

Stadt Bühl, Gemarkung Neusatz

Bebauungsplan
„Seniorenzentrum Neusatz“
und Örtliche Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT

Entwurf vom 16. Dezember 2019

stadtconcept 
sc stadconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

 B-PLAN

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725 300475
Mail christine.Halfmann@t-online.de

TEIL IA: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN).....	4
A. GELTUNGSBEREICH.....	4
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE.....	4
C. PLANUNGSKONZEPTION.....	5
D. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	8
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
E. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	9
1. Planungsrechtliche Situation	9
2. Grundbesitzverhältnisse	10
F. VERFAHREN.....	10
G. KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – BEGRÜNDUNG.....	10
1. Verkehrliche Anbindung	10
2. Ver- und Entsorgung	10
3. Art der baulichen Nutzung	11
4. Maß der baulichen Nutzung	12
5. Bauweise	13
6. Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
7. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	14
8. Nebenanlagen	15
9. Flächen für Stellplätze und Garagen	15
10. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	15
11. Private Grünflächen.....	16
12. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
12.1 Grünordnerische Gestaltung.....	16
12.2 Planinterner naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	16
12.3 Planexterner naturschutzrechtlicher Ausgleich	17
12.4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen.....	17
13. Umsetzung und Kostenerstattung der Ausgleichsmaßnahmen	17
14. Flächenbilanz.....	18
H. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „BÜHLERTAL“ - NATURSCHUTZRECHTLICHE BEFREIUNG.....	18
I. NATURPARK	18
J. KULTURDENKMAL	19
K. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG	19
1. Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO2	19
2. Kleinklima/ Klimaanpassung.....	19
L. KOSTEN	19
M. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG/ BODENORDNUNG.....	19
TEIL IB: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN).....	20
A. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	20
B. UNBEBAUTE FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE.....	20
C. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN	21
D. EINFRIEDUNGEN	21
E. AUßENANTENNEN	21

TEIL II: UMWELTBERICHT **22**

ENTWURF

Teil Ia: Städtebauliche Begründung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Bühl-Neusatz oberhalb Fischerberg, südlich der Schwarzwaldstraße L83a in Höhe des Klosters Neusatzeck. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,22 ha und beinhaltet Teilflächen der Flst.Nrn 1827/2 und 1832.

Der Geltungsbereich und die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



Abb. 1: Übersichtsplan

B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Das Kloster Neusatzeck liegt eingerahmt von Wiesen und Wald oberhalb Fischerberg. Das Frauenkloster wurde 1855 auf einem landwirtschaftlichen Anwesen gegründet. Später waren hier ein Waisenhaus, eine Schule und dann ein Glaubenskurs- und Exerzitenhaus eingerichtet. Heute leben nur noch wenige Schwestern im Kloster.

Südlich der Schwarzwaldstraße liegen das ehemalige Ökonomiegebäude sowie das Mutterhaus mit seinen Anbauten. Hier wurde früher ein Altenpflegeheim für pflegebedürftige Schwestern des Erzbistums Freiburg betrieben bzw. seit 2015 eine vorübergehende Unterkunft für Asylbewerber eingerichtet. Die Baulichkeiten stehen heute leer. Es stellt sich die Frage nach einer sinnvollen Folgenutzung.

Zeitgleich ist aufgrund des demographischen Wandels mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung zu rechnen. Zur Deckung des daraus resultierenden Bedarfs an altengerechten Wohnungen besteht ein grundsätzliches Interesse, Wohnbaupotentiale zu nutzen und zu entwickeln. Das Kloster Neusatzeck ist für die Unterbringung eines Seniorenzentrums geeignet, da es aufgrund seiner Lage eine hohe Wohn- und Erholungsqualität und eine gute ÖPNV-Anbindung an Neusatz und das Zentrum von Bühl aufweist.

Vor diesem Hintergrund haben die Vorhabenträger ein Konzept zur Umnutzung des ehemaligen Ökonomiegebäudes und des ehemaligen Mutterhauses zu einem Seniorenzentrum einschließlich der dazugehörigen Wohnungen für Mitarbeiter und Versorgungseinrichtungen entwickelt.

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, welcher grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Die Teile der hier vorhandenen Klosteranlage haben sich sukzessive im planungsrechtlichen Außenbereich entwickelt und sind somit hier auch zulässig. Im Zuge der Umnutzung und Ersatzbebauung ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine bauliche Erweiterung gegenüber der Bestandsbebauung erforderlich. So sind in östliche Richtung ein Pflegeheim und in westliche Richtung Wohngebäude für Service-Wohnen vorgesehen. Die dazwischen liegende Bestandsbebauung wird teilweise erhalten; das ehemalige Pfortenhaus und das ehemalige Pflegeheim werden abgerissen. Das Mutterhaus bleibt erhalten und einer neuen, das Seniorenzentrum ergänzenden Nutzung zugeführt.

Die Umnutzung des Mutterhauses und der Neubau eines Pflegeheimes sowie von Service-Wohnungen ist nur durch Schaffung von Planungsrecht möglich.

C. Planungskonzeption

Das seit geraumer Zeit leerstehende Mutterhaus soll als Seniorenzentrum umgenutzt und durch eine Neubebauung im Bereich des ehemaligen Ökonomiegebäudes erweitert werden.

Nach der Definition des Heimgesetzes (HeimG) sind Heime 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. Diese Einrichtungen bieten i. d. R. unterschiedliche Betreuungskonzepte für alle Pflegestufen bis zur Bettlägerigkeit an.

