LANDKREIS RASTATT

| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Landratsamt Rastatt
Amt für Baurecht Klima- und Naturschutz und öffentliche Ordnung
Baurecht

Stadt Bühl
Stadtplanung
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Bebauungsplanverfahren "Seniorenzentrum Neusatzeck", Bühl-Neusatz
Ihre Nachricht vom 31. Juli 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanverfahren „Seniorenzentrum Neusatzeck", Bühl-Neusatz geben wir folgende Stellungahme ab:

I. Naturschutz

Die Stellungnahme wird kurzfristig nachgereicht.

II. Umweltamt

Immissionsschutz
Ansprechpartner:
Tel.:
Keine Einwendungen.

Wasserwirtschaft
Abwasserbeseitigung
Ansprechpartner:
Tel.:
Keine Einwendungen.

Geothermie
Ansprechpartner:
Tel.:
Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Einwände.

Bodenschutz

Ansprechpartnerin:
Tel.:

Im vorliegenden Umweltbericht (aktualisierter Stand vom 19. November 2019) des Büros Zieger-Machauer, Karlsruhe wurden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes berücksichtigt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Für das Schutzgut Boden werden folgende bodenbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen, z.B.:

- Schonender Umgang mit Oberboden und Bodenaushub (Beachtung von DIN 18300, DIN 18915, RAS-LP 2, ZTVLa-StB 05, § 202 BauGB)
- Organisation des Baubetriebs zur Vermeidung von Bodenbelastungen
- Rekultivierung verdichteter Böden (Tiefenlockerung) unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Herstellung von Zufahrten und Stellplatzflächen
- Anwendung der einschlägigen technischen Hinweise des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Böden und Baustoffrecyclingmaterial

Diese Vorgaben werden von uns ausdrücklich begrüßt und sollten zur Vervollständigung um nachstehende Regelwerke und Hinweise ergänzt werden, die im Zuge der geplanten Maßnahmen zu beachten sind:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- Einsatz einer Umweltbaubegleitung (UBB) zur Überwachung der fachgerechten Umsetzung vorgenannter Maßnahmen

Kompensationsmaßnahmen
Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden wurde nach Ökokonto-Verordnung (ÖKVO Baden-Württemberg, 2011) und den aktuellen Regelwerken der Bodenschutzverwaltung des Landes Baden-Württemberg erstellt:
- Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" (Bodenschutz 23, LUBW 2010)
- Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Bodenschutz 24, LUBW 2012)

Weil planinterne Maßnahmen den Eingriff nicht vollständig kompensieren können, wird der notwendige, planexterne Ausgleich für das Schutzgut Boden schutzgutübergreifend erzielt. Die entsprechende Ökokonto-Maßnahme, Entwicklung einer Magerwiese auf einer Ackerfläche (Gemarkung Altschweier, Flurstück-Nr. 3323, Los 36 – 40) wurde bereits im Jahr 2017 realisiert.

Diese Maßnahme kommt aufgrund der damit einhergehenden Nutzungsextensivierung mittelbar auch dem Schutzgut Boden zu Gute. Die vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme wird von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde mitgetragen.

III. Landwirtschaftsamt

Die Gemeinde Bühl plant mit dem vorgelegten Bebauungsplan eine Um- und Folgenutzung am Kloster Neusatzeck durch einen teilweisen Abriss sowie einen Um- und Neubau.

Die überplante Fläche ist auf wesentlichen Teilen bereits überbaut. Auf den Restflächen findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Das Plangebiet ist in der Digitalen Flurbilanz als Untergrenzflur eingestuft (schlechte Eignung für den ökonomischen Landbau).
Aus agrarstruktureller Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Die planexterne Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück Nummer 3323 auf der Gemarkung Altschweier (Gemeinde Bühl) wurde bereits im Jahr 2017 umgesetzt und wird dem Öko-Konto der Stadt Bühl entnommen und dem Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck" zugerechnet.

Gegen die planinternen Ausgleichsmaßnahmen bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken.

Sollten entgegen der bisherigen Planung weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen nötig sein, ist das Landwirtschaftsamt gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG BW erneut zu beteiligen.

IV. Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung

1. Fachbereich Vermessung

Die zur Realisierung des Projekts notwendigen Grenzänderungen können mittels Fortführungsnachweis erfolgen. Falls der Erwerb der Grundstücke nicht erfolgreich sein sollte, bietet sich für die Realisierung des Bebauungsplans eine Bodenordnung durch Baulandumlegung an. Das Amt für Vermessung und Flurneuordnung steht hierfür gerne zur Verfügung.
Weitere Anregungen und Bedenken werden nicht vorgetragen.

2. Fachbereich Flurneuordnung

Bedenken und Anregungen werden nicht vorgebracht. Belange der Flurneuordnung sind nicht betroffen.

V. Straßenbauamt

Da das Planungsgebiet an die L 83a angrenzt, ist das Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 am Verfahren zu beteiligen.

VI. Kreisbrandmeister / Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m^3/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (§ 2 LBOAVO & VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

VII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) stellt fest, dass die seiner Stellungnahme vom April 2018 formulierten Hinweise zur Kenntnis genommen wurden.

Für die Bereitstellung der Abfallbehälter zu den jeweiligen Leerungen kommt als nächstgelegene öffentliche Straße der Rand der *‚Schwarzwaldstraße'* in Frage. Dafür sollte eine ebene, befestigte und für die Zahl der Abfallbehälter ausreichend bemessene Fläche zur Verfügung stehen, neben der die Abfallsammelfahrzeugen zu den Leerungen halten können. Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt durch die Nutzer bzw. durch beauftragte Personen.

Freundliche Grüße

Stellungnahme der Verwaltung:

Bodenschutz

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Ausführungen zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen finden ihren Niederschlag im Umweltbericht. Die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge wird unter Ziffer 9.1.5 der textlichen Festsetzungen geregelt.

Landwirtschaft

Durch die aktuelle Planung werden keine zusätzlichen Ausgleichsflächen benötigt.

Vermessung

Die zur Realisierung des Projekts notwendigen Grenzänderungen können mittels Fortführungsnachweis erfolgen. Es sind keine Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

Straßenbaumt

Das Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 wurde am Verfahren beteiligt.

Löschwasserversorgung

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

Abfallwirtschaft

Die Ausführungen zu den Belangen der Abfallentsorgung betreffen das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren. Sie sind bereits unter Hinweise im Bebauungsplan enthalten und werden folgendermaßen ergänzt:

„Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt durch die Nutzer bzw. durch beauftragte Personen.“

LANDKREIS RASTATT

| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Landratsamt Rastatt
Amt für Baurecht Klima- und Naturschutz und öffentliche Ordnung
Baurecht

Stadt Bühl
Stadtplanung
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Bebauungsplanverfahren "Seniorenzentrum Neusatzeck", Bühl-Neusatz
Ihre Nachricht vom 31. Juli 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ergänzung zur Stellungnahme vom 17. September 2020 zum Bebauungsplanverfahren „Seniorenzentrum Neusatzeck", Bühl-Neusatz erhalten Sie nachfolgend die naturschutzfachliche Stellungnahme:

I. Naturschutz

Die Stadt Bühl hat die Offenlage des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Neusatzeck" in Bühl-Neusatz beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Pflegeheims und eines Wohngebäudes für Service-Wohnen vor.

Zur Beurteilung des Vorhabens liegen folgende Unterlagen vor:

- Anschreiben der Stadt Bühl vom 31. Juli 2020,
- Abgrenzungsplan, Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen/ Pflanzliste, Örtliche Bauvorschriften der Stadt Bühl im Entwurf vom 13. Juli 2020,
- Begründung mit Umweltbericht im Entwurf vom 13. Juli 2020,
- Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz des Planungsbüros Zieger-Machauer GmbH mit aktualisiertem Stand vom 20. November 2019,
- Änderung Eingriffs-Ausgleichsbewertung des Büros Zink Ingenieure im Entwurf vom 9. Juni 2020,
- Gutachten bzw. Stellungnahmen des Büros ChiroTEC vom 29. August, 30. September, 22. Oktober 2019 und 11. Mai und 4. Juli 2020 und
- Endbericht der Fledermausuntersuchung zum Bebauungsplan Schwarzwaldstraße – Mutterhaus Kloster Neusatzeck vom Büro Dietz in der ergänzten Fassung vom 16. Juni 2019.

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Schwarzwald Mitte/ Nord" und teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal". Des Weiteren wird eine im Zuge der Grünlandkartierung als Fettwiese mittlerer Standorte [33.41] kartierte Teilfläche des Flst.-Nr. 1832 mit Streuobstbäumen in Anspruch genommen.

Umweltbericht

Es ist festzustellen, dass der vorliegende Umweltbericht des Planungsbüros Zieger-Machauer GmbH nicht dem aktuellen Planungsstand des Vorhabens entspricht. So beziehen sich bspw. die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, der Grünordnungsplan, die Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet – letztlich der gesamte Umweltbericht – auf den alten Planungsstand. Die Planungen wurden jedoch zwischenzeitlich überarbeitet. Folglich kann derzeit keine abschließende naturschutzfachliche Bewertung des Umweltberichts bezüglich der aktuellen Planung durchgeführt werden.

Zur Durchführung eines rechtssicheren Verfahrens sind daher zwingend prüffähige Unterlagen vorzulegen. Hierfür sind alle Unterlagen aufeinander abzustimmen und der Umweltbericht vollständig an die aktuelle Planung anzupassen. Wir weisen darauf hin, dass die ausschließliche Vorlage einer separaten, geänderten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Entwurf des Büros Zink Ingenieure vom 9. Juni 2020) hier nicht ausreichend ist.

Planexterner Ausgleich

Vorab ist anzumerken, dass es sich bei der planexternen Ausgleichsmaßnahme im Waldhägenich in Bühl-Altschweier (Flst.-Nr. 3323, Los 36-39) nicht um eine Ökokontomaßnahme handelt, da die Stadt Bühl gegenwärtig nicht über ein bauplanungsrechtliches Ökokonto verfügt. Darüber hinaus wurde die Maßnahme bislang auch nicht als naturschutzrechtliche Ökokontomaßnahme nach § 16 BNatSchG i.V.m. der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg geprüft und anerkannt.

Teilflächen der planexternen Ausgleichsmaßnahme wurden jedoch bereits im Zuge anderer Vorhaben als Ausgleich herangezogen, sodass derzeit keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Anerkennung einer weiteren Teilfläche für das vorliegende Verfahren bestehen. Die Angabe, dass es sich hierbei um eine Ökokontomaßnahme handelt, ist jedoch irreführend und deshalb in den vorgelegten Unterlagen (u.a. Umweltbericht, Textliche Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht) entsprechend zu korrigieren.

Der planexterne Ausgleich im Waldhägenich in Bühl-Altschweier (Flst.-Nr. 3323, Los 36-39) soll über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bühl, dem Vorhabenträger und der Unteren Naturschutzbehörde gesichert werden (vgl. S. 18 der Begründung mit Umweltbericht). Der Vertragsschluss muss zeitlich vor dem Satzungsbeschluss erfolgen. Hierfür ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Vertragsentwurf vorzulegen, welcher nach erfolgter Abstimmung und ggfs. Ergänzung unterzeichnet werden kann.

Textliche Festsetzungen

- Nr. 2.2: Für geneigte Dächer werden Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren als Indachanlagen zugelassen. Auf dem Mutterhaus ist die Anbringung solcher Anlagen nicht zulässig, da dadurch negative mikroklimatische Veränderungen für das Fledermausquartier zu erwarten sowie mit erheblichen Störungen durch damit verbundene Geräuschentwicklungen sowie Anbringung von Steueranlagen, erforderliche Wartungen etc. verbunden sind. In der Festsetzung ist daher die Unzulässigkeit der Installation derartiger Anlagen auf dem Mutterhaus zu ergänzen.

- Nr. 5: Solche Nebenanlagen dürfen nicht innerhalb des frei zu haltenden Flugkorridors für das Graue Langohr errichtet werden, was in der Festsetzung ebenfalls zu ergänzen ist.

