als nahezu unglaublich einstufe. Die zusätzlich zur Wohnnutzung vorgesehene Fläche wurde im Vergleich zum bisherigen, an sich schon großflächigen Bungalowgebäude meiner Schätzung nach um das zwei- bis dreifache erweitert. Das Ganze dann direkt neben einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung.

Die offensichtlichen Bauwünsche des Eigentümers sind für mich insofern schwer nachvollziehbar, da er selbst in der Vergangenheit den Ausbau landwirtschaftlicher Scheunen zu Wohnzwecken scharf kritisiert hat, unter anderem mit dem Argument, dass diese Entwicklung bei der Anzahl der vorhandenen Scheunen für Schwabenheim sehr belastend sei.

Die Familie des Eigentümers vom Neckarufer 10 hat zudem in der Vergangenheit diverse langwierige Prozesse gegen Stallbauten der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe geführt. Da mein Betrieb tierhaltend ist und in Zukunft die Ansprüche an Haltungsbedingungen eher steigen werden (Stichwort „Tierwohl“), sind mit Sicherheit zukünftig weitere Anpassungen nötig. Eine solche massive Erhöhung der Wohnintensität in unmittelbarer Nachbarschaft hätte das langsame Ende der Tierhaltung auf meinem Betrieb zur Folge.

Meiner Ansicht nach kann es nicht sein, dass es - verursacht durch die Ausweisung exklusiver Baufenster innerhalb eines in privatem Besitz befindlichen Grundstücks - faktisch unmöglich wird, in Schwabenheim Tiere zu halten. Die Diversität eines funktionierenden Mischdorfcharakters, wie sie in Schwabenheim - als einem der letzten Weiler im Rhein-Neckar-Kreis - noch existiert, wäre damit zerstört. Tierhaltung in Schwabenheim muss auch künftig nachhaltig weiterhin möglich sein und darf nicht zur Makulatur für exklusive Baugrundstücke werden.

Auch andere in einem landwirtschaftlichen Betrieb anfallende Emissionen, wie beispielsweise Traktorlärm (schon am frühen Morgen, auch am Wochenende), vertragen sich nicht mit solchen Wohnprojekten.

Ich werde gegen jedes auf diesem Grundstück neu ausgewiesene Baufenster Einspruch erheben. Überdies müssen meiner Ansicht nach der wertvolle Boden und der Baumbestand dieses Grundstücks aus ökologischer Sicht erhalten bleiben und weiterhin (wie bisher) gärtnerisch oder in Verpachtung landwirtschaftlich genutzt werden. Gerade auch im Hinblick auf die

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wird das Baufenster auf Flst. 6689 um 20 m von der Flurstücksgrenze von Flst. 6691 abgerückt und entsprechend der Bestandsbebauung verkleinert.

Vergrößerung des Baufensterabstandes auf Flst. 6689 zu den benachbarten landw. Anwesen zum Schutz der landw. Nutzungen und zur Minimierung von Emissionskonflikten

Folgen des jetzt immer mehr zu spürenden Klimawandels dürfen hier keine weiteren Bodenversiegelungen zu Wohnzwecken erfolgen.

Dossenheim hat in den letzten vierzig Jahren seine Einwohnerzahl um ein Drittel erhöht. Bedenkt man, dass die Gesamtbevölkerung an sich nicht mehr steigt, finde ich, dass dies genügt. Man muss nicht auch noch Schwabenheim langsam aber sicher zu einem reinen Wohnort machen. Gerade in „Corona“-Zeiten merkt man, dass die Metropolregionen mittlerweile überlastet sind. Man darf nicht auch noch in Schwabenheim durch ständige Steigerung des Wohnangebots bzw. durch Ausweisung zusätzlicher Baufenster die schon viel zu weit fortgeschrittene Entwicklung fördern, die Randregionen in Odenwald und Pfalz umso mehr zu entvölkern. Das ist alles andere als nachhaltig, zumal durch die Digitalisierung klar wird, dass Mobilitätsverhalten veränderbar ist und sich relativieren wird.

