

# **UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN**

**Eingang**  
22. Okt. 2019  
Stadtverwaltung  
Bad Friedrichshall



Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Bürgermeisteramt Bad Friedrichshall  
Rathausplatz 1  
74177 Bad Friedrichshall

Bauen, Umwelt und Nahverkehr

Postanschrift:  
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn

Telefon

Fax

E-Mail

Zimmer

Unser Zeichen 2019- 3630- BLPL

Datum 14.10.2019

**Vorhaben: Bebauungsplan "14/1 Schloss Lehen"**  
**Ort, Lage: Bad Friedrichshall**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

### **Oberirdische Gewässer**

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.

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.

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.

Nach § 65 Absatz 1 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete - ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf-

Besucheranschrift und Sprechzeiten:

Kaiserstr. 1

74072 Heilbronn

Buslinien 1,10,12,60 Rathaus

Stadtbahnlinien S 4/S 41/S 42 Rathaus

Mo.-Fr. 8:00 – 12:00 Uhr

Mi. 13:30 – 18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

Kreissparkasse Heilbronn

IBAN: DE80 6205 0000 0000 0007 25

Swift-Bic.: HEIS DE 66 XXX

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.

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:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
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.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen von Nummer 3 bis 8 sind die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Einer ausnahmsweisen Zulassung kann erst zugestimmt werden, wenn diese neun Punkte kumulativ und vollständig erfüllt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass verloren gehender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen ist. Dies gilt ebenso für kleine Volumina, da es keine Bagatellgrenze gibt. Ein entsprechendes Gutachten ist von einem fachkundigen Büro aufzustellen.

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.

Nach § 29 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) muss im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 Meter Breite eingehalten werden.

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.

Sowohl beim Merzenbach als auch beim Kocherkanal besteht eine ausgeprägte Böschungsoberkante, so dass sich der Gewässerrandstreifen ab ihr bemisst. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
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,
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,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
5. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
6. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
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.

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.

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 Leitfa- den „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden- Württemberg“ erstellt. Da das Grundstück Flst.-Nr. 300 in der Talau von 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.

Ergänzend ist darauf einzugehen, welche Schutzmaßnahmen für geparkte Pkws getroffen werden, da eine Überschwemmung bei Starkregen innerhalb weniger Minuten erfolgt.

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.

## **Abwasser**

Das anfallende Dachflächenwasser soll in den Kocher eingeleitet werden.

Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen kann zu dem Bebauungsplan in Bezug auf die Abwasserbeseitigung nicht abschließend Stellung genommen werden. Für die fachtechnische Stellungnahme sind in der Begründung des Bebauungsplans folgende Punkte einer entwässerungstechnischen Vorplanung darzulegen:

- Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen soll nach einer Rückhaltung in den Kocher eingeleitet werden. Vorzugsweise sind für diese Rückhaltung bewachsene Gräben und Mulden geeignet.
- Bei Bauwerken zur zentralen Regenwasserrückhaltung ist das benötigte Volumen mit der erforderlichen Fläche abzugleichen.

Bei einer Einleitung von Dachflächenwasser ins Gewässer ist generell festzusetzen: Metall gedeckte Dächer (Blei, Kupfer, Zink) werden nur mit verwitterungsfester Beschichtung zugelassen.

## **Grundwasser**

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.

## **Bodenschutz**

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.

## **Natur- und Artenschutz**

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)
2. Sofern die Hotelenerweiterung mit größeren Glasfassaden (ab 2 m<sup>2</sup>) ausgestattet werden soll, bitten wir um Aufnahme des folgenden Punktes in den Textteil: *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.*

Größere Glasflächen ab zwei Quadratmetern erfordern Vogelschutzglas der Kategorie A. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)



**Anlage**

Hochwasserrisikomanagement-Abfrage

# Hochwasserrisikomanagement-Abfrage

Im Folgenden erhalten Sie das Ergebnis zu Ihrer Abfrage an der von Ihnen gewählten Koordinate.