Zum Abschnitt 10.4 „Artenschutzrechtliche Festsetzungen"

Wir weisen darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Nebenbestimmungen nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgeführt werden dürfen. Sie sind stattdessen in die Hinweise aufzunehmen und es muss sichergestellt sein, dass diese als Nebenbestimmungen in die jeweiligen Genehmigungen der Einzelbauvorhaben aufgenommen werden. Dies gilt auch für die Nebenbestimmungen, die seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit der naturschutzrechtlichen Entscheidung vom 9. Dezember 2019 und der Stellungnahme vom 9. März 2020 festgelegt wurden.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist der Abbruch folgender Gebäude vorgesehen:

- Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Ökonomiegebäude) nebst Schuppen,
- ehemaliges Altenpflegeheim der Ordensschwestern nebst Verbindungstrakt und
- Teilabbruch des Pfortenhauses.

1. Das Pfortenhaus muss vor dem Teilabbruch erneut durch die Ökologische Baubegleitung auf einen möglichen Besatz des Großen Mausohrs kontrolliert werden. Sollten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die weitere Vorgehensweise ist umgehend mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Die CEF-Maßnahmen für den Hausrotschwanz, den Gartenrotschwanz, den Haussperling sowie ggfs. für die Mehlschwalbe und die Fledermäuse sind bis spätestens Mitte März im Anschluss an den Abbruch durchzuführen. Der Abbruch selbst darf frühestens ab 1. Oktober bis spätestens 28. Februar erfolgen.

3. Über die Durchführung der CEF-Maßnahmen für den Hausrotschwanz, den Gartenrotschwanz, den Haussperling sowie ggfs. die Mehlschwalben und das Aufhängen der Fledermausflachkästen sowie den Einbau einer zusätzlichen Einflugöffnung zum Langohr-Quartier ist der Unteren Naturschutzbehörde bis spätestens Ende März des Jahres der Vorhabenumsetzung unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen.

4. Die Ausgleichsquartiere für die Vögel sowie die Fledermäuse sind regelmäßig zu reinigen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust bzw. Beschädigung unverzüglich zu ersetzen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist alle 5 Jahre unaufgefordert ein Nachweis über die Instandhaltung der Ausgleichsquartiere anhand von Fotos vorzulegen.

5. Der Unteren Naturschutzbehörde ist unaufgefordert innerhalb eines Monats nach Beendigung der Abbrucharbeiten ein Kurzbericht, inklusive Fotodokumentation über die durchgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu übersenden.

Außerdem ist als weitere Vermeidungsmaßnahme folgender Punkt in den Hinweisen zu ergänzen:

6. Während der Bauphase für die umgebende Neubebauung sind: keine Bautätigkeiten in einem Bereich von 10 Metern um das Gebäude zulässig, das Freihalten des Gebäudes und des 10-Meter-Puffers von jeglichen Störeffekten durch die Lagerung von Geräten oder Baumaterial, Lärm, Erschütterungen, Abgasen, Staubeinwirkungen oder sonstigen Störeffekten sicherzustellen und die Schaffung eines störungsfreien (d.h. v.a. unbeleuchteten) und durch Leitstrukturen gegliederten Flugkorridors durch die umgebende Bebauung zu gewährleisten. (vgl. S. 30 Endbericht der Fledermausuntersuchung vom Büro Dietz)

Daneben sind die nachfolgenden Sätze bzw. Punkte wie folgt zu ergänzen bzw. abzuändern:

7. V 2.3: Einsetzen einer Ökologischen Baubegleitung während des Abrisses des Ökonomiegebäudes sowie des Teilabrisses des Pfortenhauses, des Neubaus eines Seniorenzentrums und während dem Umbau des Hauptgebäudes.

8. 10.4.3: Die Umbau- und Sanierungsplanung, das Nutzungskonzept zum Mutterhaus und die Planung der Außenanlagen im Bereich der Flugrouten sind vorab mit dem Fledermausgutachter abzustimmen. Diese Planung muss der Unteren Naturschutzbehörde vorab zur Abstimmung vorgelegt werden. Hierbei geht es insbesondere um einen Ablaufplan mit Kennzeichnung störungsrelevanter Arbeiten und erforderlicher Maßnahmen des Fledermausschutzes mit Angabe von Fristen.

9. Nr. 10.4.4: Art und Umfang des Ausgleichs sind entsprechend den Vorschlägen im Fachbeitrag Artenschutz abhängig vom ggfs. erforderlichen Eingriff in die Nester der Mehlschwalben an der Westfassade des Mutterhauses mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. (vgl. S. 21 Fachbeitrag Artenschutz)

10. C 7: Insgesamt sind drei Fledermausflachkästen anzubringen.

11. Punkt 10.4.9: Um sicherzustellen, dass die Dachräume funktional als Wochenstubenquartier für das Graue Langohr und dem Männchenhangplatz für das Große Mausohr erhalten bleiben, sind entsprechend den Ergebnissen des Monitorings ggf. Nachbesserungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

12. C 2: Beim vorgesehenen Teilabriss des Pfortenhauses und einem Rückversetzen der Giebelwand ist eine neue Fensteröffnung vorzusehen, an der diese Einflugöffnung realisiert werden kann.

Begründung zu Nr. 12:
Die Maßnahme C 2 geht auf die Maßnahme 7 des Endberichts der Fledermausuntersuchung vom Büro Dietz zurück, d.h. die Schaffung einer frei durchfliegbaren Öffnung in einem Giebelfenster. Nach damaligem Planungsstand sollte das Pfortengebäude mit dem vorhandenen Giebelfenster erhalten bleiben. Bei Umsetzung der o.g. durchfliegbaren Fensteröffnung und Erhaltung des bestehenden Spalts im First über dem Mausohrhangplatz wird die Anbringung von zwei Lüfterpfannen möglichst nahe am First als Teil der Maßnahme C 6 für nicht erforderlich und als ungünstig für den Hangplatz erachtet, da dadurch der Wärmestau im First gemindert wird, was sich bei dem verbleibenden kleinen Dachvolumen nach dem vorgesehenen Teilabriss beeinträchtigend auf den Hangplatz auswirkt.

Weitere Anmerkungen

- Es ist ein Monitoring der Fledermäuse während der Arbeiten (Abbruch, Umbau und Sanierung) auf dem Gelände durchzuführen und anschließend für mindestens zwei weitere Jahre fortzuführen. Die genaue Durchführung des Monitorings ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dieser Punkt anschließend ebenfalls in die Hinweise aufzunehmen. Hierzu hat die Ökologischen Baubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.

- Des Weiteren besteht aus hiesiger Sicht im Konzept für die Außenbeleuchtung ein Widerspruch, da in Nr. 10.4.5 ein unbeleuchteter Flugkorridor, in Nr. 10.4.6 hingegen eine Reduzierung der Beleuchtung von An- und Abflugwegen auf ein Minimum genannt wird. Um einen strukturell gut geeigneten und zugleich unbeleuchteten Flugkorridor zu gewährleisten, ist das Beleuchtungskonzept im Bereich des Mutterhauses und des anzunehmenden Flugkorridors entlang oder über das neue Gebäude SO1 zu überarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wesentliche Bestandteile sind:

  a. Auf Leuchtkörper soll in diesem Bereich so weit wie möglich verzichtet werden und soweit erforderlich eine bodennahe Anbringung < 1,2 m erfolgen.

  b. Zusätzlich soll in diesem Bereich durch geeignete Gehölzpflanzungen eine Abschirmung der Lichtwirkungen und zugleich Leitfunktion ermöglicht werden.

  c. Ggf. sind zusätzlich geeignete Vorkehrungen zur Abdunkelung der nächtlichen Beleuchtung aus den Gebäuden zu treffen.

  d. Für die Bewegungsmelder ist eine Abschaltung nach einer kurzen Zeit vorzusehen (1 Minute).

  e. Die Funktionsfähigkeit des Dunkelkorridors ist durch Ausflugbeobachtungen im Zuge des noch abzustimmenden Monitorings zu überprüfen.

  Es wird um Berücksichtigung der Erkenntnisse und Grundlagen aus den folgenden aktuellen Leitfäden von EUROBATS und des BfN gebeten:

  - Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten: https://www.eurobats.org/sites/default/files/documents/publications/publication_series/EUROBATS_PS08_DE_RL_web_neu.pdf

  - Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen: https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf

- Es ist in geeigneter Weise sicherzustellen, dass Bedienstete oder Nutzer des Gebäudes mit Ausnahme von Notfällen keinen Zutritt zu den Fledermausquartieren im Dachraum haben. Sofern Regelbegehungen für den Gebäudeerhalt/Wartung erforderlich sind, sollen diese außerhalb der Wochenstubenzeit erfolgen.

- Stand der Besprechung beim Regierungspräsidium am 8. August 2019 war, dass der untere Teil des zweigeschossigen Dachbodens für Wohnzwecke abgetrennt und ausgebaut werden soll. Darauf beruht auch die Maßnahme 4 aus dem Endbericht der Fledermausuntersuchung vom Büro Dietz, die hier in abgewandelter Form in die Festsetzung übernommen wurde. An Stelle der Wohnnutzung ist im unteren Dachgeschoss nun „nur" ein Kofferlager vorgesehen. Wir bitten um Prüfung, ob das untere Dachgeschoss als Teil des Fledermausquartiers mit dem dort bestehenden Hitzehangplatz folglich erhalten bleiben kann.

- Auf S. 17 der Begründung mit Umweltbericht ist in der Aufzählung unter Punkt Nr. 11.4 das Datum der ergänzten Fassung der Fledermausuntersuchung vom Büro Dietz (16. Juni 2019) anzugeben. Des Weiteren ist das Gutachten des Büros ChiroTEC vom 22. Oktober 2019 zu ergänzen.

- Aus dem Grünordnungsplan des Büros Zieger-Machauer GmbH (Plan 2) geht die Lage der Mehlschwalbenkolonie und der Anbringung von Nistkästen nicht hervor, welche daher in der Planzeichnung zu ergänzen ist.

Abschließend ist anzumerken, dass aufgrund der zahlreichen artenschutzrechtlichen Einzelgutachten für die Fledermäuse keine gute Übersichtlichkeit der Unterlagen gegeben ist. Außerdem wurden im Fachbeitrag Artenschutz, welcher die Einzelgutachten zusammenfasst, die jüngsten Gutachten von Herrn Kugelschafter vom 11. Mai und 4. Juli 2020 nicht berücksichtigt. Zur besseren Übersichtlichkeit wäre es daher wünschenswert, den Fachbeitrag Artenschutz um die beiden vorgenannten Einzelgutachten zu ergänzen sowie alle Einzelgutachten für die Fledermäuse in einem Gesamtgutachten abzuhandeln.

Pflanzliste

Bzgl. der unter Nr. 5) genannten mehrjährigen Schling- und Kletterpflanzen sollte aus hiesiger Sicht eine Regelung getroffen werden, dass überwiegend das Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) zur Verwendung kommt, da diese gebietsheimische Art von Nachtfaltern bestäubt wird, welche wiederum zu den Hauptnahrungsinsekten des Grauen Langohrs zählen.

Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal"

Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegenden Teilflächen der Flst.-Nr. 1832 und 1827/2 werden bei Realisierung des Bauvorhabens überplant. Laut Verordnung des Landratsamtes Rastatt über das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal" vom 28. Oktober 2002 ist eine Bebauung erst nach der Erteilung einer Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig. Vom Vorhabenträger ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die grundsätzliche Möglichkeit zur Erteilung einer Befreiung zu prüfen. Mit Schreiben vom 25. November 2019 (E-Mail von) hat die Untere Naturschutzbehörde die voraussichtliche Tendenz zu den geplanten Überschneidungsbereichen mit dem Landschaftsschutzgebiet hinsichtlich einer objektiven Befreiungslage positiv eingeschätzt.
Die abschließende Feststellung der objektiven Befreiungslage soll im Rahmen der Offenlage erfolgen. Aufgrund des fehlenden aktualisierten Umweltberichts ist jedoch derzeit keine weitergehende Prüfung möglich.

Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst nach Vorlage des aktualisierten Umweltberichts und Berücksichtigung der vorgenannten Punkte erfolgen.

