



FACHBEREICH	
Stadtverwaltung - Baden - Württemberg	
Landratsamt Rastatt	
16. Mai 2018	
SE	PA
16. Mai 2018	

| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Landratsamt Rastatt

Amt für Baurecht Naturschutz Recht und Ordnung
Baurecht

Stadt Bühl
Stadtplanung
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Zimmer:
Telefon:
Fax:
E-Mail:
Datum:
Aktenzeichen

Bebauungsplanverfahren 'Seniorenzentrum Neusatzeck', Bühl-Neusatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanverfahren „Seniorenzentrum Neusatzeck“, Bühl-Neusatz, geben wir folgende Stellungnahme ab:

I. Naturschutz

Eine abschließende Stellungnahme kann derzeit nicht erfolgen, da aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ noch Gespräche zu führen sind. Desweiteren fehlen noch die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die artenschutzrechtliche Untersuchung.

II. Umweltamt

Immissionsschutz: Keine Einwände

Wasserwirtschaft

hier: Abwasserbeseitigung: Keine Einwände

Bodenschutz

Für das Schutzgut Boden ist im noch zu erstellenden Umweltbericht eine Bewertung des Eingriffs und der Vorschlag von möglichen Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten.

Die Bewertung ist nach den Richtlinien des Landes Baden-Württemberg durchzuführen. Zu beachten sind insbesondere

- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung; Arbeitshilfe (24) der LUBW Baden-Württemberg (Dezember 2012)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden (23) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010)
- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 18915 und DIN 19731

Eine Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist nach o.g. Richtlinien zu bewerten. Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, sollten durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden, ggf. auch unter Einbeziehung des Ökokontos.

III. Landwirtschaftsamt

Gegen den Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ der Gemeinde Bühl bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es handelt sich um einen Bereich, der in wesentlichen Teilen bereits bebaut ist und keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Eine abschließende Beurteilung der Maßnahme ist aus agrarstruktureller Sicht aber erst möglich, wenn Standort und Umfang von arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen feststehen.

IV. Forstamt

Forstliche Belange werden nicht berührt.

V. Straßenbauamt

Da der Bebauungsplan an die L 83a angrenzt, ist das Regierungspräsidium Karlsruhe (Abteilung 4) am Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtlichen Untersuchungen liegt mittlerweile vor und wurde in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

Bodenschutz

Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist erfolgt und wird unter Einbezug der Ökokonto-Maßnahme Altschweier, Flst.Nr. 3323, Los 36 – 39 ausgeglichen. Auf der Ackerfläche soll eine Mähwiese entwickelt werden.

Landwirtschaftsamt

Zur Beurteilung der Baumaßnahme aus agrarstruktureller Sicht liegen nunmehr Standort und Umfang von arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vor.

Straßenbauamt

Das Regierungspräsidium Karlsruhe (Abteilung 4) wurde am Verfahren beteiligt. Es wurden keine Anregungen abgegeben.

Löschwasserversorgung

Die Ausführungen zur erforderlichen Löschwassermenge und Rettungswegen sind Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens und werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt. Sie werden unter Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Vermessung

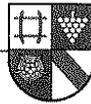
Die Ausführungen zu notwendigen Grenzänderungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.

Flurneuordnung

Die Erschließung der südöstlichen Flurstücke 1903 ff. bleibt bei Umsetzung des Plankonzepts unverändert. Nach wie vor werden diese Grundstücke über einen – im Kataster nicht eingetragenen - Weg zwischen Schwarzwaldstraße 118 und 120/120a – Flst-Nr. 1834 - angebunden.

Abfallwirtschaft

Die Ausführungen zu den Belangen der Abfallentsorgung betreffen das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren. Sie werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.



| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt

Stadt Bühl
Stadtplanung
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Stadt Bühl	
Eing.	26. Mai 2018

Landratsamt Rastatt
Amt für Baurecht Naturschutz Recht und Ordnung
Naturschutz

Zimmer:
Telefon:
Fax:
E-Mail:
Datum:
Aktenzeichen

Bebauungsplanverfahren "Seniorenzentrum Neusatzeck", Bühl-Neusatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Bühl hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Neusatzeck“, Gemarkung Bühl-Neusatz, beschlossen.

Eine abschließende Stellungnahme von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde Rastatt ist erst nach Eingang des Umweltberichts, der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und der artenschutzrechtlichen Untersuchung möglich. Vorab werden jedoch bereits folgende Hinweise gegeben:

1. Der Bebauungsplan liegt im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ sowie teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“. Das Landschaftsschutzgebiet ist durch eine Parkanlage, einer Baufensterfläche mit weiterer Fläche im Sondergebiet sowie durch einen großen Anteil des geplanten Mischgebiets betroffen. Hierfür müssten auch einige, jedoch größtenteils junge (Streuobst-)Bäume weichen.
2. Im Vorentwurf des Bebauungsplans sind ein Sondergebiet für das Seniorenzentrum Neusatzeck und ein Mischgebiet dargestellt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht eine Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebiets „Bühlertal“ durch bauliche Anlagen und private Grünflächen/Parkanlagen auf einer Gesamtfläche von unter 1 ha vor. 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.

Zur näheren Prüfung einer möglichen Befreiung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Befreiungsantrag nach § 8 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“

vom 28. Oktober 2002 in Verbindung mit § 54 Abs. 1 NatSchG und § 67 Abs. 1 BNatSchG zu stellen. Hierzu ist Folgendes zu berücksichtigen:

- a) 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).

Es ist deshalb begründend darzulegen, warum das teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ geplante Seniorenzentrum mit privaten Grünflächen/Parkanlagen generell erforderlich ist und warum die im Landschaftsschutzgebiet geplanten Teilvorhaben nicht außerhalb des Landschaftsschutzgebietes verwirklicht werden können. Womit wird das öffentliche Interesse, in der Abwägung zum öffentlichen Interesse am Schutz der Natur begründet?

Bereits an dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass die Umsetzung des im Sondergebiet geplanten Seniorenzentrums Neusatzeck ein öffentliches Interesse sozialer und wirtschaftlicher Art iSd § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BNatSchG darstellen kann. Unter der Voraussetzung des Nachweises dieser Anforderungen könnten nach derzeit überschlägiger Prüfung die Voraussetzungen einer Befreiung von den o.g. Verboten durchaus gegeben sein.

- b) Für die Teilvorhaben des geplanten Seniorenzentrums, die aufgrund der vorgesehenen Lage im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen, sind Art und Umfang der Beeinträchtigungen sowie die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen darzustellen (§ 67 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG).

Die Untere Naturschutzbehörde wird nach Vorlage der Antragsunterlagen prüfen, ob auch die anerkannten Naturschutzvereinigungen nach § 49 Abs. 1 Nr. 1 NatSchG vor Erteilung einer Befreiung zu beteiligen sind.

