Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Schwabenheimer Hof“

Änderung 2

1. Beteiligung / Offenlage
der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägungsvorlage

- öffentlich -

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245
Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de
Stadtentwicklung CAD / GIS Vermessung

Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) 4

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 8
- f Breitbandversorgung Rhein-Neckar-Kreis 8
- g Abwasserzweckverband Heidelberg 8
- h MVV Netze 8

3 Landratsamt 9
- a Baurecht 9
- b Feuerwehr und Katastrophenschutz 14
- c Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 14
- d Naturschutz 15
- e Straßenverkehr 17
- f Wasserrechtsamt 17
- g Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht 18
- h Altlasten / Bodenschutz 20
- i Landwirtschaftsamt 20
- j Vermessungsamt 20

4 Regierungspräsidien 21
- a RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege 21
  - Bau und Kunstdenkmalpflege 21
  - Archäologische Denkmalpflege 23
- b RP Karlsruhe – Naturschutz, Recht 24
  - *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung 01.04.2021* 24
  - *Allgemeine Angaben* 24
  - *Geotechnik* 25
  - *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung 01.04.2021* 25
- c RP Karlsruhe – Raumordnungsbehörde 25
- d RP Karlsruhe – Verkehr 26

5 Verbände 27
- a Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 27
- b Metropolregion Rhein-Neckar 27

6 Sonstige 28
- a IHK Rhein-Neckar 28
- b Liegenschaften Vermögen und Bau Baden-Württemberg 28
- c Polizeipräsidium Mannheim 28

II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit (Offenlage 1) 30

a Einwender / in 1 30
b Einwender / in 2 33

III Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit (frühzeitige Beteiligung) 43

a *Einwender / in 1* 43
b *Einwender / in 2* 46
c *Einwender / in 3* 51
d *Einwender / in 4* 52
e *Einwender / in 5* 53
f *Einwender / in 6* 56
g *Einwender / in 7* 58
h *Einwender / in 8* 60
i *Einwender / in 9* 63
j *Einwender / in 10* 65

IV Adressliste der Einwender (nicht öffentlich) 67

I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1 Nachbargemeinden

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

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Amprion GmbH		
Keine Stellungnahme	-	-
Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 26.03.2021		
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.*	*Kenntnisnahme*	-
b Netze BW GmbH		
Keine Stellungnahme	-	-
Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 22.03.2021		
Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft.	*Kenntnisnahme*	*Kenntnisnahme*
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.*	*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.*	
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. *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.* *Anlage(n): 3 Bestandspläne Netze BW GmbH M 1:1.000 und M 1:2.000*		
c **Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH** (28.01.2022) wir haben keine Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans. Siehe auch unsere Stellungnahme vom 21.04.2021 Das o.g. Bauvorhaben haben Sie uns zur Kenntnis gegeben. 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. *<u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom</u>* <u>21.04.2021</u> *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.*	Kenntnisnahme *Kenntnisnahme*	- -
d **Deutsche Telekom GmbH** (17.01.2022) Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21-Betrieb, 2021B-12 vom 19.03.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. *<u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom (19.04.2021)</u>* *Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand:*	siehe unten *§ 68 Abs. 3 Satz 2 + 3 TKG führt aus:*	siehe unten

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.	*„Bei der Verlegung oberirdischer Leitungen sind die Interessen der Wegebaulastträger, 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.“* *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.* *Eine Verlegung von zeitgemäßen Glasfaserleitungen über Holzmasten, Dachständer etc. von Gebäude 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.*	*Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander bleiben Freileitungen unzulässig.*
Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise, haben wir zum Bebauungsplanentwurf keine weiteren Einwände:	*Kenntnisnahme*	
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.	*Kenntnisnahme*	
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,	*Kenntnisnahme*	

wenn für dieses Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt. *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.* *Anlage: Lageplan*	*Kenntnisnahme*	
e **Vodafone** Keine Stellungnahme <u>*Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom* 27.04.2021</u> *Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.*	- *Kenntnisnahme*	- -
f **Breitbandversorgung Rhein-Neckar-Kreis** (30.11.2021) Wir bebauen Ihr Gebiet nicht und es ist auch nicht in nächster Zeit vorgesehen.	Kenntnisnahme	-
g **Abwasserzweckverband Heidelberg** (07.12.2021) zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Gemäß Beschluss der Verbandsversammlung stehen der Stadt Eppelheim bis zum Zieljahr 2025 insgesamt 14.500 Einwohner / Einwohnergleichwerte (E + EGW / Tag) zur Verfügung.	Kenntnisnahme	-
h **MVV Netze** (05.07.2022) Im Geltungsbereich der geplanten Baumaßnahme sind keine Gas- Wasser und Fernwärmeversorgungsleitungen der MVV Energie AG verlegt. Somit bestehen aus unserer Sicht keine Einwände zu der geplanten Baumaßnahme.	Kenntnisnahme	-

3 Landratsamt

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Baurecht (31.01.2022) 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. 1.1 Art der Vorgabe: -/- 1.2 Rechtsgrundlage: -/- 1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen): -/- 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: -/- 3. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:		
3.1 Zu den Rechtsgrundlagen: Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB werden Bauleitplanverfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Da mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen wurde, können diese auch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeitigen Fassung durchgeführt werden. Da nicht die zum Aufstellungsbeschluss in Kraft getretene Fassung des BauGB benannt ist, wird davon ausgegangen, dass beabsichtigt ist, auf die aktuelle Rechtslage gemäß § 233 Abs. 1 BauGB umzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die genannte Fassung mittlerweile jedoch veraltet ist. Es sollte daher die aktuell in Kraft getretene Fassung des Baugesetzbuches, zuletzt geändert mit Gesetz vom 10.09.2021, benannt werden.	Der Verweis auf die Rechtsgrundlagen wurden an die aktuellen Stände der Gesetze redaktionell angepasst.	Kenntnisnahme
3.2 Zu Nr. 1.1 der Begründung – Wahl des beschleunigten Verfahrens:	Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.	Kenntnisnahme

Bezugnehmend auf unsere vorherige Stellungnahme vom 19.04.2021 und der Abwägungsvorlage wird empfohlen, die Begründung durch den Zusatz zu ergänzen, dass auch die insgesamt zulässige Grundfläche des Plangebietes den Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschreitet.		
3.3 Zu Nr. 1.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Grundflächenzahl:		
Es wird eine allgemein zulässige Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 für bestimmte bauliche Anlagen festgesetzt. Der Begriff „überschritten“ könnte in diesem Zusammenhang zu Auslegungsdifferenzen führen. Es wird daher angeregt, die Festsetzung anders zu formulieren.	Formulierung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet.	Kenntnisnahme
3.4 Zu Nr. 1.2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Geschossflächen von Gebäuden ohne Wohnnutzungen:		
Es wird eine allgemein zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 für bestimmte bauliche Anlagen festgesetzt. Der Begriff „überschritten“ könnte in diesem Zusammenhang zu Auslegungsfehlern führen. Es wird daher angeregt, die Festsetzung anders zu formulieren. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die unter Ziff. 1.2.4 (Geschossflächenzahl) angeführte Ausnahme auf eine Überschreitung der GRZ (und nicht der GFZ) bezieht.	Formulierung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet.	Kenntnisnahme
3.5 Zu Nr. 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Bauweise:		
Der Begriff „geringe Grenzabstände“ ist nach Ansicht der Unterzeichnerin nicht bestimmt. Es wird empfohlen, dies umzuformulieren, z.B. „geringere als nach § 5 Landesbauordnung vorgeschriebene Grenzabstände“.	Formulierung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet.	Kenntnisnahme
3.6 Zu Nr. 1.7 a) der planungsrechtlichen Festsetzungen – Nebenanlagen als Gebäude:		
Eine allgemeine Zulässigkeit von Nebengebäuden (bis max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt; bis max. 3,0 m Höhe; Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 2,50 m) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann nicht auf Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO geregelt werden. Die Vorschrift des § 23 Abs. 5 BauNVO zielt auf eine Einschränkung ab und nicht auf eine Erleichterung. Die Festsetzung könnte derart umformuliert werden, dass die Größenangaben überschreitende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sind und somit nicht gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden können. Dadurch wären kleinere Nebenanlagen einer Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugänglich, größere jedoch nicht.	Die Festsetzung lässt Nebenanlagen nicht grundsätzlich bis 40 m³ außerhalb der Baufenster zu, sondern nur bis insgesamt max. 40m³. Es handelt sich daher um eine einschränkende Festsetzung. Die bestehende Festsetzung entspricht bereits dem nebenstehenden Vorschlag.	Kenntnisnahme

3.7 Zu Nr. 1.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen – höchstzulässige Zahl der Wohnungen:		
Es sollte ergänzt werden, dass die Festsetzung nur für Wohngebäude gilt (gem. § 9 Ab. 1 Nr. 6 BauGB).	Formulierung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet.	Kenntnisnahme
3.8 Zu Nr. 2.10 der Begründung und zur Planzeichnung – Verkehrsflächen:		
Die in der Begründung genannten Straßen Amselweg und Ortswiesenstraße sind nicht in der Planzeichnung auffindbar. Es ist zweifelhaft, ob die Straßennamen korrekt sind. Auch die genannte Mischverkehrsfläche, die in der Zeichenerklärung zur Planzeichnung ebenfalls aufgeführt ist, ist in der Planzeichnung nicht vorhanden. Das in der Zeichenerklärung aufgeführte Planzeichen „Geh-/Rad-/Wirtschaftsweg“ stimmt bezüglich der Darstellung nicht mit der Planzeichnung überein. Der Bebauungsplan sollte hinsichtlich der genannten Punkte überarbeitet werden.	Begründung + Legende wurde entsprechend redaktionell überarbeitet	Kenntnisnahme
3.9 Zu Nr. 1.13 und 1.14 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Ausnahmetatbestand:		
Die Formulierung „in den dafür gekennzeichneten Bereichen“ kann nach Ansicht der Unterzeichnerin zu Auslegungsdifferenzen führen. In der festgesetzten privaten Grünfläche und den Flächen für die Landwirtschaft sind keine gesondert gekennzeichneten Bereiche für Nebengebäude u.Ä. festgesetzt. Ist mit den gekennzeichneten Bereichen die Grünfläche bzw. Fläche für Landwirtschaft an sich gemeint? Außerdem kann der Begriff „gewöhnliche Grundstücksnutzung“ zu Auslegungsdifferenzen führen. Es wird daher empfohlen, die gewöhnliche Grundstücksnutzung sowohl hinsichtlich der Grünflächen als auch der Flächen für die Landwirtschaft zu definieren.	Formulierung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet.	Kenntnisnahme
3.10 Zu Nr. 1.14 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Flächen für die Landwirtschaft:		
Es bestehen Zweifel, dass die angegebene Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB die alleinige Rechtsgrundlage für die Festsetzungen darstellt. Es wird daher empfohlen, die Festsetzungen hinsichtlich der gesetzlichen Grundlagen zu überprüfen und diese ggf. zu ergänzen.	Die Festsetzung von Nutzungszwecken ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB für landw. Flächen möglich. Hiervon wurde gebrauch gemacht, indem die Nutzung eingeschränkt und bauliche Anlagen ausgeschlossen wurden.	Kenntnisnahme
3.11 Zu Nr. 1.15 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft:		