Das Seniorenzentrum bietet unterschiedliche Formen des Wohnens für ältere Menschen, je nach Art des Betreuungswunsches und des Grades an vorhandener Selbständigkeit und Mobilität:

- Service-Wohnen¹: Gebäude/ Wohnanlage, in der barrierefreie Wohnungen zusammengefasst werden; die Selbständigkeit der Bewohner steht im Vordergrund. Ergänzt werden die Wohnungen durch Gemeinschaftsräume.

¹ Hierbei handelt es sich um eine Unterart des „Betreuten Wohnens“. Im Gegensatz zum Betreuten Wohnen unterliegt diese Unterart nicht den Regelungen des Heimgesetzes.

Diese Wohnform ist geeignet für Menschen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf, die aber noch selbständig sind und ihre eigenen vier Wände nicht aufgeben, jedoch bei zunehmender Pflegebedürftigkeit keinen Standortwechsel mehr vornehmen möchten. Im Verbund mit dem Altenpflegeheim.

- Stationäre Hausgemeinschaften: Gebäude/ Wohnanlage oder zusammengefasste Zimmer/ Appartements, in der sich die Bewohner - soweit es geht - aktiv an den alltäglichen Aufgaben eines Haushalts mitbeteiligen.
- Alten- und Pflegeheim²: Stationäre Wohn-, Verpflegungs- und Betreuungseinrichtungen für ältere, chronisch kranke und dauerhaft pflegebedürftige Menschen, die nicht mehr selbst für sich sorgen können und einer intensiven Pflege bedürfen.

Im Mutterhaus werden Tagespflegeplätze/ Verhinderungspflege, Pflege-Hotel-Zimmer und Wohnungen für Mitarbeiter eingerichtet bzw. umgebaut. Eine der allgemeinen Zweckbestimmung entsprechende Versorgungsinfrastruktur einschließlich freier Berufe rundet das Angebot ab:

- Dienstleistungen in direktem Zusammenhang mit der Altenpflege: Mahlzeiten, Reinigung, Pflegeleistungen auf Abruf sowie Pflege-Hotel-Zimmer z. B für Angehörige der Pflegeheimbewohner, ...
- Läden und ladenmäßig betriebene Dienstleistungsbetriebe wie BIO-Hofladen, Frisör, Kosmetiker u. ä. ...
- Büroräume für die Hausverwaltung und Organisation,
- Freie Berufe und ähnlich ausgeübte Tätigkeit in direktem Zusammenhang mit der Altenpflege wie Ärzte, Physiotherapeuten, Fußpfleger, Masseur, u. ä. ...
- Schank- und Speisewirtschaft: Bistro, Café, Kiosk, u. ä.

Im 2. Dachgeschoss ist die Fledermausart „Graues Langohr“ angesiedelt. Diese Art kann nur schwer umgesiedelt werden, sodass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge von Umbaumaßnahmen ein geschützter Bereich für die Wochenstube angelegt werden soll.

Aufgrund der Bestandsgebäudeeigenschaften sind die DIN-Vorschriften des Heimgesetzes teilweise nicht erfüllbar.

Der Grundgedanke beim Service-Wohnen ist, dass jeder in seinen „eigenen vier Wänden“ lebt (unabhängig davon, ob als Wohneigentümer oder Mieter) und den Alltag mehr oder weniger alleine bzw. im Haus- oder Nachbarschaftsverbund organisiert. Durch eine Gestaltung und Ausstattung der Wohnung, die den möglichen Bewegungseinschränkungen älterer Menschen Rechnung trägt, wird das eigenständige Wohnen gefördert. Als Ergänzung werden professionelle Serviceleistungen (bis hin zur Pflege) angeboten, die man bei Bedarf abrufen kann und auch nur bei Inanspruchnahme bezahlen muss. Für die Bewohner führt dies zu einer Reduzierung der Kosten (keine unnötige Rundumversorgung), ohne auf Sicherheit verzichten zu müssen.

² Laut Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege (WTPG) - Heimgesetz vom 24.06.2018 werden alle "unterstützenden Wohnformen" unter den Schutz des Heimrechts gestellt. Hierzu gehören die "stationären Einrichtungen" für Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf oder mit Behinderung und "ambulant betreute Wohngemeinschaften" mit bis zu 15 Personen.

Eine statische Beurteilung des Gesamtzustands des Ökonomiegebäudes (LAGGER-RENZ 2018) hat gezeigt, dass eine Umnutzung des selben zu Wohnräumen nur mit erheblichem finanziellen Aufwand zur Ertüchtigung der Konstruktion erreicht werden kann:

1. Die Tragfähigkeit der bestehenden Stahlsteindecken sowie die dazugehörige Tragkonstruktion ist nicht mehr gewährleistet und muss komplett ausgebaut und erneuert werden.
2. Die Holzkonstruktion muss in allen Bereichen ertüchtigt werden.
3. Das Gebäude befindet sich in der Erdbebenzone 1. Durch den Eingriff in die bestehende Statik des Gebäudes, muss das gesamte Gebäude auf Erdbebenzone 1 ertüchtigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen werden das Ökonomiegebäude einschließlich der Nebengebäude abgerissen und durch einen Neubau eines Pflegeheimes ersetzt.

