

Stadt Schwetzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ensemble Pförtnerhäuschen“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (1) BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sachstand

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (1) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Stellungnahmen wurden anonymisiert. Die originalen Stellungnahmen liegen der Verwaltung vertraulich vor. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Inhaltsverzeichnis

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB):	3
B 1 Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 55b1, Naturschutz, Recht / Rechnungswesen	3
B 2 LRA Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	3
B 3 LRA Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Flurneuordnung	4
B 4 LRA Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Straßen- und Radwegebau	4
B 5 Deutsche Telekom Technik GmbH	4
B 6 Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	7
B 7 LRA Rhein-Neckar-Kreis - Vermessungsamt	9
B 8 Stadt Mannheim – Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung	9
B 9 Gemeinde Oftersheim	9
B 10 LRA Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	9
B 11 Stadtwerke Schwetzingen	10
B 12 Polizeipräsidium Mannheim	10

B 13 Stadt Schwetzingen - Verkehrsbehörde.....	10
B 14 Verband Region Rhein-Neckar	10
B 15 Vodafone West GmbH	11
B 16 Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz.....	12
B 17 Stadt Eppelheim.....	13
B 18 Gemeinde Ketsch	13
B 19 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt	13
B 20 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	20
B 21 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	20
B 22 LRA Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt.....	24
B 23 LRA Rhein-Neckar-Kreis – Untere Naturschutzbehörde	26
B 24 Eisenbahnbundesamt	28
Anregungen der Öffentlichkeit:	31
-/-	31
Anlagen	32
Anlage zur Stellungnahme B1:	32
Anlage zur Stellungnahme B5:	33
Anlage zur Stellungnahme B19:	34