Der fünfte Punkt nimmt Bezug auf die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.3. Es wird empfohlen, nicht nur einen Verweis in die planungsrechtlichen Vorschriften aufzunehmen, sondern die konkreten Maßnahmen der örtlichen Bauvorschriften in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen, soweit diese planungsrechtlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden können.	Formulierung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet	Kenntnisnahme
3.12 Zu Nr. 1.16 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:		
Nach dem geplanten Abbau der derzeit vorhandenen Freileitung und der Freigabe des Leitungsrechtes ist eine Bebauung in diesem Bereich (gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen) zulässig. Vorliegend wird hierdurch eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB getroffen. Es wird empfohlen, diese bedingte Festsetzung ebenfalls unter Nr. 1.4 (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen) zu thematisieren, da sich dies unmittelbar auf das im Bereich des Leitungsrechts festgesetzte Baufenster auswirkt.	Formulierung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet	Kenntnisnahme
3.13 Zu Nr. 2.1.1 der örtlichen Bauvorschriften – Dächer:		
Es wird darauf hingewiesen, dass die Nummerierung unter Nr. 2.1.1 fehlerhaft ist, da die Untergliederungen a) und b) doppelt vorhanden sind.	Nummerierung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet.	Kenntnisnahme
3.14 Zu Nr. 2.1.1 c) und 2.1.2 der örtlichen Bauvorschriften – schadstoffabgebende Materialien:		
Die Bestimmung bzgl. des unzulässigen Materials der Dachdeckungen bzw. Fassaden wird mit der Verhinderung eines Schadstoffeintrags in den Boden begründet. Für diese Bestimmung bietet § 74 LBO keine Rechtsgrundlage. Die Bestimmung könnte als bauplanungsrechtliche Festsetzung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	Formulierung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet	Kenntnisnahme
3.15 Zu Nr. 2.1.2 der örtlichen Bauvorschriften – Farbe der Fassaden:		
Die Festsetzung ist hinsichtlich der „ortstypischen Farbtöne“ zu unbestimmt. Die Ortstypik sollte definiert werden.	Formulierung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet	Kenntnisnahme
3.16 Zu Nr. 2.3.2 der örtlichen Bauvorschriften – Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen und Zufahrten:		
Es wird angezweifelt, ob Regelungen zur Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen und Zufahrten über örtliche Bauvorschriften erreicht werden können. Eine nach Ansicht der Unterzeichnerin	Formulierung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet	Kenntnisnahme

einschlägigere Rechtsgrundlage ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den planungsrechtlichen Festsetzungen gegeben (vgl. Söfker in: E/Z/B/K, Komm. BauGB, Rn. 159 zu § 9 sowie OVG Münster, Urt. V. 24.07.2000) gegeben. Es wird daher angeregt, diese Regelung in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.		
3.17 Zu Nr. 2.5 der örtlichen Bauvorschriften – Niederspannungsfreileitungen:		
Rechtsgrundlage der Bestimmung ist § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 LBO. Danach können örtliche Bauvorschriften über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten und Sanierungsgebieten erlassen werden. Es bestehen erhebliche Zweifel seitens der Unterzeichnerin, dass es sich vorliegend um ein solches Gebiet im Sinne der Vorschrift handelt und diese überhaupt anwendbar ist.	Formulierung wurde gestrichen.	Kenntnisnahme
3.18 Zu Nr. 3.1 der nachrichtlichen Übernahmen / Hinweise – Ordnungswidrigkeiten: Es wird angezweifelt, dass eine Ordnungswidrigkeit pauschal für alle Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden kann. Gemäß Gesetzestext in § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO muss auf bestimmte Tatbestände verwiesen werden (vgl. Sauter. Komm. z. LBO, Rn. 55 zu § 75: „... Verweisung ... für einen ganz bestimmten Tatbestand...“. „... Begründung von Ordnungswidrigkeiten auf Verstöße gegen wichtige Vorschriften ...und Satzungen zu beschränken“.)	Bei den Nachrichtlichen Übernahmen handelt es sich um keine Festsetzung, sondern um einen unverbindlichen Hinweis. Der Hinweis kann daher beibehalten werden.	Kenntnisnahme
Allgemeine Schlussbemerkungen:		
Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.	Bekannt, erfolgt.	
Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Vorzugsweise kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.	Erfolgt.	
Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.	Bekannt.	

b Feuerwehr und Katastrophenschutz (29.11.2021) nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen aufgrund der vorgenommenen Abwägungen innerhalb des Plangebietes seitens des abwehrenden Brandschutzes keine - über den bisherigen Maßgaben und rechtliche Grundlagen hinausgehende - Anforderungen (siehe auch unser beigefügtes Schreiben vom 25.03.2021). Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den eventuell weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme	-
<u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 25.03.2021</u> *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 Keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	-
<u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung 29.03.2021</u> *gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen von Seiten des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz keine Bedenken.*	*Kenntnisnahme*	-

Weitere Anregungen oder Hinweise sind von hier aus nicht erforderlich.		
d Naturschutz (07.01.2022) der Bebauungsplan „Schwabenheimer Hof" soll im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert werden. Zu diesem Verfahren werden wir erneut im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gehört. Grundsätzlich können wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 02.06.2021 verweisen, deren Anregungen und Bedenken wir nochmals aufführen und erläuternd ergänzen: TEXTTEIL		
1.15 a) (S. 10, Textteil): Um sich unmissverständlich auszudrücken empfiehlt sich bzgl. der Rodung von Gehölzen etc. eine konkretere Formulierung, wie z.B.: „Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands."	Die Regelungen zum Artenschutz gelten aufgrund derer übergeordneter Rechtsgrundlage auch ohne explizite Festsetzung im Bebauungsplan. Die Hinweise zum Artenschutz wurden entsprechend ergänzt.	Kenntnisnahme
1.15 a) (S. 10, Textteil): Bezüglich der Beleuchtung wäre es wünschenswert, wenn die Vorgabe auch für private Beleuchtung gemacht würde. Außerdem bitte „nach aktuellem Stand der Technik" ergänzend einzufügen.	Bisherige Festsetzung umfasst auch private Beleuchtungen. Formulierung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.	Kenntnisnahme
1.15 a) (S. 10, Textteil): Bezüglich Schotterungen - es wird zwar in der Begründung noch einmal im Detail darauf eingegangen, dass Schottergärten nicht zulässig sind, aber auch im Textteil wäre ein konkreter Hinweis auf den Begriff Schottergarten wünschenswert um Missverständnisse zu vermeiden.	Formulierung in den Örtlichen Bauvorschriften ist bereits entsprechend ausführlich formuliert. Verweis im Textteil auf örtliche Bauvorschriften wurde redaktionell gestrichen.	Kenntnisnahme
Artenschutz: Es wird zwar generell auf den Artenschutz und die jeweilige Verantwortung des Bauträgers hingewiesen, dies ist aber auch im Textteil noch einmal explizit aufzunehmen. In der Abwägung ist die Rede von Artenschutzgutachten „ins Blaue".	Verpflichtung zum Artenschutz wurde zusätzlich in den Textteil aufgenommen und die Hinweise um den Fund von Mauereidechsen entsprechend ergänzt.	Kenntnisnahme

Laut der Landesweiten Artenkartierung (LAK) der LUBW wurde 2020 auf dem Flurstück 5027 eine Mauereidechse kartiert. Es ist anzunehmen, dass auch andere Flurstücke (z.B. 6689) von Eidechsen genutzt werden. U.E. handelt es sich somit nicht nur um einen vagen Verdacht. Entsprechend ist der Artenschutz streng zu beachten und muss noch einmal expliziter in den Bebauungsplan aufgenommen werden, damit es keine Unklarheiten über die Verpflichtung gibt.		
1.17 a) (S. 10, Textteil): Bezüglich Dachbegrünung - es wird zwar in der Begründung noch einmal darauf eingegangen, dass sich Dachbegrünung und Photovoltaik nicht ausschließen, es bietet sich aber an auch schon hier im Textteil darauf hinzuweisen. Eine Photovoltaikanlage kann durch die kühlende Wirkung einer Dachbegrünung sogar in ihrer Effizienz gesteigert werden.	Hinweise wurden um Erläuterungen zu Dachbegrünungen ergänzt.	Kenntnisnahme
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME/HINWEISE		
3.3 Artenschutz (S. 15 Textteil):		
Fledermäuse: Beim Fund von Fledermäuse ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Darüber hinaus sollte dies nicht erst (wie beschrieben) BEI den Bauarbeiten stattfinden. Eine Kontrolle hat VOR Beginn von Sanierungs- oder Abrissarbeiten stattzufinden Hier ist auch noch einmal explizit und unmissverständlich auf notwendige Artenschutzgutachten bei Bauvorhaben hinzuweisen (siehe Punkt zu Eidechsen)	Festsetzung ist in den Textteil übernommen worden. Hinweise wurden entsprechend ergänzt.	Kenntnisnahme
BEGRÜNDUNG		
Schutzgut Tiere/Pflanzen (S. 14, Begründung) siehe Anmerkungen zu Eidechsen und Artenschutz. Es ist auf jeden Fall deutlich zu machen, dass Bauvorhaben Verantwortlichkeiten in Bezug auf Artenschutz haben. Insbesondere im Randbereich des Bebauungsplans ist mit Eidechsen zu rechnen.	Begründung wurde entsprechend ergänzt.	Kenntnisnahme
Schutzgut Fläche/Boden (S. 14, Begründung) Im genannten Abschnitt ist davon die Rede, dass Mutterboden auf umliegende Freiflächen aufgebracht werden sollte. Hier ist geltendes Recht zu Aufschüttungen zu beachten (vgl. hierzu § 19 Abs. 1 Nr. 2 Naturschutzgesetz).	Die Einhaltung aller übergeordneten gesetzlichen Vorgaben unterliegt grundsätzlich der Verantwortung des Verursachers.	Kenntnisnahme
ABWÄGUNGSVORLAGE		

	Es ist bedauerlich, dass Nistkästen etc. gestrichen wurden, nachdem eine rechtliche Verpflichtung nicht gegeben ist.	Auf die pauschale Festsetzung wurde auf aufgrund der Stellungnahme der UNB zur frühzeitigen Beteiligung verzichtet. Sollten Artenschutzkonflikte auf den jeweiligen Grundstücken auftreten, sind nach gutachterlicher Anweisung individuelle Maßnahmen vorzusehen.	Kenntnisnahme
e	**Straßenverkehr** (13.12.2021)		
	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.03.2021.	Kenntnisnahme	-
	<u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung (22.03.2021)</u>		
	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.	*Kenntnisnahme*	-
f	**Wasserrechtsamt** (20.01.2022)		
	Grundwasserschutz / Wasserversorgung SB: H. ZahoranskyTel.: 522-1925		
	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.	Bekannt.	-
	Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem in der textlichen Festsetzung Kapitel 3.9 genannten „Hangwasser bzw. Schichtwasser“ ebenfalls um Grundwasser handelt. Entsprechend gelten alle Regelungen für Grundwasser auch für „Hangwasser bzw. Schichtwasser“.	Kenntnisnahme	
	Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwabenheimer Hof 2. Änderung“, unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, keine Bedenken.	Kenntnisnahme	

g Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht (20.01.2022) SB: H. Ernst Tel.: 522-1214 SB: Fr. Papendick Tel.: 522-2133		
Kommunalabwasser		
Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans. Die Anmerkungen aus unserer Stellungnahme zum Vorentwurf vom März 2021 wurden übernommen.	Kenntnisnahme	-
Gewässeraufsicht		
Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme	-
Die Anmerkungen (Hochwassergefahrenkarte und Gewässerrandstreifen) aus unserer Stellungnahme zum Vorentwurf vom März 2021 wurden übernommen. Die Stellungnahme bleibt auch weiterhin bestehen.		
<u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 27.04.2021</u>		
Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.	*Kenntnisnahme*	-
Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das o.g. Bebauungsplangebiet innerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ100 durch den Neckar.	*Bekannt, im Lageplan bereits nachrichtlich eingezeichnet.*	*Kenntnisnahme*
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: *1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,* *2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und* *3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.* *Des Weiteren ist nach § 78 Abs. 4 in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.*	*Berücksichtigt, für den Bereich im HQ 100 wurde kein Baufenster vorgesehen.* *Hinweise im Textteil wurden entsprechend ergänzt.*	*Kenntnisnahme*

Nach § 78 Abs. 5 kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben

a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nachteilig verändert,
c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
d) das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

1. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Des Weiteren werden Teile des Gebiets von einem HQ_{extrem} durch den Neckar überflutet. Ein Retentionsausgleich wird für den Bereich des HQ_{extrem} nicht gefordert.

