

**STADT           BAD FRIEDRICHSHALL**  
**STADTTEIL    KOCHENDORF**  
**BETREFF       BEBAUUNGSPLAN „14/1 SCHLOSS LEHEN“**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vom 09.09.2019 bis 11.10.2019**

**Eingegangene Stellungnahmen der Behörden**

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Heilbronn	14.10.2019	<p><b>Oberirdische Gewässer</b></p> <p>Westlich des bestehenden Schlosses Lehen soll ein Erweiterungsbau zum Hotel Schloss Lehen mit ca. 84 Zimmern errichtet werden. Vorgesehen ist ein auf Säulen aufgeständerter Baukörper mit einer Fläche für Stellplätze im Erdgeschoss, um der Hochwasserproblematik gerecht zu werden. Das Schloss Lehen wird durch eine Hochwasserschutzmauer - die nach den Hochwässern 1993 und 1994 errichtet wurden - geschützt.</p> <p>Der Hochwasserschutz für den Ortsteil Kochendorf, welcher das Schloss Lehen mit schützt, wurde im Jahr 1997 planfestgestellt. Der Hochwasserschutz schützt die Ortslage vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>). Ein entsprechender Klimafaktor - der die Klimaveränderungen mit berücksichtigt - wurde zum Zeitpunkt der Planung der Hochwasserschutzmauer 1997 nicht berücksichtigt. Der Grundstücksbereich, auf dem die Errichtung des Bettenhauses vorgesehen ist, ist nicht durch den Hochwasserschutz geschützt. Dieser Teil des Grundstückes wurde in der Vergangenheit bewusst ausgespart, um möglichst viel natürliche Überflutungsfläche für den Fall von Hochwasser frei zu halten.</p> <p>Nach den gültigen Hochwassergefahrenkarten wird der Grundstücksteil, der neu bebaut werden soll, bereits bei einem 50-jährlichen Hochwasser überflutet. Bei einem HQ<sub>100</sub> liegt die Wasserspiegellage bei 150,10 müNN, bei einem HQ<sub>extrem</sub> bei 151,70 müNN.</p> <p>Nach § 65 Absatz 1 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete - ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf- Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Aus diesem Grund liegt der Erweiterungsbau für das Schloss Lehen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.</p> <p>In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,</li> <li>das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,</li> </ol>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH wurde eine wasserwirtschaftliche Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt, in der die Prüfkriterien des § 78 Abs. 2 WHG untersucht wurden. Die Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen. Die neun Kriterien des WHG zur Ausweisung von neuen Baugebieten werden erfüllt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,</p> <p>4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,</p> <p>5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,</p> <p>6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,</p> <p>7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,</p> <p>8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und</p> <p>9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.</p> <p>Bei der Prüfung der Voraussetzungen von Nummer 3 bis 8 sind die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.</p> <p>Einer ausnahmsweisen Zulassung kann erst zugestimmt werden, wenn diese neun Punkte kumulativ und vollständig erfüllt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass verlorengelender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen ist. Dies gilt ebenso für kleine Volumina, da es keine Bagatelgrenze gibt. Ein entsprechendes Gutachten ist von einem fachkundigen Büro aufzustellen.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan, Planungsstand 15.07.2019, wurde bislang nur auf den Punkt 1, „keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können“ eingegangen. Dabei wurde die Aussage getroffen, dass der Erweiterungsneubau funktional mit dem Schloss Lehen verknüpft sein muss. Dies ist näher zu begründen. Es ist in den Unterlagen nicht schlüssig dargestellt, weshalb das Bettenhaus / der Neubau zwingend in unmittelbarer Nähe des Restaurants „Schloss Lehen“ errichtet werden muss.</p>	<p>Es ist geplant, dass der Erweiterungsneubau sämtliche vorhandene Infrastruktur des bestehenden Hotels Schloss Lehen mit nutzt. Resultierend sind im Neubau weder Rezeption noch Keller, Speiseräume oder Küche etc. vorgesehen. Um das Funktionieren des Betriebs sowie die ganzjährige Akzeptanz der Gastronomie durch die Hotelgäste zu gewährleisten, ist eine direkte räumliche Nachbarschaft und schnelle Erreichbarkeit zwingend erforderlich. Aus den voranstehenden Ausführungen ergibt sich, dass keine Standortalternativen für den Hotelneubau bestehen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
