



Stadt

Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„14/1 Schloss Lehen“

Gemarkung Kochendorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 30.06.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	7
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
5.3	Plandaten	9
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
7.3	Hochwasserschutz	13
7.4	Immissionen	16
7.5	Verkehr	16
8.	Angaben zur Planverwirklichung	16
8.1	Zeitplan	16

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung

Die ehemalige Wasserburg Schloss Lehen wird seit Mitte des letzten Jahrhunderts als Hotel betrieben. Um den Hotelbetrieb weiterhin wirtschaftlich auszuführen, möchte die Immobilienfirma, die das Schloss 2017 erwarb, ein zusätzliches Bettenhaus mit ca. 72 Zimmern errichten, welches das Hotel mit derzeit 21 Übernachtungszimmern ergänzen soll.

Der Bedarf nach Übernachtungsmöglichkeiten wird sich zudem signifikant mit der aktuellen Expansion und Realisierung des geplanten IT-Projekt-Campus der Schwarz Gruppe am Südrand von Kochendorf erhöhen. Dies resultiert insbesondere aus dem zu erwartenden ansteigenden Pendlerverkehr und dem dadurch bedingten zunehmenden Bedarf an Übernachtungen durch Geschäftsreisende. Die räumliche Nähe im Stadtteil Kochendorf wird diesen Effekt voraussichtlich verstärken.

Für die Umsetzung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da sich das Schloss und das Areal des geplanten Bettenhauses im Außenbereich nach §35 BauGB befinden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Die Stadt Bad Friedrichshall liegt in der nordwestlichen Randzone der Region Franken im Landkreis Heilbronn. Mit den Gemeinden Oedheim und Offenau bildet die Stadt Bad Friedrichshall die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau. Die Gemarkung Kochendorf stellt den südlichen Teil der Kernstadt dar. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Kochendorf, südlich des Kochers.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück Nr. 300.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.870 m².

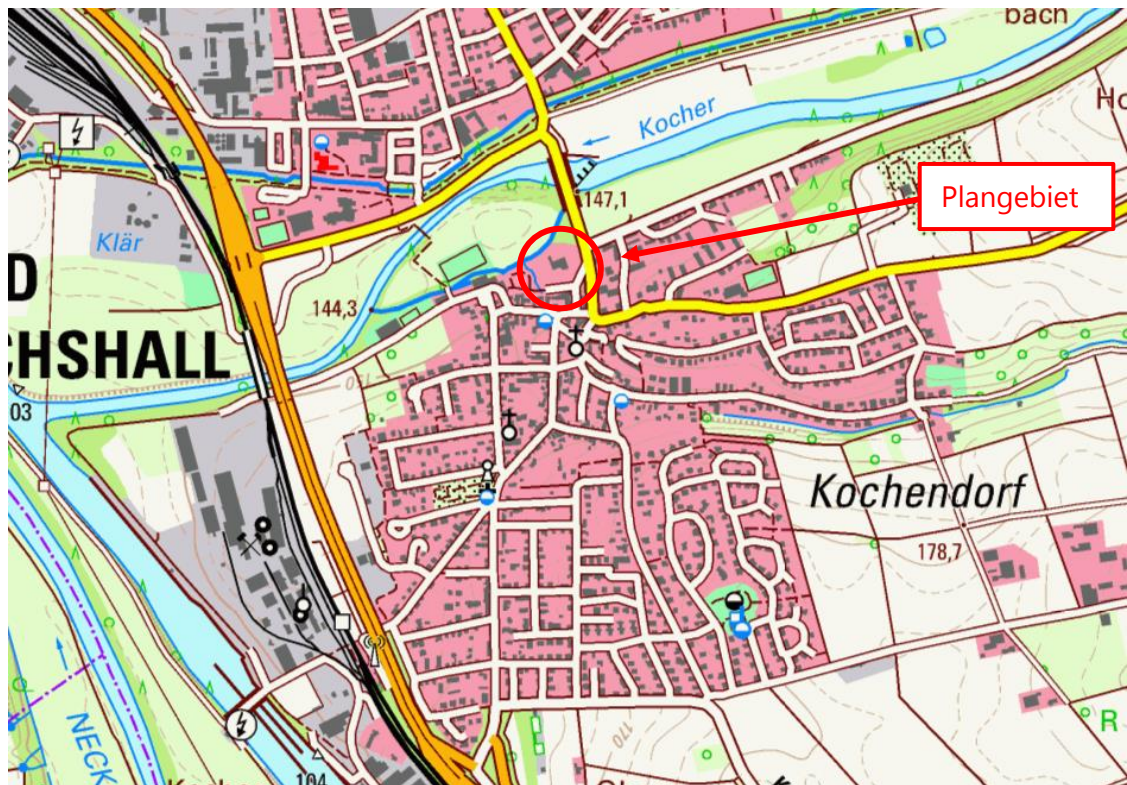


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg)