Das Seniorenzentrum erstreckt sich auf 3 Gebäudekomplexe:

- 1. Haus APH - Alten- und Pflegeheim „Haus Barbara“**
Pflegeheim mit 100 Einzelpflegezimmern verteilt auf 4 Geschosse
5 Wohngruppen mit jeweils 15 Einzelpflegezimmern
1 Wohngruppe mit 13 Einzelpflegezimmern
1 Wohngruppe mit 12 Einzelpflegezimmern
- 2. Mutterhaus „Graues Langohr“**
Die geplanten Nutzungsarten erstrecken sich auf das Mutterhaus.
 - a) Kellergeschoss – straßenseitig EG-Geschoss:
Hofladen
 - b) Untergeschoss – straßenseitig 1.OG:
FrisörIn, FußpflegerIn, 5 Pflege-Hotel-Zimmer³
 - c) Erdgeschoss – straßenseitig 2.OG:
Tagespflegezimmer/ Verhinderungspflege⁴
 - d) Obergeschoss – straßenseitig 3.OG:
Wohnungen für Mitarbeiter
 - e) 2.Obergeschoss – straßenseitig 4.OG
Wohnungen für Mitarbeiter

³ Ein Pflege-Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, welcher auf Pflegebedürftige in Kurzzeitpflege und Verhinderungspflege und deren Angehörige, sowie sicherheitsbedürftige Senioren ausgerichtet ist. Es verbindet Pflege mit Komfort und Service. Es ist dafür ausgestattet, Kurzzeitpflege und Verhinderungspflege zu übernehmen oder Angehörige während des Urlaubsaufenthaltes im gewünschten Maße zu unterstützen und zu entlasten. Pflege-Hotel-Zimmer sind Fremdenzimmer für Angehörige der Pflegebedürftigen sowie von Bewohnern der Service-Wohnungen.

⁴ Für Pflegebedürftige Patienten, deren pflegende Angehörige vorübergehend z. B. durch Krankheit verhindert sind.

- f) Dachgeschoss – straßenseitig 5.OG
Kofferlager
- g) Dachgeschoss – straßenseitig 6.OG:
Fledermausquartier „Graues Langohr“ - Fortpflanzungs- und Ruhestätte

Die notwendigen Kfz-Stellplätze werden entlang des 2. Rettungsweges südlich des geplanten Pflegeheims nachgewiesen.

3. Mehrfamilienhäuser „Service-Wohnen“

Der Anbau des ehemaligen Pflegeheims der Schwestern wird abgebrochen und durch einen Mehrfamilienhauskomplex mit ca. 30 Wohneinheiten im Bereich „Service-Wohnen“ ersetzt. Hierher werden die beiden Wohnungen aus dem zum Abriss anstehenden Ökonomiegebäude verlagert und durch eine betriebsbezogene Wohnung in funktionalem Zusammenhang mit dem Seniorenzentrum untergebracht.

Die notwendigen Kfz-Stellplätze werden in der darunter liegenden Tiefgarage (Nicht-Vollgeschoss) nachgewiesen.

Die verkehrliche Anbindung des Seniorenzentrums erfolgt über die L83a. Hier verkehrt die Buslinie 273 sowie das Anruf-Linien-Taxi. Somit ist die Mobilität Eigenständigkeit der Bewohner garantiert. Von Seiten des Vorhabenträgers ist an den Einsatz eines Shuttle-Bus‘ gedacht.

Den angebotsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans liegt das beschriebene Plankonzept zugrunde. Bei Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen sind im Weiteren Änderungen des Bauvorhabens zulässig.

D. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein vom 17. Februar 2003 enthält für den Bereich des Plangebietes folgende Ausweisungen:

- Überwiegend bestehende Siedlungsfläche
- (PS 2.3.2 und 2.3.3 (Z)) Siedlungsbereich
Die Stadt Bühl ist als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Der Siedlungsbereich dient der räumlichen Konzentration der Eigenentwicklung sowie der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit.
In seiner Raumnutzungskarte wird eine bestehende Siedlungsfläche - überwiegend Wohn- und Mischnutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesen.
- (PS 3.3.1.2) Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege
Z (1) Die vorhandenen wertvollen Biotope sind als Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und gemäß den natürlichen Gegebenheiten ihrer Standorte nachhaltig zu entwickeln.
G (3) Es sollen nur solche Nutzungen zugelassen werden, die die ökologischen Qualitäten nicht beeinträchtigen oder zu ihrer Sicherung beitragen

Die planungsrechtliche Sicherung eines Seniorenzentrums auf dem ehemaligen Klostergebäude Neusatzeck entspricht den Vorgaben der Regionalplanung. Innerhalb des Plangebietes

befinden sich keine wertvollen Biotope - in Randbereichen vorhandene Streuobstbestände bleiben weitgehend erhalten.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier stellt für größten Teil des Geltungsbereichs eine bestehende Sonderbaufläche „Kloster Neusatz“ dar; für die restlichen Flächen des Geltungsbereichs eine landwirtschaftliche Fläche.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Seniorenzentrum“ ist größtenteils aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche entwickelt. Denn bislang hat hier eine bauliche Nutzung, teilweise auch als Altenheim, stattgefunden; dies ist auch in Zukunft beabsichtigt. Es erfolgt allerdings eine untergeordnete Erweiterung der bislang dargestellten Sonderbaufläche nach Westen und Osten. Die Erweiterung der Sonderbaufläche und Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung wird im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung angepasst.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

E. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Für das Gelände des ehemaligen Klosters besteht kein Bebauungsplan. Die Bestandsbebauung hat sich über Jahrhunderte im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB entwickelt. Die Bestandsbebauung genießt Bestandsschutz.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke Flst.Nrn. 1832, 1831 und 1827/2 wurden vom Vorhabenträger erworben. Lediglich Teilflächen der Flst.Nrn. 1832 und 1827/2 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

F. Verfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen nicht vor, denn es handelt sich vorliegend um planungsrechtlichen Außenbereich.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen ebenfalls nicht vor, denn es wird nicht die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet und das Plangebiet schließt sich nicht an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Es wird daher das Regelverfahren mit einer zweistufigen Beteiligung gewählt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind erforderlich.

G. Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen – Begründung

1. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Seniorenzentrums erfolgt über die L83a - Schwarzwaldstraße - innerhalb der Ortsdurchfahrt. Von hier aus sind es ca. 1,5 km bis nach Neusatz und ca. 7,4 km bis zum Zentrum Bühl.

Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe als Straßenbausträger vom 04.09.2018 soll nach Herstellung der geplanten Zufahrt die Ortsdurchfahrt so verlegt werden, dass sich der Weg innerhalb des Erschließungsbereichs befinden wird. Dann entfallen zusätzlich die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG.

Darüber hinaus ist das Plangebiet über die Buslinie 273 sowie das Anruf-Linien-Taxi gut an den Stadtteil Neusatz und das Zentrum von Bühl angebunden. Eine der beiden Haltestellen befindet sich unmittelbar vor dem Mutterhaus. Dies ermöglicht insbesondere Bewohnern ohne Führerschein eine gute Mobilität und Eigenständigkeit.

Südlich entlang der L 83a verläuft ein separater und unbefestigter Weg auf Grundstück Flst.Nr. 1827/2. Über einen beampelten Überweg besteht eine Verbindung zum Kloster nördlich der Schwarzwaldstraße. Südlich erfolgt eine Anbindung nach Westen zur Bushaltestelle und nach Osten zum Friedhof. Die Wegverbindungen sollen erhalten bleiben und weiterhin ihre Funktion erfüllen.

2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie Telekommunikationslinien über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche derzeit bereits voll erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch

sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Mutterhaus mit seinen Anbauten sowie das Ökonomiegebäude wurden vom Kloster genutzt. Zeitweise wurde hier ein Altenpflegeheim betrieben und nach längerem Leerstand eine vorübergehende Unterkunft für Asylbewerber eingerichtet. Die Baulichkeiten stehen weitgehend leer. Die Nutzungen im Außenbereich waren gesichert über die Darstellung einer Sonderbaufläche „Kloster Neusatz“.

Konzept

In Anlehnung hieran setzt der Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“, bestehend aus SO1, SO2 und SO3 fest. Es 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.

Neben der Hauptnutzung Seniorenwohnen werden nur solche Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die eine notwendige oder wünschenswerte Ergänzung darstellen.

Die geplante Nutzung als Seniorenzentrum umfasst Elemente des Wohnens wie sie auch in anderen Gebietstypen der Baunutzungsverordnung zulässig sind, kann aber aufgrund der spezifischen Kombination und wegen der erforderlichen Ausschließlichkeit, was zwangsläufig zu einer Einseitigkeit der Nutzungsstruktur führt, keiner anderen Gebietsart der BauNVO als dem Sondergebiet sinnvoll zugeordnet werden.

Somit ist Wohnen zulässig

- für Angehörige von pflegebedürftigen Menschen in Pflegehotelzimmern und Fremdenzimmern,
- als Service-Wohnen für noch selbständige ältere Menschen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf,
- für Mitarbeiter des Seniorenzentrums,
- eine betriebsbezogene Wohnung
- zwei Ersatzwohnungen für das zum Abriss anstehende Ökonomiegebäude.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Einrichtung zur Unterbringung von älteren oder pflegebedürftigen oder behinderten volljährigen Menschen. Weitere Wohnformen sind nicht zulässig.

Fremdenzimmer und Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder aber als sonstige Gewerbebetriebe zu sehen und somit im Sondergebiet unzulässig.

Stützmauern und Aufschüttungen im bewegten Gelände sind funktional und räumlich-gegenständlich untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des mit einem Seniorenzentrum bebauten Grundstück dienen und aller Voraussicht nach auch nicht der Eigenart des Baugebiets widersprechen⁵. Stützmauern und Aufschüttungen sind somit als Art der baulichen Nutzung in SO1, SO2 und SO3 zulässig.

⁵ Vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 28.4.2004 – 4C 10.03 – NVwZ 2004, 1244, juris Rn.24

Teile der als Sondergebiet SO1 und SO2 festgesetzten Grundstücke Flst.Nrn. 1832 und 1827/2 liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bühlertal“. Bei Realisierung des Bauvorhabens wird in das durch Rechtsverordnung festgelegte Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ eingegriffen. Da für eine Bebauung dieser Grundstücke eine 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 erforderlich ist, wird gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB diese Nutzung erst dann zulässig, wenn die erforderliche Befreiung erteilt wurde.

Das Landratsamt Rastatt, Untere Naturschutzbehörde, schätzt die geplante Überschneidung des Bebauungsplans mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ hinsichtlich einer objektiven Befreiungslage positiv ein. Die abschließende Feststellung der objektiven Befreiungslage erfolgt jedoch erst im Rahmen des regulären Verfahrens, also im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Der Befreiungsantrag nach § 8 der Verordnung „Bühlertal“ ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Grundfläche sowie die maximale Wand- und Firsthöhe.

4.1 Grundfläche

Bedingt durch die ausgeprägte Topographie verläuft die Grundfläche der Bestandsbebauung einschließlich der zugehörigen Hof- und Wegeflächen überwiegend entlang der Schwarzwaldstraße (L83a). Die südlichen Teile des Plangebietes weisen stärkere Hangneigungen auf und sind unbebaut.