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 1 Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 55b1, Naturschutz, Recht / Rechnungswesen Mail vom 16.03.2026	Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 13.03.2026 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplans zur Stellungnahme übersandt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht. Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.	Kenntnisnahme.
B 2 LRA Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	Für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplanverfahren möchten wir uns bedanken. Wir haben noch einen kleinen Hinweis bzgl. der Zuständigkeiten bei uns als unterer Naturschutzbehörde: Gerne können Sie – neben unserem Sekretariat über das Funktionspostfach landwirtschaft-naturschutz@rhein-neckar-kreis.de – auch mich als zuständige Sachbearbeiterin zukünftig direkt in den Verteiler	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mail vom 16.03.2026	aufnehmen. Meine Kollegin Frau ■■■, die vor einigen Jahren für Schwetzingen zuständig war, können Sie gerne aus dem Verteiler nehmen. Sie bearbeitet Schwetzingen nur noch in Vertretung. Sollte ich abwesend sein, kann die Beteiligung über unser Sekretariat dann an meine Vertretung weitergeleitet werden.	
B 3 LRA Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Flurneuordnung Mail vom 16.03.2026	Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan nimmt das Amt für Flurneuordnung des Rhein-Neckar-Kreises wie folgt Stellung: Aktuell laufende Flurbereinigungsverfahren werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Bedenken oder Anregungen werden daher nicht vorgebracht . Eine weitere Beteiligung des Amtes für Flurneuordnung an diesem Verfahren ist nicht erforderlich. Wir bitten Sie, uns weiterhin bei künftigen Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme.
B 4 LRA Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Straßen- und Radwegebau Mail vom 17.03.2026	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass das Amt für Straßen- und Radwegebau des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen ist. Eine Stellungnahme unsererseits ist daher nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
B 5 Deutsche Telekom Technik GmbH	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mail vom 17.03.2026	bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	
	○ Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgende Einwände: In der den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Niederspannungsfreileitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Obergericht vor.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Aufgrund der hohen Wertigkeit des Ensembles und aus städtebaulichen Gründen wird davon abgesehen, Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet zuzulassen.
	○ Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende fachdienliche Hinweise zu beachten: Die Bauherren werden gebeten, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	frühestmöglich über einen der nachfolgenden Kontakte mit der Telekom in Verbindung setzen möchten: ○ Bauherren-Hotline, Rufnummer 0800 330 1903 ○ Bauherren-Service (für Eigentümer*Innen: Neuanschlüsse & Verlegungen von Hausanschlüssen) https://www.telekom.de/hilfe/bauherren Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.	
	Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Kenntnisnahme.
B 6 Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege Mail vom 24.03.2026	Bau- und Kunstdenkmalspflege Wie in den Planunterlagen genannt wird, handelt es sich beim ehemaligen Pförtnergebäude im Geltungsbereich o. g. Bebauungsplans um ein denkmalgeschütztes Bauwerk. Der 1917 errichtete Bau ist Bestandteil des nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg geschützten Gebäudekomplexes des einstigen Eisenbahnausbesserungswerks in Schwetzingen. An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht ein öffentliches Interesse. Wir weisen darauf hin, dass es bei baulichen Eingriffen wie auch für eine Veränderung des Erscheinungsbilds des Kulturdenkmals sowie der zugehörigen Grün- und Freiflächen gem. § 8 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf. Gegen die geplante Errichtung eines zum bestehenden Pförtnergebäudes stehenden Spiegelbaus im zeitgenössischen Duktus bestehen in denkmalfachlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken . In der Form greift der Neubau an dieser Stelle einen abgegangenen Vorgängerbau auf und komplettiert damit wieder die zwischenzeitlich verloren gegangene Eingangssituation aus achsensymmetrisch angeordneten Baukörpern. Zur Detailausführung sowie zu etwaigen	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Sanierungsmaßnahmen am Bestandsbau verweisen wir auf die bisher erfolgten Abstimmungen mit der zuständigen Praktischen Denkmalpflegerin des LAD und bitten diesbezüglich um weitergehende Einbindung.	