3.2 Bestandssituation

Ortsbildprägend in Kochendorf ist die ehemalige Wasserburg Schloss Lehen, die als Hotel mit 21 Übernachtungszimmern genutzt wird und im Zentrum des Plangebiets liegt. Das Schloss ist im westlichen und östlichen Grundstücksbereich von Grünanlagen mit Parkcharakter und einer Zuwegung mit Hof, der teilweise als Stellplatzfläche genutzt wird, umgeben. Nördlich des Schlosses befinden sich Garagen, südlich ein Anbau, der als Veranstaltungsraum genutzt wird (siehe Planeintrag: digitalisiert aus Luftbild). Umringt wird das Plangebiet randlich von dichtem Baumbestand, der insbesondere den nördlichen Bereich des Plangebiets zum Kocher hin prägt. Nördlich an das Grundstück grenzt der Kochermühlkanal an, westlich der Merzenbach.

In Richtung des Kochers verläuft eine Hochwasserschutzanlage in Form einer Mauer durch das Plangebiet. Der Bereich des Schlosses hinter der Mauer ist dadurch bei einem hundertjährigen Hochwasser geschützt.

Das Gelände im Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 148 bis 149 m ü. NN und ist relativ eben.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Erweiterungsareal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Bad Friedrichshall gehört zum Verdichtungsraum der Region Stuttgart in der Region Franken. Darüber hinaus ist die Stadt Teil des Mittelbereichs Neckarsulm.

Bad Friedrichshall liegt auf der Landesentwicklungsachse Lauffen-Heilbronn-Neckarsulm-Gundelsheim-Mosbach entlang der B 27. Nach den Vorgaben des aktuellen Regionalplans ist Bad Friedrichshall ein verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich, durch den die Entwicklungsachse weiter ausgeprägt werden soll.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Gemäß Plansatz 2.3.3 (Z) sollen Unterzentren, wie Bad Friedrichshall, zusätzlich einzelne mittelzentrale Funktionen erfüllen.

Das Plangebiet tangiert in nördlicher Richtung das Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz gemäß Plansatz 3.4.1 Abs. 3 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. 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 Vorranggebietes 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 Plangebiet befindet sich teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1). Die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung werden durch den geplanten Neubau des Bettenhauses nicht beeinträchtigt. Aus raumordnerischer Sicht stehen der Planung keine Restriktionen entgegen.