Freundliche Grüße

Anlage:
E-Mail vom 17. September 2020

Stellungnahme der Verwaltung:

Naturschutz

- Umweltbericht

Der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, der Grünordnungsplan, der Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung sowie der Artenschutz werden entsprechend der Anregung an die aktuelle Planung angepasst und liegen mit Datum vom 13. November 2020 vor. Die Unterlagen werden aufeinander abgestimmt.

Der Anregung wird gefolgt.

- Planexterne Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsmaßnahme im Waldhägenich in Bühl-Altschweier wird als externe Ausgleichsmaßnahme bezeichnet. Die Angaben werden entsprechend korrigiert.

Der öffentlich-rechtliche Vertrag zur Sicherung des planexternen Ausgleichs zwischen der Stadt Bühl, dem Vorhabenträger und der Unteren Naturschutzbehörde wird noch vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

- Textfestsetzung Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren

Die Textliche Festsetzung 2.2 regelt die Höhe baulicher Anlagen. Ursprünglich war hier ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe mit Solarenergie- und Photovoltaikanlagen zulässig. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde dieser Passus gestrichen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird im SO2 (Bereich Mutterhaus) die Unzulässigkeit von Solarenergie- und Photovoltaikanlagen in den Örtlichen Bauvorschriften 1.3 geregelt und ist Gegenstand der artenschutzrechtlichen Nebenbestimmungen 1.V7 unter Hinweise des Bebauungsplans. Der Anregung wird gefolgt.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Textfestsetzung Nebenanlagen - Flugkorridor

Die Textliche Festsetzung 5 (nunmehr 4) wird entsprechend der Anregung ergänzt. Demnach sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes **und** außerhalb des Flugkorridors für das Graue Langohr liegen.

- Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die bisherigen artenschutzrechtlichen Festsetzungen werden gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.09.2020 wegen fehlender Bodenrelevanz als **artenschutzrechtliche Hinweise für in der Abriss-/ Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen** unter **Hinweise** in den Bebauungsplan aufgenommen und ergänzt. Nur wenn die artenschutzrechtlichen Nebenbestimmungen in die Abriss- und Baugenehmigung aufgenommen werden, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung vermieden werden.

- Pflanzenliste:

Entsprechend der Anregung wird in der Pflanzliste vermerkt, dass überwiegend das Wald-Geißblatt (Lonicera priclymenum) zur Anwendung kommen soll. Hierbei handelt es sich aber nicht um eine Festsetzung, vielmehr um eine Auswahlliste.

- Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“

Der aktualisierte Umweltbericht liegt vor. In einer zusammenfassenden Betrachtung erfüllt die Planung des Seniorenzentrums Neusatzeck die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aus folgenden Gründen:

- Die überplanten Bereiche befinden sich am äußersten Rand der Landschaftsschutzgebiets-Innengrenze. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist nicht in einem zentralen oder für das Landschaftsbild charakteristischen Bereich betroffen.
- Der Umfang der Flächeninanspruchnahme ist im Vergleich zur Größe des LSG marginal.
- In den überplanten Bereichen erfolgen keine Hochbaumaßnahmen.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit ist gering und die Eingriffe werden ausgeglichen.
- Es bestehen Vorbelastungen.
- Für das Sondergebiet gibt es keine Standortalternativen.
- Das öffentliche Interesse ist sehr hoch.

Eine abschließende Feststellung der objektiven Befreiungslage kann durchgeführt werden.

Von:
Gesendet: Donnerstag, 17. September 2020 15:18
An:
Betreff: Neusatzeck

FACHBEREICH
Stadtentwicklung · Bauen · Immobilien
28. Sep. 2020
FBL | Abgk.
Sch | 2/3 | PA | FBR | Bau
Wohl

Wie besprochen, Gruß

Sehr geehrte Damen und Herren,

anlässlich des uns zugesandten Planentwurfs geben wir folgende Hinweise aus artenschutzrechtlicher/-fachlicher Sicht:

Textliche Festsetzungen

Nr. 2.2 Höhe baulicher Anlagen, letzter Absatz

Hier werden für geneigte Dächer Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren als Indachanlagen zugelassen.

Auf dem Mutterhaus dürfen keine solchen Anlagen angebracht werden, dies muss in der Festsetzung ausgeschlossen werden.

Begründung: Durch entsprechende Anlagen sind negative mikroklimatische Veränderungen für das Fledermausquartier zu erwarten. Zudem können solche Anlagen mit erheblichen Störungen durch damit verbundene Geräuschentwicklungen sowie Anbringung von Steueranlagen, erforderliche Wartungen etc. verbunden sein.

Nr. 5 Flächen für Nebenanlagen

Solche Nebenanlagen dürfen nicht innerhalb des frei zu haltenden Flugkorridors für das Graue Langohr errichtet werden, Begründung s. Nr. 10.4.5/10.4.6

Artenschutzrechtliche Festsetzungen
Nr. 10.4.3

Es ist nicht ausreichend, dass die ökologische Baubegleitung vor Baubeginn bei der Naturschutzbehörde angezeigt und die Abstimmung der Umbau- und Sanierungsplanung, das Nutzungskonzept zum Mutterhaus und die Planung der Außenanlagen im Bereich der Flugrouten mit dem Fledermausgutachter nachgewiesen ist, sondern eine solche mit dem Fledermausgutachter abgestimmte Planung muss der Naturschutzbehörde vorab zur Abstimmung vorgelegt werden. Hierbei geht es insbesondere um einen Ablaufplan mit Kennzeichnung störungsrelevanter Arbeiten und erforderlicher Maßnahmen des Fledermausschutzes mit Angabe von Fristen.

Es fehlt eine Regelung zum Monitoring, welches ebenfalls vorab mit der Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
Das Monitoring soll den Zeitraum der Abriss- und Umbauphase auf dem gesamten Gelände umfassen und danach für mindestens 2 Jahre fortgeführt werden. Als wesentliche Bestandteile schlagen wir vor:

- Batcorderaufzeichnungen im Zeitraum April – September im Dachboden im Bereich hinter der Einflugöffnung,

- ergänzt durch 3 Begehungen zur Feststellung von Kotspuren und Hangplatzkontrollen während der Wochenstubenzeit.
- Da in milden Wintern der Aufenthalt von Grauen Langohren im Dachboden nicht ausgeschlossen werden kann, anlassbezogene Kontrollen im Winter zur Vermeidung von Verletzungen oder erheblichen Störungen bei der Maßnahmenumsetzung
- Überprüfung des nächtlichen Dunkelkorridors durch Ausflugbeobachtungen.
- Sofern die Abtrennung des obersten Dachgeschosses vom Kofferlager erfolgt (Abtrennung des Hitzehangplatzes) ist eine Temperaturaufzeichnung mittels Datenloggern an verschiedenen Hangplatzmöglichkeiten vorzusehen.

Der Zugang zum Dachboden muss für Kontrollzwecke erhalten bleiben; für diesen Zweck ist der Naturschutzbehörde ein Betretensrecht einzuräumen. Es ist weiterhin in geeigneter Weise sicherzustellen, dass Bedienstete oder Nutzer des Gebäudes mit Ausnahme von Notfällen keinen Zutritt zu den Fledermausquartieren im Dachraum haben. Sofern Regelbegehungen für den Gebäudeerhalt/Wartung erforderlich sind, sollen diese außerhalb der Wochenstubenzeit erfolgen.

Begründung: Das Graue Langohr gilt als besonders störungs- und lichtempfindliche Art. Durch die vorgesehene Verkleinerung des Quartiervolumens ergeben sich mikroklimatische Änderungen, die auf weiterhin günstige Bedingungen zu überprüfen sind. Zudem liegen aus dem Jahr 2019 Hinweise auf mehrere Störungen der Kolonie durch unsachgemäße Begehungen und Tätigkeiten vor.

Nr. 10.4.5/10.4.6

Im Konzept für die Außenbeleuchtung besteht ein Widerspruch, da in 10.4.6 ein unbeleuchteter Flugkorridor genannt wird, in 10.4.6 wird von einer Reduktion der Beleuchtung von An- und Abflugwegen auf ein Minimum gesprochen.

Einen strukturell gut geeigneten und zugleich unbeleuchteten Flugkorridor sehen wir bei den aktuell vorgesehenen Festsetzungen als nicht ausreichend gewährleistet. Das Beleuchtungskonzept muss im Bereich des Mutterhauses und des anzunehmenden Flugkorridors entlang oder über das neue Gebäude SO1 daher überarbeitet und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

- Auf Leuchtkörper soll in diesem Bereich so weit wie möglich verzichtet werden und soweit erforderlich eine bodennahe Anbringung < 1,2 m erfolgen.
- Zusätzlich soll in diesem Bereich durch geeignete Gehölzpflanzungen eine Abschirmung der Lichtwirkungen und zugleich Leitfunktion ermöglicht werden.
- Ggf. sind zusätzlich geeignete Vorkehrungen zur Abdunkelung der nächtlichen Beleuchtung aus den Gebäuden zu treffen.
- Für die Bewegungsmelder ist eine Abschaltung nach einer kurzen Zeit vorzusehen (1 Minute).
- Die Funktionsfähigkeit des Dunkelkorridors ist durch Ausflugbeobachtungen im Zuge des Monitorings zu überprüfen.

Begründung: Bei Grauen Langohren handelt es sich um eine strukturgebunden fliegende Fledermausart, die zugleich als sehr lichtempfindlich gilt. Dietz & Dietz (2018) haben bei der Ausflugbeobachtung festgestellt, dass die Tiere von der Ausflugöffnung am Mutterhaus über das Dach des Pfortengebäudes bodennah nach unten abtauchen, um dann entlang vorhandener Strukturen am Hang weiter nach oben zu fliegen. Von daher ist nicht unbedingt davon auszugehen, dass sie das Gebäude SO1 überfliegen werden, auch wenn dessen Dach 5 m niedriger als die Ausflugstelle am Mutterhaus ist. Zwischen den Gebäuden sind keine Strukturen vorgesehen, die in die Höhe leiten. Ein Flugkorridor entlang der Gebäudekanten des Mutterhauses und des neuen Gebäudes bzw. dort angrenzender Gehölzstrukturen ist vorstellbar. Bei beiden möglichen Flugwegen ist nicht gewährleistet, dass diese weitgehend unbeleuchtet sind. Dafür ist einerseits die vorgesehene Höhe der Leuchtkörper bis 3 m zu hoch. Zudem ist von einer Erhellung über die Fensterfront der nächtlichen

Beleuchtung vom neuen Gebäude sowie vom Mutterhaus ausgehend zu rechnen.
Wir bitten um Berücksichtigung der Erkenntnisse und Grundlagen aus den folgenden beiden aktuellen Leitfäden von EUROBATS und des BfN:

https://www.eurobats.org/sites/default/files/documents/publications/publication_series/EUROBATS_PS08_DE_RL_web_neu.pdf (Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten)

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf (Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen)

10.4.9
Durch die CEF-Maßnahmen sind verschiedene Aufwertungsmaßnahmen im Dachboden des Mutterhauses vorgesehen, es fehlt aber insgesamt eine Sicherung, dass die Dachräume funktional als Wochenstubenquartier für das Graue Langohr und Männchenhangplatz für das Große Mausohr zu erhalten und nach den Ergebnissen des Monitorings ggf. Nachbesserungsmöglichkeiten zu treffen sind. Auch für Spaltenquartiere nach Nr. C7 fehlt eine Sicherstellung des Erhalts sowie für Wartung und Ersatz bei Bedarf.

V.2.4 Stand der Besprechung beim Regierungspräsidium war, dass der untere Teil des zweigeschossigen Dachbodens für Wohnzwecke abgetrennt und ausgebaut werden soll, darauf beruht auch die Maßnahme 4 aus dem Bericht von Dietz & Dietz (2018), die hier in abgewandelter Form in die Festsetzung übernommen wurde. An Stelle der Wohnnutzung ist im unteren Dachgeschoss nun „nur" ein Kofferlager vorgesehen. Wir bitten um Prüfung, ob das untere Dachgeschoss als Teil des Fledermausquartiers mit dem dort bestehenden Hitzehangplatz erhalten bleiben kann.