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.

Nach § 29 Abs. 3 WG sind im Gewässerrandstreifen u.a. folgende Dinge verboten:

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:

<u>Hinweise:</u>
- 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 HQ_{extrem} 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** (20.01.2022) SB: Fr. Sartorius Tel.: 522-1742 Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde hatte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 27.04.2021 zu den Themen „Bodenschutz“ und „Altlasten“ Stellung genommen. Unsere damaligen Ausführungen wurden vollinhaltlich in die aktuelle und vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplans „Schwabenheimer Hof - Änderung 2“ vom 23.11.2021 übernommen. Weitere und/oder ergänzende Aspekte zu den genannten Themen sind für die vorliegende Entwurfsfassung nach derzeitiger Einschätzung nicht gegeben und nicht erforderlich.	Kenntnisnahme	-
i **Landwirtschaftsamt** (28.12.2021) durch die Änderungen in der Offenlage dieser Bauleitplanung, in Bezug zur frühzeitigen Beteiligung, ergeben sich für uns keine neuen Aspekte, die eine geänderte Stellungnahme der Unteren Landwirtschaftsbehörde erfordern. Aus unserer Sicht gibt es keine Bedenken zu der vorliegenden Bauleitplanung.	Kenntnisnahme	-
j **Vermessungsamt** (22.12.2021) von der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwabenheimer Hof" 2. Änderung sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme	-
Hinweis: In der Begründung fehlt auf Seite 12 beim Geltungsbereich des BBP das Flurstück Nr. 6700, das teilweise einbezogen ist.	Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.	Kenntnisnahme

4 Regierungspräsidien

Nr.	Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a	**RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege** (06.12.2021) **Bau und Kunstdenkmalpflege** Zu den Belangen der Denkmalpflege im umgrenzten Bereich nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:		-
	Eine Stellungnahme zu den Belangen der Bau und Kunstdenkmalpflege sowie der Archäologischen Denkmalpflege haben Sie mit dem Schreiben vom 22.04.2021 erhalten (Az. 83.2-063-21). Da sich aus unserer Sicht keine grundsätzlich neuen Aspekte ergeben haben behält unsere Stellungnahme zu oben genanntem Planungsvorhaben weiterhin ihre Gültigkeit.	Kenntnisnahme	
	<u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung 22.04.2021</u> *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgend Kulturdenkmale:* • *Ortsstraße 2 (vor), §2 DSchG* *Wegkreuz, barockes Sandsteinkreuz auf jüngerem Sockel, Kreuz mit Corpus und Totenschädel mit Knochen darunter, am Fuß des Kreuzes. Inschrift auf plastisch hervorgehobener Dreiecksfläche* • *Ortsstraße 9, 11, §2 DSchG* *Schwabenheimer Hof, ehem. Gutshof des Benediktinerinnen-Stiftes Neuburg, später der Heidelberger Jesuiten, geschlossene Hofanlage, bestehend aus:* - *Wohngebäude, eingeschossiger verputzter Massivbau mit Halbwalmdach, traufseitig erschlossen;- Scheune, Massivbau mit breitem Halbwalmdach;* - *Scheune, Massivbau mit breitem Satteldach;* - *Katharinenkapelle, in der Ecke des Areals, massiver, weitgehendverputzter Saalbau mit Dreiachtelschluss, Westfassade in Sichtsteinmauerwerk, Ecklisenen, übergiebeltes Portal, im Giebelfeld Jesuitenmonogramm, um 1725, Staffelgiebel mit kleinem steinernen Glockenstuhl auf der Spitze, 1900;* - *Einfriedungsmauer mit Tor, im Schlussstein des Korbbogeneinfahrtstores datiert und mit Wappen des Stiftes Neuburg geschmückt, 1726 (i);* - *Garten- und Freiflächen*	*Denkmäler inkl. Hinweise wurden nachrichtlich in den Lageplan und Textteil aufgenommen.*	*Kenntnisnahme*

• *Ortsstraße 22 (§2 DSchG)* *Dreiseitgehöft, 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)* • *Ortsstraße 24 (§2 DSchG)* *Gasthof Zum Anker mit ummauertem Garten, ursprünglich eingeschossiger Barockbau, ohrenumrahmte Fenster, Oberlichtportal mit Jahreszahl 1738, muschelförmige Nische mit Immaculata des 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.	*Denkmäler wurden in den Lageplan übernommen.*	*Kenntnisnahme*
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.	*Die Festsetzung einer Baulinie ist städtebaulich nicht erforderlich, die Denkmäler sind durch das Denkmalschutzgesetzt ausreichend gesichert.*	
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.	*Kenntnisnahme*	-
Kartierung der Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmalpflege)		

 Archäologische Denkmalpflege *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung (22.04.2021)* *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 des 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.*	*Hinweise wurde nachrichtlich übernommen.*	*Kenntnisnahme* *-*

   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. Damminger (folke.dannminger@rps.bwl.de) zur Verfügung.*		

b RP Karlsruhe – Naturschutz, Recht Keine Stellungnahme <u>*Stellungnahme frühzeitige Beteiligung 01.04.2021*</u> ***Allgemeine Angaben*** *Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine*	*Kenntnisnahme*	-

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine	*Kenntnisnahme*	-
Geotechnik		
<u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung 01.04.2021</u>		
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.		
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.	*Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt (siehe Stellungnahme Landratsamt).*	
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.	*Kenntnisnahme*	
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.	*Kenntnisnahme*	
Bitte wenden Sie sich an Ihre zuständige UNB LRA Rhein-Neckar-Kreis.		
Anlagen 1 + 2: Merkblätter		
c RP Karlsruhe – Raumordnungsbehörde		
Keine Stellungnahme		
Stellungnahme frühzeitige Beteiligung 26.04.2021		
Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Nachverdichtung der vorhandenen Gebäudestruktur im Ortsteil Schwabenheimer Hof geschaffen werden.	*Kenntnisnahme*	-
Die Planung ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim als gemischte Baufläche dargestellt, die Planung ist demnach aus dem FNP entwickelt.	*Kenntnisnahme*	-

	Im Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar das Plangebiet im überbaubaren Teilbereich als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Belange der Raumordnung stehen somit nicht entgegen. *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 Stemmle, joachim.stemmle@rhein-neckar-kreis.de* *mit der Bitte um Kenntnisnahme.*		
d	**RP Karlsruhe – Verkehr** Keine Stellungnahme *<u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung 23.03.2021</u>* *Der vorgelegte Bebauungsplan tangiert keine Bundes- oder Landesstraßen. Insofern sind Belange, die das Regierungspräsidium Karlsruhe vertritt, nicht betroffen.*	*Kenntnisnahme*	-

5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (13.01.2022) Mit dem Bebauungsplan sollen im Bereich des landwirtschaftlichen Weilers „Schwabenheimer Hof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nachverdichtungen geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet 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.		
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.	Kenntnisnahme	-
Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss den rechtskräftigen Bebauungsplan mit dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung digital zu, damit wir unsere Unterlagen aktuell halten können.	Erfolgt	
b Metropolregion Rhein-Neckar (08.02.2022) Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben.	Kenntnisnahme	-
Begründung: Das Plangebiet liegt mit Blick auf die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar innerhalb eines bestehenden Siedlungsfläche (Wohnen). Regionalplanerische Restriktionen liegen somit nicht vor.		
Hinweis: Dem Email-Verteiler konnten wir entnehmen, dass eine Beteiligung der Höheren Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe nicht stattgefunden hat. Dies bitten wir zu überprüfen und ggfs. nachzuholen.	Das RP Karlsruhe wurde während der frühzeitigen Beteiligung angehört (siehe oben).	Kenntnisnahme

6 Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a IHK Rhein-Neckar (31.01.2021) Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme vom 28. April 2021 fest. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.	Kenntnisnahme	-
Stellungnahme frühzeitige Beteiligung 28.04.2021 *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.*	*Kenntnisnahme*	-
b Liegenschaften Vermögen und Bau Baden-Württemberg Keine Stellungnahme	-	
Stellungnahme frühzeitige Beteiligung 19.04.2021 *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.* *Da durch das Verfahren keine landeseigenen Grundstücke betroffen sind, bedarf es keiner weiteren Beteiligung unserer Dienststelle am Verfahren.*	*Kenntnisnahme*	-
c Polizeipräsidium Mannheim (25.01.2022) Wir verweisen auf die Stellungnahme von PHK Hofer vom 25.03.2021.	Kenntnisnahme	

Stellungnahme frühzeitige Beteiligung 25.03.2021 *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.*	*Kenntnisnahme*	-

II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit (Offenlage 1)

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Einwender / in 1 (30.11.2021) Antrag auf Anpassung des Bebauungsplan ENTWURF Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit beantragen wir die Änderung des Bebauungsplan ENTWURF " Schwabenheimer Hof ", der am 23.11.2021 vom Gemeinderat vorläufig beschlossen wurde. Um die bereits vorhandene Bebauung sinnvoll nutzen bzw. umnutzen zu können ist der momentane ENTWURF nicht funktional. Folgende Punkte würden wir gerne, für die zukünftig bessere Nutzung der vorhandenen Gebäude auf dem Schwabenheimer Hof ändern. Anpassung folgender Punkte aus dem ENTWURF des Bebauungsplan "Schwabenheimer Hof". Punkt 1.14 im ENTWURF des Bebauungsplan Dieser Punkt muss noch deutlicher geschrieben werden, was ist mit bereits vorhandenen baulichen Anlagen auf den Landwirtschaftlichenflächen und ihrer zukünftigen Nutzung? Dieser Punkt sollte nochmals überdacht und besprochen werden.	Auf den als Landwirtschaftsflächen ausgewiesenen Flächen außerhalb des Ortskerns war bisher keine bauliche Nutzung vorgesehen und soll auch weiterhin keine bauliche Nutzung stattfinden. Eine Erweiterung des Schwabenheimer Hofes in den Außenbereich ist nicht das Ziel dieser Planung.	Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten. Planänderungen werden daher nicht vorgenommen.
Punkt 1.2.4 im ENTWURF des Bebauungsplan Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) in MD 1 von 0,2 auf 0,4 um die vorhandenen Gebäude und Wohnungen voll nutzbar zumachen.	Eine Verdoppelung der Geschossflächenzahl würde zu einer unverhältnismäßig hohen Verdichtung (Vervielfachung der aktuellen Einwohnerzahl im Schwabenheimer Hof führen, was ausdrücklich nicht das Ziel dieser Planung ist. Der aktuelle Charakter des Schwabenheimer Hofes soll im Grundsatz erhalten bleiben. Für die Umwandlung von bestehenden Gebäuden in Wohngebäude wurde bereits eine Erhöhung der GRZ + GFZ aufgenommen.	