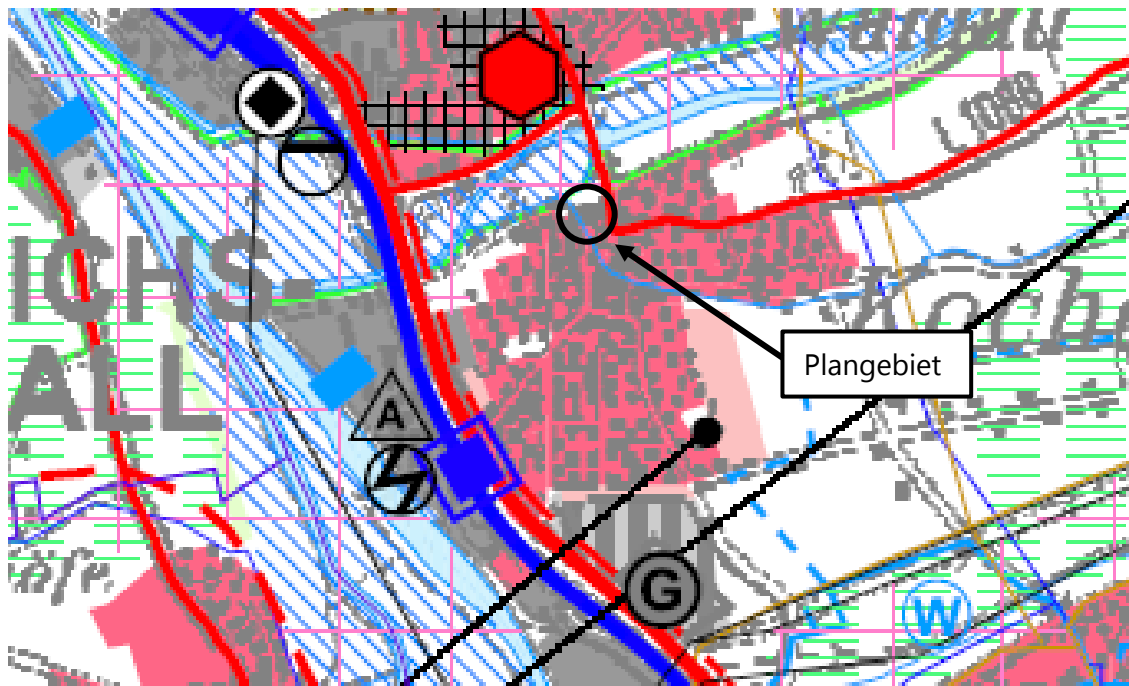


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

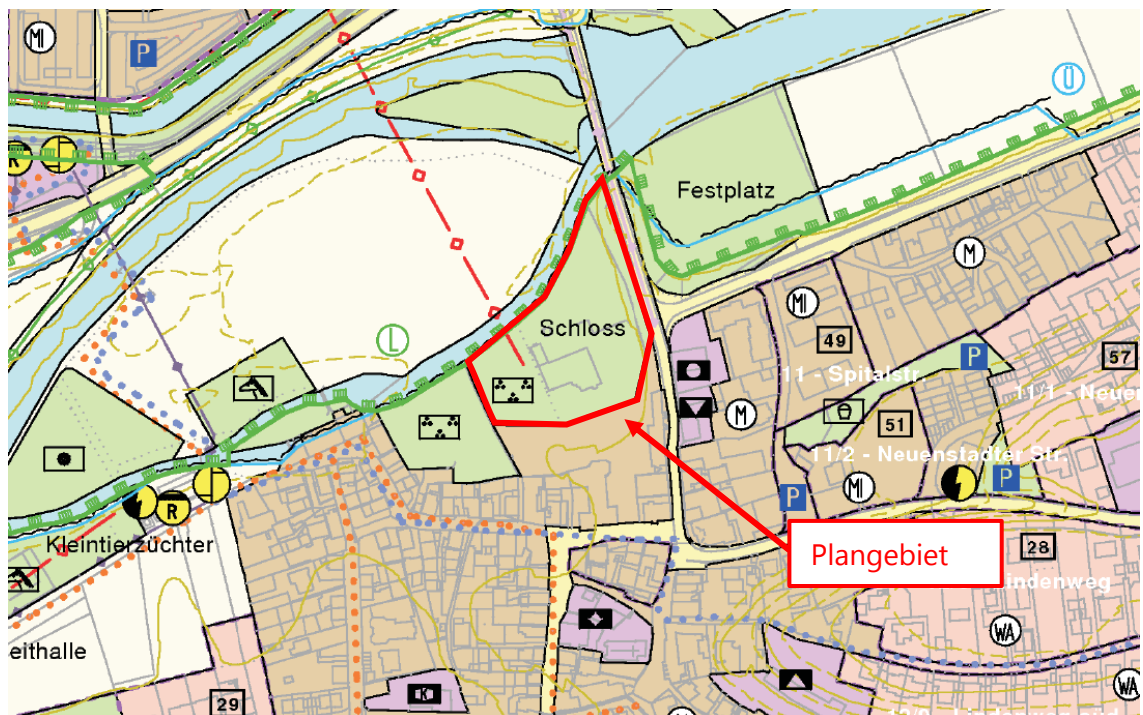


Abb. 3: Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche, auf der sich das Schloss Lehen, die benachbarte Grünfläche und der Park befinden, als Grünfläche „Parkanlage“ ausgewiesen. Die für das Plangebiet erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung wird in die aktuell angelaufene

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans integriert. Ziel ist eine Rechtskraft der Gesamtfortschreibung 2020-21.

4.3 Schutzgebiete



Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Landschaftsschutzgebiet „Kocheraue-Salinekanal bei Bad Friedrichshall und Oedheim“

Der Planbereich befindet sich in Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Kocheraue-Salinekanal bei Bad Friedrichshall und Oedheim“.

Gesetzlich geschützte Biotope

In ca. 140 m Entfernung befindet sich nordwestlich des Plangebiets das Offenlandbiotop „Auwaldstreifen am Kocher nördlich Kochendorf“.