Begründung: Durch die Verringerung des Quartiervolumens besteht das Risiko einer gewissen Beeinträchtigung der Hangplatzmöglichkeiten, weshalb in diesem Fall ein Monitoring zum Temperaturverlauf vorzusehen und ggf. Nachbesserungsmöglichkeiten vorzusehen sind. Grundsätzlich ist es immer günstiger bislang genutzte Quartierbedingungen zu erhalten und keine Veränderungen vorzunehmen. Bei Erhalt des unteren Dachgeschosses als Teil des Quartiers könnte auf die Temperaturmessungen des Monitorings verzichtet werden und es wäre auch die Vermeidungsmaßnahme V.2.4 ebenso wie eine spätere Dämmung der Zwischendecke nicht erforderlich. Auch die Maßnahme C3 zur Schaffung von Hitzehangplätzen im oberen Dachgeschoss müsste nicht durchgeführt werden.

C2 und C6 Einflugöffnungen für das Mausohr

Die Maßnahme C2 geht auf die Maßnahme 7 von Dietz & Dietz (2018) zurück, d.h. die Schaffung einer frei durchfliegbaren Öffnung in einem Giebelfenster. Nach Stand der damaligen Planungen sollte das Pfortengebäude mit dem vorhandenen Giebelfenster erhalten bleiben. Wir weisen darauf hin und schlagen vor, dies in der Festsetzung zu konkretisieren, dass beim nun vorgesehenen Teilabriss und einem Rückversetzen der Giebelwand eine neue Fensteröffnung vorgesehen werden muss, an der diese Einflugöffnung realisiert werden kann.
Bei Umsetzung dieser durchfliegbaren Fensteröffnung und Erhaltung des bestehenden Spalts im First über dem Mausohrhangplatz halten wir die Anbringung von 2 Lüfterpfannen möglichst nahe am First als Teil der Maßnahme C6 für nicht erforderlich und ungünstig für den Hangplatz.

Begründung: Es ist die Schaffung einer großen frei durchfliegbaren Öffnung erforderlich (C2), da dadurch eine leichtere Zugänglichkeit zum Dachboden gewährleistet sein soll, was Voraussetzung für den Ersatz des Nachthangplatzes im zum Abriss vorgesehenen Ökonomiegebäudes ist.
Durch die vorgesehene firstnahe Anbringung von 2 Lüfterpfannen (Teil von C6) wird der Wärmestau im First gemindert, was sich bei dem verbleibenden kleinen Dachvolumen nach dem vorgesehenen Teilabriss beeinträchtigend auf den Hangplatz auswirkt.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Pflanzliste
Bzgl. der unter 5) genannten mehrjährigen Schling- und Kletterpflanzen sollte eine Regelung getroffen werden, dass überwiegend das Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) zur Verwendung kommt.

Begründung: Diese gebietsheimische Art wird von Nachtfaltern bestäubt, welche wiederum zu den Hauptnahrungsinsekten des Grauen Langohrs zählen.

Für Rückfragen artenschutzfachlicher Art steht Ihnen ab 5.10.2020, für Rückfragen artenschutzrechtlicher Art die Unterzeichnerin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Regierungspräsidium Karlsruhe
Referat 55 - Naturschutz, Recht
76247 Karlsruhe

Dienstsitz: Karl-Friedrich-Str. 17, 76133 Karlsruhe

Internet:
www.rp-karlsruhe.de
www.naturschutz-bw.de

Stellungnahme der Verwaltung:

Höhe baulicher Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften regeln, dass im SO2 auf den Dächern keine Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren zulässig sind. Der Anregung wird gefolgt.

Flächen für Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nicht innerhalb des frei zuhaltenden Flugkorridors für das Graue Langohr errichtet werden dürfen. Der Anregung wird gefolgt.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die bisherigen artenschutzrechtlichen Festsetzungen werden gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.09.2020 wegen fehlender Bodenrelevanz als **artenschutzrechtliche Hinweise für in der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen** unter **Hinweise** in den Bebauungsplan aufgenommen und ergänzt. Nur wenn die artenschutzrechtlichen Nebenbestimmungen in die Abriss- bzw. Baugenehmigung aufgenommen werden, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung vermieden werden.

Pflanzliste

Entsprechend der Anregung wird in der Pflanzliste vermerkt, dass überwiegend das Wald-Geißblatt (Lonicera priclymenum) zur Anwendung kommen soll. Hierbei handelt es sich aber nicht um eine Festsetzung, vielmehr um eine Auswahlliste.

Stellungnahme der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde zum geänderten Umweltbericht und Artenschutzgutachten nach Planoffenlage vom 29. bzw. 30. Oktober 2020

Von
Gesendet: Freitag, 30. Oktober 2020 14:28
An:
Cc:

Betreff: AW: Seniorenzentrum Neusatzeck. Angepasste Unterlagen, Umweltbericht, Artenschutz und LSG-Befreiung

Sehr

angefügt erhalten Sie die naturschutzfachliche Stellungnahme zu den aktualisierten Unterlagen.

Den öffentlich-rechtlichen Vertrag mit unseren Änderungen übersenden wir Ihnen in einer separaten E-Mail.

Vollständigkeitshalber erhalten Sie nachstehend die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 29. Oktober 2020:

- **„V4 im Artenschutzbeitrag/Umweltbericht sowie Grünordnungsplan: Außenbeleuchtungen**

  Beim Grauen Langohr handelt es sich um eine strukturgebunden fliegende Fledermausart, welche zugleich als sehr lichtempfindlich gilt. Die unmittelbaren Flugwege/Anbindung an die freie Landschaft sind als essentieller Bestandteil der Fortpflanzungsstätte im Mutterhaus zuzuordnen.
  Dietz & Dietz (2018) haben bei der Ausflugbeobachtung festgestellt, dass die Tiere von der Ausflugöffnung am Mutterhaus über das Dach des Pfortengebäudes bodennah nach unten abtauchen, um dann entlang vorhandener Strukturen am Hang weiter nach oben zu fliegen. Daher ist nicht unbedingt davon auszugehen, dass die Langohren das neue Gebäude SO1 zukünftig überfliegen werden, auch wenn dessen Dach 5m niedriger ist als die Ausflugstelle am Mutterhaus, zumal keine Strukturen vorhanden sind, die in die Höhe leiten.
  Wenn das Dach nicht überflogen wird, ist ein Flugweg entlang vorhandener Strukturen der Gebäudekanten des Mutterhauses und weiter an den Gebäudekanten der neuen Gebäude SO1 oder SO3 bzw. dort vorhandener Gehölze anzunehmen.

  Unsere Vorschläge für das Beleuchtungskonzept wurden bereits in die Maßnahme V4 übernommen. Allerdings findet sich im Grünordnungsplan der Pfeil für „unbeleuchteter und unverbauter Fledermaus-Flugkorridor, Erhaltungsgebot" nur über das Dach des neuen Gebäudes SO1, nicht im Bereich des alternativ anzunehmenden Flugwegs s.o. zwischen den Gebäuden. Wir bitten den Korridor für beide möglichen

  Flugwege aufzunehmen und darzustellen, s. die Skizze in der Anlage.
  Innerhalb dieses frei zu haltenden Flugkorridors dürfen keine Nebenanlagen errichtet werden (textliche Festsetzung Nr. 5 Flächen für Nebenanlagen)

  Der Grünordnungsplan auf S. 5 des Artenschutzbeitrags (hier ist kein Flugkorridor eingezeichnet) weicht von der gesonderten Anlage Grünordnungsplan ab.

  In der vorausgehenden Version des Bebauungsplans war vorgesehen, die nächtliche Beleuchtung im gesamten Plangebiet über Bewegungsmelder zu steuern (jede Lampe mit eigenem Bewegungsmelder, textliche Festsetzung Nr. 10.4.6). Dies ist in der Maßnahme V4 nun nur noch für den Flugkorridor vorgesehen. Auch findet sich hier nicht die vorausgehende Einschränkung, dass eine Fassaden und Balkonbeleuchtung zu unterlassen ist. Wir bitten sicherzustellen, dass diese Punkte des Beleuchtungskonzepts weiterhin Berücksichtigung finden.

- **V2.4 und C3 im Artenschutzbeitrag/Umweltbericht: Abtrennung des unteren Teil des zweigeschossigen Dachbodens**

  In unserer Stellungnahme vom 17.09.2020 hatten wir gebeten zu prüfen, ob das untere Dachgeschoss als Teil des Fledermausquartiers mit dem dort bestehenden Hitzehangplatz erhalten bleiben kann, nachdem dort (entgegen der Vorstellung bei der Besprechung beim Regierungspräsidium) keine Wohnnutzung, sondern „nur" ein Kofferlager vorgesehen ist.
  Dies wurde offensichtlich missverstanden. Unsere Bitte war und ist zu prüfen, ob das untere Dachgeschoss ungenutzt bleiben kann (Unterbringung des Kofferlagers an anderer Stelle) und somit ausschließlich weiterhin als Fledermausquartier genutzt werden kann.
  Dies würde für den Vorhabenträger den Vorteil mit sich bringen, dass die Vermeidungsmaßnahme V.2.4 (Dachbodenklappe und Verschluss offener Übergänge) und die Maßnahme C3 (Schaffung von Hitzehangplätzen) nicht durchgeführt werden müssten und auch der Teil des Monitorings zur Temperaturmessung im obersten Dachgeschoss wegfallen würde.

- **V11 im Artenschutzbeitrag/Umweltbericht: Dauerhafter Erhalt von Fledermausquartieren**

  Zusätzlich zu der hier formulierten Maßnahme empfehlen wir eine dingliche Sicherung durch Grundbucheintrag.

- C6 im Umweltbericht: Einschlupföffnung für Fledermäuse

  Wir regen an die Abbildung zum Lüfterziegel aus dem Umweltbericht zu entfernen, da der zunächst vorgesehene Einbau der beiden Lüfterziegel nicht mehr durchgeführt werden soll."

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Naturschutz

Landratsamt Rastatt
Amt für Baurecht, Klima- und Naturschutz u. öffentliche Ordnung
Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vermeidungsmaßnahme V 4 – Außenbeleuchtung - wird entsprechend der Anregung mit einem fledermausgerechten Lichtmanagement ergänzt:

Alle Lichtquellen im Geltungsbereich müssen mit Bewegungsmeldern versehen werden. Eine Fassaden- und Balkonbeleuchtung ist zu unterlassen. Die beiden potentiellen Flugkorridore sind im Grünordnungsplan dargestellt. Nächtliche Lichtemissionen auch in den angrenzenden Bereichen sind zu unterlassen.

Nebenanlagen sind innerhalb des Flugkorridors unzulässig.

Sofern im unteren Dachgeschoss auf die Einrichtung des Kofferlagers verzichtet wird und somit auch weiterhin eine ausschließliche Nutzung als Fledermausquartier möglich ist, kann auf die Vermeidungsmaßnahme V 2.4 und die Maßnahme C 3 verzichtet werden. Temperaturmessungen im Rahmen des Monitorings im oberen Dachgeschoss würden ebenfalls entfallen. Die endgültige Nutzung des unteren Dachgeschosses entscheidet sich im Rahmen des nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Der dauerhafte Erhalt von Fledermausquartieren der Vermeidungsmaßnahme V 11 wird im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt Rastatt – Untere Naturschutzbehörde, der Stadt Bühl und der Firma Aurelia Concept geregelt. Die darüber hinaus empfohlene dingliche Sicherung durch Grundbucheintrag ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und bedarf einer Abstimmung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Firma Aurelia Concept.

Die Abbildung zum Lüfterziegel wurde aus dem Umweltbericht entfernt, da der vorgesehene Einbau nicht mehr durchgeführt werden soll.

LANDKREIS RASTATT

| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Stadt Bühl
Stadtplanung/GIS

Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Landratsamt Rastatt
Amt für Baurecht Klima- und Naturschutz und öffentliche Ordnung
Naturschutz

Zimmer:
Telefon:
Fax:
E-Mail:
Datum: 30. Oktober 2020
Aktenzeichen

Bebauungsplan "Seniorenzentrum Neusatzeck" in Bühl-Neusatz
hier: naturschutzfachliche Stellungnahme

Sehr

im Zuge der Offenlage des o.g. Bebauungsplans hat die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 22. September 2020 eine naturschutzfachliche Zwischenstellungnahme abgegeben. Darin wurde die Vorlage prüffähiger, d.h. aufeinander abgestimmter und an die aktuelle Planung angepasster Unterlagen gefordert.