Beim geplanten Mischgebiet fehlen Angaben zur Bebauungsnutzung. Soweit hier Vorhaben ausschließlich im privaten Interesse geplant sind, sind die Chancen für eine Befreiung von den o.g. Verboten als gering einzustufen.

Gemäß § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BNatSchG wäre zu erläutern, ob die Ablehnung einer Befreiung für den Vorhabenträger eine unzumutbare Belastung darstellen würde. Außerdem muss dargestellt werden, ob das Vorhaben mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar ist. Dabei geht es um die Frage, ob Lebensräume, Arten oder sonstige Schutzobjekte beeinträchtigt werden und welche Kompensationsmaßnahmen geplant sind.

Im Hinblick auf die aus unserer Sicht höheren Umsetzungschancen für das Heimvorhaben und im Sinne einer anzunehmenden städtischerseits erwünschten Verfahrensbeschleunigung dieses im öffentlichen Interesse stehenden Vorhabens legen wir daher nahe, das Verfahren für das Sondergebiet und das Mischgebiet voneinander zu trennen.

3. Durch die Baumaßnahme werden Biotopverbundflächen mittlerer Standorte zerschnitten. Dies ist im Umweltbericht zu beachten.
4. Die Pflanzungen sind auf der Grundlage des Umweltberichts, der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und der artenschutzrechtlichen Untersuchung hinsichtlich Anzahl, Art und genauer Standort zu konkretisieren. Auf die angehängte Pflanzliste ist zurückzugreifen. Nicht heimische Arten dürfen nur auf Extremstandorten – nur im Straßenraum und auf Großparkplätzen und somit nicht im hier vorliegenden Bebauungsplan verwendet werden. Im weiteren Planverfahren sind auf der Grundlage des Umweltberichts, der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und der artenschutzrechtlichen Untersuchung erforderliche Anpflanz- und Erhaltungsbindungen planungsrechtlich zu sichern.
5. Hinweis zur „Begründung mit Umweltbericht“ (Stand 12. März 2018), Seite 5: Hier ist die Rede von einer geplanten baulichen Erweiterung des Ortsteils Fischerhöfe in Richtung ehemaliges Kloster. Hier ist zu beachten, dass das Gebiet größtenteils vom Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ umgeben ist, was eine Erweiterung bzw. ein Zusammenwachsen einengt.
6. Der Stellplatzbedarf für Kfz und Fahrräder soll überwiegend in einer Tiefgarage ausgewiesen werden. Zusätzliche Stellplätze sind laut der Begründung in nördlicher und nordwestlicher Richtung geplant. In der Karte sind diese Flächen jedoch noch nicht dargestellt. Dies bitte aus Gründen der Nachvollziehbarkeit noch ergänzen.
7. Laut „Begründung mit Umweltbericht“ (Stand 12. März 2018), Seite 11 dürfen zur Herstellung von Terrassen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden, sofern das zulässige Nutzungsmaß eingehalten wird. Hier gilt es zu beachten, dass die Terrassen nicht im Landschaftsschutzgebiet erbaut werden, da dies genehmigungspflichtig wäre und somit einer Befreiung bedürfen würde.
8. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist naturnah zu gestalten. Statt Stützmauern aus L-Steinen ist auf eine geschichtete Gabionenwand zurückzugreifen. Bauliche Anlagen wie eine Kapelle sind außerhalb des Landschaftsschutzgebietes zu errichten. Für einen Kuschelzoo ist zunächst ein entsprechendes Konzept einzureichen, anhand dessen die Verträglichkeit mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes geprüft werden kann.
9. In Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen Materialien sind die Höhenversprünge mit ähnlichen natürlichen Materialien aufzufangen. Auf die Verwendung von Beton ist aus Gründen des Landschaftsbildes zu verzichten. Je nach Ausarbeitung können diese Höhenversprünge auch von Flora und Fauna besetzt werden.
10. Im Zuge des Umweltberichts, der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind unter anderem Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen, das Landschaftsbild ist zu beurteilen und auch der Artenschutz ist abzarbeiten – insbesondere in Bezug auf den bevorstehenden Gebäudeabriss. Hierfür ist es notwendig, Störungen (bspw. Entrümpelungen, bauliche Veränderungen und häufige Begehungen von Gruppen wie Handwerkern oder Architekten) an

den zu untersuchenden Abrissgebäuden zu unterlassen, sodass ein unverfälschtes Untersuchungsergebnis ermittelt werden kann.

Den übrigen Anforderungen und Ausführungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs kann von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden.

Freundliche Grüße

Stellungnahme der Verwaltung

Der Umweltbericht, die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und die artenschutzrechtlichen Untersuchungen liegen mittlerweile vor.

Naturschutz

Das Plankonzept wurde wegen des Vorkommens des Grauen Langohrs aber auch wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit geändert. In der Folge befindet sich gegenüber dem Vorentwurf die geplante Parkanlage komplett außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Ferner soll nunmehr die Solitäranlage des ehemaligen und erweiterten Klosterkomplexes hervorgehoben werden. Der Bereich zwischen Kloster und dem Ortsteil Fischerhöfe liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“. Die Möglichkeit einer Befreiung von der LSG-VO wird eher gering eingestuft, sodass diese Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen und in einem gesonderten Verfahren behandelt wird.

Nach wie vor überlagert der südöstliche Teil der Baumaßnahme (2. Rettungsweg und Längsparkstände beidseits) den Randbereich des Landschaftsschutzgebietes „Bühlertal“. Der hiermit verbundene Verlust von Boden und Obstbäumen wird in die Eingriffs-/

Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Das Landratsamt Rastatt (Untere Naturschutzbehörde) schätzt die Überschneidung des Bebauungsplans mit dem Landschaftsschutzgebiet hinsichtlich einer objektiven Befreiungslage positiv ein, denn die Verwirklichung des Bauvorhabens ist aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses sozialer und wirtschaftlicher Art erforderlich (§ 67 Abs. 1 BNatSchG). Hierzu auch der Aktenvermerk zur Besprechung am 16.08.2018. Der Befreiungsantrag nach § 8 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.

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.

Für den (landesweiten) Biotopverbund sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Biotopverbundflächen werden nicht zerschnitten und es sind keine Kernflächen betroffen. Die betroffenen Verbundflächen am Südrand des Plangebietes liegen überwiegend außerhalb der Baufenster und bleiben Grünflächen (Siedlungsrand). Durch das SO3 werden ca. 600 m² Kernraumfläche überplant.