	Archäologische Denkmalpflege Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de.	Kenntnisnahme: Ist bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 7 LRA Rhein-Neckar-Kreis - Vermessungsamt Mail vom 26.03.2026	Von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt . Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme.
B 8 Stadt Mannheim – Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung Mail vom 26.03.2026	Die Durchsicht der Planunterlagen hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch den Bebauungsplan-Entwurf "Ensemble Pfortnerhäuschen" in Schwetzingen nicht berührt werden. Wir werden deshalb keine Anregungen oder Bedenken in das Planverfahren einbringen.	Kenntnisnahme.
B 9 Gemeinde Oftersheim Mail vom 29.03.2026	Vielen Dank für die Beteiligung an dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ensemble Pfortnerhäuschen“. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 24.03.2026 mit den Unterlagen befasst. Die Gemeinde Oftersheim ist von den Planungen nicht tangiert und verzichtet daher auf eine Stellungnahme .	Kenntnisnahme.
B 10 LRA Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	Mit dem vorliegenden Bebauungsplans Nr. 99 ist die Ausweisung des „Ensemble Pfortnerhäuschen“ als Gewerbegebiet vorgesehen. Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pfortnerhäuschen“ bestehen aus Sicht des Amts für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Rhein-Neckar-Kreis grundsätzlich keine Bedenken .	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mail vom 31.03.2026		
B 11 Stadtwerke Schwetzingen Mail vom 07.04.2026	Unsere Infrastruktur ist von dem Vorhaben nicht betroffen und es gibt auch keine Planungen unsererseits.	Kenntnisnahme.
B 12 Polizeipräsidium Mannheim Mail vom 07.04.2026	Zu dem genannten Bebauungsplan gibt es beim derzeitigen Stand aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
B 13 Stadt Schwetzingen - Verkehrsbehörde Mail vom 07.04.2026	Von Seite der Verkehrsbehörde bestehen weder Bedenken noch Anregungen.	Kenntnisnahme.
B 14 Verband Region Rhein-Neckar Mail vom 08.04.2026	Mit Schreiben vom 13.03.2026 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ensemble Pförtnerhäuschen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Revitalisierung und Umnutzung des Eingangsareals zum Werksgelände des Bundesbahnausbesserungswerks geschaffen werden. Das bestehende Pfortnerhäuschen, das unter Denkmalschutz steht, soll dabei ertüchtigt werden und wie im ursprünglichen Zustand wieder einen gegenüberliegenden Parallelbau, ein Pendant, erhalten. Das Areal soll ein Gewerbegebiet bleiben und die Gebäude als Büroflächen genutzt werden.	
	Der betreffende Bereich liegt mit Blick auf die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar innerhalb eines Vorranggebiets für Gewerbe und Dienstleistung. Gemäß Plansatz Z 1.5.2.6 (1. Änderung ERP) sind diese Vorranggebiete von Vorhaben freizuhalten, die die vorrangige Nutzung beeinträchtigen können. Einzelhandelsgroßprojekte bzw. -agglomerationen, Veranstaltungszentren, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig. Den textlichen Festsetzungen ist zu entnehmen, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke noch als ausnahmsweise zulässige Nutzungen aufgeführt werden. Mit Blick auf den regionalplanerischen Nutzungsausschluss (s.o.) bitten wir darum, diese Nutzungen in den textlichen Festsetzungen als unzulässige Nutzungen zu führen.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke bleiben ausnahmsweise zulässig, da sie u.a. auch im Nutzungskanon eines Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO) als ausnahmsweise zulässig gelistet sind. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird nicht davon ausgegangen, dass dadurch eine größere Fehlentwicklung entstehen könnte.
B 15 Vodafone West GmbH	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mail vom 09.04.2026	Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	
B 16 Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Mail vom 13.04.2026	Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 13.03.2026. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Mit der vorliegenden Planung soll der Bereich rund um ein altes Pförtnerhäuschen des ehemals nördlich davon gelegenen Bahnausbesserungswerks revitalisiert werden. Das noch bestehende, denkmalgeschützte Gebäude soll ertüchtigt und um ein zweites, gegenüberliegendes Gebäude als Ensemble ergänzt werden. Beide Gebäude sollen gewerblichen Nutzungen zugeführt (Vinothek, Büronutzung), das Umfeld der Gebäude ebenfalls restauriert werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und befindet sich nördlich der Innenstadt Schwetzingens. Eine überwiegende Festsetzung als Gewerbegebiet ist vorgesehen, wobei die überbaubaren	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Grundstücksflächen eng am Grundriß des historischen Gebäudes und des gegenüber davon geplanten Neubaus orientiert sind. In der Raumnutzungskarte zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets für Gewerbe und Dienstleistung. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen. Ferner ist die Planung aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim entwickelt, der den besagten Bereich als gewerbliche Baufläche darstellt.	