Nun wurden die nachfolgenden Unterlagen zur Prüfung eingereicht:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Bioplan vom 21. Oktober 2020
- Umweltbericht vom Büro Zieger-Machauer, überarbeitet vom Büro Zink Ingenieure vom 21. Oktober 2020
- Grünordnungsplan vom Büro Zieger-Machauer, überarbeitet vom Büro Zink Ingenieure vom 21. Oktober 2020
- Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom Büro Zieger-Machauer, überarbeitet vom Büro Zink Ingenieure vom 21. Oktober 2020

<u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</u>

Der fachgutachterlichen Einschätzung, dass nur unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten verhindert wird, wird aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt.

Die Punkte aus der Stellungnahme vom 22. September 2020 wurden in der saP weitestgehend übernommen.

Die nachfolgenden Punkte wurden bisher nicht berücksichtigt bzw. sind durch die neu erstellte saP hinzugekommen und daher zu ergänzen bzw. zu ändern:

1. V 4: Das Wort „weitestgehend" im ersten Absatz ist zu streichen.

2. V 4: Beim Grauen Langohr handelt es sich um eine strukturgebunden fliegende Fledermausart, welche zugleich als sehr lichtempfindlich gilt. Die unmittelbaren Flugwege/Anbindung an die freie Landschaft sind als essentieller Bestandteil der Fortpflanzungsstätte im Mutterhaus zuzuordnen.
   Dietz & Dietz (2018) haben bei der Ausflugbeobachtung festgestellt, dass die Tiere von der Ausflugöffnung am Mutterhaus über das Dach des Pfortengebäudes bodennah nach unten abtauchen, um dann entlang vorhandener Strukturen am Hang weiter nach oben zu fliegen. Daher ist nicht unbedingt davon auszugehen, dass die Langohren das neue Gebäude SO1 zukünftig überfliegen werden, auch wenn dessen Dach 5 m niedriger ist als die Ausflugstelle am Mutterhaus, zumal keine Strukturen vorhanden sind, die in die Höhe leiten. Wenn das Dach nicht überflogen wird, ist ein Flugweg entlang vorhandener Strukturen der Gebäudekanten des Mutterhauses und weiter an den Gebäudekanten der neuen Gebäude SO1 oder SO3 bzw. dort vorhandener Gehölze anzunehmen.
   Die Vorschläge für das Beleuchtungskonzept wurden bereits in die Maßnahme V 4 übernommen. Allerdings findet sich im Grünordnungsplan der Pfeil für „unbeleuchteter und unverbauter Fledermaus-Flugkorridor, Erhaltungsgebot" nur über dem Dach des neuen Gebäudes SO1, nicht im Bereich des alternativ anzunehmenden Flugwegs s.o. zwischen den Gebäuden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Korridor für beide möglichen Flugwege aufzunehmen und darzustellen (s. ergänzte Skizze (dick blau gestrichelt) in Anlage 1).
   Innerhalb dieses frei zu haltenden Flugkorridors dürfen keine Nebenanlagen errichtet werden. Dies ist in der saP sowie der textlichen Festsetzung Nr. 5 Flächen für Nebenanlagen zu ergänzen.

3. In der vorausgehenden Version des Bebauungsplans war vorgesehen, die nächtliche Beleuchtung im gesamten Plangebiet über Bewegungsmelder zu steuern (jede Lampe mit eigenem Bewegungsmelder, textliche Festsetzung Nr. 10.4.6). Dies ist in der Maßnahme V 4 nun nur noch für den Flugkorridor vorgesehen. Auch findet sich hier nicht die vorausgehende Einschränkung, dass eine Fassaden- und Balkonbeleuchtung zu unterlassen ist. Es ist sicherzustellen, dass diese Punkte des Beleuchtungskonzepts weiterhin in der saP sowie den Hinweisen Berücksichtigung finden.

4. V 10: Der zweite Teilsatz des ersten Satzes kann gestrichen werden, da die Naturschutzbehörde bereits nach § 52 Abs. 1 Naturschutzgesetz (NatSchG) ein Betretungsrecht besitzt.

5. M 4: Die Ergebnisse des Monitorings sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme sowie nach Abschluss des Monitorings der *Unteren* Naturschutzbehörde sowie der Stadt Bühl schriftlich *mittels eines Berichts inkl. Fotodokumentation* vorzulegen.

6. V 2.6: Im Zuge des Teilabbruchs des Pfortenhauses ist der Hangplatz des Mausohrmännchens *und die derzeitige Einflugöffnung im Firstbereich* zu erhalten (zur Herstellung einer neuen Einflugöffnung siehe C 2).

7. M 5 – Monitoring Mehlschwalbe: Hier ist zu ergänzen, dass die genaue Durchführung des Monitorings mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Hierzu hat die Ökologische Baubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen. Des Weiteren ist zu ergänzen, dass bei einer negativen Entwicklung bzw. bei einer Nichtbesiedlung sofort weitere Maßnahmen zu planen und *in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde* umzusetzen sind.

8. Da das Risikomanagement unentbehrlich ist, ist die Aussage auf S. 28 unten, dass ein Risikomanagement erfolgen „kann" durch „muss" zu ersetzen.

9. Die eingereichte saP, welche auf den aktuellen Planungsstand Bezug nimmt, geht nicht auf die Umweltschadensprüfung ein. Dies ist in den Unterlagen zu ergänzen (vgl. untenstehender Punkt Nr. 14 zum Umweltbericht).

10. V 2.4 und C 3: In der Stellungnahme vom 17. September 2020 wurde gebeten zu prüfen, ob das untere Dachgeschoss als Teil des Fledermausquartiers mit dem dort bestehenden Hitzehangplatz erhalten bleiben kann, nachdem dort (entgegen der Vorstellung bei der Besprechung beim Regierungspräsidium) keine Wohnnutzung, sondern „nur" ein Kofferlager vorgesehen ist. Dies wurde offensichtlich missverstanden. Die Bitte war und ist zu prüfen, ob das untere Dachgeschoss ungenutzt bleiben kann (Unterbringung des Kofferlagers an anderer Stelle) und somit ausschließlich weiterhin als Fledermausquartier genutzt werden kann. Dies würde für den Vorhabenträger den Vorteil mit sich bringen, dass die Vermeidungsmaßnahme V 2.4 (Dachbodenklappe und Verschluss offener Übergänge) und die Maßnahme C3 (Schaffung von Hitzehangplätzen) nicht durchgeführt werden müssten und auch der Teil des Monitorings zur Temperaturmessung im obersten Dachgeschoss wegfallen würde.

Die Ergänzungen bzw. Änderungen der saP sind anschließend auch im Umweltbericht einzuarbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ökologische Baubegleitung der Unteren Naturschutzbehörde sowohl für Rückfragen, als auch im Bedarfsfall vor Ort für eine Baustellenbesichtigung zur Verfügung stehen muss.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Durchführung mancher Maßnahmen wie bspw. C 2 nicht vor, sondern erst nach dem Abbruch durchgeführt werden können.

Seitens Regierungspräsidium Karlsruhe wird eine dingliche Sicherung durch Grundbucheintrag der Vermeidungsmaßnahme V 11 – Dauerhafter Erhalt von Fledermausquartieren empfohlen.

<u>Umweltbericht</u>

Der Umweltbericht wurde aktualisiert und nach gegenwärtigem Kenntnisstand an die aktuelle Planung angepasst und ist aus hiesiger Sicht grundsätzlich nachvollziehbar.

Die nachfolgenden Punkte wurden bisher nicht berücksichtigt bzw. sind durch die Aktualisierung des Umweltberichts hinzugekommen und daher zu ergänzen bzw. zu ändern:

1. Auf S. 9 wird lediglich auf das Graue Langohr verwiesen. Die Aussage ist aufgrund des Vorkommens des Großen Mausohrs und der Vogelarten um diese zu ergänzen.

2. Die Aussage auf S. 16, dass die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung einer schriftlichen Erlaubnis der jeweils zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung des Naturparks „Schwarzwald Mitte/ Nord" bedarf, ist im vorliegenden Fall nicht zutreffend, da der Naturpark durch das Landschaftsschutzgebiet überlagert wird. Dieser Absatz ist daher zu streichen.

3. Auf S. 17 sind die Aussagen unvollständig. Hier sind die aktuellen Maßgaben der saP darzustellen bzw. ein Hinweis auf die Seiten 45 ff. zu ergänzen.

4. Auf S. 18 zweiter Absatz wird als fachliche Grundlage lediglich auf den Fachbeitrag Artenschutz des Büros Zieger-Machauer verwiesen, sodass an dieser Stelle die saP des Büros Bioplan zu ergänzen ist.

5. Im Kapitel 2.2.2.10 auf S. 23 fehlen Aussagen zur gegebenen Artenvielfalt der Fledermäuse und Vögel, welche an dieser Stelle zu ergänzen ist.

6. Der Aussage auf S. 26 des Umweltberichts, dass keine Notwendigkeit weiterer Fachuntersuchungen bzw. -gutachten erkennbar ist, kann nicht gefolgt werden, da sämtliche Abstimmungen wie bspw. das Lichtmanagement, die Vorlage von Berichten durch die Ökologische Baubegleitung etc. erst zu einem späteren Zeitpunkt mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Die Aussage ist deshalb dahingehend zu ändern.

7. Die Aussage auf S. 26 des Umweltberichts bzgl. der Überprüfung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist um die Überprüfung der Umsetzung der Hinweise zu ergänzen, da neben den Festsetzungen auch die Nebenbestimmungen in den Hinweisen zu überprüfen sind.

8. Die Aussage auf S. 26 hinsichtlich der artenschutzkonformen Umsetzung bezieht sich nicht nur auf den Fledermausschutz, weshalb dieser in Klammern gesetzte Zusatz zu streichen ist.

9. Auf S. 28 und 34 des Umweltberichts werden zur Abbuchung der planexternen Ausgleichsmaßnahme 36.000 Ökopunkte (ÖP) veranschlagt. Lt. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden 26.387 ÖP verwendet, lt. Bebauungsplanunterlagen (S. 6) 29.581 ÖP. Nach Plausibilisierung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden 26.387 ÖP abgebucht, sodass die Angaben im Bebauungsplan sowie auf S. 28 und 34 des Umweltberichts anzupassen sind.

10. Die Randeingrünung wird nach der aktuellen Planung auf einen 6,50 m breiten Wiesenstreifen festgesetzt. Diese Angabe ist im Bebauungsplan unter Punkt 10.2 auf S. 6 der Textlichen Festsetzungen ebenfalls zu aktualisieren.

11. Nicht übernommen wurde die Grünordnerische Festsetzung Nr. 11 (S. 28), welche die Unzulässigkeit bewitterter Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen vorschreibt um zu verhindern, dass Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen. Aus hiesiger Sicht ist diese Festsetzung zu ergänzen.

12. Im Kapitel 7 des Umweltberichts finden sich immer noch Angaben darüber, dass es sich um ein städtisches Ökokonto, eine Ökokontofläche bzw. Ökokontomaßnahme handelt (vgl. S. 34, 35, 43). Da es sich um eine planexterne Ausgleichsmaßnahme handelt, ist dies entsprechend in den Unterlagen zu ändern.

13. Auf S. 40 wird auf zehn im Grünordnungsplan dargestellte Baumstandorte verwiesen. Im aktuell vorgelegten Grünordnungsplan sind mehr als 10 Baumstandorte eingezeichnet, weshalb die Angabe im Umweltbericht dahingehend zu aktualisieren ist.

14. Hinsichtlich der Umweltschadensprüfung wird auf den Fachbeitrag Artenschutz des Büros Zieger-Machauer verwiesen. Die eingereichte saP geht nicht auf diesen Sachverhalt ein, sodass die veralteten Unterlagen zitiert werden. Nach Ergänzung der saP (vgl. obenstehender Punkt Nr. 9 zur saP) ist auch im Umweltbericht ergänzend auf die saP Bezug zu nehmen.

15. Im Kapitel 9 des Umweltberichts (S. 54) wird auf durchzuführende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen verwiesen. Daneben sind auch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie ein Risikomanagement inkl. Monitoring durchzuführen. Dies ist entsprechend zu ergänzen.

