Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Neusatzeck“ der Stadt Bühl, in Bühl- Neusatz

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum“ (SO) § 11 Abs. 2 BauNVO

Festgesetzt werden drei Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 mit unterschiedlicher Zweckbestimmung.

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO1

Das sonstige Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung von Einrichtungen, die dem Zweck dienen, ältere Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten.

Zulässig sind:

- Pflegeeinrichtungen zur Kurzzeit- und Tagespflege und zur vollstationären Pflege,
- Stationäre Hausgemeinschaften[1].

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO2

Das sonstige Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung von Einrichtungen, die dem SO1 dienen und dieses durch komplementäre Nutzungen ergänzen.

Zulässig sind:

- Wohnungen für Mitarbeiter,
- Tagespflegezimmer, Verhinderungspflege[2],
- Pflege-Hotel-Zimmer[3],
- der Versorgung des Seniorenzentrums dienende Läden, ladenmäßig betriebene Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für Hausverwaltung sowie Büroräume, die in Verbindung mit der Hauptnutzung stehen,
- Räume zur Ausübung freier Berufe, die in direktem Zusammenhang mit der Altenpflege stehen, insbesondere Praxen für Ärzte, Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Fußpfleger und Masseure.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO3

Das sonstige Sondergebiet SO3 dient der Unterbringung von Service-Wohnungen[4], die die Pflegeeinrichtungen im SO1 und SO2 ergänzen.

Zulässig sind:

- Service-Wohnungen,

[1] Wohngruppenorientierte Wohn- und Betreuungsform; Wohnalltag in einem Gemeinschaftsraum mit Küche im Mittelpunkt, unterstützt von einer hauswirtschaftlichen Präsenzkraft.

[2] Für Pflegebedürftige Patienten, deren pflegende Angehörige vorübergehend z. B. durch Krankheit verhindert sind.

[3] Pflege-Hotel-Zimmer sind Fremdenzimmer für Angehörige der Pflegebedürftigen sowie der Bewohner der Service-Wohnungen.

[4] Hierbei handelt es sich um eine Unterart des „Betreuten Wohnens“. Im Gegensatz zum Betreuten Wohnen unterliegt diese Unterart nicht den Regelungen des Heimgesetzes.

ENTWURF

- Fremdenzimmer für Angehörige der Pflegebedürftigen sowie der Bewohner der Service-Wohnungen,
- eine betriebsbezogene Wohnung,
- zwei Wohnungen.

Auf den als Sondergebiete SO1 und SO3 festgesetzten Teilen der Grundstücke Flst.Nrn. 1832 und 1827/2 ist die festgesetzte Nutzung erst nach dem Nachweis der Befreiung nach § 8 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ vom 28.10.2002 i.V.m. § 54 Abs. 1 NatSchG und § 67 Abs. 1 BNatSchG zulässig (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Planeintrag durch die Grundfläche (GR) i.V.m. der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Firsthöhe WH und FH) festgesetzt.

2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen (GR) werden jeweils für das SO1, SO2 und SO3 festgesetzt.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden:

- SO1:
  GR (§ 19 Abs. 2 BauNVO) = 1.750 m²; GR (§ 19 Abs. 4 BauNVO) = bis zu 4.150 m²,
- SO2:
  GR (§ 19 Abs. 2 BauNVO) = 750 m²; GR (§ 19 Abs. 4 BauNVO) = bis zu 1.500 m²,
- SO3:
  GR (§ 19 Abs. 2 BauNVO) = 1.050 m²; GR (§ 19 Abs. 4 BauNVO) = bis zu 1.700 m²,

Auf Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind dauerhaft wasserdurchlässig befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwege, Stellplätze und Ähnliches nur zu 50 % auf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen. Hierzu auch die Festsetzung **9.1.6**.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO i. V. m. der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) als Höchstmaß.

Die Wandhöhe und Firsthöhe werden in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt.