Die planerischen Vorgaben in Schwabenheim müssten klar auf Anpassung des Bestands und nicht auf expansive Erweiterung des Wohnangebots durch immer neue Baufenster ausgerichtet werden. Hier müssten der Planung seitens der Verwaltung klare Grenzen aufgezeigt werden. Auch unter dem Aspekt, dass jede weitere Urbanisierung einen negativen Einfluss auf unser Klima hat. Schwabenheim ist jetzt schon in Teilen infrastrukturell an seinen Grenzen angelangt. Durch weitere Erhöhung der Einwohnerzahl verstärkt sich die Problematik.

Deshalb bitte ich Sie, Herr Ullrich, diese Aspekte in die weitere Entwicklung unbedingt mit einzubeziehen. Es geht darum, eines der letzten einigermaßen intakten Mischdorfgebiete in der Region zu erhalten und über den Tellerrand der reinen Wohnpriorisierung hinaus zu sehen.



**i Einwender / in 9**

(Stellungnahme 2/2 – siehe auch Einwender/in 8)  
(25.04.2021)

am 16.04.2021 hatte die Gemeinde Dossenheim den in Schwabenheim ansässigen Landwirten einen Besprechungstermin mit dem Planverfasser, Herrn Wahl, ermöglicht. Herr Wahl erläuterte die Bedeutung von MD (Mischdorf) 1, 2 und 3 und die wiederum damit verknüpften Einflussgrößen wie Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl Vollgeschosse (VG), Geschossflächenzahl (GFZ) und Gebäudehöhe (GH) auf die Planerstellung und die daraus resultierenden Bauoptionen.

Die in der Vergangenheit, beispielsweise im Jahr 1982, sowie Anfang der 2000 Jahre durchgeführten Änderungen des Bebauungsplans unterschieden sich, so zumindest mein Eindruck, von der jetzigen Planerstellung dadurch, dass damals konkrete Baufenster in die entsprechenden Eigentümerflächen eingezeichnet wurden. Die für die Bebauung maßgeblichen Parameter (wie oben beschrieben MD, GRZ, usw.) wurden direkt dem konkret eingezeichneten Baufenster zugeordnet.

Bei der jetzigen Planung werden, laut Herrn Wahl, drei blau umrandete Bereiche in Schwabenheim als Baufenster bezeichnet, in denen sich die jeweiligen Eigentümerflächen befinden. Denen wiederum werden oben beschriebene MD-Einordnungen mit entsprechenden Maßzahlen wie, GRZ, VG, GFZ und GH zugeordnet. Mittels dieser Faktoren wird eine Fläche errechnet, auf der dann innerhalb des jeweiligen Grundstücks beliebig gebaut werden kann. Nutzungen in Form von Wohnen, sowie landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen sind grundsätzlich genehmigungsfähig. Der Grundflächenzahl (GRZ) kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Wird doch hierbei aus der gesamten Fläche des Eigentümers die Grundfläche, die maximal bebaut werden darf, mittels eines Faktors berechnet. Die Absicht des Planers war es, bei den großen Eigentümerflächen für den Wohnungsbau einen kleinen Faktor zu wählen, im Plan als MD 1 gekennzeichnet, und mit dem Faktor 0,1 (GRZ Faktor) verknüpft. Ziel ist es hierbei, eine zu dichte Wohnbebauung zu verhindern. Für kleinere Grundstücke wurde ein größerer Faktor gewählt, nämlich 0,25 (MD 2) und für die dichteste Bebauung gilt der Faktor 0,4 (MD 3).