16. In Kapitel 7.2.4 auf S. 42 wird auf die Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahme verwiesen. Da diese aus der Bilanzierung gestrichen wurde und dadurch nicht mehr zwingend durchzuführen ist, kann sie nicht mehr als Kompensationsmaßnahme herangezogen werden, sodass die Aussage an dieser Stelle zu streichen ist.

17. In der Bilanzierung des LSG-Eingriffs auf S. 44 des Umweltberichts wird für das Gebäude ein Biotopwert von 11 anstatt 1 angenommen. Nach Korrektur verringert sich der Plan-Zustand um 300 ÖP und die Differenz von Plan-Zustand zu Ist-Zustand erhöht sich auf 7.190 ÖP. Die Bilanzierung ist dahingehend anzupassen.

18. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Grünordnerischen Festsetzungen wurden in die Grünordnerischen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans übernommen (mit Ausnahme der Grünordnerischen Festsetzung Nr. 11 – s. hierzu Punkt Nr. 11). Zu ergänzen ist die überwiegende Pflanzung des Waldgeißblatts (vgl. Stellungnahme vom 22. September 2020).

19. Aufgrund der erforderlichen umfangreichen Abstimmungen, Kontrollen und des differenzierten nachfolgenden Monitorings durch die Ökologische Baubegleitung sowie die Umweltbaubegleitung (vgl. S. 29 Umweltbericht), sollte für die Umsetzung der Baumaßnahmen ein Organigramm erstellt werden, welches die verantwortlichen Stellen/ Personen/ Ansprechpartner und Kontaktdaten enthält. Dies ist im Kapitel 5.2 auf S. 26 des Umweltberichts zu ergänzen.

20. Die Referenzliste auf S. 56 wurde nicht aktualisiert und ist daher um die zwischenzeitlich neu erstellten Unterlagen und Gutachten zu ergänzen.

21. Die erforderliche, fachgerechte Pflege der planexternen Ausgleichsmaßnahme sowie das Monitoring wurden bislang nicht dargestellt und sind daher wie folgt zu ergänzen:

    - Jährlich zweimalige Mahd mit Abräumen des Mähguts: 1. Mahd ab Mitte Juni, 2. Mahd ab Ende August (witterungsbedingt kann in Einzelfällen davon abgewichen werden).

    - Auf eine mineralische Stickstoffdüngung ist zu verzichten. Eine Erhaltungsdüngung ist gemäß den Vorgaben des Infoblattes Natura 2000 zur Düngung von FFH-Mähwiesen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

    - Spätestens im 5. Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist der Unteren Naturschutzbehörde ein kurzer Bericht inkl. Fotodokumentation über den Erhalt und die durchgeführte Pflege unaufgefordert bis zum Jahresende vorzulegen.

Im Hinblick auf die Bewertung des Schutzguts Boden wird auf die Stellungnahme des Bodenschutzes der Gesamtstellungnahme des Landratsamtes vom 17. September 2020 verwiesen.

Grünordnungsplan

1. Nach wie vor geht die Lage der Mehlschwalbenkolonie nicht aus der Planzeichnung hervor und ist daher zu ergänzen.

2. In der Legende ist noch der Einbau von Lüfterziegeln enthalten. Da dies für nicht erforderlich und ungünstig für den Hangplatz des Großen Mausohrs erachtet wird, ist dies zu streichen (vgl. Stellungnahme vom 22 September 2020).

3. Der Grünordnungsplan auf S. 5 der saP (hier ist kein Flugkorridor eingezeichnet) weicht von der gesonderten Anlage Grünordnungsplan ab. Nach Aktualisierung des Grünordnungsplans aufgrund der vorliegenden Stellungnahme ist dieser in der saP zu aktualisieren.

Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 1832 und 1827/2 randlich mit einer Fläche von etwa 0,25 ha mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal". Das durch die Klosteranlage, das Muhrbachtal und die (Obstbaum)Wiesen geprägte Landschaftsbild im betroffenen Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes „Bühlertal" wird durch die relativ kleinflächige Flächeninanspruchnahme nur geringfügig beeinflusst und nicht grundsätzlich verändert.

Bei den Überschneidungsbereichen sind als Nutzungen ein Rettungsweg (Feuerwehrzufahrt) mit seitlichen Stellplätzen, Obstbaumwiese und Grünflächen (2.338 m²), eine Wegfläche (16 m²) sowie eine Hoffläche und Grünfläche (44 m²) festgesetzt. Es sind keine Hochbauten geplant.

Grundsätzlich ist eine Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes „Bühlertal", auch bei kleinräumigen Planungen, aufgrund ihrer nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes im Landschaftsschutzgebiet nach § 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal" (LSG-VO) vom 28. Oktober 2002 verboten.

Von den Verboten der LSG-VO kann nach § 8 der LSG-VO in Verbindung mit § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG und § 54 Abs. 1 NatSchG von der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Bei dem Vorhaben überwiegt das öffentliche Interesse für den zunehmenden Bedarf an altengerechten Wohnungen mit Betreuung im Bedarfsfall gegenüber den mit der LSG-VO verfolgten Belangen, da das Landschaftsschutzgebiet nicht in einem zentralen oder für das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt charakteristischen Bereich betroffen ist.

Für die Ebene der Bauleitplanung stellen wir deshalb nach pflichtgemäßem Ermessen eine objektive Befreiungslage nach § 8 der LSG-VO in Verbindung mit § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und § 54 Abs. 1 NatSchG positiv fest, wenn folgende Forderungen nach § 67 Abs. 3 BNatSchG berücksichtigt werden:

1. Als planinterne Ausgleichsmaßnahme für die Teilbeeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist eine Obstbaumwiese auf den Flst.-Nr. 1832 und 1827/2 anzulegen (s. Grünordnungsplan und Nr. 7.2.10 des Umweltberichtes, S. 44).

2. Als planexterne Ausgleichsmaßnahme für die Teilbeeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist die auf dem Flst.-Nr. 3323 in Bühl-Altschweier durchgeführte aufwertende Maßnahme der Umwandlung von Acker in eine Magerwiese anzurechnen (s. Nr. 71 des Umweltberichtes, S. 34).

3. Die Sicherung der planexternen Ausgleichsmaßnahme ist durch das Abschließen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zu gewährleisten.

4. Bei konkreter Umsetzung des Bauvorhabens im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist beim Landratsamt Rastatt – Untere Naturschutzbehörde – ein Befreiungsantrag mit Darstellung der planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 der LSG-VO in Verbindung mit § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG und § 54 Abs. 1 NatSchG zu stellen.

Redaktionelle Hinweise

- In der saP sowie dem Umweltbericht werden wiederholt die Gutachten des Büros Zieger-Machauer zitiert. Hierbei wird an einigen Stellen auf „Zieger-Maurer" verwiesen, sodass um entsprechende Änderung gebeten wird.

- Bei der Maßnahme M 4 der saP (S. 32) handelt es sich um die Maßnahme M 5.

- Unter Punkt Nr. 5.2.6 der saP (S. 20) wird für die Kontrollbesichtigung der 21. September 2020 angegeben. Die Begehung hat jedoch am 19. September 2020 stattgefunden, sodass das Datum dahingehend zu korrigieren ist.

- Im letzten Absatz auf S. 10 der saP wird das Gutachten des Büros Zieger-Machauer zitiert. Nach den in der saP verwendeten Bezeichnungen müsste hier der Zusatz „a" ergänzt werden.

- Auf S. 7 und 18 des Umweltberichts wird von einer „13 großen Habitatpotenzialfläche" gesprochen. Hier ist die Angabe über die Flächengröße zu ergänzen.

Bei Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sowie dem Risikomanagement, der Berichterstattung und Monitoring aus der saP (Änderungen u.a. bei V 3, V 6, V 7, V 8, V 9, V 10, V 11, V 11, M 1, M 2, M 3, M 4, M 5, C 8, C 9) sowie dem aktualisierten Umweltbericht in den Bebauungsplan, bestehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten wurde berücksichtigt.

Erforderliche Änderungen bzw. Ergänzungen des Entwurfs des öffentlich-rechtlichen Vertrags werden direkt in dem der Unteren Naturschutzbehörde am 27. Oktober 2020 übersandten Word-Dokument vorgenommen. Die oben aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen sind auch in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu berücksichtigen. Darüber hinaus muss im Bebauungsplan auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag als Bestandteil des Bebauungsplans verwiesen werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Anlage 1

Stellungnahme der Verwaltung:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde entsprechend den Anregungen ergänzt/ geändert.

Der Flugkorridor für beide möglichen Flugwege des Grauen Langohrs wird entsprechend der beigefügten Anlage 1 im Grünordnungsplan angepasst.

Die Vermeidungsmaßnahme V 4 – Außenbeleuchtung - wird entsprechend der Anregung mit einem fledermausgerechten Lichtmanagement ergänzt:

Alle Lichtquellen im Geltungsbereich müssen mit Bewegungsmeldern versehen werden. Eine Fassaden- und Balkonbeleuchtung ist zu unterlassen. Die beiden potentiellen Flugkorridore sind im Grünordnungsplan dargestellt. Nächtliche Lichtemissionen auch in den angrenzenden Bereichen sind zu unterlassen.

Auf die Durchführung der Maßnahmen C 2 und C 6 nach dem Abbruch wird ergänzend verwiesen.

Der dauerhafte Erhalt von Fledermausquartieren der Vermeidungsmaßnahme V 11 wird im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt Rastatt – Untere Naturschutzbehörde, der Stadt Bühl und der Firma Aurelia Concept geregelt. Die darüber hinaus empfohlene dingliche Sicherung durch Grundbucheintrag ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und bedarf einer Abstimmung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Firma Aurelia Concept.

Die endgültige Nutzung des unteren Dachgeschosses als Kofferlager oder eben nicht entscheidet sich im Rahmen des nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahrens.

- Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde weitgehend entsprechend der Anregungen aktualisiert.

Sofern im unteren Dachgeschoss auf die Einrichtung des Kofferlagers verzichtet wird und somit auch weiterhin eine ausschließliche Nutzung als Fledermausquartier möglich ist, kann auf die Vermeidungsmaßnahme V 2.4 und die Maßnahme C 3 verzichtet werden. Temperaturmessungen im Rahmen des Monitorings im oberen Dachgeschoss würden ebenfalls entfallen. Die endgültige Nutzung des unteren Dachgeschosses entscheidet sich im Rahmen des anstehenden Bauantrags.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend der Anregung im Umweltbericht und in Folge bei den Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

Die Mindestbreite der privaten Grünfläche PG2 in Überlagerung mit einer Fläche für planinterne Ausgleichsmaßnahmen ist in den Planunterlagen bereits mit einer Mindestbreite von 6,50 m angegeben.

Die 10 Baumstandorte als Grundlage für die Erhaltungsbindung werden aus dem Grünordnungsplan in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Es sind 3 Bäume mit Erhaltungsgebot und 12 Bäume mit Pflanzbindung vorgesehen (außerhalb der Obstwiese).

Die Bilanzierung des LSG-Eingriffs wurde entsprechend der Anregung korrigiert.

Vorerst ist die AURELIA CONCEPT aus Baden-Baden Ansprechpartner während der Planaufstellung. Nach Vorlage der Baugenehmigungen wird dem Landratsamt Rastatt umgehend das gewünschte Organigramm für das nachfolgende Monitoring durch die ökologische Baubegleitung sowie die Umweltbaubegleitung zugesandt werden.