			<p>Nach § 29 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) muss im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 Meter Breite eingehalten werden.</p> <p>Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.</p> <p>Sowohl beim Merzenbach als auch beim Kocherkanal besteht eine ausgeprägte Böschungsoberkante, so dass sich der Gewässerrandstreifen ab ihr bemisst. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,</li> <li>2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,</li> </ol>	<p>Die Gewässerrandstreifen für den Kochermühlkanal und den Merzenbach nach § 29 WG Baden-Württemberg wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Baugrenze wurde so angepasst, dass sie außerhalb der Gewässerrandstreifen liegt und somit die Planung bzw. das Vorhaben die Anforderungen des Gewässerrandstreifens erfüllt. Die Begründung wird um diesen Sachverhalt ergänzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,</p> <p>4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,</p> <p>5. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,</p> <p>6. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und</p> <p>7. die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird lediglich auf den Gewässerrandstreifen für den Kocherkanal eingegangen. Der Gewässerrandstreifen gilt sowohl für den Merzenbach als auch den Kocherkanal.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.</p>
			<p>Im Kapitel III. Nr. 7, „Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise“ wird auf die Gefahr von Starkregenereignisse hingewiesen. Zurzeit werden auf der Gemarkung Bad Friedrichshall Karten nach dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden- Württemberg“ erstellt.</p> <p>Da das Grundstück Flst.-Nr. 300 in der Talaue vom Kocher und im Mündungsbereich des Merzenbaches in den Kocher liegt, ist die Gefahr einer Überflutung bei einem Starkregenereignis sehr groß. Die Ergebnisse der Berechnungen zur Erstellung der Karten Starkregenrisikomanagement sind abzuwarten und in den Bebauungsplan mit einzuarbeiten.</p> <p>Ergänzend ist darauf einzugehen, welche Schutzmaßnahmen für geparkte Pkws getroffen werden, da eine Überschwemmung bei Starkregen innerhalb weniger Minuten erfolgt.</p> <p>Durch die Errichtung des geplanten Bettenhauses wird ein Eingriff in den bestehenden und schützenden Hochwasserschutz für die Ortslage Kochendorf erforderlich. Eine Änderung des seit 1997 bestehenden Hochwasserschutzes bedarf der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens. Dieses Verfahren ist rechtzeitig mit den dafür erforderlichen Planunterlagen beim Landratsamt Heilbronn zu beantragen.</p>	<p>Für die Stadt Bad Friedrichshall wurde mittlerweile durch BIT Ingenieure ein Handlungskonzept zum Starkregenrisikomanagement ausgearbeitet. Der Karte ist zu entnehmen, dass der Bereich des Neubaus aufgrund der bestehenden Hochwasserschutzanlage nicht von Starkregenereignissen betroffen ist. Für das bestehende Schloss Lehen sind geplante Maßnahmen vorgesehen (Tiefpunktentwässerung, Objektschutz). Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.</p> <p>Es ist eine Evakuierung der geparkten Pkws im Gefahrenfall vorgesehen.</p> <p>Der Vorhabensträger befindet sich bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn. Der Antrag wird parallel zum weiteren Bebauungsverfahren eingereicht.</p>
			<p><b>Abwasser</b></p> <p>Das anfallende Dachflächenwasser soll in den Kocher eingeleitet werden.</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen kann zu dem Bebauungsplan in Bezug auf die Abwasserbeseitigung nicht abschließend Stellung genommen werden.</p> <p>Für die fachtechnische Stellungnahme sind in der Begründung des Bebauungsplans folgende Punkte einer entwässerungstechnischen Vorplanung darzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen soll nach einer Rückhaltung in den Kocher</li> </ul>	<p>Die Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers wurde durch IFK-Ingenieure geprüft und kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für das anfallende Niederschlagswasser der Dachfläche ist keine Behandlung vor der Einleitung erforderlich.</li> <li>• Die Versickerung des Niederschlags der Stellplätze ist erlaubnisfrei.</li> </ul> <p>Details sind der Stellungnahme zur Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit zu entnehmen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>eingeleitet werden. Vorzugsweise sind für diese Rückhaltung bewachsene Gräben und Mulden geeignet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Bauwerken zur zentralen Regenwasserrückhaltung ist das benötigte Volumen mit der erforderlichen Fläche abzugleichen.</li> </ul> <p>Bei einer Einleitung von Dachflächenwasser ins Gewässer ist generell festzusetzen: Metall gedeckte Dächer (Blei, Kupfer, Zink) werden nur mit verwitterungsfester Beschichtung zugelassen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Unter Ziffer I.6.2 wird der Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen festgesetzt.</p>
			<p><b>Grundwasser</b>  Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.  Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.  Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen § 43 Abs. 6 WG.  Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Vorhabensplanung und -umsetzung beachtet.</p>