Überschwemmungsgebiete

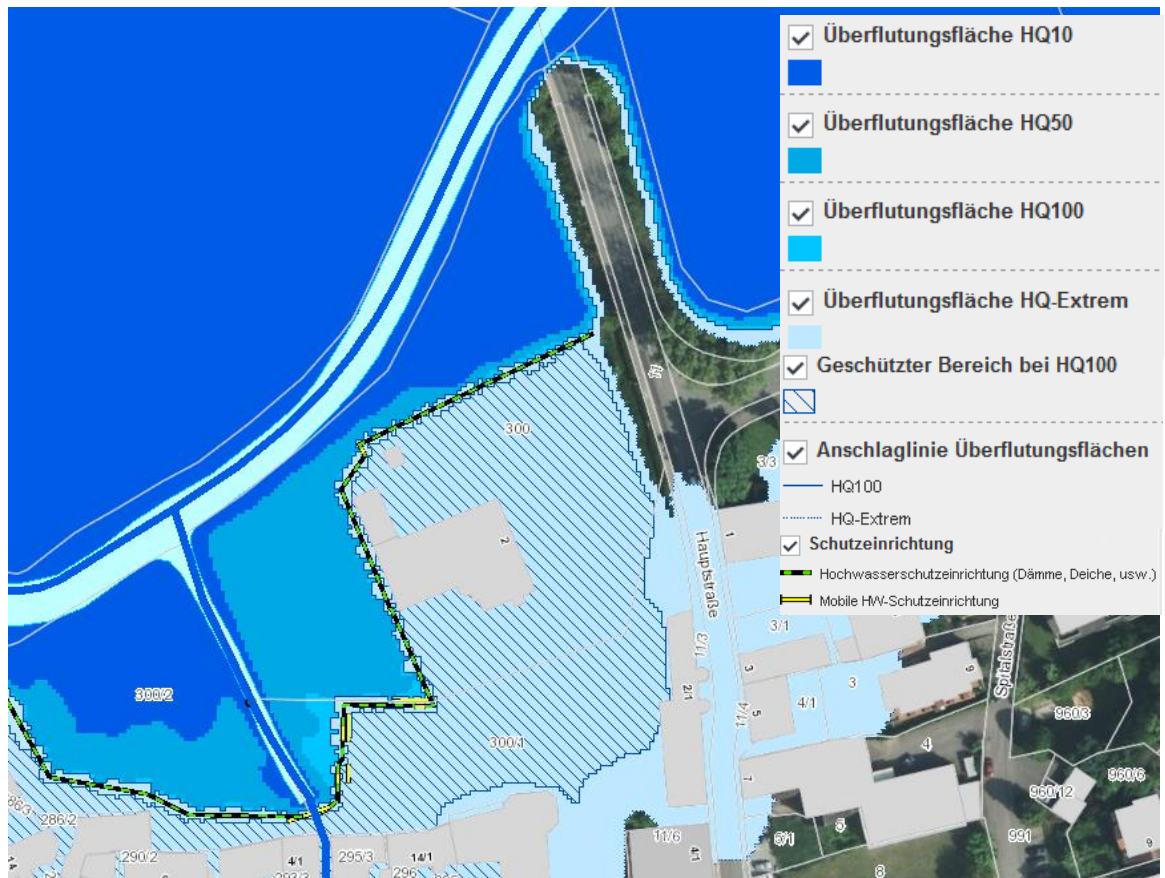


Abb. 5: Überflutungsflächen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Nordwestlich des Plangebiets liegt das Überschwemmungsgebiet des Kochers. In Richtung Kocher verläuft an der Nord- und Westseite des Schlosses Lehen eine Hochwasserschutzeinrichtung. Die Plangebietsfläche liegt in der Überflutungsfläche des Kochers. Nördlich der Hochwasserschutzeinrichtung befindet sich das Planareal in der Überflutungsfläche des HQ₅₀ und HQ₁₀₀, im Bereich des bestehenden Schlosses südlich der Hochwasserschutzmauer befindet sich die Überflutungsfläche des HQ_{Extrem}. Das Plangebiet befindet sich bei HQ₁₀₀ ca. 80 cm im Hochwasser, bei HQ_{Extrem} ca. 2,30 m.

Gewässerrandstreifen

Entlang des Kochermühlkanals und des Merzenbachs ist aufgrund der Lage im Innenbereich gem. § 29 WG ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Dieser dient nach § 38 Abs. 1 WHG der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. Der Verlauf der Böschungsoberkante wurde durch Augenscheinnahme vor Ort durch den Vorhabensträger ermittelt und ist dem Planeintrag zu entnehmen.

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.

Denkmalschutz

Das Schloss Lehen ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG). Gemäß § 15 Abs. 3 DSchG dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Andere Vorhaben bedürfen dieser Genehmigung, wenn sich die bisherige Grundstücksnutzung ändern würde. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben das Erscheinungsbild nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung verlangen.