Der Anregung, Festsetzungen zum Verwendungsverbot bewitterter Teile der Gebäude und Dachinstallation zu treffen, wird mit Bezug auf Michael Halstenberg: Zur Zulässigkeit von umweltrechtlich motivierten Verwendungsverboten und -beschränkungen für Bauprodukte in Bebauungsplänen in BauR 04/2018, 6620, 621, nicht gefolgt:

- Diese Maßnahme ist nicht städtebaulich begründet. Das BauGB ist kein Umweltrecht, sondern liefert nur einen Beitrag zum Naturschutz und zur Bewahrung natürlicher Lebensgrundlagen. Verwendungsverbote oder Einschränkungen in Bezug auf bestimmte Bauprodukte, die sich darauf beschränken, allgemein nachteilige Auswirkungen des Bauens und der Nutzung baulicher Anlagen auf die Umwelt zu verhindern, sind daher rechtlich bedenklich, erst recht, wenn sie über die Anforderungen der spezielleren Fachgesetze hinausgehen. So reicht etwa ein bloßer Verweis auf einen Metallabtrag von Dächern und Fassaden nicht aus, um generelle Verbote oder auch Empfehlungen auszusprechen.
- Das gilt gerade im Hinblick auf harmonisierte Bauprodukte. Gemäß europäischem Bauproduktenrecht sind zusätzlich direkte oder auch nur mittelbare Anforderungen oder generelle Verwendungsverbote an bzw. für Bauprodukte, die von einer harmonisierten Norm (CE-Kennzeichnung) erfasst werden, rechtlich unzulässig.
- Zudem müssen die festgesetzten Maßnahmen erforderlich und vor allem geeignet sein, um die ins Auge gefassten nachteiligen Folgen zu vermeiden. Eine Erforderlichkeit dürfte regelmäßig nicht gegeben sein, wenn die fraglichen Maßnahmen nach den spezialrechtlichen Regelungen nicht zulässig wären. Das ist etwa der Fall, wenn bestimmte Grenzwerte, die eine Gefährdungsvermutung auslösen, gar nicht überschritten werden oder nicht einmal existent sind. Auch ist gegebenenfalls zu regeln, wie eine Überschreitung der Grenzwerte zu messen ist. Maßnahmen, wie etwa die Beschichtung von Bauprodukten, müssen tatsächlich geeignet sein, die angenommene Gefährdung zu vermeiden und dürfen nicht ähnliche Gefährdungen hervorrufen.
- Mit Verwendungsverboten von bestimmten Materialien und Produkten wird unmittelbar in den Wettbewerb eingegriffen. Die geforderten Maßnahmen und Verbote müssen daher verhältnismäßig sein, d.h. erforderlich und geeignet. Andernfalls könnten den Kommunen Schadensersatzklagen drohen. Dies trifft insbesondere zu auf Produkte, die ein CE-Kennzeichen tragen.

Im Bereich des 2. Rettungsweges unmittelbar angrenzend an die Aufstellfläche für die Feuerwehr wird auf eine zeichnerische Anpflanzbindung verzichtet. Der Plan wurde angepasst.

Die Bilanzierung des LSG-Eingriffs wurde entsprechend der Anregung korrigiert~~; ggf. wird die Textfestsetzung 9.3 angepasst~~.

Die überwiegende Pflanzung des Waldgeißblatts ist bereits Bestandteil der Pflanzliste, ist aber nicht zwingend festgesetzt.

Aus der planexternen Ausgleichsmaßnahme werden Ökopunkte dem Bebauungsplan Seniorenzentrum Neusatzeck zugeordnet. Die geforderte fachgerechte Pflege der planexternen Ausgleichsmaßnahme sowie das Monitoring werden unter Hinweise ergänzt.

REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN

Regionalverband Mittlerer Oberrhein
Baumeisterstraße 2 · 76137 Karlsruhe

Stadt Bühl
Stadtplanung
Postfach 1665
77806 Bühl

Stadt Bühl
Eing. 19. Sep. 2020

FACHBEREICH
Stadtentwicklung · Bauen · Immobilien
21. Sep. 2020
SE | KG | PA | TBG | GM

Datum	Unser Zeichen	Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen
18.09.2020	6.2.3.105.1	31.07.2020	

Kontakt:

Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck" der Stadt Bühl, Gemarkung Neusatz
Stellungnahme des Regionalverbands

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die erneute Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren danken wir Ihnen.
Mit Schreiben vom 15.05.2018 hatten wir erstmals zum Vorhaben Stellung genommen. Hierin hatten wir insbesondere auf Konflikte der Planung mit dem an die bestehenden Siedlungsflächen des Klosters Neusatz angrenzenden Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege im Regionalplan hingewiesen.
Mittlerweile wurde die Planung modifiziert. Das Mischgebiet im Westen wurde herausgenommen und die künftigen bebaubaren Flächen reduziert. Sie tangieren im modifizierten Entwurf das Landschaftsschutzgebiet und den Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege nicht mehr. Lediglich der nicht überbaubare Bereich der Sonderfläche überlagert im Randbereich den Schutzbedürftigen Bereich.
Darüber hinaus legt der Umweltbericht dar, dass geschützte Biotope, naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (FFH, NSG, ND) oder sonstige naturtypische seltene oder gefährdete Biotope oder Arten nicht beeinträchtigt werden. Im Sinne des Ausformungspielraums des Regionalplans stimmen wir dem Vorhaben deshalb zu.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Karlsruhe 10.09.2020
Name
Durchwahl
Aktenzeichen

Stadt Bühl
Stadtplanung

per E-Mail:

Bebauungsplan "Seniorenzentrum Neusatzeck", Stadt Bühl, Gemarkung Neusatz; Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Bebauungsplanverfahren, zu dem wir in unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde bereits mit Schreiben vom 9. Mai 2018 Stellung genommen haben.

Zwischenzeitlich wurde die Planung unter anderem aus artenschutzrechtlichen Gründen modifiziert. Bezüglich der Mischgebietsfläche im westlichen Bereich hatten wir aus raumordnerischer Sicht unsere Bedenken geäußert. Diese wurde jedoch zurückgenommen, der Geltungsbereich entsprechend reduziert.

Im östlichen Randbereich des Planungsgebietes besteht weiterhin eine kleinräumige Überschneidung mit dem im Regionalplan festgelegten Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Z). Der Baubereich wurde jedoch gegenüber der Vorentwurfsfassung zugunsten einer kompakteren Gebäudestruktur zurückgenommen und liegt nun außerhalb des Schutzbedürftigen Bereiches sowie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG). Dies ist aus Sicht der Raumordnung zu begrüßen.

Innerhalb des Plangebietes liegen zudem keine wertvollen Biotope, im östlichen Randbereich (Private Grünfläche – Siedlungsrand) liegen planinterne Ausgleichsflächen, die vorhandenen Streuobstbestände werden erhalten. Der Planung kann daher

im Sinne einer geringfügigen Ausformung des schutzbedürftigen Bereiches zugestimmt werden. Es stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
ABTEILUNG 4 - STRASSENWESEN UND VERKEHR

Stadt Bühl
Eing. 18. Aug. 2020

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Stadt Bühl
Stadtplanung / GIS
Friedrichstr. 6
77815 Bühl

FACHBEREICH
Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien
18 Aug. 2020
FBL | Assz.
SK | BS | PA | TBG | GM
Vermerke:

Karlsruhe 13.08.2020
Name
Durchwahl
Aktenzeichen

Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck", Bühl
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 31.07.2020

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 Neusatzeck"
- ☐ Satzung über das Vorhaben und Erschließungsplan
- ☐ Sonstige Satzung

Fristablauf für die Stellungnahme am: 18.09.2020

B. Stellungnahme

- ☐ keine Bedenken oder Anregungen
- ☒ Fachliche Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus straßenrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Nach Herstellung des östlichen Rettungswegs zur L 83a ist die Ortsdurchfahrt entsprechend zu verlegen, so dass sich die Zufahrt innerhalb des Erschließungsbereichs befindet. Damit entfallen zusätzlich die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG.

Es wird um Mitteilung gebeten, sobald die Herstellung der Anbindung erfolgte.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM OFFENBURG

FÜHRUNGS- UND EINSATZSTAB - VERKEHR

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

Stadt Bühl

Postfach 1665
77806 Bühl

Datum 7.08.2020
Name
Durchwahl
E-Mail OE

Aktenzeichen

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

2. Stellungnahme des PP Offenburg, Sachbereich Verkehr

Sehr

das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat auch weiterhin keine Einwände gegenüber dem geplanten Bauvorhaben.
Wir sind mit den dargestellten Anbindungen des Grundstücks an die L 83a einverstanden und gehen davon aus, dass die Hauptzufahrt sich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet. Obwohl sich die Verkehrsteilnehmer beim Einfahren vom Grundstück in die L 83a in den Straßenverkehr nach § 10 StVO lediglich so verhalten müssen, dass eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist, wird dennoch um eine Darstellung der Sichtdreiecke im zeichnerischen Teil gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Seniorenzentrum wird an 3 im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen an die L 83a verkehrlich angebunden; die Hauptzufahrt befindet sich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans.

Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe als Straßenbauträger vom 04.09.2018 sowie der Stellungnahme vom 13.08.2020 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.

Im Bebauungsplan werden im Bereich der nordöstlichen Hauptzufahrt (2. Rettungsweg) keine Sichtdreiecke festgesetzt. 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. Darüber hinaus ist der geplante Einmündungsbereich stark aufgeweitet; ein 2 m breites Gehrecht sorgt ebenfalls für eine gute Sicht. Gemäß der Festsetzung 9.1.3 können die Baumstandorte in Abhängigkeit von den Erfordernissen der Erschließungsplanung um bis zu 2 m verschoben werden. Somit kann eine ausreichende Haltesichtweite im Rahmen der Einzelfallbeurteilung gesichert werden. Auf die Erforderlichkeit ausreichender Haltesichtweiten wird unter Hinweise im Bebauungsplan verwiesen.

Von:
Gesendet: Donnerstag, 22. Oktober 2020 07:24
An:
Cc:
Betreff: AW: Bebauungsplanverfahren "Seniorenzentrum Neusatzeck" in Bühl-Neusatz. Stellungnahme im Rahmen der Offenlage

bitte entschuldigen Sie unsere späte Rückmeldung. Wir verweisen in o.g. Verfahren auf unsere bereits abgegebene Stellungnahme per Mail vom 14.12.2018. Die darin formulierten Anregungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen

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

Besuchen Sie unseren neuen Internetauftritt: http://www.denkmalpflege-bw.de (-->Link: http://www.denkmalpflege-bw.de/)

Eingegangene Stellungnahme zum Vorentwurf:

Von:
Gesendet: Freitag, 14. Dezember 2018 09:45
An:
Cc:
Betreff: AW: BP-Entwurf "Seniorenzentrum Neusatzeck" in Bühl-Neusatz

Sehr
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

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ersatzbau im Bereich des ehemaligen Ökonomiegebäudes erhält eine T-Form. Organisatorische Gründe sprechen gegen eine Zweiteilung dieses Baukörpers, welcher der Unterbringung eines Pflegeheimes dient. Nach Norden folgt der Baukörper der Topographie und wird entsprechend in der Höhe gestaffelt. Der südliche Gebäudeteil verläuft hangparallel und soll entsprechend der örtlichen Bauvorschriften gegliedert werden durch Vor- und Rücksprünge, Materialwechsel, Fassadengrün u. Ä. Auch durch Anbringung von vertikalen Solarenergie- bzw. Photovoltaikanlagen kann eine Gliederung des lang gestreckten Gebäudekörpers erzielt werden.

Bei der Fassadengestaltung ist gemäß den Örtlichen Bauvorschriften überwiegend Holz zu verwenden; dies ergibt sich bereits aus der Visualisierung des Bauprojekts, welches den Planungen zugrunde liegt. Verglaste Fassadenelemente aber auch helle Putzflächen sind auf maximal ¼ der jeweiligen Fassade zulässig.

Sofern Flachdächer errichtet werden, sind diese zu begrünen. Ansonsten sind Materialien zur Dacheindeckung nur in den Farbtönen ziegelrot bis rotbraun sowie hell- und mittelgrau zulässig. Neben Ziegeln und Dachsteinen sind auch andere Materialien wie bspw. Metalleindeckungen zulässig. Glänzende und hoch reflektierende Materialien sind unzulässig.

Von:

Gesendet: Dienstag, 8. September 2020 07:48
An: Stadt
Cc:
Betreff: BP "Seniorenzentrum Neusatzeck", Bühl-Neusatz
Anlagen: 2020008495_2511_Geh_lvn.pdf; 2020_07_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Ihr Schreiben vom 11.07.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zum o. g. Vorhaben.