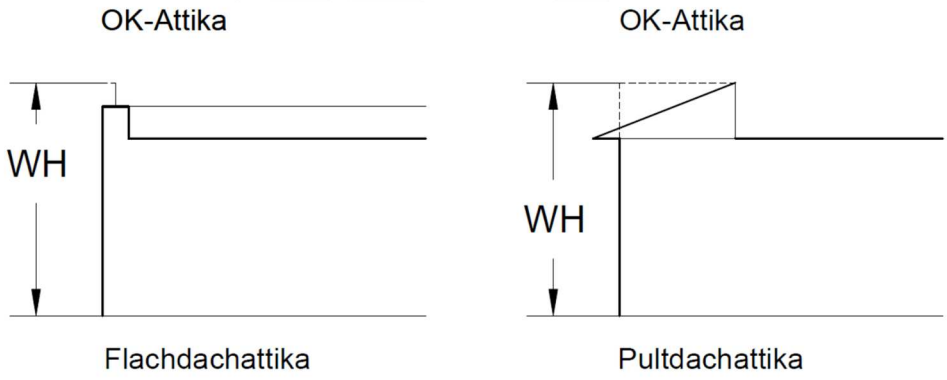
Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt

- die Oberkante OK der Pultdachattika
  (Oberkante ist auf die Ebene der Außenwand zu projizieren) = WH1, WH2
- der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut
  an der Traufseite = WH3, WH4
- die Oberkante der Brüstung (OK Handlauf) = WH5, WH7
- die Oberkante der Flachdachattika = WH6, WH8

ENTWURF

Wandhöhe	Oberkante	Sondergebiet 1	Sondergebiet 2	Sondergebiet 3
WH1	Pultdachattika/ Flachdachattika	400,70 m ü NN/ 400,00 m ü NN		
WH2	Pultdachattika/ Flachdachattika	403,50 m ü NN/ 402,80 m ü NN		
WH3	Schnitt Außenwand/ Dachhaut		399,50 m ü NN	
WH4	Schnitt Außenwand/ Dachhaut		399,50 m ü NN	
WH5	Brüstung			401,80 m ü NN
WH6	Flachdachattika			404,70 m ü NN
WH7	Brüstung			397,60 m ü NN
WH8	Flachdachattika			400,50 m ü NN
WH 9	Brüstung			395,00 m ü NN
WH 10	Flachdachattika			397,60 m ü NN

Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe im SO2 gilt der Schnittpunkt der Oberkante der beiden Dachflächen.



Schemaschnitte Wandhöhe

Zur Orientierung sind die Kanaldeckelhöhen in der Planzeichnung eingetragen.

Im SO1 und SO3 darf die maximale Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen - beispielsweise für Technik, Belichtung - um bis zu 1,60 m überschritten werden, sofern hierfür nicht mehr als 10 % der Grundfläche der Dachebene beansprucht werden.

Mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie darf die maximale Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1 Es gilt die abweichende Bauweise a:
Offene Bauweise, die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

3.2 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Zur Herstellung von Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden, sofern diese nicht im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ vom 28. Oktober 2002 liegen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände um bis zu 0,50 m überschritten werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die erforderliche Tiefe der seitlichen Abstandsflächen zwischen den Baufenstern SO1 und SO2 beträgt 2,50 m je Seitenwand.

Im Übrigen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Wandhöhe.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

5.1 Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO können als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zugelassen werden, sofern sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

6.1 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf hierfür festgesetzten Flächen zulässig, sofern es sich um den Nachweis notwendiger Stellplätze handelt.

6.2 Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur als Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf hierfür festgesetzten Flächen zulässig, sofern es sich um den Nachweis notwendiger Stellplätze handelt.

Die festgesetzte Tiefgarage im SO3 ist erst nach dem Nachweis der Befreiung nach § 8 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ vom 28.10.2002 i.V.m. § 54 Abs. 1 NatSchG und § 67 Abs. 1 BNatSchG zulässig (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BauGB).

ENTWURF

7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 6 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrten sind begrenzt zulässig

- im SO1 in einer Gesamtbreite von 45 m,
- im SO2 in einer Gesamtbreite von 6 m,
- im SO3 in einer Gesamtbreite von 12 m.

8. Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche PG mit der **Zweckbestimmung Parkanlage** dient dem Seniorenzentrum und dem angrenzenden Kloster.