Konzept

Die zulässige Grundfläche wird absolut jeweils für das Sondergebiet SO1, SO2 und SO3 festgesetzt. Die zulässige Gesamtversiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO liegt jeweils über dem unmittelbar zulässigen Überschreitenswert von 50 %. Die abweichende Bestimmung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zur Gesamtversiegelung ergibt sich aus der speziellen örtlichen Situation wie der ausgeprägten Topographie bzw. der zweckentsprechenden Nutzung eines wirtschaftlich tragfähigen Seniorenzentrums:

- im SO1 durch die von der Heimaufsicht vorgegebenen Bau- und Raumkonzepte, ein wirtschaftliches Betreiberkonzept auf der Basis von 15er- Wohngruppen sowie der Unterbringung notwendiger Stellplätze,
- im SO2 durch die Bestandsbebauung,
- im SO3 durch das Service-Wohnen sowie die Unterbringung notwendiger Stellplätze.

Ausgeglichen wird der hohe Versiegelungsanteil über eine extensive Dachbegrünung der Flachdachneubauten im SO1 und SO3. Hierdurch werden teilweise die natürlichen Bodenfunktionen wie Rückhaltung und Verdunstung von Oberflächenwasser ersetzt. Die öffentliche Kanalisation kann entlastet und das Kleinklima günstig beeinflusst werden.

Bei der Berechnung der Grundfläche werden dauerhaft wasserdurchlässig gestaltete Flächen nur zu 50 % angerechnet, da hierdurch ein Teil der natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleibt. Diese Regelung gilt jedoch nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bühlertal“.

4.2 Gebäudehöhen

In der nord-exponierten Hanglage tritt das Mutterhaus zur L 83a IV-geschossig, das Pfortengebäude III-geschossig und das angrenzende ehemalige Pflegeheim V-geschossig in Erscheinung. Hinzu kommen die Dachgeschosse. Das Ökonomiegebäude tritt II-geschossig in Erscheinung, sodass in der Gesamtansicht die Firsthöhen harmonisch aufeinander abgestimmt sind. Das Mutterhaus überragt die übrigen Gebäude.

Konzept

Wegen der ausgeprägten Topographie, des Gebäudebestandes sowie der sachlichen und räumlichen Erfordernisse eines Seniorenzentrums wird die zulässige Höhenentwicklung der Neubebauung und des bestehenden, ehemaligen Mutterhauses/Pflegeheims vorgegeben:

- im Sondergebiet SO1 und SO3 über die zulässige Wandhöhe als Höchstmaß; im SO3 werden die Staffelgeschosse (Nicht-Vollgeschosse) über eine zusätzliche Wandhöhe festgesetzt,
- Im SO 3 erfolgt eine Staffelung der Gebäude von Westen nach Osten von 4 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss zu 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss. Damit erfolgt eine klare Zonierung der Gebäude und ein Übergang zu der angrenzenden Bebauung,
- im Sondergebiet SO2 über die zulässige Wandhöhe und Firsthöhe als Höchstmaß.

Die Angaben erfolgen in Meter über Normalnull. Vorhandene Kanaldeckelhöhen dienen als Orientierung für den unteren Bezugspunkt.

Die Straßenabwicklung verdeutlicht die höhenmäßige Einbindung der neu geplanten Gebäude in die vorhandene Bebauung und in das nach Süden ansteigende Gelände.

Bei der Ermittlung der Wandhöhen in SO1 und SO3 wurden zur Sicherheit gegenüber dem Baukörperplan und der Straßenabwicklung des Architekten 0,50 m zugeschlagen. Im SO2 hingegen wird nur der Bestand gesichert, dort wird der Aufschlag von 0,50 m nicht benötigt.

Ergänzend regeln Ausnahmeverbehalte die Überschreitung der zulässigen Wandhöhen für untergeordnete Bauteile, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und für Brüstungselemente.

5. Bauweise

Die Länge der bestehenden Bebauung im Bereich des ehemaligen Klosters südlich der Schwarzwaldstraße (L83a) fällt kürzer als 50 m aus und ist zu allen Seiten offen. Dies entspricht einer offenen Bauweise.

Konzept

Sowohl im SO1 als auch im SO3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Neubebauung mit einer Länge von mehr als 50 m zulässt. Im SO2 kann die Bestandsbebauung über eine offene Bauweise gesichert werden.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die bereits bestehende Bebauung orientiert sich unmittelbar südlich entlang der Schwarzwaldstraße (L83a), während die rückwärtigen Bereiche des Areals nach Süden von Bebauung freigehalten sind.

Konzept

Plangebiet orientiert sich am Gebäudebestand und der geplanten Neubebauung sowie den zugehörigen Stellplatzanlagen. Dabei ist der private Verbindungsweg zwischen Kloster und Friedhof einerseits und zwischen Kloster und Bushaltestelle andererseits zu erhalten. Die Baugrenzen verlaufen überwiegend parallel zur und im SO2 teilweise deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie der Schwarzwaldstraße bzw. umfahren die Flächen für Stellplätze. Nach Süd-Osten kommt es zu einer geringfügigen Überlagerung der Flächen für die Tiefgarage mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ vom 28. Oktober 2002.

Das Landratsamt Rastatt, Untere Naturschutzbehörde, hat in einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt. Der Befreiungsantrag nach § 8 der Verordnung „Bühlertal“ ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu stellen. Der Bebauungsplan wird in eine Befreiungslage hinein geplant.

Zur Herstellung von Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden, sofern diese nicht im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ liegen und das zulässige Nutzungsmaß eingehalten wird.

7. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 5 Abs. 7 Satz 1 Nr.1 LBO-Baden-Württemberg ist bei der Neubebauung ein Abstand von 0,4 der Wandhöhe zwischen den einzelnen Gebäuden einzuhalten. Dies gilt auch dann, wenn die Abstände der Baugrenzen zueinander geringer ausfallen als die erforderliche Abstandsflächentiefen.