			<p><b>Bodenschutz</b>  Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen, welche im textlichen Teil des Bebauungsplans genannt sind.  Für das oben genannte Flurstück sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Altlastenfälle und keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>Natur- und Artenschutz</b>  Die Unterlagen sind noch nicht vollständig, weshalb aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes noch keine abschließende Stellungnahme möglich ist.  Wir bitten um die Vorlage eines Umweltberichts mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie um Einreichung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Gemäß Planunterlagen wird beides im Rahmen des weiteren Verfahrens noch ergänzt.  Im weiteren Verfahren bitten wir die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:  1. Die Kocheraue ist vor jeglicher Beleuchtung zu schützen, um die Flugrouten von strukturgebundenen Fledermausarten, nachtaktiven Vogel- und Insektenarten sowie im Uferbereich ruhende oder brütende Vogelarten nicht zu beeinträchtigen.  Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB)</p>	<p>Wie angeregt wurden mittlerweile ein Umweltbericht, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. Sie liegen den Planunterlagen bei.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und bei der Vorhabensausführung berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die insektenschonende Beleuchtung des Gebiets wird unter Ziffer II.5.5 festgesetzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			2. Sofern die Hotelweiterung mit größeren Glasfassaden (ab 2 m <sup>2</sup> ) ausgestattet werden soll, bitten wir um Aufnahme des folgenden Punktes in den Textteil: <i>Die Auflage ist aufgrund der direkten Nähe zum Außenbereich und zum Gewässer notwendig, da sich Gehölze in den Gläsern spiegeln können und dadurch Vögel zusätzlich angelockt werden können.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Auf Grundlage des Fachbeitrags Artenschutz wurde unter Ziffer III.12 ein Hinweis zur Vermeidung von Vogel-Kollisionen aufgenommen. Dieser wurde um die nebenstehenden Ausführungen ergänzt.
			Größere Glasflächen ab zwei Quadratmetern erfordern Vogelschutzglas der Kategorie A. Informationen hierzu finden Sie unter: <a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf">https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf</a>	Der Anregung wird gefolgt. Unter Ziffer III.11 wird ein Hinweis in den Bauungsplan aufgenommen.
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	09.10.2019	<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Die ehemalige Wasserburg Schloss Lehen wird als Hotel betrieben. Das Hotel mit aktuell 13 Übernachtungszimmern soll nun um ein zusätzliches Bettenhaus mit ca. 80 Zimmern ergänzt werden. Dafür ist im Plangebiet die Festsetzung eines „sonstigen Sondergebietes Hotel“ vorgesehen.</p> <p>Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit sind noch etwas dürftig. Die Aufstockung der Übernachtungszimmer vom 13 auf insgesamt ca. 93 ist plausibel darzulegen.</p> <p>Näher begründet werden sollte, warum die Expansion und die Realisierung des geplanten Projekts IT-Projekt-Campus der Schwarz Gruppe zu einer signifikanten Steigerung des Bedarfs an Übernachtungsmöglichkeiten in Bad Friedrichshall führt.</p> <p>Daher empfehlen wir die Bedarfsbegründung im weiteren Verfahren noch zu vertiefen.</p>	<p>Das Hotel Schloss Lehen wird seit 2017 von der Immobilienfirma, die das Schloss erwarb, betrieben und seit 2020 von der Welcome Hotel Gruppe von Neckarsulm aus gemanagt. Zu Anfang wurde es als Garni betrieben, jedoch stellte sich schnell der Bedarf nach einem gastronomischen Angebot für die Hotelgäste sowie der Möglichkeit, Veranstaltungen abhalten zu können, heraus. 2018 wurde deshalb die vorher geschlossene Küche umgebaut und mit dem neu angebauten Wintergarten als Speise- und Veranstaltungsraum realisiert. Für die Auslastung der Gastronomie als auch die Veranstaltung von Hochzeiten, Familienfeiern u.Ä. reichen jedoch die bisherigen Übernachtungskapazitäten (21 Zimmer) nicht aus. Die Anzahl der Zimmer soll deshalb idealerweise auf 100 erhöht werden, um die Betriebs- und Instandhaltungskosten des denkmalgeschützten Gebäudes zu erwirtschaften. Das Minimum zur wirtschaftlichen Betreibung des Hotels sind 90 Übernachtungszimmer, inclusive der bisher vorhandenen Zimmer, also ca. 70 Zimmer im Neubau. Dadurch dass der Neubau die Infrastruktur (Rezeption, Keller, Speiseräume, Küche etc.) des bestehenden Hotels mitnutzt, sollen Synergieeffekte und eine Gesamtwirtschaftlichkeit erreicht werden. Für das Fortbestehen des Hotels ist der Neubau somit zwingend erforderlich. Aus den voranstehenden Ausführungen ergibt sich, dass keine Standortalternativen für den Hotelneubau bestehen.</p> <p>Zusätzlich wird der Bedarf nach Übernachtungsmöglichkeiten signifikant durch die aktuelle Expansion und Realisierung des geplanten IT-Projekt-Campus der Schwarz Gruppe am Südrand von Kochendorf erhöht. Dies ist insbesondere auf den zu erwartenden ansteigenden Pendlerverkehr und dem dadurch bedingten zunehmenden Bedarf an Übernachtungen durch Geschäftsreisende zurückzuführen. Die räumliche Nähe im Stadtteil Kochendorf wird diesen Effekt voraussichtlich verstärken.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Die Begründung wird um die Ausführungen ergänzt.