Weitere ausführliche Informationen zum Thema Hochwasserrisiko-Management in Baden-Württemberg sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) zu finden.

gedruckt am 19.09.2019

Information zu Überflutungsflächen und -tiefen

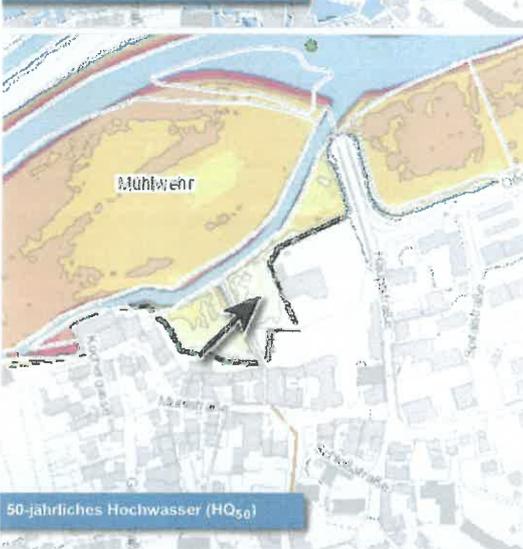
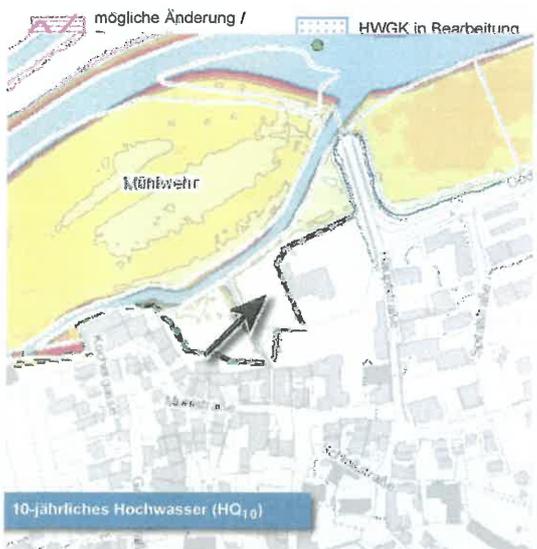
Koordinate:

Ostwert 515768

Nordwert 5452563

|  | UF | UT [m] | WSP [müNN] |
|--|----|--------|------------|
| 10-jährliches Hochwasser (HQ <sub>10</sub> )   | X  | -      | -          |
| 50-jährliches Hochwasser (HQ <sub>50</sub> )   | ✓  | 0,4 m  |            |
| 100-jährliches Hochwasser (HQ <sub>100</sub> ) | ✓  | 0,9 m  | 150,1 m    |
| Überflutungstiefen HQ <sub>100</sub> WB-HWS    | X  | -      | -          |
| Extrem Hochwasser (HQ <sub>EXTREM</sub> )      | ✓  | 2,4 m  | 151,7 m    |

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen  
 Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.  
 Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.  
 Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016.



- HWGK\_471-0\_Kocher\_Blattschnitt\_KartenTyp\_1a\_T2.pdf
- HWGK\_471-0\_Kocher\_Blattschnitt\_KartenTyp\_1b.pdf
- HWGK\_499-2\_Neckar\_HD\_DEI\_Blattschnitt\_KartenTyp\_1a\_T2.pdf
- HWGK\_499-2\_Neckar\_HD\_DEI\_Blattschnitt\_KartenTyp\_1b.pdf

**Ergebnisse der Plausibilisierung**

- Meldetabelle\_Neckar-LrA\_HN\_2008\_10\_499\_2.pdf
- Meldetabelle\_Neckar-Stadt\_HN\_2008\_10\_499\_2.pdf

**Ergebnisse der Plausibilisierung**

**sonstige Dokumente**

**sonstige Dokumente**

**Weiterführende Informationen:**

- Hochwassergefahrenkarten: Beschreibung der Vorgehensweise zur Erstellung von Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg
- Hochwassergefahrenkarten: Beschreibung der Vorgehensweise zur Erstellung von Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg - Anlage
- HWRM-Maßnahmekatalog
- HWRM Optionales Titelblatt für Anhang III
- HWRM Optionale Rückseite für Anhang III
- Lesehilfe HWGK
- Hochwasserisikomanagementpläne
- Kommune - Rückmeldebogen
- Kommune - Checkliste
- Kommune - FAQ

Quelle: LUBW. Die Nutzungsbedingungen des Umweltinformationssystem Baden-Württemberg entnehmen Sie bitte der [Nutzungsvereinbarung](#).

Geobasisdaten: © LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de).