Die Pflanzungen sind im Grünordnungsplan dargestellt und werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Es werden nur heimische, naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft gemäß § 40 BNatSchG verwendet. Bei der Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen sind Sorten des Kreissortiments für den Streuobstbau der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau des Landratsamtes Rastatt zu verwenden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (ausschließlich notwendige Stellplätze) für Autos und Fahrräder ist wegen des geänderten Plankonzepts nunmehr in einem Garagengeschoss (mit Überbauung zur Unterbringung von Service-Wohnungen) und auf zwei Stellplatzanlagen vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen.

Die Textliche Festsetzung 3.2 wurde entsprechend der Anregung so ergänzt, dass zur Herstellung von Terrassen und Lichthöfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden dürfen, sofern diese nicht im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ liegen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird naturnah gestaltet. Der unversiegelte Grünflächenanteil beträgt mind. 70%. Verunstaltende Abgrabungen und Aufschüttungen aufgrund der hohen Hangneigung von ca. 1:6 (16%) sind zu vermeiden. Ein Freiflächengestaltungsplan mit allen geplanten baulichen Anlagen wird vorab bei der Naturschutzbehörde eingereicht.

Die durchgeführte Umweltprüfung umfasst alle erforderlichen Erfassungen, Bewertungen und Maßnahmen.

Es wurden ein Fachbeitrag Artenschutz, eine Fledermausuntersuchung (DIETZ) und Fledermausgutachten zum Abriss von Gebäudeteilen des Mutterhauses und des Ökonomiegebäudes (KUGELSCHAFTER) erstellt.



| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Stadt Bühl
Stadtplanung, Hochbau und Klimaschutz
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Landratsamt Rastatt

Amt für Baurecht Naturschutz und öffentliche Ordnung
Naturschutz

Zimmer:
Telefon:
Fax:
E-Mail:
Datum:
Aktenzeichen

Bebauungsplan Seniorenzentrum Neusatzek Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu den geplanten Abrissen

Sehr geehrte Herrschaften,

zu den am 09.09.2019 und 16.09.2019 per E-Mail eingereichten Unterlagen (Gutachten von ChiroTEC vom 29.08.2019, Nutzungskonzept vom 04.09.2019, Planung vom 04.02.2019, Baukörperpläne) wird aus naturschutzfachlicher Sicht nachfolgend Stellung genommen.

Bei der Untersuchung des **bislang nicht näher betrachteten Gebäudeteils („ehemaliges Altenheim“)** wurden Kotkrümel von Fledermäusen gefunden, welche älterer Natur sind, zeitlich jedoch nicht eingeordnet werden können. Der Gutachter vermutet, dass es sich um Kot von Zwergfledermäusen und „Langohren“ handelt. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Ausführungen in dem vorliegenden Gutachten von ChiroTEC nachvollziehbar. Fehlende Spalten, der Verschluss möglicher Zugänge in den Dachboden und die Spinnweben lassen darauf schließen, dass das Gebäude aktuell nicht mehr von Fledermäusen genutzt wird. Folglich stehen dem Abriss des Gebäudes keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegen.

Die vorgefundenen Kotkrümel weisen jedoch eine frühere Nutzung nach, weshalb aus naturschutzfachlicher Sicht dringend empfohlen wird, einen Ausgleich zu erbringen. Dieser kann beispielsweise im Zuge der Aufwertung des Langohr-Quartiers und durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen für die Zwergfledermaus erbracht werden.

Da sich der abzureißende Gebäudeteil unmittelbar neben den regelmäßig genutzten Fledermausquartieren befindet, sind aus naturschutzfachlicher Sicht auch beim Abriss dieses Gebäudeteils die im Gutachten von Herrn Dr. Dietz vorgeschlagenen Maßnahmen zwingend umzusetzen und die Details durch eine ökologische Baubegleitung zu regeln. Der Abriss kann ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende März erfolgen.

Im dem beigefügten Nutzungskonzept vom 04.09.2019 ist vorgesehen, den Antrag auf Abbruch der Gebäudeteile Anfang Oktober 2019 einzureichen.

Neben dem Abbruch des ehemaligen Altenheims ist der Teilabbruch des **Mutterhauses („Pfortenhaus“)** vorgesehen. Den Baukörperplänen kann entnommen werden, dass damit der im Gutachten von Herrn Dr. Dietz als „Nebenbach des Mutterhauses“ bezeichnete Gebäudeteil abgerissen werden soll, welcher einen Männchenhangplatz des Großen Mausohrs aufweist. Dem Gutachten von Herrn Dr. Dietz folgend sind die Quartiere im Mutterhaus (Hauptdach und Nebendach) zu erhalten; „ein adäquater Ausgleich [für den Einzelhangplatz des Mausohrs dürfte jedoch] machbar sein“ (S. 25). Da die vorgeschlagenen Maßnahmen (M 1 - M 10) jedoch auf dem Erhalt der derzeitigen Quartiere beruhen, sind der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Abbruch weitere Maßnahmen für den o.g. adäquaten Ausgleich vorzulegen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Ausgleich zeitlich so erfolgen muss, dass die Tiere ab dem darauffolgenden Frühjahr nach dem Gebäudeabriss das Ausgleichsquartier nutzen können.

Darüber hinaus sieht das Gutachten von Herrn Dr. Dietz Ausgleichsmaßnahmen im Nebendach des Mutterhauses vor (z.B. M 8, S. 38), welche bei dem geplanten Teilabriss des Mutterhauses nicht mehr realisiert werden könnten. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist dieser Konflikt vor dem Abriss aufzulösen.

Durch den geplanten Abriss des **Ökonomiegebäudes** gehen Nachhangplätze mehrerer Fledermausarten verloren. Die im Gutachten von Herrn Dr. Dietz dargelegten Ausgleichsmaßnahmen (z.B. M 6 und M 7) sind zeitlich so umzusetzen, dass die Tiere ab dem darauffolgenden Frühjahr nach dem Gebäudeabriss das Ausgleichsquartier nutzen können.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Stellungnahme der Verwaltung

Ehemaliges Altenheim

Die vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wie bspw. die Aufwertung des Langohrquartiers und das Anbringen geeigneter Fledermauskästen für die Zwergfledermaus werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Im Zuge des Gebäudeabrisses unmittelbar neben den regelmäßig genutzten Fledermausquartieren werden die im Gutachten von Herrn Dr. Dietz vorgeschlagenen Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Dabei wird eine ökologische Baubegleitung vorgegeben. Die Beschränkung der Abrisszeit von Anfang Oktober bis Ende März wird ebenfalls festgesetzt.

Stellungnahme der Verwaltung

Ehemaliges Altenheim

Die vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wie bspw. die Aufwertung des Langohrquartiers und das Anbringen geeigneter Fledermauskästen für die Zwergfledermaus werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Im Zuge des Gebäudeabrisses unmittelbar neben den regelmäßig genutzten Fledermausquartieren werden die im Gutachten von Herrn Dr. Dietz vorgeschlagenen Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Dabei wird eine ökologische Baubegleitung vorgegeben. Die Beschränkung der Abrisszeit von Anfang Oktober bis Ende März wird ebenfalls festgesetzt.