Momentan wären nur 3 Wohnungen auf dem Grundstück (6724/4) Ortsstraße 2A zulässig, das Gebäude hat aber wie bereits in vorherigen Gesprächen und Schreiben erwähnt 6 Wohnungen von denen 2 Stück seit 14 Jahren Leerstehen und nicht ausgebaut werden dürfen. Durch die Erhöhung des GFZ Faktor in MD 1 von 0,2 auf 0,4 wäre es möglich in diesem bereits bestehenden Gebäude alle Wohnung nutzbar zumachen.	Das Areal nördlich der Ortsstraße / Kirchweg (Flst. 6724 + 6724/1 + 6724/3 + 6724/4) umfasst eine als Dorfgebiet (MD) ausgewiesene Fläche von rund 5.000 m². Daraus ergibt sich eine max. Geschossfläche (GF) (5.000 m² x 0,2) von 1.000 m² zzgl. 50 % Erhöhung für Bestandsgebäude = 1.500 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen mit max. 10 Wohnungen (1 Wohnung je 150 m² Geschossfläche). Dies ist gem. dem städtebaulichen Ziel zur grundsätzlichen Erhaltung des Charakters des Schwabenheimer Hofes eine reichliche und ausreichende Anzahl an Wohnungen und zukünftiger Bewohner. Bei einer Verdoppelung der GRZ / GFZ würde sich entsprechend die Wohnungszahl auf bis zu 20 erhöhen was faktisch einem neuen Baugebiet entspricht, was hier städtebaulich explizit nicht erwünscht ist.	
Für das Grundstück (5009/2) Ortsstraße 1 wäre der Faktor von 0,4 sogar noch zu klein um das alte Bauernhaus vollständig nutzbar zumachen. Die Grundstücksflächen sind in diesem Bereich so klein das die bereits vorhandenen Wohnungen den Faktor 0,2 sogar überschreiten würden und mit dem Faktor 0,4 könnte man auch nur die bereits vorhanden Wohnungen beibehalten. Es wäre sinnvoll diesen Bereich auf Grund der kleinen Grundstücke von MD 1 in MD 3 umzuwandeln, durch den Faktor von 0,8 in MD 3 könnte man das alte Gebäude mit dem großen Dachstuhl vollständig nutzbar machen. Siehe Liste: Objekt Ortsstraße. 1, 2A	Das Areal südlich der Ortsstraße (Flst. 5009/1, 5009/2, 5009/3, 5009/4) umfasst eine MD-Fläche von ca. 3.900 m². Hier ergibt sich inkl. der Erhöhung für Bestandsgebäude eine GF von 1.170 m² und somit 8 Wohnungen. Auch dies wird als ausreichend erachtet und entspricht dem städtebaulichen Ziel. Eine Einstufung in das MD 3 (GFZ 0,8) ergäbe eine Geschossfläche inkl. Erhöhung für Bestandsgebäude von bis zu 4.680 m² und max. 31 Wohnungen, was für diesen Bereich städtebaulich nicht angemessen wäre.	
Änderung der Einzeichnung im Lageplan der Baufenster (MD 1 siehe Anhang) Vergrößerung des Baufenster (alter Hühnerstall) durch Anpassung des Baufenster in Richtung Ladenburg. Die dort als Landwirtschaftsflächen eingezeichneten Flurstücke mit der Nummer 6724/3 und 6724/4 sind keine Landwirtschaftlichen Flächen mehr. Diese Flächen sind im Privatbesitz und werden nicht mehr Landwirtschaftlich genutzt. Es wäre für den zukünftigen Neubau des Hauses besser wen man den alten Hühnerstall abreißt und das neue Haus nicht wieder am alten Standort aufbaut um die doch sehr enge Bebauung etwas aufzulockern. Dies wäre durch das eingliedern der Landwirtschaftlichenfläche die keine Landwirtschaftlichenfläche mehr ist in das Dorfgebiet möglich. Siehe Liste: Objekt Ortsstraße. 2C und Bild im Anhang	Eine Vergrößerung der MD-Bauflächen und des Ortskerns des Schwabenheimer Hofes in den Außenbereich ist kein städtebauliches Ziel und benötigt ein separates und vollständiges Bebauungsplanverfahren inkl. Artenschutz, Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. einer FNP-Änderung.	

Folgende Objekte könnten durch diese Änderungen nutzbar gemacht werden.

Objekt Ortsstr. 1 (Altes Bauernhaus)
Nutzung der vorhandenen Dachgeschossflächen für 2 weitere Wohnungen die durch ein neu angebautes Treppenhaus zugänglich gemacht wurden.

Berechnungsgrundlage:
Flurstück 5009/2 mit ca. 1200 m^2 x GFZ Faktor 0,2 = 2 Wohnungen
Flurstück 5009/2 mit ca. 1200 m^2 x GFZ Faktor 0,4 = 3 Wohnungen
Flurstück 5009/2 mit ca. 1200 m^2 x GFZ Faktor 0,8 = 6 Wohnungen

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.

Berechnungsgrundlage:
Flurstück 6724/4 mit ca. 2500 m^2 x GFZ Faktor 0,2 = 3 Wohnungen
Flurstück 5009/2 mit ca. 2500 m^2 x GFZ Faktor 0,4 = 6 Wohnungen

Objekt Ortsstr. 2 C (alter Hühnerstall)
Abriss des alten Hühnerstalls und Neubau eins Mehrfamilienhauses an einer neuen Stelle und dadurch eine Auflockerung der engen Bebauung durch Vergrößerung des Baufenster in Richtung Ladenburg.

siehe Zeichnung im Anhang

b Einwender / in 2 (28.01.2022) hiermit zeigen wir in dem betreffenden Planänderungsverfahren die Vertretung der Interessen des Herrn _____ an, welcher Eigentümer des im bisherigen und künftigen Planbereich liegenden Flst. 6689 ist. Auf uns lautende Vollmacht fügen wir bei. Gegenstand der Einwendungen ist die durch den Beschluss des Gemeinderats vom 23.11.2021 (Vorlage-Nr. 2021/219) beabsichtigte Sonderbehandlung des im Eigentum unseres Mandanten stehenden Flurstücks 6689 durch eine nicht gerechtfertigte, erhebliche Beschränkung und Verkleinerung des im Entwurf 1.1 der Begründung des Bebauungsplans „Schwabenheimer Hof“ – 2. Änderung vom 23.02.2021 auf dem Flst. 6689 ausgewiesenen Plangebiets, indem nun eigens für das Flurstück 6689 – anders als alle anderen Flurstücke im gesamten Plangebiet - ein gesondertes und klein gehaltenes Baufenster an willkürlich erscheinender Stelle geschaffen werden soll. Mit einer solchen Sonderbehandlung und Beschränkung des Planbereichs auf dem Flst. 6689 besteht kein Einverständnis. Der Planverfasser des Entwurfs 1.3 der 2. Änderung hat mit der beabsichtigten massiven Einschränkung auf dem Flurstück 6689 ganz offenbar – und nach Aktenlage ohne Aufklärung der tatsächlichen örtlichen Nutzungen - auf eine private Einzelstimme aus dem Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB reagiert, nämlich auf die dortigen Einwendungen des Eigentümers des Nachbarflurstücks 6991 (Einwender/in 8). Indes handelt es sich bei der Schaffung einer isolierten Sonderlösung für das Flurstück 6689 in der aktuellen Form um ein planerisches Defizit, welches unkorrigiert im Falle des Beschlusses des Bebauungsplans mit unverändertem Inhalt zu einem Abwägungsfehler i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB und zu einem Verstoß gegen den auch im Bauplanungsrecht zu achtenden und aus Art. 3 Abs. 1 GG abzuleitenden Gleichheitssatz führen würde. Insbesondere vermögen die vom Eigentümer des Flst. 6691 ausschließlich im privaten Eigeninteresse angestellten schriftlichen Erwägungen die Versetzung und Verkleinerung des Baufensters nicht zu rechtfertigen. Dessen Angaben sind sowohl unzutreffend und unvollständig als auch werden diese unvollständigen Angaben von dem Planverfasser bislang nicht korrekt berücksichtigt, sondern die auftretenden Widersprüche erstaunlicherweise übersehen, was wir im Einzelnen darlegen.	Bei der Bebauung auf Flst. 6689 handelt es sich unzweifelhaft um eine Bebauung, die Aufgrund ihrer Lage, Alters, Nutzung, Historie etc. nicht dem alten und gewachsenen Kernbereich des Schwabenheimer Hofes entlang der Ortsstraße vergleichbar ist. Daher sind für diesen Bereich auch eigene, unabhängige und individuelle städtebauliche Maßstäbe anzusetzen und abweichende städtebaulich Regelungen gerechtfertigt. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird im neuen Bebauungsplan nicht mehr durch die Größe der Baufenster eingeschränkt, sondern durch die Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Das vorgesehene Baufenster ist ausreichend groß um die volle GRZ + GFZ ausschöpfen u können und bietet darüber hinaus noch reichlich Spielraum / Optionen für deren Platzierung auf dem Baugrundstück.	Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird für das Flurstück 6689 weiterhin ein separates und von dem Kernbereich des Schwabenheimer Hofes abgerücktes Baufenster vorgesehen. Das Baufenster wird zur flexibleren baulichen Ausnutzungen wie im Lageplan eingezeichnet nach Südwesten und geringfügig nach Südosten unter Beibehaltung eines wirksamen Abstandes zur benachbarten Tierhaltung vergrößert. In dem Bereich zwischen den Baufenstern wird ein zusätzliches Nebenanlagenbaufenster für sonstige bauliche Anlagen ohne Wohnnutzungen ergänzt.

I. Fehler bei der nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlichen gerechten Abwägung		
1. Angeführt wurden in der Einwendung des Eigentümers des Flst. 6691 neben pauschalen und unerheblichen Hinweisen auf die angebliche Gebietsunverträglichkeit des auf dem Flst. 6689 befindlichen Zweifamilienhauses, das angeblich mit einer „Sondergenehmigung errichtet“ worden sei, und auf die angebliche Unzulässigkeit einer weiteren Bodenversiegelung angesichts des Klimawandels der nicht weniger unkonkrete Hinweis darauf, dass eine angeblich „massive Erhöhung der Wohnintensität in unmittelbarer Nachbarschaft“, wie sie in der von der Gemeinde Dossenheim in der vorherigen Planversion des Baufensters vorgesehen war, „das langsame Ende der Tierhaltung auf seinem Betrieb zur Folge haben“ würde (Einwender/in 8 auf Seite 47 der Abwägungsvorlage zum Entwurf 1.1 Bebauungsplan „Schwabenheimer Hof“ – Änderung 2). Sein landwirtschaftlicher Betrieb bzw. darin anfallende Emissionen, wie beispielsweise Traktorlärm „vertragen sich nicht mit solchen Wohnprojekten“.		
2. Die zutreffenden, jedoch bislang nicht berücksichtigten Fakten sind:		
a) Widersprüchliche Einwendung: Der Eigentümer des Flurstücks 6691 hat selbst als offiziellen Wunsch die beabsichtigte Umnutzung eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zum Wohnhaus auf dem Flurstück 6691 an der Grenze zum Flurstück unseres Mandanten 6689 angegeben. Dieses Vorhaben ist auf Blatt 8 der Begründung des Entwurfs 1.3 des Bebauungsplans Schwabenheimer Hof“ – Änderung 2 im Übersichtsplan auf dem Flurstück 6691 von dem Planverfasser entsprechend rot-schraffiert ausgewiesen. Wie kann der Planverfasser in der Abwägungsvorlage auf Bl. 47 sozusagen im selben Atemzug die Benachteiligung unseres Mandanten durch Schaffung eines kleinen Sonderbaufensters für Wohnbebauung mit einem Sonderabstand von 20 m zum Flurstück 6691 mit der „Vermeidung von Immissionskonflikten“ begründen, wenn doch der Eigentümer des Flurstücks 6691 just an dieser Grundstücksgrenze selbst ein großes Gebäude auf dem Flurstück 6691 auf Wohnnutzung umstellen wird, die dann viel näher, nämlich direkt neben seinen betrieblichen Gebäuden stattfindet?	Der ganze Schwabenheimer Hof ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die Erhaltung / Fortentwicklung der landwirtschaftlichen Strukturen ist auch weiterhin das gewichtigste städtebauliche Ziel, daher wird auch die Festsetzung das MD beibehalten. Dorfgebiete dienen vorrangig der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Wohnnutzungen folgen nachrangig. Daher sind bei der Abwägung die Belange der Landwirtschaft besonders zu beachten und mit entsprechend hohem Gewicht zu bewerten. Hierbei sind nicht nur die aktuellen landw. Nutzungen sondern auch die Wiederaufnahme bzw. Erweiterungsoptionen von landwirtschaftlichen Betrieben besonders zu berücksichtigen.	
b) Unzutreffender Sachverhalt: Auf dem Flurstück 6691 befindet sich keine „Tierhaltung“. Erst auf dem dahinterliegenden Flurstück 5024 befinden sich derzeit noch Stallungen für ca. 10-12 Pferde. Das ist eine erhebliche Entfernung zum Grundstück unseres Mandanten. Ferner handelt es sich, abgesehen von einem Freizeitpferd für die Tochter, nicht um eine Tierhaltung des Eigentümers des Flurstücks 5024 im Sinne einer Eigennutzung. Dieser vermietet (nur noch wenige) Pferdeplätze an Nichtanwohner, deren Pferde dort kommerziell in Pflege stehen.	Jede zusätzliche und an landwirtschaftliche Nutzungen heranrückende Wohnbebauungen schränkt die landw. Nutzung grundsätzlich ein, insbesondere wenn diese auf einer Seite erfolgt, auf der bisher durch den best. Bebauungsplan ein großer Abstand zur nächsten Wohnbebauung gesichert war. Wenn die landw. Nutzung von allen Seiten durch bestehende / heranrückende Wohnbebauungen eingeschränkt wird, verbleibt dieser keinen Spielraum	
c) Widersprüchliche Einwendung: Der Eigentümer des Flurstücks 6691 hat gerade in jüngster Zeit eine massive Umnutzung auf den Anwesen 6691 und 5024 - weg von einer Tier-		