Daher hat sich ein benachbartes Bettenhaus in Kubatur und Formensprache dem Schloss Lehen unterzuordnen. Aufgrund der Errichtung des Bettenhauses mit einer geringeren Höhe und auf der Rückseite des Schlosses, ist das Bauvorhaben als dem Schloss untergeordnet anzusehen und der ortsbildprägende Charakter des Schlosses bleibt erhalten.

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde die bereits vorliegende Vorhabensplanung (Architekt Günther Eppler – Neckarsulm) herangezogen. Aus dieser wird die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter.

Westlich des bestehenden Schlosses Lehen soll eine Erweiterung des Hotels Schloss Lehen mit ca. 72 Zimmern errichtet werden. Vorgesehen ist ein auf Säulen aufgeständerter Baukörper mit einer Fläche für Stellplätze im Erdgeschoss, um der Hochwasserproblematik gerecht zu werden. Im Falle von Hochwasser sind die Stellplätze gemäß Katastrophalarmplan zu räumen. Erfahrungsgemäß betragen die Vorlaufzeiten für Hochwasser am Unterlauf des Kochers lediglich 3 - 6 Stunden. In den über dem Erdgeschoss liegenden drei Geschossen ist die Unterbringung von Hotelzimmern vorgesehen. Das Gebäude soll mit einem extensiv begrünten Flachdach errichtet werden und ist barrierefrei geplant. 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 Schlosses Lehen bleibt erhalten.



Abb. 6: Ansicht Süd (Quelle: Architekturbüro Günther Eppler – Neckarsulm)

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die Zufahrt zum Schloss Lehen erfolgt von einem Stichweg von der Hauptstraße. Nördlich des Schlosses stehen schon momentan ca. 5-10 Stellplätze für die Hotelgäste zur Verfügung. Der mit den zusätzlichen Hotelzimmern einhergehende ruhende Verkehr kann auf den 40 geplanten Stellplätzen im Erdgeschoss des Neubaus untergebracht werden.

Ver- und Entsorgung

Das anfallende Regenwasser von Dachflächen soll nach vorgeschalteter Retention in den Kocher eingeleitet werden. Die genaue Einleitestelle ist in den Baugenehmigungsunterlagen darzustellen.

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung kann problemlos über das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers wurde durch IFK-Ingenieure geprüft und kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Für das anfallende Niederschlagswasser der Dachfläche ist keine Behandlung vor der Einleitung erforderlich.
- Die Versickerung des Niederschlags der Stellplätze ist erlaubnisfrei.
- Details sind der Stellungnahme zur Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit zu entnehmen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	9.865 m ²	
Sondergebiet „Hotel“ (Nettobauland)	3.990 m ²	40,5 %
Private Grünfläche	5.664 m ²	57,4 %
Öffentliche Grünfläche	79 m ²	0,8 %
Verkehrsgrün	132 m ²	1,3 %

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der angestrebten Nutzung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet „SO_{Hotel}“ festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Realisierung des geplanten Bettenhauses gemäß der Vorhabensbeschreibung (siehe Ziffer 5.1) wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 13,0 m ab festgesetzter Bezugshöhe ermöglicht die Realisierung dreier Vollgeschosse.

Um auf dem Dach des Hotelneubaus u.a. Satellitenschüsseln, eine Wärmepumpe, eine Lichtkuppel für die Treppenhaus-Entrauchung und eine Aufzugsüberdachung installieren zu können, ist eine Überschreitung der ausgeführten Gebäudehöhe (Oberkante Flachdach) mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten auf maximal 10% der Dachfläche bis zu einer Höhe von maximal 1,50 zulässig.

Eine Überschreitung der Attika des Flachdachs mit Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig, um ein unerwünschtes optisches Herausragen zu verhindern.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die Planung sieht einen auf Säulen aufgeständerten Baukörper mit drei Vollgeschossen vor. Um die Vorhabensplanung in ausreichender Dimensionierung umsetzen zu können, wird im Bereich des geplanten Bettenhauses eine abweichende Bauweise mit einer

maximal zulässigen Gebäudelänge von 50 m festgesetzt. Im Bereich des bestehenden Schlosses wird angepasst an den Bestand eine offene Bauweise festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um eine bauliche Inanspruchnahme der privaten Freiflächen einzuschränken und eine hohe Freiraumqualität zu gewährleisten, sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine außerhalb des Plangebiets liegende Zufahrtsstraße, die von der Hauptstraße in westliche Richtung abzweigt. Die Grundstücke sind über private Zufahrten von Süden aus angebunden. Im Bereich des Bettenhauses, das im Erdgeschoss zum Parken genutzt werden soll, soll eine Durchfahrt mit einer Hochwassersperre realisiert werden, die ursprüngliche Hochwasserschutzmauer muss dafür nach Osten verlegt werden.