Teilabbruch des Mutterhauses

Durch den geplanten Teilabbruch des Mutterhauses („Pfortenhaus“) geht ein Männchenhangplatz des großen Mausohrs verloren. Entsprechend dem Gutachten von Herrn Dr. Dietz sind die Quartiere im Mutterhaus (Hauptdach und Nebendach) zu erhalten und Ersatzhangplätze anzulegen.

Gem. Festsetzung 10.4.9 sind alle Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bis spätestens zu Beginn der Abbrucharbeiten zu realisieren.

Abbruch des Ökonomiegebäudes

Durch den Abbruch des Ökonomiegebäudes gehen Nachhangplätze mehrerer Fledermausarten verloren. Die im Gutachten von Herrn Dr. Dietz dargelegten Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust der Hangplätze sind am Kamin des Mutterhauses vorgesehen.

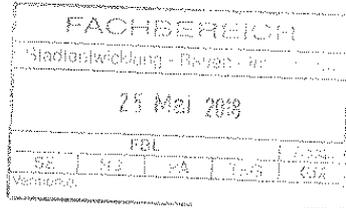


REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN

Eing. 25. Mai 2018

Regionalverband Mittlerer Oberrhein
Baumeisterstraße 2 · 76137 Karlsruhe

Stadt Bühl
Stadtplanung
Postfach 1665
77806 Bühl



Datum	Unser Zeichen	Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen
22.05.2018		05.04.2018	

Kontakt:

Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatz“ der Stadt Bühl, Gemarkung Neusatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren danken wir Ihnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan für den Bereich der Sonderbaufläche „Kloster Neusatz“ im Flächennutzungsplan als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Der darüberhinausgehende Bereich im Südosten sowie zwischen dem Kloster und dem Ortsteil Fischerhöfen liegt in dem hier bis an die Siedlungsflächen heran im Regionalplan festgelegten Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege.

Hier sind gemäß Plankapitel 3.3.12 Z (1) die vorhandenen wertvollen Biotope zu sichern und gemäß den natürlichen Gegebenheiten ihrer Standorte nachhaltig zu entwickeln. Eine Bebauung im Bereich der Biotope ist ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist teilweise auch das Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Hier sollte aus unserer Sicht in enger Abstimmung mit dem Naturschutz abgeklärt werden, inwiefern Biotope durch die Planung berührt werden. In denjenigen Planbereichen in denen keine wertvollen Biotope beeinträchtigt werden, wäre eine geringfügige Ausformung des Schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege denkbar. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Graues Langohr im Mutterhaus) aber auch wegen fehlender Flächenverfügbarkeit wurde gegenüber dem Vorentwurf das Plankonzept geändert. Der Bereich zwischen Kloster und dem Ortsteil Fischerhöfe wird aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ aus dem Plangebiet herausgenommen und in einem gesonderten Verfahren behandelt. Damit reduzieren sich die Flächen erheblich, die über die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche hinausgehen und sich mit dem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege überlagern.

Durch das Vorhaben werden keine Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG, keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete (FFH, NSG, ND), oder sonstige naturraumtypische, seltene oder gefährdete Biotope oder Arten beeinträchtigt.

Das Landratsamt Rastatt, Untere Naturschutzbehörde, schätzt die geplante Überschneidung des Bebauungsplans mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ hinsichtlich einer objektiven Befreiungslage positiv ein, denn die Verwirklichung des Bauvorhabens ist aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses sozialer und wirtschaftlicher Art erforderlich (§ 67 Abs. 1 BNatSchG). Hierzu auch der Aktenvermerk zur Besprechung am 16.08.2018. 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.

Die Überplanung von ca. 2.500 m² Flächen des LSG betrifft keine Biotopflächen. Der Naturhaushalt und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter werden nicht nachhaltig gestört. Durch Auflagen und Bedingungen kann erreicht werden, dass die Wirkungen des Bebauungsplans dem Schutzzweck nur unwesentlich zuwiderlaufen.



Stadt Bühl	
Eing. 18. Mai 2018	
ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN	

Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

FACHBEREICH

Regierungspräsidium Karlsruhe 76249 Karlsruhe

Stadterweiterung - Bauen - Immobilien				
18. Mai 2018				
FBL	Asst.			
SE	ERG	DR	FDG	SM

Karlsruhe 09.05.2018

Name

Durchwahl

Aktenzeichen

Stadt Bühl
Postfach 1665

77806 Bühl

**➔ Bebauungsplan "Seniorenzentrum Neusatz" der Stadt Bühl,
Gemarkung Neusatz; frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Bebauungsplanverfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:

Auf den ehemaligen Klosterflächen südlich der Schwarzwaldstraße soll ein Seniorenzentrum bestehend aus betreutem Wohnen, stationären Hausgemeinschaften sowie einem Alten- und Pflegeheim realisiert werden. Das Ökonomiegebäude soll zudem erhalten bleiben und zugunsten von verschiedenen Nutzungen – Arztpraxis, Kiosk, Hofladen, Physiotherapie, etc. – umgebaut werden. Als Lückenschluss zwischen dem Seniorenzentrum und dem Ortsteil Fischerberg ist eine Mischgebietsfläche mit ca. 1.300 m² geplant. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,4 ha, wovon ca. 1 ha auf das Sondergebiet „Seniorenzentrum“ entfallen.

Das vorliegende Plangebiet ist im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein überwiegend als bestehende Siedlungsfläche festgelegt. Insbesondere die geplante Mischgebietsfläche liegt jedoch innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege (Z). Unter der Voraussetzung, dass eine umfassende Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgt und sichergestellt ist, dass durch die Planung keine wertvollen Biotope betroffen sind, kann der

Planung im Rahmen des Ausformungsspielraums des Regionalplans zugestimmt werden.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier stellt für das bestehende Klosterareal eine Sonderbaufläche „Kloster Neusatz“ dar. Da neben der Änderung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche bzw. deren Vergrößerung auch eine gemischte Baufläche auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen neu ausgewiesen werden soll, gehen wir davon aus, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Graues Langohr im Mutterhaus) aber auch wegen fehlender Flächenverfügbarkeit wurde gegenüber dem Vorentwurf das Plankonzept geändert. Der Bereich zwischen Kloster und dem Ortsteil Fischerhöfe wird aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ aus dem Plangebiet herausgenommen und in einem gesonderten Verfahren behandelt. Damit reduzieren sich die Flächen erheblich, die über die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche hinausgehen und sich mit dem schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege überlagern.

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

Durch das Vorhaben werden keine Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG, keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete (FFH, NSG, ND), oder sonstige naturraumtypische, seltene oder gefährdete Biotope oder Arten beeinträchtigt.