Der Neubau des Alten- und Pflegeheims ist im Bereich des derzeitigen Ökonomiegebäudes nach Osten vorgesehen, während im verbleibenden Pforten-/ Mutterhaus Mitarbeiterwohnungen, Tagespflegezimmer, Pflege-Hotel-Zimmer sowie Komplementärnutzungen zur Versorgung der Heimbewohner und weiter westlich in Richtung Fischerhöfe Service-Wohnen untergebracht werden soll. Bedingt durch die ausgeprägte Topographie bewegt sich die Bebauung vorwiegend entlang der Schwarzwaldstraße (L 83a) und wird nach Süden durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes begrenzt. Im SO1 soll aus städtebaulichen Gründen durch das Abrücken der Baukörper nach Süd-Westen eine großzügigere halböffentliche Vorzone zur öffentlichen Verkehrsfläche nach Nord-Osten entstehen und so den Straßenraum positiv prägen.

Zu diesem Zweck wird abweichend von den abstandsrechtlichen Regelungen der LBO-Baden-Württemberg zwischen SO1 und SO2 (die erforderliche Abstandsflächentiefe liegt bei ca. 11 m) eine geringere Abstandsflächentiefe festgesetzt; der gesetzliche Mindestabstand von jeweils 2,50 m je Gebäude wird aber eingehalten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt, denn die Grundrisse des Pflegeheims sowie das benachbarte Bestandsgebäude werden so angelegt, dass die Belichtung der Wohnräume nicht über die seitlichen Außenwände erfolgt. Ebenso werden die Brandschutzanforderungen bei der Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstands gewahrt.

8. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Darüber hinaus können im festgesetzten Sondergebiet die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen zugelassen werden, wenn sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen. Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sind als Nebenanlagen auch dann zulässig, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Der Standort der verlegten Trafostation wird nicht festgesetzt; dessen Zulässigkeit ergibt sich aus § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

9. Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur als Tiefgarage im SO3 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Es kommt zu einer geringfügigen Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet.
Wegen der landschaftlich exponierten Lage im Außenbereich mit seiner Erholungsfunktion dürfen nur notwendige Stellplätze nachgewiesen werden, die zulässige Grundfläche (Gesamtversiegelung) muss eingehalten werden.

Das Landratsamt Rastatt, Untere Naturschutzbehörde, schätzt die geplante Überschneidung des Bebauungsplans mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ hinsichtlich einer objektiven Befreiungslage positiv ein. Die abschließende Feststellung der objektiven Befreiungslage erfolgt jedoch erst im Rahmen des regulären Verfahrens, also im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Der Befreiungsantrag nach § 8 der Verordnung „Bühlertal“ ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.

Süd-östlich entlang der geplanten Neubebauung im Sondergebiet SO1, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bühlertal“ vom 28. Oktober 2002 sind in Verbindung mit einem aus Brandschutzgründen erforderlichen 2. Rettungsweg Längsstellplätze geplant. Eine erforderliche Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde in Aussicht gestellt. Hierzu die Ausführungen unter **H**.

10. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die bestehende Bushaltestelle an der Schwarzwaldstraße bleibt erhalten. Die Haltebucht befindet sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche, während der Wartebereich auf Flst.Nr. 1832 eingerichtet ist. Somit ist auch künftig die ÖPNV-Anbindung gesichert.

Die Ein- und Ausfahrten werden textlich über maximale Breiten festgesetzt; dies ermöglicht dem Bauherrn bei der Projektplanung eine gewisse Flexibilität. Darüberhinausgehend sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig. Dies dient der Sicherung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit auf der Schwarzwaldstraße.

11. Private Grünflächen

Die Klosteranlage südlich der Schwarzwaldstraße ist geprägt durch eine vorhandene Bebauung und durch großzügige Grünflächen insbesondere im straßenabgewandten Bereich.

Die Plankonzeption sieht im südlichen Teil des Plangebietes eine Parkanlage mit Kuschelzoo vor. Der Wegeanteil dieser Fläche beträgt 30 %, die restlichen Flächen sind durch landschaftsgerechte Grünstrukturen geprägt. Somit ist der Grüncharakter der Hauptnutzung vorherrschend, der Bebauungsplan setzt diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Die Parkanlage stellt eine sinnvolle und wichtige Ergänzung des Seniorenzentrums dar. Hier sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der allgemeinen Zweckbestimmung entsprechen bzw. zur normalen Ausstattung gehören.

Ergänzt wird die Parkanlage durch einen Demenzgarten im relativ ebenen Hofbereich des Sondergebietes SO1 bzw. in der Parkanlage.

12. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12.1 Grünordnerische Gestaltung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und der Einbindung in die unmittelbar angrenzende Landschaft. Dies ist insbesondere wegen der teilweisen Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ von besonderer Bedeutung. Ferner wird hierdurch die Aufenthalts- und Wohnqualität erheblich gesteigert.

- Dachbegrünung zur Minderung der mit der Flächenversiegelung einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser und Flora/ Fauna.
- Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Plangebietes und landschaftlichen Einbindung in topographisch ausgeprägter Umgebung.
- Erhaltung des Baumbestands zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Klima.
- Wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen zum teilweisen Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen.
- Naturnahe Gestaltung der Parkanlage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet in topographisch bedingter exponierter Lage, Erforderlichkeit eines Freiflächengestaltungsplans.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den separat beigefügten Umweltbericht verwiesen. Hier sind die grünplanerischen Maßnahmen konkret beschrieben.