Grünflächen

Die (nord-)östliche und westliche Seite des Schlosses bzw. des geplanten Bettenhauses werden als private Grünflächen (Parkanlagen) festgesetzt und rahmen das Plangebiet ein. Somit wird gleichzeitig ein harmonischer Übergang zum Kocher und Kochermühlkanal geschaffen. Die Grünflächen werden großflächig mit ihrem gesamten Gehölzbestand zur Erhaltung festgesetzt. Der Verlust von Gehölzen wird soweit möglich, vermieden.

Angepasst an die lokale Situation wird im Südwesten des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern
- Getrennte Regenwasserableitung
- Insektenschonende Beleuchtung

Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzbindungen dienen dem Erhalt des Schlossparks, der Eingrünung des Plangebiets, insbesondere in Richtung des Kochermühlkanals, und erfüllen zusätzlich ökologische Zwecke. Der gesamte Gehölzbestand innerhalb der privaten Grünflächen wird zur Erhaltung festgesetzt. Der Verlust von Gehölzen wird dadurch soweit möglich, vermieden.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein dem Schloss untergeordnetes Erscheinungsbild des Neubaus sicherzustellen, sind im westlichen Sondergebiet Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig. Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind sowohl bei der Dachdeckung als auch bei der Fassadengestaltung grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben unzulässig. Bei der Dachdeckung sind Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen davon ausgenommen. Die Dachflächen sind zu begrünen, wodurch sich das Bettenhaus zum einen in die begrünte Umgebung einfügt und zum anderen bewusst vom bestehenden Schlossbau absetzt.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraums sowie des angrenzenden offenen Landschaftsraums sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Starkregenereignisse
- Lage im Überschwemmungsgebiet
- Gewässerrandstreifen
- Gestaltung der privaten Grundstücksflächen
- Bergbau
- Geotechnik
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen: Europäische Vogelarten
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen: Haselmaus

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich, die das festgestellte Defizit von 23.852 Ökopunkten ausgleichen. Das Kompensationsdefizit soll durch Zuordnung von 23.852 Ökopunkten aus einer genehmigten Ökokontomaßnahme, die von privater Seite umgesetzt wurde, erfolgen.

Dazu werden die Ökopunkte aus dieser Maßnahme vom Vorhabenträger erworben, dem Ökokonto der Stadt Bad Friedrichshall gutgeschrieben und dann dem Bebauungsplan zugeordnet. Die konkrete Maßnahme wird beim Abschluss des erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Landratsamt abgestimmt. Zur dinglichen Sicherung der Maßnahme wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt ins Grundbuch des Maßnahmengrundstücks eingetragen.

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Im Osten des Plangebiets bleiben alle bestehenden Strukturen und damit Brutmöglichkeiten erhalten. Nur im Westen des Geltungsbereichs, in dem das Bettenhaus gebaut werden soll, ist mit Auswirkungen auf die Vogelwelt zu rechnen.
- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Mit Ausnahme der Haselmaus, der Fledermäuse und der Zauneidechse konnte für alle Arten des Anhang IV nach dieser überschlägigen Prüfung ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen oder betroffen sein können. Verbotstatbestände lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.
- Haselmaus:
In der westlichen Teilfläche besteht bei der Rodung des Brombeergestrüpps und eines kleinen Teils der Gehölze grundsätzlich die Gefahr, dass Nester mit Jungtieren oder Tiere im Winterschlaf (Okt./Nov. - März/Apr., je nach Witterung) in ihren Nestern am Boden oder zwischen Baumwurzeln verletzt oder getötet werden. Um dies zu verhindern unter der Ziffer III.13 ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert.

Auch die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin ausreichend erfüllt.

▪ Fledermäuse:

Es besteht keine Gefahr, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden. Erhebliche Störungen von Fledermäusen in Quartieren der angrenzenden Siedlungsflächen oder in geeigneten Bäumen außerhalb des Baufelds sind weder durch die Baufeldräumung noch die zeitlich und räumlich eng beschränkten Bauarbeiten zu erwarten. Auch durch den Verlust der kleinen Wiesenfläche innerhalb der ausgedehnten Jagdgebiete im Bereich der Auen wird sich der Erhaltungszustand lokaler Populationen nicht verschlechtern. Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehen nicht verloren.

Bezüglich der Fledermäuse ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

▪ Zauneidechsen:

Im Bereich des Plangebiets, der bebaut werden soll, gibt es für Zauneidechsen geeignete Strukturen nur im Bereich der kleinen Aufschüttungsfläche im Südwesten (Ruderalvegetation und z.T. offene Bodenstellen).