B 17 Stadt Eppelheim Mail vom 15.04.2026	Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ensemble Pfortnerhäuschen" bestehen seitens der Stadt Eppelheim keine Einwände. Eigene Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan von Bedeutung sein können, sind nicht beabsichtigt.	Kenntnisnahme.
B 18 Gemeinde Ketsch Mail vom 16.04.2026	Wir bedanken uns für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Seitens der Gemeinde Ketsch werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.	Kenntnisnahme.
B 19 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis –	Grundwasserschutz / Wasserversorgung SB: ■■■ Tel.: ■■■	Kenntnisnahme: Das Merkblatt wird an die Stadt und den Vorhabenträger weitergegeben.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Wasserrechtsamt Mail vom 22.04.2026	Bei diesem B-Plan sind die Belange des Referates 43.01 nicht betroffen . Trotzdem bitten wir um Übermittlung des Merkblattes (siehe Anhang).	
	Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht <u>Kommunalabwasser</u> SB: ■■■ Tel.: ■■■ Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Strategie einer wassersensiblen Stadt- und Infrastrukturentwicklung wird in Baden-Württemberg als „Urbanes Wasserressourcenmanagement“ (UWRM) umgesetzt. Die Umsetzung erfordert eine ganzheitliche und interdisziplinäre Planung, die Stadt-, Grün und Verkehrsflächen integriert. Der Neubau bzw. die Nachverdichtung von Siedlungsgebieten sollen sich stärker am natürlichen Wasserhaushalt einer unbebauten Fläche als Referenz orientieren. Dafür ist die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz als Planungsgrundlage erforderlich. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der naturnahe Wasserhaushalt durch die geplante Maßnahme nicht signifikant geändert wird. Mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung kann den negativen Auswirkungen von Hitze und der Trockenheit besser vorgebeugt und Überflutungsrisiken infolge von Starkregenereignissen entgegengesteuert werden.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Nach den novellierten Förderrichtlinien (FrWw 2024) können kommunale UWRM-Konzepte für den Siedlungsbestand mit 50% der Kosten vom Land bezuschusst werden.	
	<u>Allgemeines:</u> 1. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.	
	<u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> / <u>Regenwasserbewirtschaftung:</u> 2. Gemäß §§ 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und 6 Abs.1 ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden und durch Rückhaltung des Wassers die Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.
	3. Es ist für das Plangebiet eine Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen und dem Wasserrechtsamt zur Prüfung vorzulegen . Für die Erstellung der Wasserbilanz sind die	Der Anregung wird nicht entsprochen: Zum Thema Wasserhaushalt wird in der Begründung ein Kapitel ergänzt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	relevanten Arbeits- und Merkblätter der DWA-Reihe 102 heranzuziehen.	Die Belange des Wasserhaushalts wurden auf Grundlage der vorhandenen Boden- und Grundwasserdaten sowie im Umweltbericht vertieft betrachtet. Die Planung begrenzt zusätzliche Versiegelungen, sichert Grünflächen und sieht wasserdurchlässige Beläge sowie eine ortsnahe Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers vor, soweit dies schadlos möglich ist. Der Umweltbericht geht unter diesen Voraussetzungen davon aus, dass keine wesentliche Verschlechterung des Wasserhaushalts zu erwarten ist.
	4. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorzuschreiben. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.	Der Anregung wird teilweise entsprochen: Im Bebauungsplan sind flach geneigte Dächer nicht zulässig, sodass es nicht notwendig ist, eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer festzusetzen. Eine Regelung zur Versickerungsfähigkeit von Stellplätzen etc. wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
	5. Bei der Verwendung von Gründächern ist auf die Verwendung von biozidfreien Dachbahnen zu achten. Wenn Gründächer mit Wurzelschutz o.ä. verbaut werden, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Versickerungsmulde zu leiten, mit einem entsprechenden technischen Substrat zu behandeln oder in die Mischwasserkanalisation zu entwässern.	Kenntnisnahme: Im Bebauungsplan sind flach geneigte Dächer nicht zulässig, daher sind auch keine Gründächer möglich.
	6. Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet (betrifft nur Hofflächen die nicht an einen	Kenntnisnahme:

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	öffentlichen Kanal angeschlossen sind) / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.	Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.
	7. Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeindegebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt: a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen, b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen, c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen. d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.
	8. Niederschlagswasser von Dachflächen wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.
	9. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer vorherigen	Kenntnisnahme:

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge						
	(technischen) Behandlung und ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.	Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.						
	10. Der Boden einer Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.						
	11. Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.						
	<u>Gewässeraufsicht</u> SB: ■■■ Tel.: ■■■ Gegen den Bebauungsplan „Ensemble Pförtnerhäuschen“ in Schwetzingen gibt es von Seiten der Gewässeraufsicht (HWGK und Gewässerrandstreifen) keine Bedenken .	Kenntnisnahme.						
	Altlasten / Bodenschutz SB: ■■■ Tel: ■■■ Für das Plangebiet weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen hin (Bodenschutz- und Altlastenkataster, HISTE-Fortschreibung Stand 2018): <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fläche</th><th>Lage</th><th>Wirkungspfadbezogene Bewertung</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Südliche Teilfläche (Flächen-Nr. 02997-002)</td><td>Fist. Nr. 1377/1</td><td>Boden – Mensch: B – Neubewertung bei Änderung der Exposition</td></tr> </tbody> </table>	Fläche	Lage	Wirkungspfadbezogene Bewertung	Südliche Teilfläche (Flächen-Nr. 02997-002)	Fist. Nr. 1377/1	Boden – Mensch: B – Neubewertung bei Änderung der Exposition	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.
Fläche	Lage	Wirkungspfadbezogene Bewertung						
Südliche Teilfläche (Flächen-Nr. 02997-002)	Fist. Nr. 1377/1	Boden – Mensch: B – Neubewertung bei Änderung der Exposition						