## Geländeinformation

der Hochwassergefahrenkarte

149,2 müNN

### Hinweise:

- Digitales Geländemodell der Hochwassergefahrenkarte (HWGK-DGM). Es wurden alle hydraulisch relevanten Strukturen (z. B. terrestrisch vermessene Querprofile, Dämme und Durchlässe) in das DGM des Landes Baden-Württemberg eingearbeitet.
- Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte innerhalb von Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
- Das Höhen Bezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016



## ▼ Dokumente

Zu der markierten Koordinate konnten folgende Dokumente gefunden werden:

| Endfassung   | Entwürfe   |
|--|--|
| <b>Überflutungsflächen-Karte M2.500</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWGK_UF_M025_056081.pdf</a></li> </ul>  | Überflutungsflächen-Karte M2.500   |
| <b>Überflutungsflächen-Karte M10.000</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWGK_UF_M100_056080.pdf</a></li> </ul>   | Überflutungsflächen-Karte M10.000  |
| <b>Überflutungstiefen-Karte HQ100 M2.500</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWGK_UT100_M025_056081.pdf</a></li> </ul>  | Überflutungstiefen-Karte HQ100 M2.500  |
| <b>Überflutungstiefen-Karte HQ100 M10.000</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWGK_UT100_M100_056080.pdf</a></li> </ul>   | Überflutungstiefen-Karte HQ100 M10.000   |
| <b>Überflutungstiefen-Karte HQ100 im Wirkungsbereich von Hochwasserschutzanlagen M2.500</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWGK_UT100GB_M025_056081.pdf</a></li> </ul>   | Überflutungstiefen-Karte HQ100 im Wirkungsbereich von Hochwasserschutzanlagen M2.500   |
| <b>Überflutungstiefen-Karte HQ100 im Wirkungsbereich von Hochwasserschutzanlagen M10.000</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWGK_UT100GB_M100_056080.pdf</a></li> </ul>  | Überflutungstiefen-Karte HQ100 im Wirkungsbereich von Hochwasserschutzanlagen M10.000  |
| <b>Freibord-Karte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWGK_FB_M025_056081.pdf</a></li> </ul>  | Freibord-Karte   |
| <b>Berichte der hydraulischen Berechnung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Abschlussbericht_Anlagen_Kocher_2015_03_47x_2.zip</a></li> <li>• <a href="#">Abschlussbericht_Kocher_2015_03_47x_2.pdf</a></li> </ul>  | Berichte der hydraulischen Berechnung  |
| <b>Hochwasserrisikokarte (HWRK)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWRK_M025_056081.pdf</a></li> </ul>   | Hochwasserrisikokarte (HWRK)   |
| <b>Hochwasserrisikosteckbrief (HWRSt)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWRK_GMD_8125005_Bad_Friedrichshall.pdf</a></li> </ul>  | Hochwasserrisikosteckbrief (HWRSt)   |
| <b>Hochwasserrisikobewertungskarte (HWRBK)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWRBK_M025_056081.pdf</a></li> </ul>   | Hochwasserrisikobewertungskarte (HWRBK)  |
| <b>Maßnahmenbericht – Allgemeine Beschreibung der Maßnahmen und des Vorgehens</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWRM_Massnahmenbericht_Allgemeine_Beschreibung_2015-12-11.pdf</a></li> </ul>  | Maßnahmenbericht – Allgemeine Beschreibung der Maßnahmen und des Vorgehens   |
| <b>Maßnahmenbericht – Anhang I: Maßnahmen auf Ebene des Landes Baden-Württemberg</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWRM_Massnahmenbericht_Anhang1.pdf</a></li> </ul>  | Maßnahmenbericht – Anhang I: Maßnahmen auf Ebene des Landes Baden-Württemberg  |
| <b>Maßnahmenbericht – Anhang II: Maßnahmen nicht kommunaler Akteure</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWRM_Massnahmenbericht_Anhang2_GMD_8125005_Bad_Friedrichshall.pdf</a></li> </ul>  | Maßnahmenbericht – Anhang II: Maßnahmen nicht kommunaler Akteure   |
| <b>Maßnahmenbericht – Anhang III: Verbale Risikobeschreibung und -bewertung</b><br>Der Anhang III setzt sich aus der verbalen Risikobeschreibung und -bewertung, den Maßnahmen der Kommune und dem zugehörigen Stand des Hochwasserrisikosteckbriefs für ein Gemeindegebiet zusammen. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWRM_Massnahmenbericht_Anhang3A_Verbal_Risikobeschreibung_GMD_8125005_Bad_Friedrichshall.pdf</a></li> </ul>   | <b>Maßnahmenbericht – Anhang III: Verbale Risikobeschreibung und -bewertung</b><br>Der Anhang III setzt sich aus der verbalen Risikobeschreibung und -bewertung, den Maßnahmen der Kommune und dem zugehörigen Stand des Hochwasserrisikosteckbriefs für ein Gemeindegebiet zusammen.  |
| <b>Maßnahmenbericht – Anhang III: Maßnahmen der Kommunen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWRM_Massnahmenbericht_Anhang3B_Massnahmen_GMD_8125005_Bad_Friedrichshall.pdf</a></li> </ul>   | Maßnahmenbericht – Anhang III: Maßnahmen der Kommunen  |
| <b>Maßnahmenbericht – Anhang III: Hochwasserrisikosteckbriefe</b><br>Hinweis: Der hier aufgeführte Hochwasserrisikosteckbrief entspricht dem Stand der verbalen Risikobeschreibung- und Bewertung für das jeweilige Gemeindegebiet. Zum Teil wurde bereits eine aktuellere Version erarbeitet, die oben unter Hochwasserrisikosteckbrief (HWRSt) bereits bereitgestellt ist. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HWRM_Massnahmenbericht_Anhang3C_Steckbrief_GMD_8125005_Bad_Friedrichshall.pdf</a></li> </ul> | <b>Maßnahmenbericht – Anhang III: Hochwasserrisikosteckbriefe</b><br>Hinweis: Der hier aufgeführte Hochwasserrisikosteckbrief entspricht dem Stand der verbalen Risikobeschreibung- und Bewertung für das jeweilige Gemeindegebiet. Zum Teil wurde bereits eine aktuellere Version erarbeitet, die oben unter Hochwasserrisikosteckbrief (HWRSt) bereits bereitgestellt ist. |