Die Aufschüttung ist aber noch relativ jung (ca. 3 Jahre), wird durch eine Robinie beschattet und ist rundum von für Eidechsen nicht geeigneten Flächen umgeben (dichte Wiese und schattige Gehölzbestände im Norden, Osten und Westen sowie Parkplätze im Süden).

Es ist daher nicht zu erwarten, dass Zauneidechsen in den vom Bau betroffenen Flächen vorkommen.

Bezüglich der Zauneidechsen ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogel-Kollisionen
- Aufstellung eines Bauzauns zum Schutz von Vögeln während der Bauphase
- Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Haselmaus

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Westen zum Teil im Überschwemmungsgebiet des HQ₅₀ und HQ₁₀₀ sowie hinter der Hochwasserschutzeinrichtung südlich bis südöstlich des bestehenden Schlosses in der Überflutungsfläche des HQ_{Extrem}.

Die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann gemäß §78 Abs. 2 WHG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die neun Voraussetzungen nach §78 Abs. 2 WHG erfüllt werden:

1. Keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung

Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist die Erweiterung des bestehenden Hotels Schloss Lehen um einen Neubau mit ca. 72 Zimmern. Der Erwerber möchte das Hotel als solches weiter betreiben, sieht aber in der derzeitigen Ausstattung mit 21 Übernachtungszimmern keine Basis, den Hotelbetrieb wirtschaftlich ausüben zu können.

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.

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 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. Aufgrund dieser funktionalen Verknüpfung besteht für den Betreiber eine gewisse Standortgebundenheit. Aus diesem Grund kommen nur Flächen in der näheren Umgebung des Schlosses Lehen für die Erweiterung in Frage.

Die einzig sinnvolle Erweiterungsfläche stellt aus wirtschaftlichen und technischen Gründen die Erweiterungsfläche direkt am Hotelstandort dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Standortfläche des geplanten Neubaus befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte der LUBW (Abb. 5) im Überschwemmungsgebiet des HQ₅₀ und HQ₁₀₀, weshalb dennoch geprüft werden soll, ob Alternativen zur Standorterweiterung bestehen, die außerhalb der HQ-Flächen liegen.

Eine Möglichkeit wäre die Errichtung des Bettenhauses auf der Ostseite des Schlosses. Dieses Areal liegt nicht in der Überflutungsfläche des HQ₅₀ und HQ₁₀₀, sondern im Überschwemmungsgebiet des HQ_{Extrem}. Aus Gründen des Denkmal- und Umgebungsschutzes gemäß § 15 Abs. 3 DSchG kommt eine Überbauung dieser Fläche jedoch nicht in Betracht, da durch den Neubau die Ansichtseite des Schlosses dauerhaft verbaut und somit das Erscheinungsbild des Schlosses erheblich beeinträchtigt werden würde.

Eine andere Möglichkeit wäre die Umsetzung des Bauvorhabens auf einer Freifläche oder in einer bestehenden Baulücke. Im Flächennutzungsplan ist südwestlich des Schlosses, in ca. 350 m Entfernung, eine Fläche für die Landwirtschaft südlich des Reitplatzes ausgewiesen. Dieses Areal liegt allerdings ebenfalls im HQ₅₀ und HQ₁₀₀. Die Standortbedingungen sind im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes somit nicht günstiger als am Planstandort.

Die östlich des Schlosses und südlich des Kochers liegenden „Schlosswiesen“ sind gemäß Flächennutzungsplan und Schutzgebietsausweisung der LUBW Teil des Landschaftsschutzgebiets und Überschwemmungsgebiets des Kochers und kommen somit auch nicht für eine Überbauung in Frage. In einem Umkreis von 500 m stehen im Stadtteil Kochendorf darüber hinaus keine Baulücken und unbebaute Grundstücke zur Verfügung.

Nach Prüfung der Alternativen ist festzustellen, dass keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.