			<p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans in nördlicher Richtung in das Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz gemäß PS 3.4.1 Abs. 3 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hinein ragt. In den Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen. Die Vorranggebiete sind von Bebauung freizuhalten. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit dem Hochwasserschutz nicht vereinbar sind.</p> <p>Der innerhalb des Vorranggebiete liegende Teil des Plangebiets ist als Private Grünfläche festgesetzt. Die Bebauung ist aufgrund der festgesetzten Baugrenze erst im Anschluss an das Vorranggebiet zulässig. Daraus folgt, dass das Vorranggebiet von der Bebauung freigehalten wird und das Ziel der Raumordnung durch die Planung im Ergebnis nicht betroffen ist.</p> <p>Das Gebiet liegt auch teilweise im Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß PS 3.2.6. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen nach aktuellem Stand keine Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung werden durch die Hotelenerweiterung nicht beeinträchtigt. Der Neubau ist mit einer niedrigeren Höhe als das bestehende Schloss vorgesehen. Somit gliedert sich das Vorhaben gut in die bestehende Umgebung ein und der ortsbildprägende Charakter des Kulturdenkmals Schloss Lehen bleibt erhalten. Die Planung folgt somit den raumordnerischen Belangen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>Umwelt</b> <u>Wasser / Boden</u> <u>Überschwemmungsgebiet</u></p> <p>Der Planbereich liegt mit etwa der Hälfte der Fläche im Überschwemmungsgebiet des Kochers. Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.</p> <p>Eine Ausweisung neuer Baugebiete kann nur zugelassen werden, wenn alle Punkte des § 78 Abs. 2 WHG kumulativ eingehalten werden. Zuständige Behörde für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG ist die Untere Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn.</p> <p>Die in § 78 Abs. 2 WHG geforderten Nachweise müssen alle entsprechend bereits im Verfahren erbracht und für eine abschließende Beurteilung in den Unterlagen dargestellt werden. Bislang wird lediglich auf Prüfkriterium 1 eingegangen, die anderen Punkte sollen im weiteren Verfahren in einem Gutachten erstellt werden. Somit fehlen diese bislang in den Antragsunterlagen.</p> <p>Für eine abschließende Beurteilung sind die Unterlagen aus oben genannten Gründen nicht ausreichend. Es müssen erst alle Prüfkriterien des § 78 Abs. 2 WHG abgehandelt und dann durch das Landratsamt entsprechend genehmigt werden.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH wurde eine wasserwirtschaftliche Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt, in der die Prüfkriterien des § 78 Abs. 2 WHG untersucht wurden. Die Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen. Die neun Kriterien des WHG zur Ausweisung von neuen Baugebieten werden erfüllt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Somit kann dem Bebauungsplan aus wasserrechtlicher Sicht erst zugestimmt werden, wenn die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen vorliegen und Bestandteil des Bebauungsplanes sind.	
			<i>Gewässerrandstreifen</i> Im Textteil ist von einem 5 m breiten Gewässerrandstreifen die Rede, im Bebauungsplan selbst ist der Randstreifen nur 3 m breit. Text und Plan sollten miteinander übereinstimmen. Da wir nicht für den Mühlkanal unterhaltspflichtig sind ist dies lediglich als Hinweis zu betrachten.	Der Gewässerrandstreifen ist sowohl im Textteil als auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Breite von 5,0 m aufgenommen. Die eingezeichneten 3,0 m im Bebauungsplan bezogen sich auf den Abstand zur Baugrenze, die mittlerweile zurückgenommen wurde und nicht mehr in den Gewässerrandstreifen hineinragt.