Zulässig sind bauliche Anlagen, die nach der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche „Parkanlage“ zur normalen Ausstattung dazugehören, insbesondere:

- Teiche,
- Fußwege,
- Treppenanlagen,
- Stützmauern,
- Böschungen,
- Kuschelzoo,
- Demenzgarten,
- Kapelle mit einer max. Grundfläche von 80 m².

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB)

9.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die nachfolgenden Maßnahmen dienen der Durch- und Eingrünung des Plangebietes.

9.1.1 Neue Flachdachgebäude im **SO1 und SO3** sind auf mindestens 75% der obersten Dachebene fachgerecht mit einer extensiven Dachbegrünung aus gebietsheimischen, standortangepassten trockenresistenten Stauden und Gräsern sowie Moos- und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten zu versehen. Die wirksame Substratschicht muss mindestens 10 cm dick und flächig auf dem Dachaufgebracht werden.
Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig.

9.1.2 Die nicht überbauten Teile der geplanten Tiefgarage im **SO3** sind im rückwärtigen Teil und im Südwesten fachgerecht mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Überdeckung ist weitgehend steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden und die durchwurzelbare Bodenschicht ist aus mindestens 50 cm mit Oberbodenmaterial aufzubauen. Die Wand zur Straße ist mit (herabhängenden) Kletterpflanzen zu begrünen.

ENTWURF

9.1.3 Zwischen den Stellplätzen am südöstlichen Rand des **SO1** (Rettungsweg) sind Einzelbäume gem. Planeintrag in mind. 2,50 m breite und 5,00 m lange unbefestigte Grünflächen zu pflanzen.

9.1.4 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche im **SO1, SO2** und **SO3** ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 3xv., ein Obsthochstamm von mindestens 10-12 cm oder 10 Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60-80 cm, 2xv. gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,50 m zu begrünen. Zu erhaltende Bäume gem. Ziffer **9.1.5** sowie zeichnerische Anpflanzbindungen werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet.

9.1.5 Die vorhandenen, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind artgerecht zu pflegen und während benachbarter Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Abgehende Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume zu ersetzen.

9.1.6 Fußgängerwege, Stellplatzflächen sowie Grundstücks- und Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen oder Schotterrasen o.ä. (Rasenfugenanteil mindestens 30 %) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

Ausnahmsweise ist im aufgeweiteten Teilbereich des östlichen Rettungsweges - infolge erhöhter Belastungen durch Rettungsfahrzeuge - Pflaster ohne Fugenanteil zulässig.

Ausnahmsweise sind beim Demenzgarten unter Berücksichtigung von Personen mit einer stark eingeschränkten Mobilität wasserdurchlässiger Asphalt oder eine glatte Pflasteroberfläche ohne Fugen zulässig.

9.1.7 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist naturnah zu gestalten. Der unversiegelte Grünflächenanteil beträgt mind. 70%. Verunstaltende Abgrabungen und Aufschüttungen aufgrund der hohen Hangneigung von ca. 1:6 (16 %) sind zu vermeiden.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zur Bepflanzung, zu den Belägen und anderen nutzungsspezifischen Gestaltungselementen einzureichen. Der mit der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Bühl abgestimmte Freianlagenplan wird Bestandteil des Baubescheids.

9.1.8 Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.

9.1.9 Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft gemäß § 40 BNatSchG zu verwenden (gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“.

Bei der Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen sind Sorten des Kreissortiments für den Streuobstbau der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau des Landratsamtes Rastatt zu verwenden.

ENTWURF

9.2 Planinterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Die nachfolgende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Als Randeingrünung sind entlang der Südostseite des **SO1** (Rettungsweg) Hochstamm-Obstbäume auf einem mind. 10 m breiten Wiesenstreifen zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume können auf die pro Grundstücksfläche nachzuweisenden Bäume angerechnet werden. Es erfolgt eine extensive Wiesennutzung mit ein- bis zweischüriger Mahd.