Meine Kollegen Martin Gundt und Karl-Ludwig Fischer regten an, auf den großen Grundstücken die GRZ zu erhöhen, um eine intensivere Wohnnutzung für ihre Grundstücke zu erreichen. Herr Wahl rechnete jedoch vor, dass sich selbst bei einer geringen Erhöhung des Faktors von 1 auf 1,5 die Wohnnutzung von circa 3500 m<sup>2</sup> auf fast 6000 m<sup>2</sup>, also fast das Doppelte erhöhen würde und äußerte Bedenken, dass dadurch eine Dominanz der Wohnbebauung entstünde. Tatsächlich wäre meiner Meinung nach damit der Übergang zu einem rein durch Wohnnutzung dominierten Ortsteil bereits vollzogen und damit beispielsweise Tierhaltung faktisch nur noch geduldet. Neue Genehmigungen für Ställe oder tierschutzbedingte Anpassungen würden immer schwieriger.

<p>Den Wunsch meiner beiden Kollegen trage ich deshalb nicht mit bzw. lehne ihn ab, da der Mischdorfcharakter dann endgültig zu Gunsten eines Wohngebiets aufgegeben würde. Wohnraum genießt, verglichen mit landwirtschaftlicher oder gewerblicher Nutzung, den größten Schutz und damit auch die größte Verdrängungskraft.</p> <p>Persönlich halte ich deshalb die Einstufung als MD 1 mit dem GRZ-Faktor 0,1 in Bezug auf Wohnungsbau für den passenden. Nur damit ist die für den Mischdorfcharakter so wichtige vielseitige Nutzung auf Augenhöhe gewährleistet.</p> <p>Für meinen eigenen Betrieb strebe ich für Gebäude, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheiden, vorzugsweise eine mischdorfverträgliche gewerbliche Umnutzung an. Ich bin der Überzeugung, dass für Schwabenheim nicht nur das Gebäude an sich, sondern auch dessen Nutzung charakterbildend ist. Hierbei sollten, was ihre Wichtigkeit anbelangt, in Schwabenheim Gebäude, die eine arbeitende Tätigkeit ermöglichen, gleichwertig behandelt werden mit Wohngebäuden. Eine einseitige Wohnpriorisierung, die durch einen höheren GRZ Faktor bewirkt würde, halte ich deshalb für schädlich.</p> <p>Eine besondere Bedeutung hat für mich das an der nord-östlichen Peripherie gelegene Grundstück 5012 mit einer Größe von 934 m<sup>2</sup>. Auf diesem ist eine intensive Bebauung mit der Einordnung MD 2 geplant (Feldwinkel GmbH), deren Grundflächenzahl mit dem Faktor 0,25 berechnet wird. Dieses Grundstück grenzt in Schwabenheim am nächsten an den landwirtschaftlichen Außenbereich an (an Flurstück 6725, welches sich in meinem Besitz befindet). Hier sind - auf Grund der durch die landwirtschaftliche Nutzung verursachten Emissionen - Konflikte zu erwarten. Da landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich laut Rechtsprechung einen Schutz vor heranrückender Wohnbebauung genießen, ist es meiner Ansicht nach notwendig, dort die Bauintensität zu reduzieren. Dies gelänge nur durch die Einstufung dieses Grundstücks auf MD 1 und dadurch, den Faktor für die GRZ von 0,25 auf 0,1 zu verringern und zwar auf die Einstufung, die auch für die größeren Grundstücksflächen in Schwabenheim gilt.</p> <p>Ich bitte Sie, Herr Ullrich, meine Überlegungen in den weiteren Planungsprozess mit einzubeziehen und Herrn Wahl, sowie dem Gemeinderat zugänglich zu machen.</p>	<p>Eine allgemeine Erhöhung der Grund- und Geschosflächenzahl ist nicht vorgesehen, um das städtebauliche Ziel einer mäßigen und für den Ortsteil verträglichen Nachverdichtung nicht zu gefährden.</p> <p>Ausschließlich für die Umnutzung von bestehenden Gebäuden kann die GRZ + GFZ ausnahmsweise erhöht werden.</p> <p>Für dieses Grundstück war im bisherigen Bebauungsplan bereits eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 mit einem zusätzlichen Baufenster vorgesehen. Eine Einschränkung ist städtebaulich nicht gewollt und nicht wäre nicht verhältnismäßig. Die benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke sind durch Straßen und Wege getrennt, unverhältnismäßige Einschränkungen für diese daher nicht erkennbar.</p>	<p>Eine Einschränkung der baulichen Nutzung auf Flst. 5012 erfolgt nicht.</p>
--	---	---