			<i>Hochwasserschutz</i> Der vorhandene Hochwasserschutz ist eine Schutzeinrichtung des Landes. Sollte in den Bestand eingegriffen werden, so ist rechtzeitig mit dem Landesbetrieb Gewässer beim Regierungspräsidium Stuttgart Kontakt aufzunehmen, um die Planung frühzeitig zu besprechen. Eine Kostenbeteiligung durch das Land ist hierbei jedoch nicht vorgesehen.	Die Kontaktaufnahme mit dem Landesbetrieb Gewässer des RP Stuttgart ist bereits durch den Vorhabensträger erfolgt.
			<b>FAZIT:</b> Dem Bebauungsplan kann erst zugestimmt werden, wenn die rechtlichen Voraussetzungen nach § 78 WHG erfüllt werden und die Ausnahmegenehmigung, erteilt durch das Landratsamt, Teil der Antragsunterlagen ist. Solange erheben wir vorsorglich Einspruch gegen den Satzungsbeschluss.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Denkmalpflege</b> <i>Bau- und Kunstdenkmalpflege</i> Im Plangebiet liegt das Untere Schloss, sog. Schloss Lehen, ein ehemaliges Wasserschloss, dreigeschossiger Putzbau, 1553-1568 erbaut, im 18. Jahrhundert erneuert, mit Meierhof, zweigeschossiger Massivbau mit Ringmauer und Rundtürmen, datiert 1568, nach Zerstörung im Zweiten Weltkrieg und 1981 erneuert, samt überlieferten Bestandteilen der Gartenanlage (Sachgesamtheit), Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG. Das Neubauvorhaben berührt Belange des Umgebungsschutzes gem. § 15 Abs. 3 DSchG. Wir weisen in diesem Punkt auf das bereits parallel laufende denkmalschutzrechtliche Genehmigungsverfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<i>Archäologische Denkmalpflege</i> Der Geltungsbereich der Planung umfasst das archäologische Kulturdenkmal „Abgegangener Herrenhof / abgegangene Burg, später Wasserschloss Lehen“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 1 M, siehe Kartierung). Innerhalb der ausgewiesenen Relevanzbereiche sind grundsätzlich archäologische Funde und Befunde, Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG, zu erwarten, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Zweck der Planung ist im Bereich des ehemaligen Wasserschlosses ein neues Bettenhaus für das Hotel zu errichten. Im Zuge der bereits vorliegenden Planung zu dem Bettenhaus ist im Juni und Juli 2019 eine archäologische Sondierung der überplanten Fläche erfolgt. Da damit für diese Planung die Auflagen der archäologischen Denkmalpflege erfüllt wurden, können hierzu Bedenken zurückgestellt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis unter Ziffer III. 1 wird um die Ausführungen ergänzt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass in diesem Bereich in größerer Tiefe weiterhin mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, da es sich hierbei um den vermutlich spätestens im 19. Jh. aufgefüllten Grabenbereich handelt.</p> <p>Sollten im Zuge der Planungen weitere bauliche Maßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, vorgesehen sein, ist eine weitere frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass sollte ein Erhalt archäologischer Befunde, denen die Eigenschaft eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG zukommt, nicht möglich sein, archäologische Untersuchungen und Ausgrabungen erforderlich werden, die vom Vorhabenträger zu finanzieren sind. Grundsätzlich möchten wir auch auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hinweisen:</p> <p>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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Um Übernahme der o.g. denkmalpflegerischen Belange in die Planunterlagen wird gebeten.</p>	
			<p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://lrp.baden-wuerttemberg.de/~hemen/auen/~auleitplanung/~eiten/default.aspx">https://lrp.baden-wuerttemberg.de/~hemen/auen/~auleitplanung/~eiten/default.aspx</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon -zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>	
	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart	11.03.2019	<p>Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Abgegangener Herrenhof / abgegangene Burg, später Wasserschloss Lehen“. Die vermutlich aus einem alten Herrenhof hervorgegangene Lehensburg wird 1294 erstmals urkundlich genannt. Das Vorhaben befindet sich darüber hinaus innerhalb des archäologischen Prüffalls „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Kochendorf“, der im 9. Jh. (Kop. 12. Jh.) erstmals schriftlich als "Villa Kocheren" erwähnt wird. Grundsätzlich ist hier in ungestörten Bereichen mit der Erhaltung von archäologischen Strukturen zu rechnen, die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG darstellen. Die beantragte Baumaßnahme könnte daher zur Zerstörung von Denkmalsubstanz führen. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es daher baubegleitender Maßnahmen, in deren Zuge Funde/Befunde fachgerecht geborgen/dokumentiert werden können. Ziel dieser Maßnahmen ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu bewahren.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise / Auflagen an den Vorhabenträger weitergegeben.