haltung/ Tierpflege und hin zum Ausbau umfassender tiermedizinischer Behandlung - vollzogen. Die vormals bestehende Anzahl an Pflegeplätzen für Pferde auf dem Flurstück 5024 wurde seit 2020 massiv zurückgebaut. An der Stelle der zurückgebauten Tierstallungen hat der Eigentümer der Flurstücke 6691 und 5024 nun ganz frisch im Jahr 2021 – zusätzlich zu der seit Jahren auf dem Flurstück mit ca. 10 Mitarbeitern betriebenen Tierarztpraxis Dr. Zuck und Dr. Ehrenfels – die Räumlichkeiten für das „Tieraugenzentrum am Neckar“ eingerichtet, das auf die Behandlung von Tieraugen von Hunden, Katzen und Pferde spezialisiert ist, und gemäß Internet-Auftritt über weitere 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verfügt. Der Einwender/in 8 hat den Umfang der vormaligen Pferdeeinstellung auf dem Flurstück 5024 also selbst massiv zurückgefahren und durch eine zweite große Tierarztpraxis ersetzt. Derzeit befinden sich noch ca. 10-12 Einstellpferde zur Pflege auf dem gesamten Anwesen. Das ist keine nennenswerte „Tierhaltung“. Stattdessen arbeiten dort nun zwei Tierarztpraxen mit einem Personalbestand von 24 bis 25 Personen. d) Für das Zweifamilienhaus auf dem Flurstück 6689 wurde im Jahre 1966 vom Landratsamt Rhein-Neckar eine ganz normale Baugenehmigung erteilt, keine Sondergenehmigung. Das Grundstück 6689 mit seinem Zweifamilienhaus ist in das Dorfgebiet integriert und gehört seit Jahrzehnten zum Plangebiet der Bebauungspläne von Schwabenheim. Es darf die gleichen Plangrundsätze für sich beanspruchen, wie sie für die Nachbarfläche gilt. Es hätte dem Planverfasser auffallen dürfen, dass die Art und Weise und die Wortwahl der Einwendungen des Einwenders 8 zu einem wesentlichen Anteil auf eine Stigmatisierung und Stimmungsmache gegen das am Rand des Plangebiets liegenden Grundstücks unseres Mandanten gerichtet sind. Die Motive hat der Einwender in seiner schriftlichen Stellungnahme selbst offengelegt: Es geht um eine Retourkutsche für Vorgänge von vor 40 Jahren in Bezug auf die damalige Intensivtierhaltung (ca. 4000 Hühner) der Eltern des heutigen Eigentümers des FlstNr. 6691. Prozessanhängig war damals die Verlagerung der Intensivtierhaltung an die unmittelbare Grenze des FlstNr. 6689 sowie die dort geplante offene Kotablagerung des Viehbestandes. Prozessführer war hier nicht der heutige Eigentümer des FlstNr. 6689, sondern dessen Rechtsvorgänger. Der Plangeber sollte nach unserer Auffassung solchen sachlich nicht relevanten, persönlichen Motiven keinen Raum geben und stattdessen die in diesem Schreiben genannten, heute objektiven sachlichen Gegebenheiten zugrunde legen. e) Im weiteren Plangebiet gibt es an mehreren Stellen bzw. auf mehreren Flurstücken eine geringere räumliche Nähe von Wohnnutzung und betrieblicher/ landwirtschaftlicher Nutzung als es der Planverfasser nun für den willkürlich gesetzten Abstand des geplanten Baufensters für das FlSt. 6689 von vermeintlichen „Immissionsquellen“ zugrunde legt. Erhebungen oder Prüfungen hierzu sind nicht ersichtlich.	um ggf. Emissionsquellen so auszurichten, dass diese die Nachbarschaft nicht unangemessen beeinträchtigen. Daher ist der Abstand zu bestehenden Wohnhäusern auf der einen Seite nicht zugleich der Maßstab für den Abstand für alle zukünftigen Wohnbebauungen auf den bisher unverbauten Seiten, die ggf. nach aktuellem Planungsrecht eine Erweiterungsoptionen bieten würden.	

3. Dennoch sah sich der Planverfasser aufgrund der Einwendungen des Eigentümers der Flurstücke 6691 und 5024 und ohne unseren Mandanten zu befragen – insofern einseitig - dazu veranlasst, dem Gemeinderat zur Beschlussfassung in Abänderung der Vorversion des Planentwurfs anzuempfehlen, den Baufensterabstand auf Flst. 6689 zu den benachbarten landwirtschaftlichen Anwesen um 20 Meter „zum Schutz der landwirtschaftlichen Nutzungen und zur Minimierung von Emissionskonflikten“ zu vergrößern (Seite 47 der Abwägungsvorlage zum Bebauungsplan „Schwabenheimer Hof“ – Änderung 2), was der Gemeinderat leider nicht weiter hinterfragte, sondern mit Beschluss vom 23.11.2021 zunächst billigte Die Einwendungen des Eigentümers der Flurstücke 6691 und 5024 sind bei Betrachtung des wahren Sachverhalts jedoch nicht belastbar, sondern gegenstandslos und stehen u. a. im direkten Widerspruch zum eigenen Vorhaben der Wohnraumgewinnung auf dem Flurstück 6691.		
4. Der Planverfasser bzw. die Gemeinde hat die maßgebenden Sachverhalte noch nicht aufgeklärt und bewertet. Hierzu gehört unter anderem auch die Klärung von Entfernungen anderer Wohnnutzungen im Plangebiet zu den vom Eigentümer des Flurstücks 5024 derzeit noch betriebenen Pferdestallungen. Misst man diese Entfernungen im Plangebiet, ist festzustellen, dass die Zurücksetzung eines gesonderten Baufensters 20 m hinter die Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 6691 u. a. auch deshalb nicht gerechtfertigt ist, weil andere Wohnnutzungen im Plangebiet näher an den Stallungen liegen. Dann müsste man auch an anderer Stelle im Plangebiet Wohnnutzungen bzw. gemäß Planbegründung beabsichtigte Umnutzungen bestehender Gebäude im Plangebiet in gleicher Entfernung zu landwirtschaftlichen Betrieben oder Tierstallungen in gleicher Weise reglementieren.		
5. Die bildliche Darstellung im „Übersichtsplan Bebauungswünsche Grundstückeigentümer“ auf Bl. 8 der Begründung zum Bebauungsplan Änderung 2 ist bezogen auf die Angaben unseres Mandanten zu Flurstück 6689 zu allen drei in roter Farbe eingezeichneten Objekten nicht korrekt bzw. stark verfälscht, so dass ein falscher Eindruck entsteht. Das im nordöstlichen Teil eingezeichnete beabsichtigte Doppelhaus ist maßstäblich zu großflächig eingezeichnet. Die beabsichtigte Grundfläche des Gebäudes ist maßstäblich um ca. 15-20% kleiner als in der Offenlage dargestellt. Die Darstellung der Vergrößerung der Bestandsgarage in der südöstlichen Ecke ist vollkommen misslungen. Beabsichtigt ist lediglich eine Verdoppelung der bisherigen Stellfläche. Stattdessen hat der Planverfasser die Fläche quasi vervierfacht eingezeichnet und noch dazu in „rot“ als „neue Wohngebäude“ gekennzeichnet, was falsch ist. Die Darstellung an der südwestlichen Ecke in „rot“ als „neues Wohngebäude“ ist ebenfalls misslungen. Hier soll allenfalls ein Carport oder kleine Garage entstehen, wenn überhaupt, jedenfalls kein Wohngebäude. Wir bitten um zeichnerische Korrektur und Klarstellung.	Die Darstellung der Bauwünsche ist eine symbolhafte Darstellung, welche auf Basis einer ersten Fragebogenaktion bzw. der entsprechenden Rückmeldungen der entsprechenden Eigentümer von der Gemeinde erstellt wurde, um einen ersten Überblick als Grundlage für die Planung zu erhalten. Ggf. sind daher Abweichungen möglich und grundsätzlich unschädlich, insbesondere wenn von den Eigentümern keine detaillierten Lagepläne mit den Bauwünschen vorgelegt wurden. Die Darstellungen der Bauwünsche wurden entsprechend angepasst.	