**Eingang**

26. Sep. 2019

Stadtverwaltung  
Bad Friedrichshall



Regionalverband Heilbronn-Franken • Am Wollhaus 17 • 74072 Heilbronn

Stadt Bad Friedrichshall  
Rathausplatz 1  
74177 Bad Friedrichshall

Datum: 25.09.2019

Bearbeiter: [REDACTED]

Az.: 7-2-3-2

Ihr Az.: ---

**Stadt Bad Friedrichshall, Bebauungsplanverfahren „14/1 Schloss Lehen“**  
Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung

Direkt nördlich an das Baufeld angrenzend beginnt ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1. Diese Vorranggebiete sind von Bebauung und anderen die Wasserrückhaltung beeinträchtigenden Nutzungen frei zu halten.

Wir gehen aufgrund der Lage innerhalb des HQ<sub>100</sub> und der ausführlichen Thematisierung dieses Umstandes in den Unterlagen davon aus, dass eine Abstimmung hierzu mit der Unteren Wasserbehörde schon stattfindet bzw. stattfinden wird. Für eine ausnahmsweise Bebauung im HQ<sub>100</sub> sind nach Wasserhaushaltsgesetz Nachweise darüber zu erbringen, dass der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt sind und Retentionsausgleiche erbracht werden. Sofern also, wie angestrebt, eine ausnahmsweise Bebauung durch die Wasserbehörden ermöglicht werden kann, gehen wir bezüglich des direkt nördlich angrenzenden Vorranggebietes für Hochwasserschutz ebenfalls nicht von die Wasserrückhaltung beeinträchtigenden Auswirkungen (z.B. indirekt durch hineinreichende Auffüllungen) aus.

Da somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Ziele der Raumordnung berührt werden, erheben wir keine Bedenken.

Das neue Bettenhaus mit ca. 80 Zimmern soll angrenzend an das regionalbedeutsame Kulturdenkmal „Schloss Lehen“ errichtet werden. Um dieses durch die hinzukommende Bebauung in seiner Wirkung nicht zu beeinträchtigen ist eine sensible Planung der zukünftigen Bebauung notwendig. Wir begrüßen die Thematisierung dieses Sachverhaltes in den Unterklä-

gen und gehen von einer diesbezüglichen Abstimmung der Planung mit den Denkmalschutzbehörden aus.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Trassenkorridors der Bundesfachplanung Vorhaben 3 Südlink befindet. Wir halten daher eine Abstimmung mit der Bundesnetzagentur für nötig.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.

Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen





**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Bad Friedrichshall  
Stadtverwaltung  
Rathausplatz 1  
74177 Bad Friedrichshall

Stuttgart 09.10.2019  
Name [REDACTED]  
Durchwahl [REDACTED]  
Aktenzeichen 21-2434.2/ HN Bad Friedrichshall  
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail an:  
enno.loose@friedrichshall.de

 **Bebauungsplanverfahren "14/1 Schloss Lehen", Stadt Bad Friedrichshall**  
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 05.09.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 5 und 8 zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

### **Raumordnung**

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.