Das Landratsamt Rastatt, Untere Naturschutzbehörde, schätzt die geplante Überschneidung des Bebauungsplans mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ hinsichtlich einer objektiven Befreiungslage positiv ein, denn die Verwirklichung des Bauvorhabens ist aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses sozialer und wirtschaftlicher Art erforderlich (§ 67 Abs. 1 BNatSchG). Hierzu auch der Aktenvermerk zur Besprechung am 16.08.2018. 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.

Mit der geänderten Plankonzeption wird gegenüber dem Vorentwurf die Sonderbaufläche reduziert. Die Solitärfläche des ehemaligen und erweiterten Klosterkomplexes soll hervorgehoben werden. Der Bereich zwischen Kloster und dem Ortsteil Fischerhöfe liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“. Die Möglichkeit einer Befreiung von der LSG-VO wird eher gering eingestuft, sodass diese Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen und in einem gesonderten Verfahren behandelt wird.

Die Erweiterung der Sonderbaufläche fällt noch in den Ausformungsspielraum des Flächennutzungsplans, eine Änderung im Parallelverfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Stadt Bühl
Postfach 1665
77806 Bühl

Karlsruhe 08.11.2018
Name
Durchwahl 0721 926-4811
Aktenzeichen 83.2-087-18
(Bitte bei Antwort angeben)

 Bebauungsplan "Seniorenzentrum Neusatzack"
Ihre Mail vom 8. November 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben und die zugesandten Planungsunterlagen. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:

Bau und Kunstdenkmalpflege:

Der geplante neue Gebäudekomplex liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dominikanerinnenkloster Neusatzack (Kulturdenkmal gem. §2 DSchG). Kennzeichnend für die Klosteranlage ist seine erhöhte und ausgesprochen fernwirksame Lage östlich des historischen Ortsrandes von Neusatzack. Diese besondere und für das Kulturdenkmal mit konstituierende Solitärlage würde durch das Vorhaben maßgeblich beeinträchtigt. Der Klosterkomplex ist auch von der Regionalplanung als ein für die Regionalplanung bedeutsames Kulturdenkmal eingestuft. Es werden daher, auch wenn die Anlage keinen gesetzlichen Umgebungsschutz genießt, von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege Bedenken gegenüber der geplanten, großflächigen Neubebauung hervorgebracht.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass mit der Ausweisung der Mischfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches die Solitärlage des Klosterkomplexes mit Wirtschaftshof nochmals geschmälert wird. Aus denkmalfachlicher Sicht wäre ein Verzicht auf diese Baufläche ebenfalls wünschenswert.

Archäologische Denkmalpflege:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen,

Nachrichtlich: Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Bühl

Stellungnahme der Verwaltung

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Die Bedenken gegenüber der geplanten, großflächigen Neubebauung werden zur Kenntnis genommen. Die Kubatur des Neubaus sowie dessen Lage ergeben sich aus

- der geplanten Nutzung als Seniorenzentrum,
- artenschutzrechtlichen Belangen, die die Erhaltung des Pforten-/ Mutterhauses erfordern,
- den begrenzt verfügbaren Flächen infolge des Landschaftsschutzgebietes „Bühlertal“.

Nach jahrelangem Leerstand konnte nun mit der Umnutzung und Erweiterung eine wirtschaftlich tragfähige Nachfolgenutzung bei gleichzeitiger Sicherung der Daseinsvorsorge gefunden werden. Die Umnutzung vorhandener Gebäude und die Verwirklichung der baulichen Erweiterung liegt im öffentlichen Interesse.

Gegenüber dem Vorentwurf soll nunmehr die Solitärlage des ehemaligen und erweiterten Klosterkomplexes hervorgehoben werden. Der Bereich zwischen Kloster und dem Ortsteil Fischerhöfe liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“. Die Möglichkeit einer Befreiung von der LSG-VO wird eher gering eingestuft, sodass diese Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen und in einem gesonderten Verfahren behandelt wird.

Archäologische Denkmalpflege

Die Ausführungen zu potentiellen archäologischen Funden werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Von:

Gesendet: Freitag, 14. Dezember 2018 09:45

An: |

Cc: |

Betreff: AW: BP-Entwurf "Seniorenzentrum Neusatzeck" in Bühl-Neusatz

Sehr geehrte

vielen Dank für den sehr angenehmen Austausch in ihrem Haus zu o.g. Verfahren. Wie schon in unserer Stellungnahme vom 8. November 2018 (Az. 83.2-087-18) geschrieben, liegt das Dominikanerinnenkloster Neusatzeck in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Grundsätzlich begrüßen wir die Planung den derzeit leerstehenden Komplex mit einer caritativen Einrichtung wieder zu nutzen. Auch ist die Rücknahme des südwestlichen Baufensters eine denkmalfachliche Verbesserung der Planung. Da der Ersatzneubau des Wirtschaftsgebäudes den Unterlagen nach aber ein deutlich größeres Volumen bekommen wird, regen wir aber dringend an insbesondere auf die Ausformulierung der äußeren Gestalt besonderen Wert zu legen. Durch geschickte Materialwahl kann sich der Neubau besser in die bestehende Topographie (begrüntes Flachdach, ortsübliche Materialien, ortsübliche Fassadengestaltung) einpassen. Wünschenswert wäre darüber hinaus eine deutliche Gliederung des langen Baukörpers. Idealerweise könnte das Bauvolumen in zwei voneinander getrennten Baukörper untergebracht werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Herzliche Grüße

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Dienststz Karlsruhe
Moltkestraße 74
76133 Karlsruhe

Stellungnahme der Verwaltung

Vorgaben zur äußeren Gestalt der Ersatz- und Erweiterungsbebauung zwecks Einfügung in die bestehende Topographie sind nur beschränkt möglich:

- Die Zulässigkeit begrünter Flachdächer ist bereits über Punkt 9.1 der Textlichen Festsetzungen geregelt.
- Die Begriffe „ortsübliche Materialien“ und „ortstypische Fassadengestaltung“ sind zu unbestimmt. Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen enthalten
 - Vorgaben zur Dachform und Dachneigung sowie zu den zulässigen Farben der Dacheindeckung. Glänzende und hoch reflektierende Materialien sind unzulässig.
 - Ergänzend sind Zwerchhäuser und Nebengiebel im SO2 zulässig, sonstige Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig.
 - Ergänzend werden Vorgaben zur Gestaltung der Fassade wie Gliederung, Materialien und Farben nach dem NCS-System getroffen.