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wir bitten, den Baugenehmigungsbescheid mit folgenden Auflagen und Hinweisen zu versehen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe müssen von einer freien Archäologin / einem freien Archäologen (AN) überwacht werden. Hierfür ist zunächst der Oberboden mittels eines Hydraulikbaggers mit schwenkbarem und zahlosem Böschungshobel durch den Vorhabenträger und unter Aufsicht / nach Anweisung des AN archäologiegerecht abzutragen. Ziel ist die Erstellung eines Hauptplanums zur qualitativen/quantitativen Beurteilung der archäologischen Fund-/Befundsituation (Sachverhaltsermittlung). Sollten hierbei archäologisch relevante Funde/Befunde zutage treten, muss ein angemessener Zeitraum für deren sachgerechte Bergung/Dokumentation eingeplant werden, während dessen das Bauvorhaben nicht weitergeführt werden kann.</li> <li>- Die Termine für die jeweiligen Arbeiten sind dem LAD und AN mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen. Vor Beginn der baubegleitenden Maßnahme ist durch den AN beim LAD eine Vorgangsnummer zu beantragen. Das LAD erhält kostenfrei eine Ausfertigung der anzufertigenden Dokumentation sowie das Fundmaterial zu Archivierungszwecken. Erst nach Abschluss aller erforderlichen Maßnahmen kann eine Baufreigabe erfolgen. Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass die Baubegleitung im Rahmen des Zumutbaren durch den Vorhabenträger zu beauftragen und finanzieren ist.</li> </ul>	Die Anregungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.
4.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	09.10.2019	Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet sind bereits Bestand. <u>Stellplätze/Bemaßung:</u> Aus verkehrspolizeilicher Sicht wird angeregt bei Stellplätzen eine Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen. Bei Unterschreitung dieser Breite besteht aus hiesiger Erfahrung eher die Gefahr von Beschädigungen durch Ein-/Ausparken von Fahrzeugen, Türöffnen etc. Die Anzahl der gepl. Stellplätze scheint aus hiesiger Sicht ausreichend, um den anstehenden Bedarf zu decken.	Die Mindestbreite der Stellplätze von 2,5 m wird eingehalten. Der Bebauungsplan regelt diesen Sachverhalt nicht abschließend.  Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	04.10.2019	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, liegen keine vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden quartären Lockergesteinen (Löss, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.	Wird zur Kenntnis genommen.  Der Anregung wird gefolgt. Unter Ziffer III.13 wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagwassers wurde durch IFK-Ingenieure geprüft und kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für das anfallende Niederschlagswasser der Dachfläche ist keine Behandlung vor der Einleitung erforderlich.</li> <li>• Die Versickerung des Niederschlags der Stellplätze ist erlaubnisfrei.</li> </ul> <p>Details sind der Stellungnahme zur Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit zu entnehmen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.</p>
			<p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>Grundwasser</b> Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>Bergbau</b> Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Da die Planung innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten: "Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn.</p> <p>Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz bzw. Sole fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Unter Ziffer III.12 wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach § 115 ff. BBergG geleistet." Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.	
			<b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB ( <a href="http://www.lnrb-bw.de">http://www.lnrb-bw.de</a> ) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope/">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope/</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Netze BW GmbH	10.10.2019	Zur Stromversorgung der vorgesehenen Bebauung kann noch keine Aussage getroffen werden. Ob diese durch eine Erweiterung des Ortsnetzes möglich ist, oder ob eine kundeneigene Umspannstation notwendig wird, kann erst nach Vorliegen von belastbaren Leistungswerten eine Aussage getroffen werden. Weitergehenden Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Planverfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Dt. Telekom Technik GmbH	04.10.2019	Im Planbereich (Sondergebiet Hotel) befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom (siehe Anlage), die für die Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans aus heutiger Sicht ausreichend dimensioniert sind. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien in diesem Bereich sind durch die Telekom zurzeit nicht geplant. Im nördlichen Bereich des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien, welche nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden können. Wir bitten Sie daher, die Planung so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen: Auch während der Baumaßnahme müssen der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien gewährleistet bleiben.	Wird zur Kenntnis genommen.  Diesbezüglich erfolgt eine Abstimmung zwischen der Dt. Telekom Technik GmbH und dem Vorhabensträger.