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. 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.



Dienstgebäude Ruppmannstr. 21 · 70565 Stuttgart · Telefon 0711 904-0 · Telefax 0711 904-12090 /-11190  
abteilung2@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de  
Haltestelle Bahnhof Stuttgart-Vaihingen · Parkmöglichkeit Tiefgarage

Daher empfehlen wir die Bedarfsbegründung im weiteren Verfahren noch zu vertiefen.

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.*

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.

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 Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

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.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen nach aktuellem Stand keine Bedenken gegen die Planung.

## **Umwelt**

### Wasser/Boden:

#### Überschwemmungsgebiet

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. 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.

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.

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.

Somit kann dem Bebauungsplan aus wasserrechtlicher Sicht erst zugestimmt werden, wenn die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen vorliegen und Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### Gewässerrandstreifen

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.

#### Hochwasserschutz

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.

**FAZIT:** Dem Bebauungsplan kann erst zugestimmt werden, wenn die rechtlichen Voraussetzungen nach § 78 WHG erfüllt werden und die Ausnahmege-  
nehmigung, erteilt durch das Landratsamt, Teil der Antragsunterlagen ist. So  
lange erheben wir vorsorglich Einspruch gegen den Satzungsbeschluss.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an [REDACTED] Tel. [REDACTED], E-  
Mail: [REDACTED]

### **Denkmalpflege**

#### Bau- und Kunstdenkmalpflege

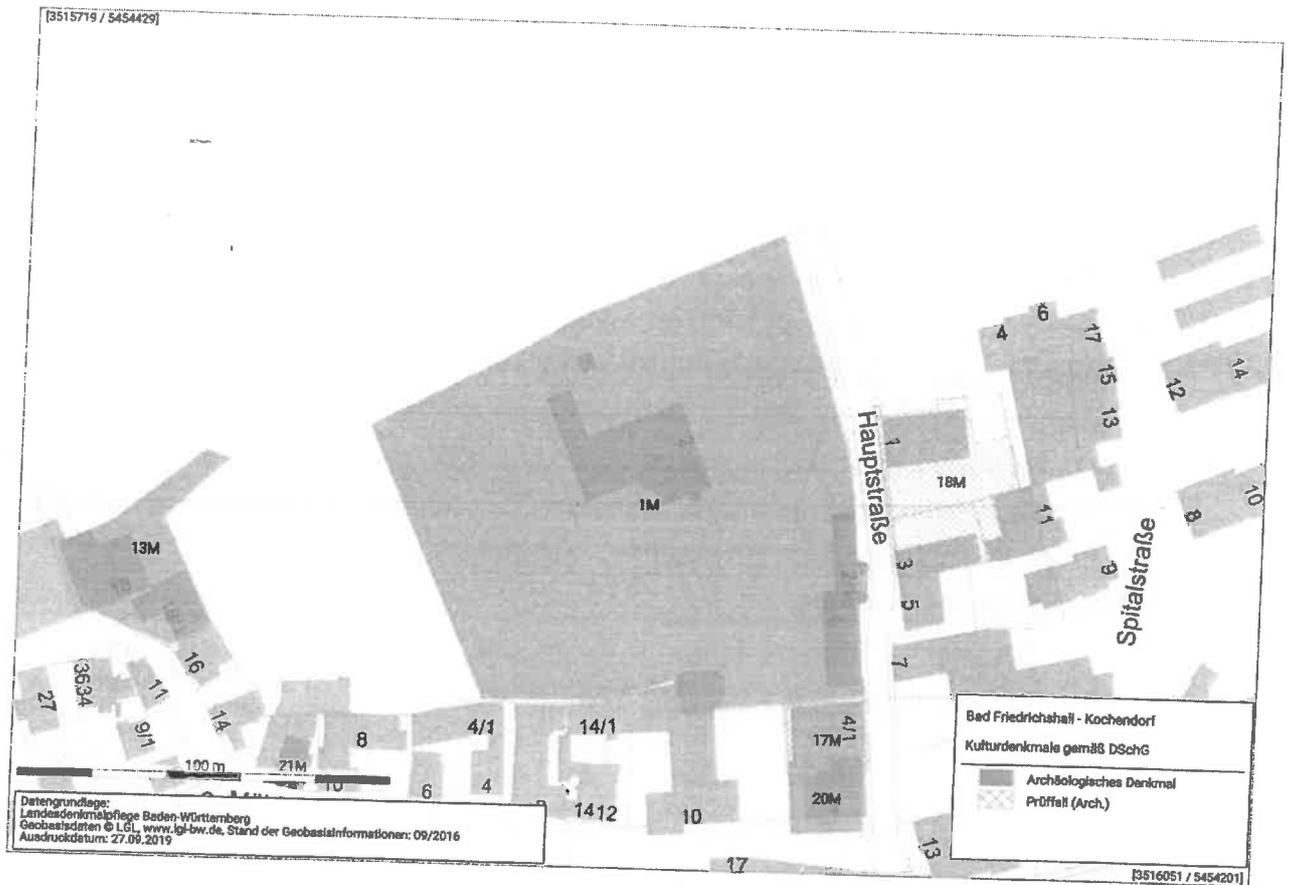
Im Plangebiet liegt das Untere Schloss, sog. Schloss Lehen, ein ehemaliges Wasser-  
schloss, dreigeschossiger Putzbau, 1553-1568 erbaut, im 18. Jahrhundert erneuert,  
mit Meierhof, zweigeschossiger Massivbau mit Ringmauer und Rundtürmen, datiert  
1568, nach Zerstörung im Zweiten Weltkrieg und 1981 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 verweisen in diesem Punkt auf das bereits parallel laufende denkmal-  
schutzrechtliche Genehmigungsverfahren.