9.3 Planexterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Bühl, Gemarkung Altschweier, Flst.Nr. 3323, Los 36 – 39, Eigentum der Stadt Bühl)

Aus der umgesetzten Ökokonto-Maßnahme bei Oberweier, Gemarkung Altschweier, Flurstück-Nr. 3323, Los 36 – 39, werden 36.000 Ökopunkte dem Bebauungsplan Seniorenzentrum Neusatzeck zugeordnet.

9.4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

9.4.1 Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln oder der Zerstörung von Nestern sind Baufeldfreimachung, Rodung der Gehölze und Gebäudeabriss nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) zulässig.

9.4.2 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die betroffenen Vogelarten sind 2 Nistkästen für den Hausrotschwanz, 2 Nistkästen für den Gartenrotschwanz und 2 Sperlingskoloniehäuser in räumlicher Nähe anzubieten. Die Nisthilfen und der konkrete Ort zum Aufhängen (Höhe, Exposition, freier Anflug, Fluglochweiten) sind vorab abzustimmen. Die Vogelnistkästen werden regelmäßig kontrolliert und instandgehalten.

9.4.3 Die Umbau- und Sanierungsplanung, das Nutzungskonzept zum Mutterhaus und die Planung der Außenanlagen im Bereich der Flugrouten sind vorab mit dem Fledermausgutachter abzustimmen. Zur Abstimmung der Bauabläufe ist eine qualifizierte Ökologische Baubegleitung durch einen Fledermauskundler unerlässlich. Diese kann in enger Abstimmung mit der Bauleitung anhand des Bauzeitenplanes sensible Zeiträume und Abschnitte festlegen und Lösungen erarbeiten. Die Erteilung der Baugenehmigung setzt voraus, dass die ökologische Baubegleitung vor Baubeginn bei der Naturschutzbehörde angezeigt und die Abstimmung nachgewiesen ist.

9.4.4 Die Nester der Mehlschwalbe an der Westfassade des Mutterhauses sind zu erhalten. Während des Umbaus und der Sanierung darf deren Anflug nicht durch Gerüste, Netze etc. verhindert werden. Im Falle einer unvermeidbaren Entfernung von Nestern ist das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten und es sind Ersatzbrutstätten anzubringen und/ oder ein Schwalbenturm aufzustellen.

9.4.5 Für die Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.

ENTWURF

Die Beleuchtung der Fledermaus-Quartierzugänge ist zu verhindern und ein unbeleuchteter Flugkorridor von den Quartieren in die Umgebung ist sowohl in der Bauphase als auch in der Nutzungsphase sicherzustellen.

9.4.6 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/ oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen unzulässig.
Zur Reduktion der Spiegelung dürfen nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % eingesetzt werden.
Zur Reduktion der Durchsichten und Übereckverglasungen sind Glasflächen > 5 m² zusätzlich auf mindestens 15 % der Fensterfläche mit nicht transparenten Markierungen, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen sind, zu versehen. Alternativ kann eine Rasterfolie Verwendung finden. Dabei ist ein Muster zu wählen, welches den Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ - Schweizerische Vogelwarte Sempach 2012, entspricht und im Flugkanal mit der Benotung „hoch wirksam“ (sog. Vogelschutzglas) abgeschnitten hat (Anfluggefahr von unter 10 %). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Alternative Produkte oder Maßnahmen, die das Vogelschlagrisiko nachweislich gleichwertig wirksam mindern, sind zulässig. UV-Produkte oder Greifvogelsilhouetten sind wirkungslos und nicht zulässig.

9.4.7 Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung zu verwenden. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

9.4.8 Die nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen **V 2.1** bis **V 2.5** und die CEF-Maßnahmen **C 1** bis **C 5** sind entsprechend den näheren Erläuterungen, Abbildungen und Konstruktionshinweisen im Fledermausgutachten von C. Dietz umzusetzen (dort Maßnahmen 6 und 8 bis 10). Maßnahme V 2.6 und die Maßnahmen C6 und C7 entsprechen dem Maßnahmenkonzept von K. Kugelschafter/ ChiroTEC. Die Erteilung der Abriss- und Baugenehmigung setzt den Nachweis der Maßnahmenumsetzung voraus. Alle CEF-Maßnahmen sind bis spätestens 1. April 2020 zu realisieren