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Boden – Grundwasser: B – Entsorgungsrelevanz Auf der Fläche wurden technische Untersuchungen durchgeführt und z.T. Stoffgehalte festgestellt die unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie Industrie und Gewerbe über den Prüfwerten der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) liegen. Bei aktueller Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe unwahrscheinlich (keine Exposition). Mit einer Änderung der Exposition für vorhandene Schadstoffe (z.B. durch Entsiegelung der Fläche) kann jedoch eine Situation entstehen, in der der Transfer möglich wird. Bei Entsiegelung von Flächen ist daher eine gutachterliche Baubegleitung vorzusehen. Vor der Bebauung der Fläche ist sicher zu stellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für alle relevanten Wirkungspfade eingehalten sind. Bei Eingriffen in den Boden ist mit dem Anfall von entsorgungsrelevantem Material zu rechnen. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich (UBAB) mitzuteilen.	
	Aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 20 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Mail vom 22.04.2026	Vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren. Ziel ist es, das unter Denkmalschutz stehende Pförtnerhäuschen des ehemaligen Bahnausbesserungswerks einer gewerblichen Nachnutzung zuzuführen. Damit die ursprüngliche städtebauliche Situation wiederhergestellt wird, soll gegenüber dem denkmalgeschütztem Bestandsgebäude ein vergleichbar dimensionierter, ebenfalls gewerblich genutzter Parallelbau entstehen. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist aus diesem entwickelt.	Kenntnisnahme.
B 21 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Mail vom 24.04.2026	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO sowie DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bebauungsplanverfahren. Bei dem geplanten Bebauungsplanverfahren bzw. bei der Verwirklichung des dazu gehörigen Bauvorhaben sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten: Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Zum geplanten Vorhaben / Bebauungsplan bestehen keine Einwände, sofern ein negativer Einfluss auf die Bahnstrecke ausgeschlossen werden kann.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Wir möchten darauf hinweisen, dass sich das beplante Grundstück / das Baugrundstück zwar nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet, jedoch nicht ausgeschlossen werden kann (ggf. aufgrund von noch vorhandenen Bahnanlagen), dass das Grundstück / die Grundstücke (noch) nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist bzw. sind. Aus diesem Grund ist auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen. Hat die Baumaßnahme Auswirkungen auf die Gesamtsicherheit der Anlage (Stand- und Brandsicherheit), so ist in jedem Fall die Genehmigung des EBA (§ 4 AEG) einzuholen (siehe auch EBA-Verfügung vom 17.09.2008, VMS-Nr. 256035). Zuständige Stelle des EBA ist die Außenstelle Karlsruhe / Stuttgart.-	Der Anregung wird entsprochen: Das EBA wurde nachträglich beteiligt und hat seine Stellungnahme am 12.05.2026 abgegeben.
	Des Weiteren sind folgende Punkte zu beachten: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.
	Bei Wohnbauplanungen an lärmintensiven Verkehrswegen (Stichwort: „Heranrückende Wohnbebauung“) kann unter Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls folgender Hinweis an die Baubehörden gemacht werden: Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung	Kenntnisnahme: Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt, eine Wohnbebauung ist nicht zulässig.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2023-07 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.	
	Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).	Kenntnisnahme.
	In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.	Kenntnisnahme.
	Grundsätzlich gilt bei Bauvorhaben in Bahnnähe: Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Arbeiten im Bereich der Eisenbahndrucklasten dürfen nur mit statischer Nachweisführung eines EBA-zugelassenen Ing.-Büros durchgeführt werden. Die	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Nachweise sind vor Ausführung der DB InfraGO AG vorzulegen. Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, entfernt, verschüttet oder überdeckt werden. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.	
	Wir bitten weiterhin um Beteiligung im Verfahren sowie um nachfolgenden Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren und behalten uns weitere Bedingungen / Auflagen und Hinweise vor.	Kenntnisnahme.
B 22 LRA Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt Mail vom 29.04.2026	Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pfortnerhäuschen, Schwetzingen“ nimmt das Gesundheitsamt wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	1. Belange des Bodenschutzes und Altlasten Die uns vorliegende „zusammenfassende Auswertung und Bewertung der technischen Untersuchung des südlichen Teils des BBAW" der Firma terraplan, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, vom 16.02.2024 weist für die Mischproben MP1 und MP2 im Bereich der Pfortnerhäuschen durchaus auffällige Werte für PAK und die Leitsubstanz Benzo(A)pyren auf. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch entsprechend Anlage 2, Tabelle 4, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Industrie und Gewerbegrundstücke sind nicht erreicht. Da es sich um Mischproben handelt, ist jedoch eine lokal begrenzte Überschreitung nicht auszuschließen. Bei einer anderweitigen Nutzung der Außenanlagen z.B. als Park und Freizeitanlage ist auf eine komplette Begrünung oder Überdeckung des Bodens zu achten. Sollte im Rahmen anstehender Erdarbeiten weitere Auffälligkeiten (Geruch, Färbung ...) entdeckt werden, sind weitergehenden Untersuchungen dieser Bereiche durchzuführen.	Kenntnisnahme.