Die begrenzte Flächenverfügbarkeit (Landschaftsschutzgebietsverordnung, Gebäudebestand, Abstandsflächen), wirtschaftliche Überlegungen, Anforderungen des HeimG sowie der Wunsch, unterschiedliche Formen des Wohnens für ältere Menschen je nach Art des Betreuungswunsches und des Grades an vorhandener Selbständigkeit und Mobilität anzubieten, führen zu einer Verteilung des erforderlichen Bauvolumens auf drei voneinander getrennten Baukörpern mit folgenden Nutzungen:

- Alten- und Pflegeheim in einem Neubau östlich des Mutterhauses
- Wohnungen für Mitarbeiter im Mutterhaus
- Service-Wohnungen in einem Neubau westlich des Mutterhauses

Ergänzend erfolgt eine höhenmäßige Staffelung des T-förmigen Alten- und Pflegeheims; der Baukörper wird durch Vor- und Rücksprünge der Balkone und Materialwechsel in der Fassade sowie durch einen Wechsel von geneigtem Satteldach und Flachdach im Dachbereich gegliedert. Der Gebäudekörper für das Service-Wohnen entspricht einer Hufeisenform mit zentralem Innenhof.

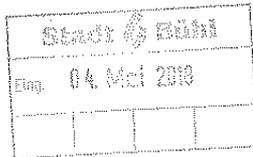


Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
ABTEILUNG 4 - STRASSENWESEN UND VERKEHR

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Stadt Bühl
Stadtplanung
Friedrichstr. 6
77815 Bühl



FACHBEREICH					
Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien					
04. Mai 2018					
FBL					
SE	HG	PA	TBG	ASSZ	GM
Ordnungsnummer: Karlsruhe 26.04.2018					

Name
Durchwahl
Aktenzeichen

Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzek“ in Bühl-Neusatz

Frühzeitige Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs

Ihr Schreiben vom 30.12.2016

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist begründet, die Rechtsgrundlagen sind angegeben, damit der Antragsteller den Inhalt nachvollziehen kann.

A. Allgemeine Angaben

Stadt Bühl

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzek“
- Satzung über das Vorhaben und Erschließungsplan
- Sonstige Satzung

Fristablauf für die erstmalige Stellungnahme am: 11.05.2018

B. Stellungnahme

- keine Bedenken oder Anregungen
- Fachliche Stellungnahme:

Außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt sind keine Zufahrten zur L 83a zulässig. Wir bitten um die entsprechende Planeintragung im zeichnerischen Teil.

Im Bereich der Anbauverbotszone gemäß § 22 StrG sind keine Hochbauten und Nebenanlagen zulässig.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme zu unzulässigen Zufahrten und Anbauverboten außerhalb der Ortsdurchfahrt wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe als Straßenbauträger vom 04.09.2018 soll nach Herstellung der geplanten Zufahrt die Ortsdurchfahrt so verlegt werden, dass sich der östliche 2. Rettungsweg innerhalb des Erschließungsbereichs befinden wird. Dann entfallen zusätzlich die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG.



Baden-Württemberg
 POLIZEIPRÄSIDIUM OFFENBURG
 FÜHRUNGS- UND EINSATZSTAB - VERKEHR

Polizeipräsidium Offenburg, Prinz-Eugen-Straße 78, 77654 Offenburg

Stadt Bühl

Postfach 1665
 77806 Bühl

FACHBEREICH
 Stadtentwicklung - Bauen - Inn - Außen
 12. April 2018
 FBL
 EG PA TEO Assz. GM

Datum 11.04.2018

Name

Durchwahl

E-Mail OE

Am 12. April 2018
 12. April 2018

Aktenzeichen ohne
 (Bitte bei Antwort angeben)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen zur verkehrlichen Anbindung, zur Vorhaltung ausreichender Stellplätze sowie zu Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten auch für Lieferfahrzeuge wird zur Kenntnis genommen. Dies sind Anforderungen, die im Wesentlichen das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren betreffen und dort geregelt werden.

Bebauungsplan "Seniorenzentrum Neusatzeck", hier: Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme des PP Offenburg, Sachbereich Verkehr

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen. Der Sachbereich Verkehr hat grundsätzlich keine Einwände gegenüber dem geplanten Bauvorhaben.

Wir gehen davon aus, dass eine Planung zur verkehrlichen Anbindung noch nicht vorliegt. Derartige Anlagen kreieren generell einen besonderen Ziel- und Quellverkehr. Es ist deshalb darauf zu achten, dass genügend Stellplätze vorgehalten werden. Die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten müssen auch einen Lieferverkehr mit größeren Fahrzeugen zulassen. Entsprechende Schleppkurven sind bei der Verkehrsplanung zu berücksichtigen. Die Anbindung an die L 83a (wir gehen davon aus, dass die Anbindung an diese Straße erfolgen soll) muss den verkehrlichen Vorgaben bezüglich der erforderlichen Sichtdreiecke entsprechen.

Anlage
 1 Bund Planunterlagen

Stadt Bühl
Stadtplanung / GIS
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Freiburg i. Br., 07.05.18
Durchwahl (0761)
Name:
Aktenzeichen:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplan "Seniorenzentrum Neusatz", Stadt Bühl, Teilort Neusatz,
Lkr. Rastatt (TK 25: 7315 Bühlertal)**

**Frühzeitige Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange von
der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes**

Ihr Schreiben vom 05.04.2018

Anhörungsfrist 11.05.2018

B Stellungnahme

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

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

Keine

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

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Geröllsandstein-Subformation und des Omerskopf-Gneis-Komplexes. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

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

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Im Original gezeichnet

Stellungnahme der Verwaltung

Die geotechnischen Hinweise werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Geröllsandstein-Subformation und des Omerskopf-Gneis-Komplexes. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

Stadtwerke Bühl
GmbH



FACHBEREICH	
Stadtplan. - Zeichnung - Bauarbeiten	
18. April 2018	
FBL	Assz.
Datum:	16.04.2018
Ihre Zeichen:	
Ihre Nachricht vom:	5. April 2018

Stadtwerke Bühl			
Eing. 18. April 2018			

Hausanschrift: Siemensstraße 5, 77815 Bühl
Unsere Zeichen:
Ansprechpartner:
Abteilung:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Internet:

Stadtwerke Bühl GmbH | Postfach 1625 | 77806 Bühl

Stadt Bühl

Stadtplanung / GIS
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzek“ der Stadt Bühl, Gemarkung Neusatz; Frühzeitige Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes

Sehr _

zum Vorentwurf vom 12. März 2018 für den Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzek“ der Stadt Bühl haben wir keine Einwände.