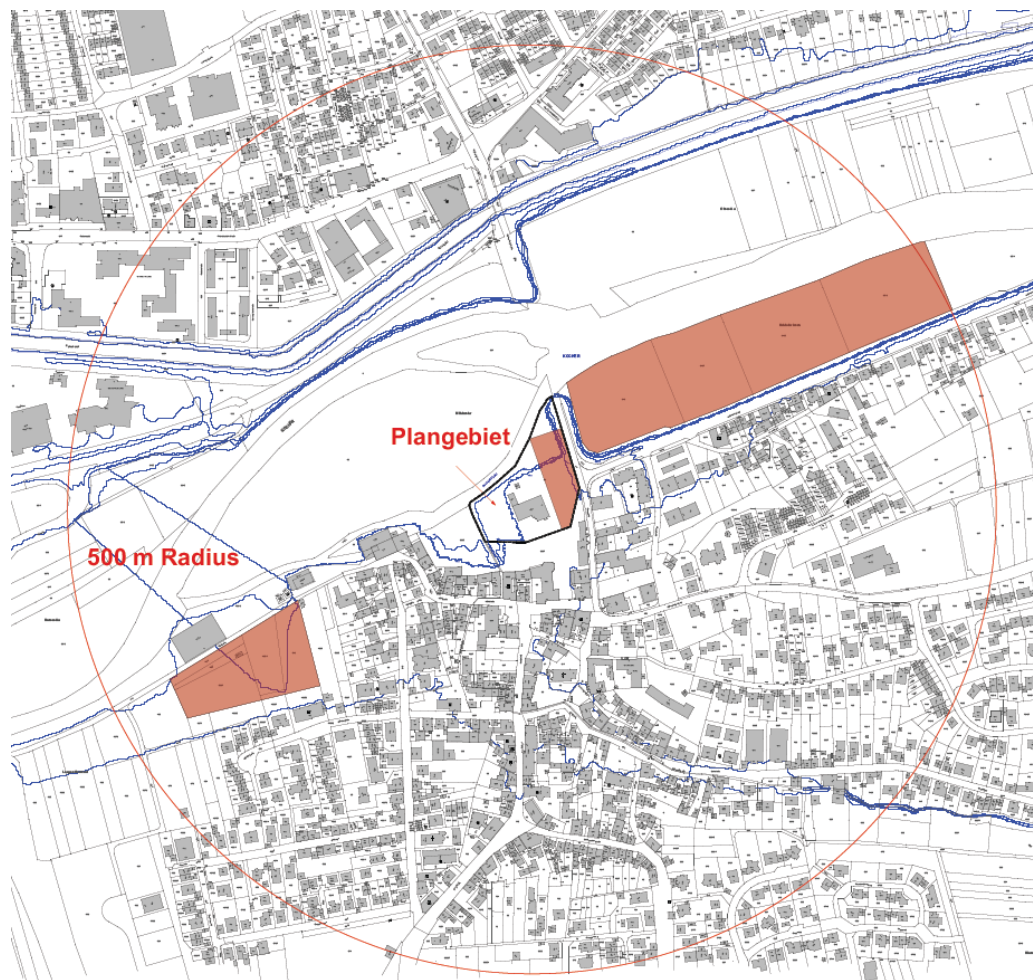


Abb. 7: Alternative Flächen in einem Radius von 500m (Eigene Darstellung).

Durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH wurde eine wasserwirtschaftliche Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt, in der die **Prüfkriterien 2.-9.** des § 78 Abs. 2 WHG untersucht wurden. Die Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Die neun Kriterien des WHG zur Ausweisung von neuen Baugebieten werden erfüllt.

Die bestehende Hochwasserschutzmauer bleibt zum Erhalt des Hochwasserschutzes bestehen. Im Bereich der geplanten Zufahrt ist lediglich eine Öffnung der Hochwasserschutzmauer vorgesehen, die durch die Montage und das Vorhalten eines mobilen Hochwasserschutzes als Verschluss durch ein Aluminium Dammbalken System gesichert werden soll. Im Bereich des südlichen Treppenhauses ist eine Mauer zur bestehenden Hochwasserschutzmauer geplant, die den Gebäudeschutz sowie den barrierefreien Zugang in das Treppenhaus gewährleistet und gleichzeitig eine Trennung zur Überflutungsfläche herstellt. Diese Maßnahme greift nicht in die bestehende Hochwasserschutzmauer ein.

Die Herstellung der Öffnung für die Zufahrt zur Realisierung der Baumaßnahme wird vom Vorhabensträger beantragt.

7.4 Immissionen

Durch den Anstieg des motorisierten Individualverkehrs im Planareal im Zuge der Planungsrealisierung, wird es zu einem Anstieg der Lärmimmissionen kommen. Dieser ist jedoch als verträglich einzustufen.

Durch den laufenden Betrieb des Hotels ist mit keinen schädlichen Immissionen für das Plangebiet und die Gebietsumgebung zu rechnen.

7.5 Verkehr

Der durch die Planung entstehende Verkehrsanstieg kann problemlos über das bestehende Straßen- und Wegenetz abgewickelt werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist durch die Ausweisung von 40 Stellplätzen (incl. 11 gefangene Stellplätze) im Erdgeschoss des Hotelneubaus gewährleistet.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2021 abgeschlossen werden und die Erschließung anschließend erfolgen.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de