6. Die Bestandsgarage in der südöstlichen Ecke wäre bei der jetzigen Planung gar nicht mehr im Plangebiet, was wir rügen.	Die Baufenster für Nebenanlagen / Garagen wurden deutlich vergrößert und umfasst nun i.V. mit der Ausnahmeregelung für Bestandsgebäude / Bestandsgaragen auch die Garage auf Flst. 6689, so dass auch nach Ablauf des Bestandsschutzes an dieser Stelle ggf. wieder errichtet werden kann.	
7. In rechtlicher Hinsicht wenden wir ein: Das Vorbringen des Eigentümers des Flst. 6691 enthält kein von der planändernden Gemeinde nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigendes Abwägungsmaterial. Würde der Bebauungsplan mit diesem Inhalt beschlossen, stellte die gegenwärtige Sonderzuteilung eines kleinen gesonderten Baufensters für das Grundstück 6689 unseres Mandanten außerhalb der sonst komplett zusammenhängenden Fläche des Plangebiets deswegen einen erheblichen Abwägungsfehler dar. Abwägungserheblich und damit von der planaufstellenden Gemeinde nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind nämlich nur solche privaten Belange, die in der konkreten Planungs-situation einen städtebaulich relevanten Bezug haben und schutzwürdig sind. An Letzterem fehlt es bei geringwertigen oder mit einem Makel behafteten Interessen sowie bei solchen, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht, oder solchen, die für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Plan nicht erkennbar waren (BVerwG, Urt. v. 29.6.2015 – 4 CN 5/14 – juris Rn. 14). Hier ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Flst. 6689 wie auch das Flst. 6691 schon nach dem bisherigen Bebauungsplan „Schwabenheimer Hof“ seit Jahrzehnten (zuletzt von 1999) als Dorfgebiete (MD) i.S.d. § 5 BauNVO ausgewiesen waren, in denen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO sowohl landwirtschaftliche Betriebe als auch sonstige Wohngebäude allgemein zulässig sind. Deshalb greifen auch die Bezugnahmen des Eigentümers des Flst. 6691 auf den Schutz vor herannahender Wohnbebauung nicht. Ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot liegt in diesen Fällen i.d.R. nämlich nur vor, wenn ein infolge der Umplanung zu erwartendes Vorhaben weitere immissionsschutzrechtliche Einschränkungen für den bestehenden Betrieb zur Folge haben wird. Dies ist regelmäßig nicht der Fall, wenn bereits Wohngebäude vorhanden sind, auf die der Betrieb in gleicher Weise Rücksicht nehmen muss (vgl. BVerwG, Beschluss vom 05.03.1984 - 4 B 171/83). Da unverändert die Immissionsgrenzwerte für Dorfgebiete gelten und auch auf den Flstt. 5024 und 5025 bisher schon eine Wohnnutzung vorhanden ist (Seite 5 des Entwurfs 1.3 der Begründung des Bebauungsplans „Schwabenheimer Hof“ – 2. Änderung vom 23.11.2021), welche noch näher an dem Betrieb des Eigentümers des Flst. 6991 liegt, betrifft die bloße Änderung der Baufenster als Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung nach § 23 Abs. 3 BauNVO die Interessen des Klägers im Gegensatz zur Änderung der Nutzungsart nicht.	Die Ausweisung eines separaten Baufensters auf Flst. 6689 ist städtebaulich gerechtfertigt, da diese Bebauung nicht dem direkten, dicht bebauten und historischen Ortskern an der Ortsstraße zugerechnet werden kann. Ein separates, immer noch um ein vielfaches größeres Baufenster als im bisherigen Bebauungsplan, welches immer noch das max. Maß der baulichen Nutzung deutlich überschreitet und dieses nicht einschränkt sowie einen gewissen städtebaulich gewünschten Abstand zur benachbarten landw. Nutzung einhält, stellt keine Ungleichbehandlung dar sondern ist konkreter städtebaulicher Wille der Gemeinde und berücksichtigt die Belange für eine mögliche Erweiterung der best. Wohnbebauung als auch der Landwirtschaft. Um einen zusätzlichen Spielraum bei der Stellung möglicher zusätzlicher Gebäude zu erhalten, wird das Baufenster nach Südosten und geringfügig nach Südwesten vergrößert. Ein deutlicher und wirksamer Emissionsabstand zur benachbarten Tierhaltung bleibt bestehen.	

Die geplante Änderung bewirkt dagegen nur eine Verschiebung der festgesetzten Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Anders als bei den Baugebietsfestsetzungen, bei denen stets ein Austauschverhältnis gegeben ist und die deshalb als nachbarschützende Regelungen erlassen werden müssen, besteht hinsichtlich der Festsetzungen nach § 23 BauNVO zur überbaubaren Grundstücksfläche Einigkeit, dass bei ihnen im Einzelfall durch Auslegung ermittelt werden muss, ob und in welchem Umfang die Festsetzung (auch) die Nachbarn schützen soll (BVerwG, Beschluss vom 23.06.1995 - 4 B 52/95, NVwZ 1996, 170, 171; Hornmann, in BeckOK BauNVO, 27. Edition, § 23 Rn. 82). Wie aus der Planbegründung hervorging, bezweckten die im Bebauungsplan von 1999 festgesetzten kleinen Baufenster allein den langfristigen Erhalt der bisherigen Struktur des Schwabenheimer Hofs. Es ging also gerade nicht darum, Immissionskonflikte zwischen den Eigentümern zu verhindern, was angesichts der in großen Teilen des Schwabenheimer Hofs noch viel engeren Bebauung als auf den Flst. 6689 und 6691 auch kein realistisches Ziel gewesen wäre. Das Interesse des Eigentümers des Flst. 6691, vor Immissionskonflikten infolge der Verschiebung von Baugrenzen i.S.d. § 23 Abs. 3 BauNVO verschont zu bleiben, ist somit kein schutzwürdiger Belang im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens, sondern ist eine am Maßstab des § 15 Abs. 1 BauNVO und unter Berücksichtigung von § 5 LBO im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für die jeweiligen Wohnungsbauvorhaben im Einzel-fall zu klärende Frage. Solche kleinräumigen Probleme muss die Gemeinde nicht im Planaufstellungsverfahren lösen, sondern kann ihre Lösung einem nachfolgenden Verfahren zur Zulassung eines konkreten Vorhabens überlassen, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist (BVerwG, Urt. vom 5. Mai 2015 – 4 CN 4/14 – juris Rn. 14). Die von dem Eigentümer des Flst. 6691 angekündigten Widersprüche gegen „jedes auf diesem Grundstück [Flst. 6689] neu ausgewiesene Baufenster“ wären also schon mangels Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO unzulässig, sodass die Gemeinde von dieser Seite aus nichts zu befürchten hätte. Auch wenn hiernach die Gemeinde mittels Festsetzungen nach § 23 Abs. 3 BauNVO derartige Konfliktlagen zwar dennoch lösen kann, auch wenn sie es nicht muss, entbindet dies die Gemeinde jedenfalls nicht davon, sich ein näheres Bild über die zu erwartende Emissionsbelastung zu verschaffen, was regelmäßig durch Sachverständigengutachten zu erfolgen hat (Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil v. 10.09.2009 – 2 A 2.06 – juris Rn. 39 f.) In keinem Fall hätte die Gemeinde einfach auf die Behauptung des Eigentümers des Flst. 6691, die neuen Baugrenzen würden eine Wohnbebauung ermöglichen, welche infolge der Immissionskonflikte „das langsame Ende der Tierhaltung“ auf seinem Betrieb zur Folge habe, vertrauen und erst recht nicht in vorauseilendem Gehorsam die Baugrenze um 20 Meter nach hinten verlegen dürfen, ohne der Frage nachzugehen, ob entsprechende Emissionen überhaupt vorliegen, welche dem berechtigten Interesse unseres Mandanten an einer baulichen Nutzung seines Grundstücks entgegenstehen könnten. Dann wäre dem Planaufsteller auch aufgefallen, dass es sich bei der geltend gemachten „Tierhaltung“ auch baulich nur noch um wenige Standplätze für Pferde fremder Dritter handelt, was in der Gesamtschau nicht ins Gewicht fällt. Angeblich strengere Anforderungen an		

das „Tierwohl“ mit „weiteren Anpassungen“, welche die Konfliktlage verschärfen würden, sind bei der tatsächlichen Nutzung des Areals durch zwei tierärztliche Praxen mit ca. 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und mit der erklärten Absicht des Eigentümers, auf dem Flurstück 6691 auch noch ein Betriebsgebäude auf Wohnnutzung umzustellen (und dabei mutmaßlich von der Vergrößerungsregelung um 50% Gebrauch zu machen), schlicht falsche und irreführende Angaben. Selbst wenn bestimmte Anforderungen an das Tierwohl gelten würden, hätte der Eigentümer des Flst. 6691 kein schutzwürdigeres Interesse daran als unser Mandant an einer gemessen an der Größe seines Grundstücks eher geringfügigen Ausweitung von Wohnbebauung. In die Abwägung einzustellen sind nämlich nur solche betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten, die entweder bereits konkret ins Auge gefasst sind oder bei realistischer Betrachtung nahe liegen (VGH Mannheim, Urteil v. 9. Juli 2020 – 5 S 1493/17, ZfBR 2020, 861, 863). Zusätzlich entschärft wird die vermeintliche, gar nicht bestehende Konfliktlage auch noch dadurch, dass der Eigentümer des Flst. 6691 selbst eine Umwidmung des an der nördlichen Grenze zum Flst. 6689 gelegenen Gebäude zur Wohnnutzung plant (Seite 7 des Entwurfs 1.3 der Begründung des Bebauungsplans „Schwabenheimer Hof“ – 2. Änderung vom 23.11.2021). Hierdurch wird nicht nur der Abstand der auf dem Flst. 6689 durch die Vergrößerung des Baufensters ermöglichten Wohnbebauung und den zur Tierhaltung genutzten Gebäuden auf dem Flst. 5024 erweitert, sondern es besteht durch den umzunutzenden Gebäudebestand auf dem Flurstück 6691 auch noch eine optische und akustische Abtrennung, mithin ein baulicher Schutzwall zwischen den Grundstücken. Eine reale Konfliktlage, die über normale und typische Situationen im Dorfgebiet hinausgehen, existiert überhaupt nicht. Hiervon sollte sich die Gemeinde selbst überzeugen. Darüber hinaus stellt sich die Frage, mit welchem Recht der Eigentümer des Flst. 6691 unserem Mandanten unter Hinweis auf die angebliche Immissionskonfliktlage eine Ausdehnung der Wohnbebauung untersagen möchte, während er selbst auf demselben Grundstück, auf dem sich auch der angebliche Emissionsherd befindet, eine Umnutzung in Wohnnutzung verwirklicht. Soweit der Eigentümer des Flst. 6691 behauptet, unser Mandant habe in der Vergangenheit diverse langwierige Prozesse gegen Stallbauten der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe geführt, ist dies als unwahr zurückzuweisen. Unser Mandat hat zu keiner Zeit Gerichtsverfahren eingeleitet. Die auf dem Flurstück 6691 im vorigen Jahrhundert praktizierte Intensiv-Tierhaltung (mehrere tausend Hühner etc.) wurde weder von dem heutigen Eigentümer noch von dem damaligen Eigentümer des Flst. 6689 angegriffen. Diese war unbestritten. Richtig hingegen ist, dass im Jahre 1978 der Rechtsvorgänger unseres Mandanten im Eigentum sich gegen eine ausschließliche Massierung der Intensivtierhaltung direkt an seiner Grundstücksgrenze, unzureichende Lüftungsanlagen (Dimension, Filterung) und eine unzulässige offene Kotablage wehrte. Die Massentierhaltung wurde vor Jahrzehnten ohne Zutun unseres Mandanten aufgegeben. Die damalige Sachlage hat mit der heutigen Situation, in der es keine nennenswerte Tierhaltung in der Nachbarschaft mehr gibt, nichts zu tun.		