Die Feuerlöschversorgung bis 96m³/h und bis 2 Stunden ist sichergestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Stadtwerke Bühl GmbH
Netzservice

Stellungnahme der Verwaltung

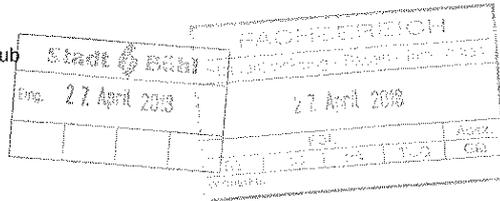
Die Ausführungen zur Löschwasserversorgung betreffen das nachfolgende Genehmigungsverfahren. Sie werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Okerstraße 25-27, 77652 Offenburg

Stadt Bühl
Stadtplanung Herr Günter Straub
Postfach1665
77806 Bühl



REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER
TELEFONNUMMER

DATUM 25.04.2018
BETRIFFT Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzek“ der Stadt Bühl Gemarkung Neusatz

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich des neuen Baugebietes befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Diese sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

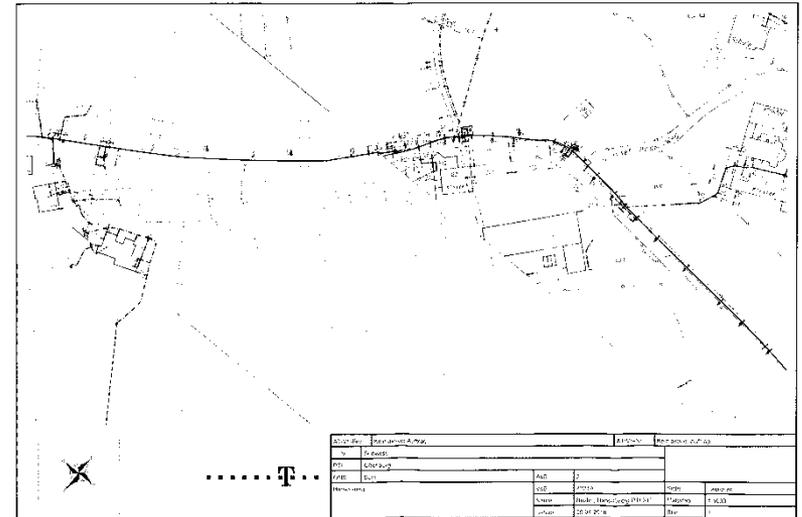
Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in Ihrer Planung zu berücksichtigen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen zu bestehenden Telekommunikationslinien und evtl. erforderlicher Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und evtl. auch außerhalb des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan enthält keine öffentlichen Straßen und Gehwege, der Festsetzungsvorschlag zur Sicherung ausreichender Trassen wird nicht übernommen. Die Ausführung zur frühzeitigen Abstimmung eines Ausbaus des Telekommunikationsnetzes wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Betreff: AW: Fa. Merb: Bebauungsplan "Seniorenzentrum Neusatzeck", Schreiben

Von:

Gesendet: Montag, 16. April 2018 13:37

An:

Cc:

Betreff: AW: Fa. Merb: Bebauungsplan "Seniorenzentrum Neusatzeck", Schreiben Stadtplanung Herr Straub

Von:

Gesendet: Freitag, 13. April 2018 15:53

An: Abfallwirtschaft

Betreff: AW: Fa. Merb: Bebauungsplan "Seniorenzentrum Neusatzeck", Schreiben Stadtplanung Herr Straub

Sehr

wir haben oben genannte Unterlagen erhalten. Liegen diese Ihnen schon vor?

hat sich den Bebauungsplan angeschaut:

Sollten kommunale Abfälle anfallen, sollten diese an die Schwarzwaldstraße zur Leerung bereit gestellt werden.

Vielleicht könnten Sie dies in Ihrer Stellungnahme berücksichtigen. Sollten Sie noch weitere Fragen haben, können Sie gerne zurückrufen.

Ich wünsche Ihnen noch ein schönes Wochenende,
mit freundlichen Grüßen

Volksbank Achern
Konto-Nr.: 4227301
BLZ 66490000
BIC GENODE61OG1
IBAN DE076649000004227301
UstIdNr.: DE141879644

Mittelbadische Entsorgungs- und Recyclingbetriebe GmbH, Achern
Handelsregister Amtsgericht Mannheim: HRB 220423
Geschäftsführer: Hugo Gerber

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen zur Leerung von Abfallbehältern an der Schwarzwaldstraße sind Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Sie werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.



23.4.2018

Stellungnahme zu:
Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatz“, Änderung Bebauungsplan für Anwohner

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundsätzlich bin ich der Auffassung, dass das Kloster Neusatz mit neuem Konzept um- bzw. neugebaut werden sollte. Gerne auch in anderer Funktion statt als Kloster. Die Planung eines Neubaus als Seniorenzentrum für Demenzerkrankte oder auch als klassisches Seniorenzentrum sehe ich durchaus kritisch. Begründung:

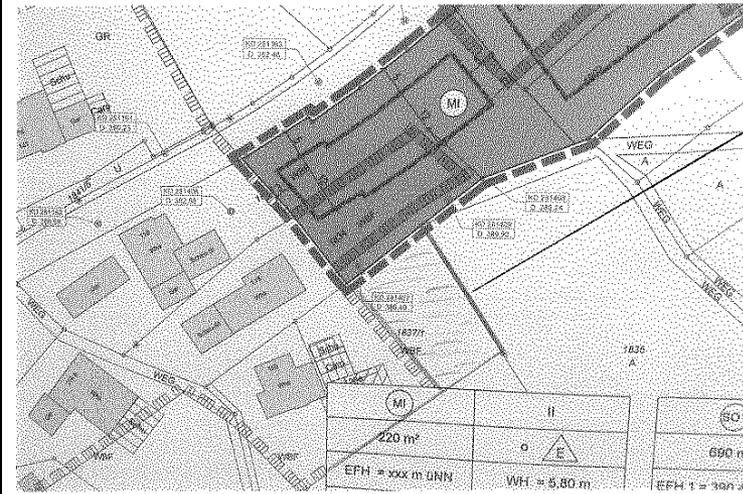
Bereits als Unterkunft für Flüchtlinge wurde das Gebäude bzw. der Standort kontrovers diskutiert. Unter anderem, weil die Lage sehr abseits liegt und die Kernstadt sowie Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle und soziale Treffpunkte nur per Bus (teilweise mit längeren Wartezeiten) zu erreichen sind. In der Vergangenheit befand sich auf dem Klosterareal bereits ein Seniorenheim, welches seit Jahren nicht mehr existiert. Schon damals wurde von den dort wohnenden Senioren der zwar ruhige dennoch abseits liegende Standort mit umständlicher Anbindung nach Bühl moniert. Selbst wenn in dem neu geplanten Seniorenzentrum ein Arzt, Friseur oder Bäckerei untergebracht werden sollte, ist es mehr als fraglich ob dies als sozialer und kultureller Treffpunkt ausreicht. Die heutigen Senioren nehmen, sicherlich auch wenn sie an Demenz erkrankt sind, am sozialen und kulturellen Leben teil. Von den zukünftigen Angestellten und Besuchern der Ferienwohnungen ganz zu schweigen. Man kann und darf nicht davon ausgehen, dass jeder ein Auto besitzt oder noch in der Lage ist dieses zu fahren. Ebenfalls möchte ich auch die Frage aufwerfen, was passiert wenn das Konzept nicht den gewünschten Erfolg/Interesse erzielt? Dann würde ein großer leer stehender Bau durch einen anderen (wenn auch moderneren) ersetzt. Letztendlich würde dann die gleiche Situation wie jetzt bestehen.