12.2 Planinterner naturschutzrechtlicher Ausgleich

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach Süd-Osten hin ein mindestens 10 m breiter Streifen als extensive Wiese anzulegen und mit Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Diese Maßnahme dient gleichzeitig der landschaftlichen Einbindung des Seniorenzentrums in die sensible Landschaft.

12.3 Planexterner naturschutzrechtlicher Ausgleich

Aus der Ökokonto-Maßnahme südwestlich des Ortsteils Oberweier auf Gemarkung Alt-schweier (Waldhägenich), Flst.Nr. 3323, Los 36 – 39, werden 36.000 Ökopunkte dem Bebauungsplan Seniorenzentrum Neusatzeck zugeordnet. Die bereits umgesetzte Ökokonto-Maßnahme auf einer Fläche von 13.000 m² wurde im Jahr 2017 angelegt. Bei der Fläche handelte es sich um eine Ackerfläche. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Waldhägenich“ und soll als Magerwiese entwickelt werden. Die Wiesenansaat wurde bereits durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Umweltbericht verwiesen. Hier sind die erforderlichen Maßnahmen konkret beschrieben.

12.4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Unter Einbeziehung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen infolge der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen im separat beigefügten Umweltbericht sowie dem Fachbeitrag Artenschutz einschließlich Fledermausgutachten verwiesen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen haben zum Ziel, Auswirkungen des Eingriffs zu verringern oder zu vermeiden:

- Zeitliche Beschränkung zulässiger Rodungs- und Abrissarbeiten,
- Schutz von Fledermausquartieren (insbesondere Schutz des Grauen Langohrs, Mausohrs), artenschutzkonforme Umsetzung durch ökologische Baubegleitung,
- Schutz von Gebäudebrütern (insbesondere Schutz von Mehlschwalben an der Westfassade des Mutterhauses),
- Schutz nachtaktiver Tiere durch insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Beschränkung der Außenbeleuchtung auf bestimmte Nachtzeiten,
- Vogelschutz durch Ausschluss verspiegelter Glasfassaden oder hochglänzender, spiegelnder Außenwandmaterialien bzw. Verwendung von Gläsern mit reduziertem Außenreflexionsgrad und Vogelschutzglas,
- Kleintierschutz

CEF-Maßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:

- Schutz der Fledermäuse durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Wegfall von Quartieren infolge der Bauarbeiten sowie für mögliche baubedingte Störungen im Umfeld,
- Schutz der Vögel durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Vogelarten.

13. Umsetzung und Kostenerstattung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächensicherung, Durchführung, Pflege und Kostentragung der planexternen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bühl, dem Vorhabenträger und der Unteren Naturschutzbehörde noch vor Satzungsbeschluss öffentlich-rechtlich gesichert.

14. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	12.246 m²	1,23 ha	100,0 %
Davon entfallen auf:			
Sonstiges Sondergebiet	10.002 m ²	1,00 ha	80,68 %
Private Grünfläche „Parkanlage“	2.244 m ²	0,22 ha	18,32 %

H. Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ - naturschutzrechtliche Befreiung

Zur Realisierung des Bauvorhabens auf Teilen der Grundstücke Flst.Nrn. 1832 und 1827/2 wird in das durch Rechtsverordnung festgelegte Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ vom 28. Oktober 2018 eingegriffen.

Die Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebiets „Bühlertal“ durch bauliche Anlagen ist auf einer Gesamtfläche von unter 1 ha vorgesehen. Solche größer flächigen Vorhaben sind aufgrund ihrer nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts im Landschaftsschutzgebiet nach § 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ vom 28. Oktober 2002 verboten.

Dafür ist eine naturschutzrechtliche Befreiung erforderlich. Die naturschutzrechtliche 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 ist vom Grundstückseigentümer rechtzeitig VOR dem Eingriff im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rastatt zu beantragen.

Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn sie aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich ist (§ 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BNatSchG). Die Umsetzung des im Sondergebiet geplanten Seniorenzentrums Neusatzeck stellt ein öffentliches Interesse sozialer und wirtschaftlicher Art i.S.d. § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BNatSchG dar. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde nach überschlägiger Prüfung eine Befreiung in Aussicht gestellt. Noch vor Erteilung einer Befreiung sind die anerkannten Naturschutzvereinigungen nach § 49 Abs. 1 Nr. 1 NatSchG zu beteiligen.

I. Naturpark

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Schwarzwald Mitte/ Nord“. Zweck des Naturparks „Schwarzwald Mitte/ Nord“ ist es, dieses Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern. Es ist nicht erkennbar, dass der Bebauungsplan dem Schutzzweck zuwiderläuft oder den Charakter des Naturparks verändert.

J. Kulturdenkmal

Der neu geplante Gebäudekomplex liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dominikanerinnenkloster Neusatzeck (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG). Kennzeichnend für die Klosteranlage ist seine erhöhte und ausgesprochen fernwirksame Lage östlich des historischen Ortsrandes von Neusatzeck.

Die Anlage genießt keinen gesetzlichen Umgebungsschutz.

K. Klimaschutz und Klimaanpassung

1. Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO₂

Die Neubebauung erfolgt in kompakter Bauweise und wird den aktuellen energetischen Standards entsprechen; dies ist ein Beitrag zur Energieeinsparung. Die festgesetzten Grünflächen, Anpflanzbindungen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft dienen als CO₂-Speicher und damit zur Reduzierung von CO₂.

2. Kleinklima/ Klimaanpassung

Um einer Temperaturerhöhung durch die vorgesehene zusätzliche Bebauung und Versiegelung entgegenzuwirken, sind folgende Maßnahmen vorgesehen

- private Grünflächen,
- begrünte Flachdächer,
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,
- helle Fassadenfarben bei der Außenwandgestaltung.