Nach alledem stellt sich die Berücksichtigung des Vorbringens des Eigentümers des Flst. 6691 durch die Gemeinde schon als Einstellung nichtbeachtlicher Erwägungen in die Abwägungsentscheidung dar, wobei jedenfalls angesichts der fehlenden Ermittlung der wirklichen Emissionslage zusätzlich ein Ermittlungsdefizit vorliegt, sodass die massive Verkleinerung und Verschiebung des Baufensters in einen großen Abstand vom übrigen Plangebiet mit markanten Abwägungsfehlern behaftet ist. Bei Wiederherstellung des ursprünglich im Begründungsentwurf vom 23.02.2021 Entwurf 1.1 ausgewiesenen Baufensters würden diese Fehler geheilt.		
II. Verstoß gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB erfordert nicht nur ein Abwägen der öffentlichen mit den betroffenen privaten Belangen, sondern auch der privaten Belange untereinander. Die „gerechte” Abwägung dieser Belange muss von dem Bestreben getragen sein, im Rahmen des Planungsziels einen Interessenausgleich herzustellen. Die berührten privaten Belange dürfen daher nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden. Insoweit kommt auch der allgemeine Gleichheitssatz (Art. 3 I GG) zur Geltung. (BGH, Urteil vom 11.11.1976 - III ZR 114/75 – juris Rn. 29). Anlassstiftend für die hier gegenständliche Umplanung waren laut Planbegründung die in den letzten Jahren vermehrt geäußerten Wünsche der Grundstückseigentümer im Schwabenheimer Hof nach neuen Wohnbebauungen bzw. zusätzlichen Wohnungen durch Umnutzungen vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken. Deswegen sei es auch Ziel des Umplanungsverfahrens, „den Bebauungsplan flexibler und insgesamt einfacher zu gestalten, um möglichst allen Grundstücken einen gewissen Spielraum für Nachverdichtungen in einem städtebaulich verträglichen Umfang zu ermöglichen (Gleichbehandlung), ohne die Struktur des Ortsteils grundsätzlich bzw. grundlegend zu verändern.“ (Seite 6 des Entwurfs 1.3 der Begründung des Bebauungsplans „Schwabenheimer Hof“ – 2. Änderung vom 23.11.2021) Hieraus folgt, dass allen Grundstückseigentümern im Plangebiet nach gleichen Maßstäben neue überbaubare Grundstücksflächen für die Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden müssen. Dabei kann die planaufstellende Gemeinde nicht nach bloßem Gutdünken vorgehen. Unterschiede bei der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche, wie es die hier in Rede stehenden Baufenster i.S.d. § 23 Abs. 3 BauNVO sind, führen nur dann nicht zu einem Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG, wenn sie durch sachliche Gründe gerechtfertigt sind (BVerwG, Beschluss v. 30.8.1965 – 4 B 81/65). Ergänzend kann hier auf die Rechtsprechung zu Festsetzungen von Verkehrsflächen zu Erschließungszwecken verwiesen werden, welche ebenfalls zu einer Beschränkung der baulichen Nutzung des eigenen Grundstücks führen. Für diese gilt der Grundsatz der Lastengleichheit. Eine Festsetzung, die als Folge des für die Erschließungsanlage gewählten Standortes die bauliche Nutzbarkeit nur bestimmter Grundstücke empfindlich beschneidet,	Ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz ist nicht gegeben, da es sich unzweifelhaft bei der Bebauung auf Flst. 6689 um gänzlich andere städtebauliche Rahmenbedingungen handelt, als diese im Kern des Schwabenheimer Hofes anzutreffen sind. Daher sind differenzierte Festsetzungen für die einzelnen Bereiche nicht nur gerechtfertigt sondern städtebaulich notwendig um das planerische Ziel zu gewährleisten.	

entspricht den Anforderungen einer „gerechten” Abwägung grundsätzlich nur, wenn für die Anordnung der Anlage gerade an dieser Stelle sachlich gerechtfertigte und erhebliche Gründe bestehen, wenn etwa die natürlichen Geländeverhältnisse die planerische Lösung mehr oder minder „vorzeichnen”. (BGH, Urteil v. 11.11.1976 – III ZR 114/75 – juris Rn. 30). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Flst. 6689 mit 7065 m² das größte überplante Flurstück (Seite 8 des Entwurfs 1.3 der Begründung des Bebauungsplans „Schwabenheimer Hof“ – 2. Änderung vom 23.11.2021) und zudem am westlichen Rand des Ortsteils gelegen ist und insofern das Risiko einer grundsätzlichen bzw. grundlegenden Veränderung der Struktur des Ortsteils schon von vornherein im Vergleich mit den anderen beplanten Grundstücken eher gering erscheint. Damit ist aber zugleich ein besonders großer Spielraum für die Schaffung zusätzlicher bebaubarer Fläche für Wohnbebauung eröffnet. Zudem ist die bisher vorhandenen Bebauung des Flst. 6689 in Relation zur Grundstücksfläche eine der geringsten des Plangebiets. Die tabellarische Zusammenstellung der tatsächlich überbauten Grundstücksfläche und der durch Verrechnung mit der Gesamtfläche ermittelten Grundflächenzahl (GRZ) weißt bei Flst. 6689 für den Zustand vor der Umplanung eine GRZ von 0,05 aus (Seite 10 des Entwurfs 1.3 der Begründung des Bebauungsplans „Schwabenheimer Hof“ – 2. Änderung vom 23.11.2021). Von den insgesamt 34 Flurstücken weisen nur 8 einen geringeren Wert auf, weswegen das Flst. 6689 mit einer GRZ von 0,05 auch deutlich unter der Durchschnitts-GRZ von 0,12 liegt. Aufgrund der erheblichen Verkleinerung des Baufensters infolge der Einwände des Eigentümers des Flst. 6691 erhöht sich die nach Umplanung auf Flst. 6689 bestehende GRZ – trotz des wegen der absoluten Größe, der Lage und der relativ geringen baulichen Verdichtung weit überdurchschnittlichen Potentials – lediglich um 0,05 und somit um einen Wert, welcher sogar noch unterhalb der durchschnittlichen GRZ-Zunahme von 0,06 liegt. Für diese Benachteiligung unseres Mandanten sind außer dem Hinweis auf die Vermeidung von Immissionskonflikten, welcher wie oben gezeigt nicht verfangen kann, keinerlei Gründe vonseiten der Gemeinde ausgeführt noch sind solche denkbar. Die willkürliche Beschränkung des Flurstücks 6689 auf ein vom übrigen Plangebiet abgesetztes und verkleinertes Baufenster aufgrund einseitiger Nachbarbehauptungen in Form des aktuellen Entwurfs schränkt unseren Mandanten also in stärkerem Maße ein als dies anderen Grundstückseigentümern zugemutet wird, ohne dass hierfür Gründe ersichtlich und auch tatsächlich nicht gegeben sind, und obwohl im Gegenteil die Gefahr für eine Ortstypveränderung bei einer zusätzlichen moderaten Wohnbebauung auf dem Flst. 6689 evident besonders gering ist. Hierin liegt ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG. Ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz wird auch dadurch belegt, dass andere Wohnnutzungen im Plangebiet in einem gleichen und wesentlich geringeren Abstand zur Tierställen oder Tierhaltungen bzw. zu landwirtschaftlichen Betrieben toleriert werden sollen, und unser Mandant mit der Zurücksetzung eines vom sonstigen Plangebiet abgekoppelten und isolierten Baufensters 20 m hinter die Grundstücksgrenze zum Flurstück 6691 offensichtlich demgegenüber ungleich benachteiligt wird, zumal auf dem angrenzenden Flurstück 6691 noch nicht		

einmal Tierhaltung betrieben wird, sondern ganz im Gegenteil dessen Eigentümer selbst Wohnraum schaffen will. Dann müsste man auch andere Wohnnutzungen bzw. gemäß Planbegründung beabsichtigte Umnutzungen bestehender Gebäude im gesamten Plangebiet gleich in identischer Entfernung reglementieren und Wohnnutzung mit kürzerer Entfernung überall im Plangebiet mit der gleichen Begründung „zum Schutz der landwirtschaftlichen Nutzungen und zur Minimierung von Emissionskonflikten“ verbieten bzw. verhindern. Zu berücksichtigen ist ferner, dass an Bestandsgebäuden, die bislang keine Wohnraumnutzung haben (wie Scheunen, Betriebsgebäude, Ställe etc.) gemäß den textlichen Festsetzungen ein Aufschlag auf 50% auf die Grundflächenzahl GRZ gewährt werden soll, wenn diese Gebäude in Wohnraum umgebaut werden. Das ist ein sehr erheblicher rechtlicher und wirtschaftlicher Vorteil für alle Eigentümer von Scheunen, Betriebsgebäuden, Ställen etc. einschließlich des Einwenders 8 (Eigentümer FlSt 6691 und 5024). Das ist ein Vorteil der übrigen Einwohnerschaft, den sich unser Mandant aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten und aufgrund der beabsichtigten Planung nicht zunutze machen kann. Unser Mandant ist sich der Bedeutung der Erhaltung des in der Metropolregion Heidelberg – Mannheim einzigartigen Gebietscharakters des Schwabenheimer Hofs als erstrebenswertes städtebauliches Ziel bewusst, welche in besonderem Maße eine gegenseitige Rücksichtnahme der Eigentümer der überplanten Grundstücke erfordert. Deshalb kommt für unseren Mandanten auch eine einvernehmliche Lösung in Betracht, welche ein Baufenster umfasst, welches die auf allen Flurstücken im Plangebiet angedachte bzw. zulässige und der Gemeinde bekannte (vgl. Seite 7 des Entwurfs 1.3 der Begründung des Bebauungsplans „Schwabenheimer Hof“ – 2. Änderung vom 23.11.2021 bzw. unsere obigen Klarstellungen zu den zeichnerisch falschen Darstelllungen auf FlSt. 6689) Wohnbebauung zulässt und im Übrigen so beschränkt ist, dass weder die Gemeinde noch die benachbarten Eigentümer mit einer etwaigen gebietstypverzerrenden exzessiven Bebauung durch unseren Mandanten rechnen müssen. Die Befolgung einseitiger Einwendungen in der Gestalt des aktuellen, fehlerhaften Entwurfs verhilft dagegen einseitig den von persönlichen Vorbehalten infolge familiärer Streitigkeiten geprägten Interessen des Eigentümers des Flst. 6691 zum Durchbruch und findet keinen Rückhalt in städtebaulichen Erwägungen, weswegen sie aus den genannten Gründen rechtsfehlerhaft und für unseren Mandanten inakzeptabel ist. Wir bitten um Überprüfung und Verbesserung des Planentwurfs und behalten uns im Falle der Nichtberücksichtigung unserer Einwendungen die Ausschöpfung des Rechtswegs gegen einen entsprechenden Bebauungsplan vor.		

III Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit (frühzeitige Beteiligung)

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	*Begründung Verwaltung / Planer*	*Beschlussvorschlag*
a ***Einwender / in 1*** *(19.04.2020)* *Antrag auf Änderung des Bebauungsplan ENTWURF* *Sehr geehrte Damen und Herren,* *hiermit beantragen wir die Änderung des Bebauungsplan ENTWURF "Schwabenheimer Hof ", um die bereits vorhandene Bebauung sinnvoll nutzen bzw. umnutzen zu können.* *Folgende Punkte würden wir gerne, für die zukünftig bessere Nutzung der vorhandenen Gebäude auf dem Schwabenheimer Hof ändern.* *Löschung / Änderung folgender Punkte aus dem ENTWURF des Bebauungsplan "Schwabenheimer Hof".* *Punkt 1.2.2 im ENTWURF des Bebauungsplan* *Die maximale Grundflächezahl (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*	*Keine allgemeine Erhöhung der Grundflächenzahl, da dies ansonsten aus Gleichbehandlungsgrundsätzen im gesamten Schwabenheimer Hof für alle Flächen erfolgen sollte.* *Ausnahme wurde aufgenommen, dass für Umnutzungen von bestehenden Gebäude die Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl um 50 % erhöht werden kann.*	*Ausnahmsweise Überschreitung GRZ + GFZ um 50 % für Umbau von Bestandsgebäude zu Wohnungen.*
Punkt 1.9 im ENTWURF des Bebauungsplan *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.*	*Absolute maximale Anzahl von Wohnungen wurde gestrichen.* *Max. eine Wohnung je 150 m² zulässiger Geschossfläche bleibt erhalten.*	*Streichung absolute Obergrenze der Anzahl der Wohnungen, relative Beschränkung*