V 2.1 Vermeidung jeglicher Störungen im Wochenstubenquartier im obersten Bühnengeschoss des Hauptdaches auf die Grauen Langohren zwischen Anfang April und Ende September und auf den Hangplatz des Mausohrs zwischen Anfang Mai und Ende September. D.h. Baumaßnahmen in unmittelbarster Quartiernähe mit potentiellen Störeffekten (Licht, Lärm, Erschütterungen, Abgase, Staub, Lagerung) und Baumaßnahmen im Quartierbereich sind nur von Anfang Oktober bis Ende März möglich. Details sind durch eine Ökologische Baubegleitung (Maßnahme V 2.3) zu regeln.

V 2.2 Vermeiden jeglicher Störungen an den Quartierzugängen und auf den Flugwegen zum Jagdgebiet durch das Sicherstellen freier und unbeleuchteter Flugwege bei Nacht zwischen Anfang April und Ende September. Dies gilt in der Bauphase und im späteren Betrieb. Details sind durch eine Ökologische Baubegleitung (Maßnahme V 2.3) zu regeln.

V 2.3 Einsetzen einer Ökologischen Baubegleitung während des Abrisses des Ökonomiegebäudes, des Neubaus eines Seniorenzentrums und während dem Umbau des Hauptgebäudes. Die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) wird für die Planung/ Abstimmung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, zur Begleitung und Abnahme der Durchführung sowie zum Monitoring/ Erfolgskontrolle und der Dokumentation eingesetzt. Ihre Aufgabe ist es die artenschutzkonforme Umsetzung der geplanten Gesamtmaßnahme sicherzustellen und zu ermöglichen. Mit der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie der baubiologischen Betreuung wurde Dipl.-Biol. K. Kugelschafter/ ChiroTEC vom Bauherrn beauftragt.

ENTWURF

V 2.4 Minimierungsmaßnahme zur Vermeidung von Störungen im Wochenstubenquartier des Grauen Langohrs mit einer durchgehenden Abtrennung des Quartierbereiches im obersten Dachgeschoss von dem darunterliegenden als Kofferlager vorgesehenen Dachgeschoss. Hierzu erfolgt der Verschluss der Treppenöffnung z.B. durch den Einbau einer Dachboden- bzw. Klapptreppe, provisorisch auch einer Dachbodenklappe. Desgleichen werden alle derzeit noch offenen Balkenübergänge, Bodenöffnungen und Anschlüsse der Zwischendecke an der Dachhaut verschlossen. Dies ist erforderlich um Störungen von den Tieren abzuhalten und um das Eindringen von Fledermäusen in die unteren Geschosse zu verhindern. Später wird die Zwischendecke zwischen Kofferlager und Quartierbereich gedämmt, was auch Störwirkungen abhält.

V 2.5 Minimierungsmaßnahme zur Vermeidung von Störungen im Wochenstubenquartier des Grauen Langohrs durch das Verhindern unbeabsichtigter Störwirkungen durch Licht. Durch das Anbringen eines Trennschalters zur Beleuchtungselektrik des obersten Dachgeschosses wird sichergestellt, dass bei geschlossener Zugangstür bzw. Zugangsklappe das Licht im Quartierbereich erlischt. Die Beleuchtungseinrichtungen im Dachboden sind zudem auf das minimal Mögliche zu reduzieren.

V 2.6 Im Zuge des Teilabbruchs des Pfortenhauses bleiben der Hangplatz des Mausohrmännchens und die derzeitige Einflugöffnung im Firstbereich erhalten.

C 1 Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall des sporadischen Nachthangplatzes des Grauen Langohrs im Ökonomiegebäude. Durch den Abriss des Ökonomiegebäudes fallen Nachthangplätze für das Graue Langohr weg. Solche Nachthangplätze werden insbesondere nach dem Erbeuten großer Insekten aufgesucht, um diese in Ruhe verzehren zu können. Dies ist derzeit im Quartierbereich nicht möglich, da die Tiere durch eine kleine Öffnung krabbeln müssen. Durch den Einbau einer zusätzlichen großen Einflugöffnung zum Langohr-Quartier kann dieser Bereich auch als Nachthangplatz genutzt werden. Die Ausgestaltung hat taubensicher zu erfolgen, da durch den Wegfall des Ökonomiegebäudes mit derzeitigem Taubenbrutplatz mit einem gewissen Besiedlungsdruck durch Tauben zu rechnen sein wird.