	2. Belange des Schallschutzes und Lärmimmissionen Wir nehmen die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 21.01 .2026 zur Kenntnis. Die Untersuchung zeigt auf, dass das Plangebiet erheblichen Lärmbelastungen, insbesondere durch westlich verlaufenden Schienenstrecken 4060 (Schwetzingen - Mannheim-Friedrichsfeld Süd) und 4020 (Schwetzingen - Mannheim-Rheinau), ausgesetzt ist. Die Ergebnisse zeigen, dass an den Schienenstrecken zugewandten Fassaden des westlichen Plangebäudes	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Beurteilungspegel von 70 - 73 dB(A) tags und 72 - 75 dB(A) nachts festzustellen sind, die damit oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet (GE) von 65 dB(A) tags liegen. An den schienenabgewandten Fassaden des westlichen Plangebäudes ergeben sich ca. 15- 20 dB niedrigere Pegel. Am östlichen Plangebäude werden Beurteilungspegel bis zu 66 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts erreicht. Entsprechend der Definition der DIN 4109 gelten nach unserer Einschätzung nur die 6 geplanten Büroräume und der Empfangsraum als schutzbedürftig. Die ermittelten Beurteilungspegel durch den Schienenlärm liegen im Bereich der Fenster bei beiden Büros im westlichen Plangebäude und bei den beiden Büros im DG des östlichen Plangebäudes oberhalb des Orientierungswerts für Gewerbegebiete der DIN 18005 von 65 dB(A) tags. Zusätzlich ist bei dem Fenster im Büro im EG im westlichen Plangebäude an der Westfassade die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags überschritten. Wir stimmen daher dem Formulierungsvorschlag unter 14.7 Immissionsschutz im vorliegenden Bebauungsplan Stand (25.02.2026) zu.	
B 23 LRA Rhein-Neckar-Kreis – Untere Naturschutzbehörde	zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung. Der ehemalige Eingangsbereich zum Werksgelände des Bundesausbesserungswerks soll unter Beachtung der damaligen Gestaltung und Gebäudeanordnung wiederhergestellt werden. Dazu ist geplant, das noch bestehende Pfortnerhaus zu sanieren, den zerstörten Parallelbau wieder zu errichten und den umgebenden	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mail vom 08.05.2026	Außenbereich attraktiv zu gestalten. Mit vorliegendem Bebauungsplan soll das dafür erforderliche Planungsrecht geschaffen werden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und unterliegt damit einer Umweltprüfung.	
	Der Umweltbericht mit einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist noch in Bearbeitung (Teil F Begründung S.22) – in welchem Umfang und Detaillierungsgrad geht aus den Unterlagen nicht hervor.	Kenntnisnahme: Der Umweltbericht wird zur Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt.
	Darüber hinaus finden die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Anwendung. Die beiliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf Bestandserhebungen aus dem Jahr 2018, die aufgrund ihres Alters nicht mehr uneingeschränkt verwertbar sind. Mit E-Mail vom 18.12.2025 haben wir die weitere Vorgehensweise diesbezüglich mit Herrn Kühn vom Planungsbüro aglR abgestimmt. Demnach ist aus unserer Sicht eine erneute Erfassung von Fledermäusen notwendig, sowie eine Überprüfung der Gebäude auf Vorkommen gebäudebrütender Vögel. Eine Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und gegebenenfalls der unter Teil E Pkt. 1 dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist erforderlich.	Der Anregung wird entsprochen: Eine erneute Erfassung von Fledermäusen sowie eine Überprüfung der Gebäude auf Vorkommen gebäudebrütender Vögel wurde 2026 durchgeführt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Insofern liegen im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Anforderungen noch keine bewertbaren Unterlagen vor. Eine Stellungnahme unsererseits ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.	Kenntnisnahme.
	Zu der artenschutzrechtlichen Prüfung möchten wir aber noch Hinweise geben, die in der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen sind: • Es wird von einem flächengleichen Lebensraumersatz für die Mauereidechse ausgegangen (700 m²). Die Vorgehensweise ist nur möglich, wenn für die Art optimale Ersatzhabitate entwickelt werden. Das ist i.d.R. nicht sicher zu gewährleisten, insofern ist ein Flächenaufschlag bei der Ersatzfläche einzuplanen. Ist der räumliche Zusammenhang der Ersatzfläche zur Eingriffsfläche nicht mehr gewahrt (zu große Entfernung, Barriere aufgrund stark befahrener Straße, etc.), ist für eine Umsiedlung eine artenschutzrechtliche Ausnahme durch die höhere Naturschutzbehörde erforderlich. • Ubiquitäre Vogelarten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen (Schutzgut Tiere).	Kenntnisnahme: Die Hinweise zur artenschutzrechtlichen Prüfung werden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.
B 24 Eisenbahnbund esamt Mail vom 12.05.2026	Ihr Schreiben ist am 29.04.2026 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die	Kenntnisnahme: Bei der Übertragung des betreffenden Grundstückes an die Stadt Schwetzingen im Jahr 2011 war das Grundstück bereits gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Daher darf es nun kommunal überplant werden.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Es ist beabsichtigt, einen Ersatzneubau des durch Fremdeinwirkung zerstörten zweiten Pfortnerhäuschens im (ehemaligen) Aw Schwetzingen an gleicher Stelle zu errichten. Bei dem Gebäude handelt es sich zwar nicht um eine Eisenbahnbetriebsanlage i.S. von § 4 EBO, jedoch hatte das Flurstück 1377 die Funktion einer Eisenbahnbetriebsanlage. Aufgrund der verkürzten Antwortfrist kann ich Ihnen nur folgende Informationen zur Verfügung stellen: Flächen einer Eisenbahn des Bundes dürfen nicht kommunal überplant werden. Diese Flächen sind aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Sollte der Vorhabenträger eine Eisenbahn des Bundes sein (DB), bedarf ein Ersatzneubau an gleicher Stelle keine Genehmigung nach § 18 AEG sondern ist eine Unterhaltungsmaßnahme und somit genehmigungsfrei. Sollte der Vorhabenträger keine Eisenbahn des Bundes sein, gilt folgendes: Meine Behörde hat im Jahre 2009 die (damaligen) Flurstücke der DB 1377/1, /3, /6, /7, /8 und /9 gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	freigestellt. Diese dürfen nun kommunal überplant werden. Zu den (aktuellen) Flurstücken 1377/20 und /21 liegen mir keine Informationen vor; auch keine darüber, ob diese im Jahre 2009 unter einer der o.g. Nummern geführt wurden. Leider liegt mir auch keine Stellungnahme von DB Immobilien vor; ich vermute, dass sich daraus weitere relevante Sachverhalte ableiten lassen und verweise auf die entsprechenden Rechtsfolgen.	