Die Begrünungsmaßnahmen ermöglichen Verdunstungskühle an heißen Tagen können so die Folgen des Klimawandels abmildern. Helle Außenwandfassaden heizen sich bei sommerlicher Hitze weniger stark auf als bei dunklen Farben.

L. Kosten

Die mit dem geplanten Seniorenwohnen verbundenen Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bühl und dem Vorhabenträger geregelt.

M. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung/ Bodenordnung

Die für das Seniorenzentrum erforderlichen Grundstücke wurden durch den Vorhabenträger bereits erworben. Die zur Realisierung des Projekts notwendigen Grenzänderungen können mittels Fortführungsnachweis erfolgen. Es sind keine Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

Teil Ib: Städtebauliche Begründung (Örtliche Bauvorschriften)

Das Plangebiet liegt am Südosthang des Muhrbachtals im Außenbereich in relativer Abgeschiedenheit und sehr idyllischer Lage. Die Klosteranlage mit der vorhandenen Bebauung und intensiv gepflegten Außen- und Grünanlagen sowie im südöstlichen Teil liegende Wiesen mit einzelnen Streuobstbäumen und Nutzgärten prägen das Landschaftsbild. In den oberen Hanglagen stocken Streuobstwiesen, Laub- und Mischwälder.

Die landschaftlich sehr reizvolle Lage ist für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Durch die Klosteranlage mit Klostergarten im Norden und dem Friedhof im Osten kommt dem Gebiet eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu. Es bietet sich ein abwechslungsreiches Landschaftsbild mit Ausblicken in den Talraum des Muhrbachs und Sichtbeziehungen bis in die Rheinebene. Die Überformung der charakteristischen Naturlandschaft ist wenig fortgeschritten. Im Hinblick auf die Eigenschaftsmerkmale Strukturreichtum, Naturnähe und Naturraum-Charakteristik stellt das Gebiet einen hochwertigen Bereich dar.

Vor diesem Hintergrund und mit dem Ziel einer positiven Weiterentwicklung ist eine Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung.

Der neu geplante Gebäudekomplex liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dominikanerinnenkloster Neusatzeck. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG, aber ohne Umgebungsschutz. Zur Begrenzung visueller Beeinträchtigungen der Anlage sind gestalterische Vorgaben für die Neubebauung erforderlich.

Neben den grünplanerischen Festsetzungen werden ergänzend örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Geländeänderungen sowie zu Einfriedungen getroffen.

A. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Vielfalt möglicher Dachformen wird auf Satteldächer und begrünte Flachdächer mit (Pultdach) Attika eingeschränkt. Während die Satteldächer den Bestand sichern, kann die Höhenentwicklung geplanter baulicher Anlagen durch Flachdächer in Verbindung mit (Pultdach) Attika eingeschränkt werden. In Verbindung mit Vorgaben zu Farbe und Material der Dacheindeckung ergibt sich somit ein positiver Beitrag zur Landschaftsbildpflege in der umgebenden sensiblen Landschaft sowie zum Denkmalschutz.

Die Festsetzung zur Gliederung der Gebäude mit einer Länge von über 20,00 m im SO 3 durch Rücksprünge dient der Integration des Gebäudes in die Landschaft und der städtebaulichen Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung im Osten. Zudem soll entlang des Straßenraumes eine Auflockerung erreicht werden.

B. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen mit gebietsheimischem Saatgut ist ebenfalls ein positiver Beitrag zum hochwertigen Landschaftsbild. In diesem Zug wird das Anlegen von Kies-, Stein- und Schottergärten ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien ausgeschlossen.

C. Abgrabungen und Aufschüttungen

In Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen Materialien sollen die Höhenversprünge mit ähnlichen natürlichen Materialien aufgefangen werden. Auf die Verwendung von Beton ist dabei aus Gründen des Landschaftsbildes grundsätzlich zu verzichten. Je nach Ausarbeitung können diese Höhenversprünge auch von Flora und Fauna besetzt werden.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von Beton zulässig, wenn aus statischen Gründen natürliche Materialien nicht zur Hangsicherung geeignet sind.

D. Einfriedungen

Die Erforderlichkeit von Einfriedungen ergibt sich aus den Anforderungen des Heimgesetzes. Das spezielle Landschaftsbild und die Lage im Außenbereich erfordern eine landschaftsge- rechte Ausgestaltung.

Neue Einfriedungen sind daher nur als Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durch- lässige Zäune mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen zulässig. Massive Einfriedungen sind unzulässig. Eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm dient dem Schutz von Igel.

E. Außenantennen

Um das Landschaftsbild nicht durch eine ungeordnete Anzahl von Antennen zu verunstalten, wird deren Anzahl auf eine pro Gebäude festgesetzt.

Bühl, den

Wolfgang Eller
Stadt Bühl, Fachbereich Stadtentwicklung - Immobilien - Bauen

Aufgestellt:

Landau, 16.12.2019

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Teil II: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist separat der Begründung beigelegt.

ENTWURF

QUELLENANGABEN

1. Lager-Renz GmbH (2018), Statische Beurteilung Ökonomiegebäude Kloster Neusatzeck, Rohrdorf, 12. Dezember 2018
2. Zieger Machauer (2018), Antrag auf Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG von der Landschaftsschutzgebietsverordnung des LSG Nr. 2.16.035 „Bühlertal“ zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in Bühl-Neusatz, Altlußheim, 15. November 2018, aktualisierter Stand 20. November 2019

ENTWURF