Zum Thema Bebauungsplan möchte ich gerne anführen, dass eine Erweiterung durch (siehe ABB, Seite 25, 24.3.2018) zu begrüßen ist. Die Begründung hierfür ist: Zitat aus ABB: „In Neusatz gibt es sonst keine Entwicklungsmöglichkeiten“, „Durch das fehlende Bauland für junge Familien sieht er die Existenz der Grundschule Neusatz bedroht“.

Auch wir sind eine junge Familie (ich selbst bin gebürtiger Neusatzler) mit 2 Kindern, davon ist eines im Kindergarten Neusatz. Wir möchten auch für unsere Kinder die Möglichkeit haben auf dem eigenen Grundstück in Neusatz bauen zu können und somit auch im Dorf verwurzelt zu bleiben. Leider wurden wir für den neuen Bebauungsplan nicht einbezogen oder vorgesehen. Das Thema „mögliche Bauplätze“ wurde zwar mit unseren Nachbarn besprochen (Die entweder keine Kinder haben oder betagte Senioren sind deren Kinder weit entfernt wohnen) nicht jedoch mit uns. Daher beantrage ich, dass auch wir in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Wir sind Neusatzler und möchten auch für unsere Kinder die Möglichkeit haben in Neusatz bleiben und auf dem eigenen Grundstück bauen zu können. Ebenfalls möchte ich zu bedenken geben, dass für ein Investor möglicherweise der Bebauungsplan abgeändert wird, aber angrenzende Familien nicht oder nur teilweise einbezogen werden obwohl diese bereits vor 6 Jahren und in längerer Vergangenheit bereits eine Anpassung des Bebauungsplans wünschten. Die Möglichkeit von Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Ansiedlung von Familien ist durchaus zu begrüßen. Allerdings sollte diese Möglichkeit dann auch für alle angrenzenden oder in nächster Nähe lebenden Familien gelten und nicht nur für eine kleine Auswahl oder einen Investor.

Anbei finden Sie eine Skizze, wie wir uns eine mögliche Erweiterung des Bebauungsplans mit unserem Grundstück 1837/1 vorstellen und wünschen.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme der Verwaltung

Das ehemalige Altenpflegeheim stand ausschließlich für pflegebedürftige Schwestern des Erzbistums Freiburg zur Verfügung. Fehlender Nachwuchs sowie Überalterung führen vielerorts zu Umstrukturierungen der Klöster. So auch in Neusatz. Die abgeschiedene Lage war somit nicht der Grund für die Schließung der Altenpflegeeinrichtung.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die umgebenden Obstbaumwiesen in der exponierten Hanglage und die charakteristische Landschaft mit vielfältigen Blickbeziehungen prägen den Standort in positiver Weise.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Schwarzwaldstraße. Die Fahrstrecke von ca. 7 km nach Bühl ist für rüstige Senioren bzw. die Mitarbeiter des Pflegeheime zumutbar. 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. Es ist an den Einsatz eines Shuttle-Bus' gedacht.

Die für eine Wohnbebauung vorgeschlagenen Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“. Nach Vorgesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Befreiung von der LSG-VO nur aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses möglich. Die gewünschte Wohnbebauung ergibt sich aber ausschließlich aus privaten Interessen, sodass eine Befreiung von der LSG-VO eher unwahrscheinlich ist.

Das **Nutzungskonzept** des Seniorenzentrums zeichnet sich durch eine hohe Angebotsvielfalt seniorenbezogenen Wohnens vom Service-Wohnen bis hin zur Verhinderungspflege aus und ermöglicht je nach gesundheitlicher und körperlicher Verfassung die Inanspruchnahme unterschiedlicher Formen des Wohnens sowie zugehöriger Dienstleistungen ohne am Lebensabend erneut umziehen zu müssen.

Ergänzende Dienstleistungen, Gewerbeeinheiten und Angebote für die Bewohner erhöhen die Attraktivität der Anlage:

- Dienstleistungen: Mahlzeiten, Reinigung, Pflegeleistungen auf Abruf,
- Gewerbeeinheiten: Arzt, Physiotherapeut, Fußpflege, Frisör, BIO-Hofladen, Bank-/ Postautomaten,
- Angebote für Bewohner: Sauna-/ Fitness-Bereich nebst Bistro, Hauskapelle für kulturelle Veranstaltungen,
- Freiflächenangebot: Parkanlage mit Demenzgarten.

Das Nutzungskonzept hat den potentiellen Betreiber überzeugt.

Bei immer älter werdender Bevölkerung und dem sich abzeichnenden Pflegeplatzmangel ist davon auszugehen, dass sich der Betrieb des Seniorenzentrums **wirtschaftlich** darstellen lässt. Es gibt in der gesamten Umgebung kein vergleichbares Angebot, das diese Vielfalt an Unterbringungsmöglichkeiten aufweisen kann. Die Gewerbeeinheiten stellen eine ideale Ergänzung zum üblicherweise angebotenen Versorgungsbedarf für Senioren dar.

Das Seniorenzentrum wird zu 91 % von einem namhaften Betreiber durch einen 25-jährigen Pachtvertrag + 5 Jahre Optionsrecht angemietet. Davon beträgt der staatlich garantierte Vermietungsanteil 68 %. 9 % der gesamten vermietbaren Wohn-/ Nutzflächen werden durch den Vorhabenträger/ Eigenbestand vermietet.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Graues Langohr im Mutterhaus) aber auch wegen fehlender Flächenverfügbarkeit wurde gegenüber dem Vorentwurf das Plankonzept geändert. Das ehemalige Pforten-/ Mutterhaus bleibt (teilweise) erhalten, das Ökonomiegebäude und ehemalige Pflegeheim des Klosters werden abgerissen.

Der Bereich zwischen Kloster und dem Ortsteil Fischerhöfe liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“. Die Möglichkeit einer Befreiung von der LSG-VO wird eher gering eingestuft, sodass diese Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen und in einem gesonderten Verfahren behandelt wird.

Ferner hat die untere Baurechts- und Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass bei Vorhaben, die ausschließlich im privaten Interesse geplant sind, die Chancen für eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung äußerst gering sind. Dies betrifft auch das Grundstück Flst-Nr. 1837/1, welches vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ liegt.