#### Archäologische Denkmalpflege

Der Geltungsbereich der Planung umfasst das archäologische Kulturdenkmal „Abge-  
gangener Herrenhof / abgegangene Burg, später Wasserschloss Lehen“ (Kultur-  
denkmal gem. § 2DSchG, 1M, siehe Kartierung).

Innerhalb der ausgewiesenen Relevanzbereiche sind grundsätzlich archäologische  
Funde und Befunde, Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG, zu erwarten, für die eine an-  
gemessene 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. 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.

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:

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.

Um Übernahme der o.g. denkmalpflegerischen Belange in die Planunterlagen wird gebeten.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Olaf Goldstein, Tel. 0711/90445-304, E-Mail: [olaf.goldstein@rps.bwl.de](mailto:olaf.goldstein@rps.bwl.de)

**Hinweis:**

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 <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

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.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadtverwaltung  
Bad Friedrichshall  
Fachbereich III Planen und Bauen  
Rathausplatz 1  
74177 Bad Friedrichshall

Freiburg i. Br., 04.10.2019  
Durchwahl (0761)  
Name:  
Aktenzeichen:

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplan "14/1 Schloss Lehen", Stadt Bad Friedrichshall, Teilort Kochendorf, Lkr. Heilbronn (TK 25: 6721 Bad Friedrichshall)**

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben Az.: III / vom 05.09.2019

Anhörungsfrist 11.10.2019

### **B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

#### **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

#### **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **Geotechnik**

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.

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.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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 lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

## Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

## Bergbau

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

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.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz bzw. Sole fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole in dem vorgeannten 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.

## Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

## Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.



[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 11. März 2019 15:44  
**An:** [REDACTED]  
**Cc:** baurechtsamt@friedrichshall.de; [REDACTED]  
**Betreff:** Az 28-19-01 -- Bad Friedrichshall, Hauptstr. 2 -- Neubau Hotelenerweiterung Schloss Lehen

[REDACTED]

zu o. g. Antrag auf Baugenehmigung nimmt das Landesamt für Denkmalpflege (LAD), Archäologische Denkmalpflege wie folgt Stellung. Die denkmalfachliche Stellungnahme der Bau- und Kunstdenkmalpflege geht Ihnen ggf. mit gesonderter Post zu.

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.

Wir bitten, den Baugenehmigungsbescheid mit folgenden Auflagen und Hinweisen zu versehen:

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 zahnlosem 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.

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.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart  
Referat 84.2 – Operative Archäologie  
FB Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit  
Berliner Straße 12  
73728 Esslingen am Neckar

Telefon: [REDACTED]  
Telefax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Internet: <http://denkmalpflege-bw.de>

**Eingang**

- 2. Okt. 2019

Stadtverwaltung  
Bad Friedrichshall

Stadt Bad Friedrichshall  
Baurechtsamt  
Rathausplatz 1  
74177 Bad Friedrichshall

**Bebauungsplan 14/1 Schloss Lehen  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
Stellungnahme zum Inhalt des Bebauungsplans**

01.10.2019

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.

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 Aufstellung 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.

> *Luftaustausch entlang Gewässer gestört?*

> *Schutz des Lebensraums Gewässerrand*

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.

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