			Unter Punkt 6.2 (örtliche Bauvorschriften) der Begründung des Bebauungsplans wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in §68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der	Der Bebauungsplan legt ein Verbot von Niederspannungsfreileitungen fest. Rechtsgrundlage hierfür ist § 74 LBO Baden-Württemberg. Inwieweit von diesem Verbot auch Telekommunikationsleitungen erfasst werden, besteht seit langem eine unterschiedliche Rechtsauffassung zwischen Kommunen und den Telekommunikationsgesellschaften. Da aus gestalterischer Sicht und unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit eine

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Trassenführung von Telekommunikationslinien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht. Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es ist daher rechtswidrig und muss zurückgenommen werden.	unterirdische Kabelverlegung wünschenswert ist, wird die Festsetzung beibehalten.
			Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen 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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit 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.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
8.	IHK Heilbronn-Franken	12.09.2019	Es bestehen seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	10.09.2019	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Unitymedia GmbH	08.10.2019	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	ZV Bodensee Wasserversorgung	11.09.2019	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
12.	Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	10.09.2019	Durch die o.g. und in den Unterlagen näher beschriebenen Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	BUND Heilbronn-Franken		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
14.	Verwaltungsraum Bad Rappenau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	vVG Neuenstadt / Hardthausen / Langenbrettach	13.09.2019	Die Stadt Neuenstadt a. K. bringt im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch Bedenken vor. Die Stellungnahme wird auch als erfüllende Gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt a.K. / Hardthausen / Langenbrettach abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	vVG Neckarsulm / Erlenbach / Untereisesheim	25.09.2019	Anregungen werden weder von der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft noch von der Stadt Neckarsulm vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Gemeinde Oedheim	11.09.2019	Seitens der Gemeinde Oedheim werden keine Anregungen oder Bedenken zu dem Entwurf des Bebauungsplans „14/1 Schloss Lehen“ vom 23.07.2019 vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Offenau	14.10.2019	Von der Gemeinde Offenau werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Stadt Neckarsulm	25.09.2019	Anregungen werden weder von der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft noch von der Stadt Neckarsulm vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Gundelsheim	08.10.2019	Von unserer Seite aus werden keine Anregungen zu dem o.g. Bebauungsplan vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Stadt Neudenau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Stadt Bad Wimpfen	12.09.2019	Die Belange der Stadt Wimpfen werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	Stadt Neuenstadt	13.09.2019	Die Stadt Neuenstadt a. K. bringt im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
24.	Gemeinde Untereisesheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
25.	Stadtwerke / Stadtentwässerung Bad Friedrichshall		(siehe Tiefbauamt)	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
26.	Stadt Bad Friedrichshall Tiefbauamt	15.10.2019	Die Abgrenzung des Bebauungsplans befindet sich komplett im Bereich der „Hochwasserfreimachung Kochendorf“. Der Hochwasserschutz ist während der späteren Baumaßnahme immer vollständig aufrecht zu erhalten und in seinem Umfang zu erhalten. Diese technischen Notwendigkeiten sind mit der Stadt und den Fachbehörden abzustimmen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
27.	Stadt Bad Friedrichshall Steueramt	24.09.2019	Der FB I / SG 20 (KAG-Beiträge, Erschließung) hat keine Beanstandungen abzugeben. Folgender Hinweis jedoch: Das im Bebauungsplan dargestellte Sondergebiet auf dem Flst. 30010 hat eine Fläche von ca. 4.155 m <sup>2</sup> , davon wurden für eine Fläche von 2.695 m <sup>2</sup> KAG-Beiträge im Jahr 1982 berechnet und gelten für den jetzigen Ausbauzustand als abgegolten. Für die westlich angrenzende Neubebauung wurden bisher noch keine KAG-Beiträge berechnet, für eine Fläche ca. 1.460 m <sup>2</sup> wird ein Abwasserbeitrag (3 Vollgeschosse) in Höhe von ca. 13.293,30 € erhoben und ein Wasserversorgungsbeitrag (3 Vollgeschosse) in Höhe von ca. 6.326,91 €.	Wird zur Kenntnis genommen.