	Aufrundung von der Anzahl der Wohnungen wird ermöglicht, daher geringfügig mehr Wohnungen möglich.	*bleibt mit Änderung der Rundung erhalten.*
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.	*Durch den Wegfall der Stromleitung + Leitungsrecht wurde das Baufenster entsprechend vergrößert.*	*Vergrößerung des Baufenster, jedoch keine Ausweitung der Bauflächen in den bisherigen Außenbereich oder auf Landwirtschaftsflächen.*
Folgende Objekte könnten durch diese Änderungen nutzbar gemacht werden.		
Objekt Ortsstr. 1 (Altes Bauernhaus) *Nutzung der vorhandenen Dachgeschossflächen für 2 weitere Wohnungen die durch ein neu angebautes Treppenhaus zugänglich gemacht wurden.*	*Durch Wegfall der Begrenzung der Wohnungen (max. 2) und Ausnahme bei der Anzahl der Vollgeschosse für Bestandsgebäude nun möglich.*	
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.*	*Durch Wegfall der Begrenzung der Wohnungen (max. 2) und Ausnahme bei der Anzahl der Vollgeschosse für Bestandsgebäude nun grundsätzlich möglich.*	
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.*	*Durch Vergrößerung des Baufensters aufgrund des entbehrlichen Leitungsrechtes grundsätzlich möglich.* *Max. Anzahl der Wohnung für dieses Areal ist jedoch insgesamt auf 7 Wohnungen (998 m² GF / 150 m² = 7 WE) beschränkt.* *Bei einer Umnutzung vorhandener ehemaliger Ställe / Scheunen etc. (998 m² GF + 50 % / 150 m² = 1497 m² GF / 150 m² = 10 WE) sind zusätzlich 3 Wohnungen möglich.*	

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 „profilähnlich“ 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.*	*Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.* *Planänderungen werden daher nicht vorgenommen.*

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 Grundstückgrenze und versetzt zu unserem Gebäude (Ortsstr. 7a) zu errichten (siehe weises 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 einher-gehenden 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.*		

c ***Einwender / in 3*** *(26.04.2021)* *Ablehnung Garagenbau* *Widerspruch gegen die Ablehnung zum Bau von 10 Garagen auf der Flurstücknummer 6697 und 6698 Schwabenheimerhof, durch die Gemeinde Dossenheim.*	*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.*	*Keine Ausweisung von landw. Flächen zu Bauflächen.*

d ***Einwender / in 4*** *(29.04.2021)* *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.* *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.* *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.* *Darüber hinaus ist es für uns generell wichtig zu wissen, welche rechtliche Bedeutung oder Konsequenzen es hat, wenn Wirtschaftsgebäude außerhalb der Baufensterlinie liegen.* *Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung und Informationen zum weiteren Vorgehen.*	*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.* *Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet MD) lässt grundsätzliche sonstige Nutzungen zu, jedoch müsste für solche Gebäude ein Baufenster ausgewiesen werden.* *Nebenanlagenbaufenster für Schuppen + Garagen wird vergrößert.* *Ausnahme für Nutzungsänderungen für bestehenden Gebäuden in den Nebenanlagenbaufenstern aufgenommen.*	*Vergrößerung des Nebenanlagenbaufensters.* *Ausnahmsweise Zulässigkeit von Umnutzungen von best. Gebäuden in den Flächen für Nebenanlagen.*

e ***Einwender / in 5*** *(23.07.2021)* *Antrag auf Reevaluation der Bebauungsplanänderung Schwabenheimer Hof/ Flurstück 5012* *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.* *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 Hofs. 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.* *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.* *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 Vorgeschlagenen.*	*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.* *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.*	*Flst. 5012 wird aus dem MD 2 dem MD 3 zugeordnet.*

Planwirkstatt Karin + Ralf Vogel *Gottlieb-Daimler-Straße 11a • 76297 Stutensee-Spöck • Telefon 07249 . 947 90* *Bebauungsplan „ Schwabenheimer Hof` als Grundlage für die Machbarkeit der Baugruppe F…:* *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.* *Dem Widersprechen ein paar Punkt der aktuellen Bebauungsplanfassung, welche im Folgenden nochmal aufgeführt werden:*		
1) GRZ von 0,25	*GRZ wird auf 0,4 erhöht.*	*Durch die Zuordnung in das MD 3 wird die GRZ auf 0,4 und GFZ auf 0,8 erhöht.*
2) GFZ von 0,5; da geregelt wird, dass auch Aufenthaltsräume + Treppen + Umfassungswände in Nicht Vollgeschossen dazu gezählt wird	*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.*	
3) Anzahl der Wohnung auf max. 2/Wohngebäude und max. 1 Wohnung pro 150qm zulässige Geschossfläche	*Absolute maximale Anzahl von Wohnungen wurde gestrichen.* *Max. eine Wohnung je 150 m² zulässiger Geschossfläche bleibt erhalten.* *Aufrundung von der Anzahl der Wohnungen bei Bruchzahlen wird ermöglicht.* *Für das Flst. 5012 mit 934 m² x GFZ 0,8 / 150 m² ergeben sich 5 Wohneinheiten.*	*Streichung absolute Obergrenze der Anzahl der Wohnungen, relative Beschränkung bleibt mit Änderung der Rundung erhalten.*
4) STP-Verpflichtung von 2/WE	*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*	*Stellplatzverpflichtung von 2 PKW-Stellplätzen je Wohnung bleibt unverändert.*

Folgende Problematik ergibt sich dadruch: *GRZ von 0,25 // GFZ von 0,5 (da MD 2):* *Bei einer Grundstücksgröße von 934 qm dürfte man folgende überbaute Grundstücksfläche realisieren: 934 qm x 0,25 = 233,5 qm Bruttogrundfläche — 233,5 qm BGF x 0,75 (Faktor BGF auf WF) = 175 qm WF* *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 Geschossen erreichen darf um kein Vollgeschoss zu sein.* *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.* *934 qm x 0,26 = 242 qm Bruttogrundfläche 242 qm BGF x 0,75 = 181 qm WF 181 qm x 3/4 = 136 qm 181 qm Erdgeschoss (VG) + 181 qm Obergeschoss (VG) + 136 qm Dachgeschoss (3/4 VG, daher kein VG) = 498 qm Wohnfläche* *Die weitern Probleme wäre die max. zulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude von 2 Stück.* *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).* *Des weiteren könnte die Erhöhung der STP Zahl von 1 (laut LBO) auf 2, bei z.B. sechs Wohneinheiten schwierig werden.*	*heranwachsende Kinder, Bewohner- oder Eigentümerwechsel ändert.* *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.* *Bei einer Grundstücksgröße von 934 m² und einer neuen GRZ von 0,4 lassen sich max. 374 m² Bruttogrundfläche und rund 280 m² Wohnfläche pro Geschoss erzielen.* *Bei einer neuen GFZ auf 0,8 ergeben sich max. 747 m² Bruttowohnfläche und somit 560 m² Nettowohnfläche. Eine Nichtanrechnung von Wohnflächen in Nichtvollgeschossen ist daher nicht mehr erforderlich, um die gewünschten 500 m² Wohnfläche generieren zu können.*	*Die Anrechnung / Berechnung der Geschossflächenzahl wird nicht geändert.*

f ***Einwender / in 6*** *(Stellungnahme 1/2 – siehe auch Einwender/in 7)* *(12.03.2021)*		
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.*	*Städtebauliches Ziel ist eine gerechte und verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen unter besonderer Beachtung und möglichstem Erhalt der Besonderheiten und des Charakters des Schwabenheimer Hof.*	*Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird das grundlegende Plankonzept als ausgewogen und sachgerecht erachtet und grundsätzlich beibehalten.*
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.*	*Eine Nachverdichtung kann nur innerhalb der neuen Baugrenzen erfolgen, die sich am Bestand und den städtebaulichen Zielen orientiert.*	
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 Charkter des Schwabenheimerhofes deutlich verändern würde.* *Das Gewerbegebiet in nord-östlicher Richtung vor den Toren des Schwabenheimerhofes zeigt deutlich, wie sich das Erscheinungsbild eines Ortes verändert, wenn man Bauvorhaben*	*Umnutzung der bestehenden Gebäude wird durch Ausnahmeregelung für eine höhere GRZ / GFZ gefördert.*	

realisiert, 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 Baufenster 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 Baufenster orientieren sich an der Bestandsbebauung und setzen klare Raumkanten zwischen Innen- und Außenbereich.*	

g ***Einwender / in 7*** *(Stellungnahme 2/2 – siehe auch Einwender/in 6)* *(03.05.2021)* *bezugnehmend auf unser Treffen vom 16.04.2021 wegen des Bebauungsplanes Schwabenheimerhof möchte ich zu zwei Punkten Stellung nehmen.* *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.* *Begründung:* *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.* *Ich beantrage die Änderung der Einstufung von MD 1 auf mindestens MD 2 oder sogar MD für Grundstücke mit alter Bausubstanz.* *Begründung:* *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*	*Städtebauliches Ziel ist eine gerechte und verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen unter besonderer Beachtung und möglichstem Erhalt der Besonderheiten und des Charakters des Schwabenheimer Hof.* *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.*	

Zuwachs 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.*		

h ***Einwender / in 8*** *(Stellungnahme 1/2 – siehe auch Einwender/in 9)* *(01.03.2021)* *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.* *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.* *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 Ortstraße 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 Außenbereichsrundstück 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:* • *Man integriert mein Grundstück in den Innenbereich und stellt es unter die Verwaltungshoheit der Gemeinde*	*Eine Erweiterung von Bauflächen in den Außenbereich auf bisher auf landwirtschaftliche Flächen innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nicht.* *Die Trennung zwischen Bauflächen und Landwirtschaftsflächen ist im Nordwesten durch die vorhandenen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) ausreichend gewährleistet.* *Die Einbeziehung von Landwirtschaftsflächen in den Geltungsbereich erfolgte bereits durch den vorherigen Bebauungsplan, Änderungen sind durch diese Planung nicht vorgesehen.* *Die Abgrenzung bleibt wie im Urplan vorgesehen erhalten.* *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.*	

• *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 Hofs 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 weiter 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 Folgen*	*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*

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 ___ und ___ 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 m² auf fast 6000 m², 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.*		

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. *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.* *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.*	*Eine allgemeine Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl ist nicht vorgesehen, um das städtebauliche Ziel einer mäßigen und für den Ortsteil verträglichen Nachverdichtung nicht zu gefährden.* *Ausschließlich für die Umnutzung von bestehenden Gebäuden kann die GRZ + GFZ ausnahmsweise erhöht werden.*	
Eine besondere Bedeutung hat für mich das an der nord-östlichen Peripherie gelegene Grundstück 5012 mit einer Größe von 934 m^2. 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. *Ich bitte Sie, Herr Ullrich, meine Überlegungen in den weiteren Planungsprozess mit einzubeziehen und Herrn Wahl, sowie dem Gemeinderat zugänglich zu machen.*	*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.*	*Eine Einschränkung der baulichen Nutzung auf Flst. 5012 erfolgt nicht.*

j ***Einwender / in 10*** *(28.04.2021)* *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:* *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.* *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.* *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.* *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.* *Zur Vermeidung solcher Folgen wäre die generelle Gestattung von vier Wohnungen je Gebäude (jeglicher Art) sinnvoll.* *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.* *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.*	*Absolute maximale Anzahl von Wohnungen wurde gestrichen.* *Max. eine Wohnung je 150 m² zulässiger Geschossfläche bleibt erhalten.* *Aufrundung von der Anzahl der Wohnungen wird ermöglicht, daher geringfügig mehr Wohnungen möglich.*	*Streichung absolute Obergrenze der Anzahl der Wohnungen, relative Beschränkung bleibt mit Änderung der Rundung erhalten.*

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 Vorgeschlagenen.*		