Anregungen der Öffentlichkeit:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
-/-	Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.	Kenntnisnahme.

Karlsruhe, den 23.09.2026, **SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten

Anlagen

Anlage zur Stellungnahme B1:

Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im
Bauleitplanverfahren

Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren

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

Hinweise zum Verfahren

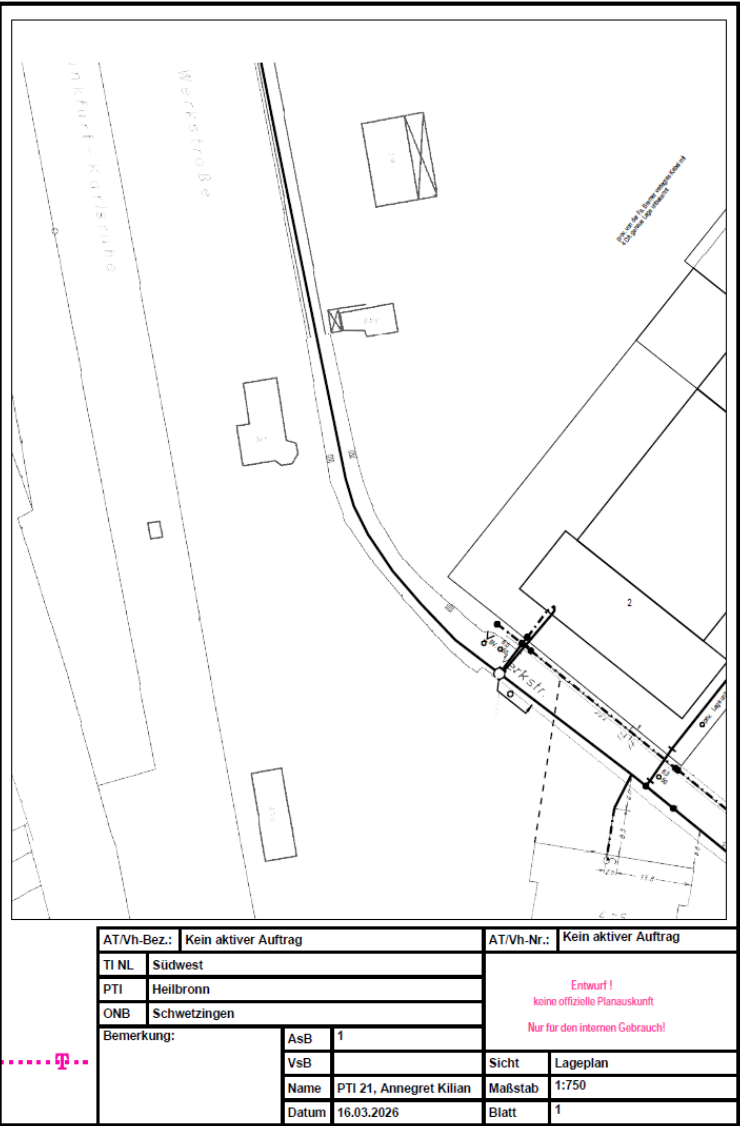
Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bauleitplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung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

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

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

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

Anlage zur Stellungnahme B5:



Anlage zur Stellungnahme B19:



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

Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten

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

Wasserversorgung:

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

Grundwasserschutz:

3. Um das Versickern von Schadstoffen (Öl, Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Reifenabrieb, Löschmittel) durch unbeabsichtigt eintretendes Regenwasser, Schmelzwasser aus Schnee oder Löschwasser zu vermeiden empfehlen wir einen wasserundurchlässigen Bodenbelag zu wählen.
4. Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.
5. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

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

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

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

3. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

9. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

10. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

11. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

12. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei Planung einer Erdwärmesondenanlage ist frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen, ob die Anlage erlaubnisfähig ist.