C 2 Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall des sporadischen Nachthangplatzes des Mausohrs im Ökonomiegebäude durch Schaffung einer verbesserten Einflugöffnung zum Mausohr-Quartier und durch Abdunkelung des Quartierbereiches. Hier gelten die unter C 1 genannten Aspekte, hier jedoch in Bezug auf das Mausohr.

C 3 Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall des sporadischen genutzten Hangplatzes des Grauen Langohrs im unteren Dachgeschoss des Hauptdaches im Mutterhaus. Derzeit wird das Dachgeschoss unter dem Quartierbereich als sporadischer Hangplatz genutzt, vermutlich v.a. bei hohen Temperaturen. Als Ausgleich können im oberen Dachgeschoss Ersatzhangplätze an der nach Nordwesten (Hauptdachstuhl) und Nordosten (Nebendachstuhl) ausgerichteten Giebelwand sowie an den senkrechten Holzbalken im Dachstuhl angebracht werden. Um eine Temperaturpufferung zu ermöglichen sollten Holzbetonkästen verwendet werden. Am Nordwestgiebel sollten an drei Fledermausflachsteine (Art.-Nr.: 123, http://naturschutzbedarf-strobel.de) und drei Winterschlafsteine (Art.-Nr.: 129, http://natur-schutzbedarf-strobel.de), am Nordostgiebel jeweils zwei dieser Kästen aufgehängt werden. Diese sind in verschiedenen Höhen der Giebelwand zu verteilen, jedoch nicht niedriger als 100 cm von der Bodenoberkante. An den senkrechten Balken sind 10 Dachbodenkästen (Art.-Nr.: 140, http://naturschutzbedarf-strobel.de) aufzuhängen, diese können sich ebenfalls in unterschiedlichen Höhen, jedoch nicht unter einem Meter befinden.

C 4 Ausgleichsmaßnahme für mögliche baubedingte Störungen im Umfeld der Wochenstube: Spaltenquartiere im oberen Geschoss des Hauptdaches. Zum Ausgleich von Störungen durch Lärm oder Erschütterungen sind im Quartierbereich des Grauen Langohrs 12 Sparrenkästen aus sägerauem Holz aufzuhängen, in die sich die Tiere

ENTWURF

bei Bedarf zurückziehen können. Sechs dieser Kästen sind so nah als möglich am First anzubringen, sechs weitere Kästen auf halber Dachhöhe.

C 5 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme für mögliche baubedingte Störungen im Umfeld der Wochenstube. Durch ein dauerhaftes vollständiges Abdunkeln aller im Dachstuhl vorhandenen Dachflächenfenster werden Störeinflüsse von außen abgehalten, der Dachstuhl abgedunkelt und das Hangplatzspektrum der lichtmeidenden Art erweitert.

C 6 Im Zuge des Teilabbruchs des Pfortenhauses ist die Zugänglichkeit (Einschlupföffnung) für Fledermäuse zu erhalten und zu optimieren. Der vorhandene Spalt im First ist zu erhalten und nach dem Zurücksetzen des Giebels am Firstziegel zur Giebelseite hin das Insektenschutzgitter zu entfernen. Über diese Spaltenöffnung können Fledermäuse (Mausohr) reinkrabbeln. Zusätzlich sind zwei Lüfterpfannen möglichst nah am First zu installieren, bei denen zuvor die Gitter herausgebrochen und der Einflugbereich incl. Pfanne, die unten anschließt, aufgeraut werden.

C 7 Als Ausgleich für den Verlust der Hangplätze im Ökonomiegebäude sind am Kamin des Mutterhauses sowohl auf der Süd- als auch auf der Ostseite Flachkästen (Fledermausbretter) anzubringen. Genutzt wird dieser Quartiertyp sowohl von Zwergfledermäusen als auch von Breitflügelfledermäusen.

ENTWURF