## Eingegangene Stellungnahmen von Bürgern

Nr.	Bürger	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger 1	01.10.2019	<p>1. Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an den Kocher-Mühlkanal. Gem. Eintrag der Baugrenzen sowie Textteil soll zwischen nördlicher Baugrenze und dem Kocher- Mühlkanal ein Abstand von 5 m eingehalten werden. Dieser Abstand wird als zu gering angesehen.</p> <p>Begründung: Zunächst ist im Plan nicht zu erkennen, wo die 5 m-Linie liegt, ist dies Wasserkante oder Ufer-/ Böschungslinie? Trotz der geplanten Freihaltung des Erdgeschosses durch Aufstelzung des gesamten Baukörpers, erscheint der Baukörper zu nahe am Gewässerrand. Die Durchlässigkeit und erforderliche Durchgängigkeit des Grünraums von Ost nach West ist nicht mehr gegeben. &gt; <i>Luftaustausch entlang Gewässer gestört?</i> &gt; <i>Schutz des Lebensraums Gewässerrand</i> Eine wirksame und erforderliche Uferbepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen ist nicht gewährleistet, zumal aus der Plandarstellung nicht erkennbar ist, wo die genaue Wasser- und Böschungslinie verläuft. Aus vorgenannten Gründen wird vorgeschlagen, die nördliche Baulinie um mind. weitere 5 m -insgesamt 10 m- zurückzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenze wurde zurückgenommen und befindet sich nun außerhalb des Gewässerrandstreifens und in 9 m Entfernung zum Kochermühlkanal. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante des Kochermühlkanals. Die bestehenden Gehölze in Ufernähe werden zum Erhalt festgesetzt.</p>
			<p>2. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Grün- und Freiflächen zwischen Gebäude -Hochwassermauer und Gewässerrand - Mühlkanal sind der Situation entsprechend nicht ausreichend. Es handelt sich um ökologisch hochwertige biotopartige Freiflächen, die wesentlicher Bestandteil der Kocher-Auenlandschaft sind und in diesem Charakter wieder auszubilden und zu erhalten sind. Der Eingriff mit Rodung wesentlicher Bestandsflächen und teilweiser Erdanschüttung vor einiger Zeit, war und ist nicht nachvollziehbar und ist, wie vorgenannt wieder auszugleichen, mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan.</p>	<p>Die Festsetzungen sind ausreichend. Die Grünflächen nördlich und westlich der Sondergebietsfläche werden großflächig mit ihrem gesamten Gehölzbestand zur Erhaltung festgesetzt. Zudem wird im Sondergebiet „Hotel“ der Erhalt von Einzelbäumen sowie die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Der Verlust von Gehölzen wird soweit möglich, vermieden. Mehr als die Hälfte der Plangebietsfläche wird als private Grünfläche mit Erhalt der Gehölze festgesetzt. Lediglich im Bereich der Baufelder wird ein Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt. Die Begründung wird dahingehend nochmals klarstellend ergänzt.</p>
			<p>3. Das Plangebiet grenzt im Osten an die vorhandenen Verkehrsflächen, d.h. direkt an den Gehweg und Straße. Dieser straßenbegleitende Gehweg ist die wichtigste Nord-Süd-Verbindung von Alt-Kochendorf zur Stadtmitte und nördlichen Wohn-, Industrie- und Baugebieten. Die beidseitigen Gehwege werden von Fußgängern -Jung und Alt- mit Kinderwagen, Rollatoren, Kinderrollern, Radfahrern usw. gemeinsam genutzt. Die Gehwegbreite entspricht nicht dieser Frequentierung, zumal im Bereich des Plangebietes vorhandene Hecken und Pflanzungen z.T. den Verkehrsraum noch einengen. Vorschlag: Im Zuge des derzeitigen Bebauungsplanverfahrens an fraglicher Stelle Ausweisung eines insgesamt mind. 2,5 m breiten Streifens zur Anlage einer breiten Gehwegverbindung Nord-Süd. Auch die derzeitige Einengung über die Kocherbrücke darf kein Hinderungsgrund sein. Auch hier könnte eine entsprechende Verbreiterung untersucht werden und wäre technisch und gestalterisch sicher machbar. Bitte um Prüfung der genannten Anregungen und ggf. Ergänzungen im weiteren Verfahren.</p>	<p>Die angeregte Verbreiterung des straßenbegleitenden Gehwegs östlich des Plangebiets auf 2,5 m wird zwar generell als sinnvoll erachtet. Aufgrund des damit verbundenen hohen technischen Aufwands (Verbreiterung des Damms) und insbesondere dem damit einhergehenden Retentionsraumverlust, wird von einer Aufweitung jedoch abgesehen.</p>