<p><b>j Einwender / in 10</b> (28.04.2021)</p> <p>im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und als Beteiligter in obigem Bebauungsplanverfahren möchte ich mich zu dem vorliegenden Planentwurf und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wie folgt äußern:</p> <p>Grundsätzlich bestehen meinerseits gegen die für mein Grundstück ausgewiesenen Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) und gegen das ausgewiesene Baufenster keine Einwendungen. Die gilt jedoch nur insoweit, als das für mich im Planentwurf bestehende Baufenster erhalten bleibt und die vorgenommenen Zuordnungen zu den MD - Klassen 1 bis 3 innerhalb des Planungsgebiets bestehen bleiben und somit eine Gleichbehandlung aller Planbeteiligten gewährleistet wird.</p> <p>Nicht akzeptabel sind aus meiner Sicht hingegen die in den „Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften“ unter Gliederungspunkt „1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen“ getroffenen Einschränkungen.</p> <p>Eine Beschränkung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude stellt einen übermäßigen Eingriff in die Planungs- und Verwertungsmöglichkeiten der Eigentümer dar. Insbesondere größere Gebäude erfahren in Ihrer Nutzung eine Einschränkung oder können gegebenenfalls nicht kostendeckend bewirtschaftet werden. Kleinere und mittlere Einheiten erweisen sich hier als geeigneter in der Verwertung / Bewirtschaftung, führen aber gegebenenfalls zu einer höheren Zahl von Wohnungen je Gebäude.</p> <p>Die angesprochene Wohnungsbegrenzung wirkt umso mehr, als die bestehende Ausnahmeregelung nicht greifen sollte. Dies betrifft insbesondere Neubauten. Die Folge sind hier gegebenenfalls ein Mehr an Einzelgebäuden, die das Planungsgebiet unnötig baulich verdichten.</p> <p>Zur Vermeidung solcher Folgen wäre die generelle Gestattung von vier Wohnungen je Gebäude (jeglicher Art) sinnvoll.</p> <p>Ebenso ist die strikte Koppelung der Wohnungszahl je Baugrundstück an die Mindest-Geschossflächenzahl von 150 qm als kritisch anzusehen. Für Baugrundstücke mit der Zuordnung „MD 1“ (also GFZ 0,2) bedeutet dies eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm, damit auf diesen überhaupt ein Wohngebäude bzw. eine Wohnung errichtet werden darf.</p> <p>Diese Koppelung führt zu einem Verlust an Flexibilität in der Planung und Nutzung der einzelnen Grundstücke. Auch ist mit einer Verteuerung der einzelnen Wohneinheiten auf Grund der notwendigen Grundstücksgröße zu rechnen.</p>	<p>Absolute maximale Anzahl von Wohnungen wurde gestrichen. Max. eine Wohnung je 150 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche bleibt erhalten. Aufrundung von der Anzahl der Wohnungen wird ermöglicht, daher geringfügig mehr Wohnungen möglich.</p>	<p>Streichung absolute Obergrenze der Anzahl der Wohnungen, relative Beschränkung bleibt mit Änderung der Rundung erhalten.</p>
--	--	---

Eine Streichung dieses Passuses bzw. eine Minderung der Geschossflächenzahl auf 100 qm würde zu keiner baulichen Mehrbelastung führen, da, wie im vorliegenden Fall in der Klasse „MD 1“, die Grundflächenzahl mit 0,1 und die Geschossflächenzahl mit 0,2 bestehen bleiben und somit der maximal zulässige Wohnraum begrenzt ist. Einer Flexibilisierung in Planung und Nutzung wäre hingegen gedient.

Ich bitte auf Grund vorstehender Ausführungen um die Berücksichtigung des Vorgesprochenen.