Beachten Sie bitte unser Merkblatt, welches ebenfalls als Anlage beigefügt ist.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Elektronische Post richten Sie bitte an die Poststelle der Abteilung

Mit freundlichen Grüßen

Regierungspräsidium Freiburg
Abteilung 9, Ref. 91
Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br.
Telefon
E-Mail:
freiburg.de (-->Link: http://www.rp-freiburg.de/)

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

Stadt Bühl
Stadtplanung
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Freiburg i. Br., 07.09.2020
Durchwahl (0761)
Name:
Aktenzeichen:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

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

Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs

Ihr Schreiben vom 31.07.2020

Anhörungsfrist 18.09.2020

B Stellungnahme

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//18-03411 vom 07.05.2018 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Eingegangene Stellungnahme zum Vorentwurf:

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

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

Stadt Bühl
Stadtplanung / GIS
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan "Seniorenzentrum Neusatzeck", 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 sind unter Hinweise bereits im Bebauungsplan enthalten:

„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.“

NABU Kreisverband Rastatt · Rappenstraße 12 · 76437 Rastatt

Stadt Bühl
Amt für Stadtentwicklung, Bauen, Immobilien

Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck" der Stadt Bühl, Gemarkung Neusatz; Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs

Kreisverband Rastatt

Rastatt, 21. September 2020

Stellungnahme des NABU-Kreisverbandes Rastatt vorab per E-Mail an:

Sehr

zunächst besten Dank für die Überlassung der Planunterlagen und die zur Bearbeitung eingeräumte Fristverlängerung. Der NABU hat gegen das o. g. Verfahren keine grundsätzlichen Einwände und begrüßt ausdrücklich die folgenden, im Planentwurf getroffenen Feststellungen:

- Umfangreiche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zur Erhaltung der streng geschützten Fledermausvorkommen, inklusive einer quartierschonenden Beleuchtung, der Vermeidung von großen Fenstern und glatten Metallfassaden;
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen (LED mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin);
- Vogelfreundliche Fensterverglasungen, entsprechend den Vorgaben der Vogelwarte Sempach (CH), 2012;
- Tierschutzgerechte Abdeckungen von Lichtschächten;
- Begrünung der Außenanlagen mit standortheimischem Pflanz- und Saatgut. Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss zur Förderung der biologischen Vielfalt in Bühl ist auf die Herkunft des Pflanz- und Saatguts besonderer Wert zu legen (Zertifizierung nach VWW Regiosaaten);
- Umfangreiche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.

Der NABU begrüßt die Installation einer ökologischen Baubegleitung, die dafür Sorge trägt, dass sämtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse sachgerecht umgesetzt werden. Es wird um Bekanntgabe der entsprechenden Dokumentationen gebeten.

Naturschutzbund Deutschland
Kreisverband Rastatt

Geschäftskonto
Sparkasse Rastatt-Gernsbach
IBAN: DE35 6655 0070 0000 4784 61
BIC: SOLADES1RAS

Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar

Monitoring

Die im Planentwurf dargelegten artenschutzrechtlichen Maßnahmen, insbesondere für die Erhaltung der streng geschützten Fledermausvorkommen (Graues Langohr, Großes Mausohr), bedürfen neben der Begleitung einer fachgerechten Umsetzung (ökologische Baubegleitung) unbedingt der Wirksamkeitskontrolle.

Der NABU bittet um Bekanntgabe eines entsprechenden Monitoringkonzeptes unter Nennung des mit dieser Aufgabe betrauten Personals.

Ein jährliches Monitoring der Fledermausbestände für die Dauer von zunächst fünf Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahmen dient der Dokumentation des wirksamen Artenschutzes am und im Gebäude und eröffnet die Möglichkeit von ggf. notwendigen Maßnahmenkorrekturen.

Nach fünf Jahren kann die Frequenz jährlicher Kontrollen ggf. verringert werden, was allerdings von den Befunden abhängen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Erforderlichkeit einer Ökologischen Baubegleitung für die Umsetzung sämtlicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse wird als **artenschutzrechtlicher Hinweis für in der Abriss-/ Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen** unter Ziffer 1.V2.3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Nur wenn die artenschutzrechtlichen Nebenbestimmungen in die Abriss- bzw. Baugenehmigung aufgenommen werden, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung vermieden werden.

Unter Ziffer 1.M 4 der Hinweise ist geregelt, dass nach Fertigstellung der Baumaßnahme sowie nach Abschluss des Monitorings die Ergebnisse der Naturschutzbehörde sowie der Stadt Bühl schriftlich vorzulegen sind.

Stadtwerke Bühl

Stadtwerke Bühl GmbH | Postfach 1625 | 77806 Bühl

FACHBEREICH
Stadtentwicklung - Bauen - Umwelt
25. AUG. 2020
FBL
SK | BG | PA | LA
Vermerke:
Ed. 26.08.20

Stadt Bühl
- Stadtplanung -
z. Hd.
Rathaus V/Friedrichstr. 6
77815 Bühl

Hausanschrift: Siemensstraße 5, 77815 Bühl
Datum: 24.08.2020
Ihre Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 31.07.2020
Unsere Zeichen:
Ansprechpartner:
Abteilung:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Internet:

Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck" der Stadt Bühl, Gemarkung Neusatz;
Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs

Sehr

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Neusatzeck" der Stadt Bühl, Gemarkung Neusatz haben wir von Seiten der Stadtwerke grundsätzlich keine Einwendungen, geben aber folgende Hinweise:

In dem überplanten Bereich befindet sich eine Umspannstation die der Stromversorgung des gesamten Klosterareals sowie der angrenzenden Wohnbebauung dient.
Die Umspannstation muss vor Abriss der Altgebäude verlegt werden um die Stromversorgung zu sichern.

Zur Löschwasserversorgung stehen ein Überflurhydrant sowie ein Unterflurhydrant mit einer Leistung von zusammen 96 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Stadtwerke Bühl GmbH

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorhandene Umspannstation

Im Zuge der Planungen ist die Verlegung der vorhandenen Umspannstation zur Stromversorgung geplant. Der spätere Standort bedarf aber keiner zeichnerischen Festsetzung, da gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO der Stromversorgung dienende Nebenanlagen im Sondergebiet ausnahmsweise zugelassen werden können.

Unter Hinweise wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Umspannstation vor Abriss der Altgebäude verlegt werden muss, um die Stromversorgung zu sichern.

Löschwasserversorgung

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

Stadt Bühl
Stadtplanung
Friedrichstraße 6

77815 Bühl

FACHBEREICH
Stadtentwicklung · Bauen · Immobilien
25. Aug. 2020
Eing. 25. Aug. 2020

Bühl-Neusatz, den 23.08.2020

Stellungnahme Bebauungsplan „Seniorenheim Neusatzeck"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich meine Bedenken und Forderungen in der Offenlage des Bebauungsplan Seniorenheim Neusatzeck einbringen.
Herr Matthias hat dem GR ein Konzept der Bebauung am 27.5.2020 vorgestellt.
Dieses Konzept kann mit wesentlichen Änderungen umgesetzt werden, da es im Bebauungsplan einige Ausnahmen gibt. Dies muss im Bebauungsplan so festgeschrieben werden, dass es auch so ausgeführt wird, wie es dem GR vorgestellt wurde.
Nach Durchsicht des Bebauungsplanentwurfs, sind mir gravierende Abweichungen von der Konzeption aufgefallen. Diese Abweichungen und zwei Änderungen möchte ich im Bebauungsplan festgeschrieben haben.
Folgende Punkte müssen nach meiner Auffassung in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

- Anpassung des Grünflächenplans auf die aktuelle Planung
- Ausweisung der Freifläche südlich von SO3 **als private Grünfläche**,
- Die Gebäudehöhen von SO1 und SO3 wurden um 50 cm von den ursprünglichen Höhenangaben wie in der Präsentation vom 27.5.2020 festgesetzt erhöht. Diese Erhöhung muss im Bebauungsplan zurückgenommen werden. **im Umweltbericht S.13**
- Die Erhöhung um 1,5m der max. Bauhöhe, in Verbindung mit Solarenergie muss gestrichen werden, da doch nur Indachanlagen zulässig sind.
  (Anlage 3 Textliche Festsetzung S. 3)
- Die Holzfassaden an SO1 und SO3 müssen festgeschrieben werden. Putzfassaden sind nur an dem S02 zulässig.
  Bauvorschriften im Abschnitt 1.1
- Im SO3 sind nur Wohnungen zum betreuten Wohnen zulässig. **Sonstige Wohnungen** muss gestrichen werden. Hier wird sonst durch die Hintertür normaler Wohnbau in einem Sondergebiet geschaffen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen:
  „Sofern geschichtete Gabionenwände bzw. Findlinge für eine Hangsicherung unzureichend sind, darf ausnahmsweise aus statischen Gründen Beton verwendet werden".

  Der ganzen Schwarzwaldstraße entlang sind die Stützmauern teilweise bis zu 4m hoch mit Bruchsteine ausgeführt, es gibt kein Grund hier aus statischer Sicht Ausnahmen zu gewähren. Alternativ sind nur Gabionenwände zulässig.
  Diese Maßnahme **liegt im Landschaftsschutzgebiet** und sollte dann auch dementsprechend umgesetzt werden.
  Bauvorschriften im Abschnitt 3
- Nebenanlagen:

  Weshalb sind Ausnahmen der Hochbaulichen Nebenanlagen **außerhalb der Überbaubaren Fläche** sie wie unter 5.1 und 5.2 im Bebauungsplan beschrieben zulässig? Der Bebauungsplan ist speziell für die Maßnahme aufgestellt, dann Bedarf es auch keine Ausnahmen hierzu.
- Das Gebäude SO3 muss min. 5 m von der Straßenkante verschoben werden.

  Ich bitte sie, dies in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

In der TA-Sitzung am 09.07.2020 vorgestellt:

Zusammenfassung und gleichzeitige mein Antrag im Technischen Ausschuss:

Folgende Punkte stelle ich als Antrag

- Anpassung des Grünflächenplans auf die aktuelle Planung
- Ausweisung der Freifläche südlich von SO3 als private Grünfläche, um weitere Bebauung zu verhindern.
- Das Gebäude SO3 muss min 5 m von der Straßenkante verschoben werden.
- Die Gebäudehöhen werden auf die ursprünglichen Höhenangaben wie in der Präsentation festgesetzt. Die Sicherheitshöhe von 50 cm wird im Bebauungsplan gestrichen, und die Höhenangaben im Bebauungsplan werden um die 50cm wieder gekürzt.
- Die Erhöhung um 1,5m der max. Bauhöhe, in Verbindung mit Solarenergie wird gestrichen, da doch nur Indachanlagen zulässig sind.
- Die Holzfassaden an SO1 und SO3 müssen festgeschrieben werden.
- Im SO3 sind nur Wohnungen zum betreuten Wohnen zulässig. Keine Service oder Sonstige Wohnungen.
- Alle Stützmauern sind mit Findlinge oder Gabionenwände auszuführen, reine Betonstützmauern sind nicht zulässig.

Ich kann dies ihnen auch gerne schriftlich aushändigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Anpassung des Grünflächenplans

Der Grünordnungsplan zum Umweltbericht ist an das aktuelle architektonische Konzept angepasst. Der Anregung wird gefolgt.

Hierin wird auch die Lage der Mehlschwalbenkolonie und der Anbringung von Nistkästen dargestellt.

Ausweisung der Freifläche südlich von SO3 als private Grünfläche

Die Fläche des Sondergebietes SO3 wird zugunsten einer südwestlich anschließenden privaten Grünfläche PG3 Zweckbestimmung „Parkanlage Kneipp“ reduziert. In dieser Grünfläche sind bauliche Anlagen zulässig, die der allgemeinen Zweckbestimmung entsprechen. Die Planzeichnung wird entsprechend der Anregung angepasst.

Festsetzung der ursprünglichen Höhenangaben aus dem Baukonzept in der Fassung vom 27.05.2020

Beim derzeitigen Planungsstand kann noch nicht hinreichend konkret die endgültige Gebäudehöhe definiert werden; im Zuge der fortlaufenden Konkretisierung des Bauvorhabens können sich geringfügige Abweichungen ergeben. Daher wird nicht nur im vorliegenden Bebauungsplanverfahren, sondern generell bei Bebauungsplänen auf der Grundlage konkreter Baukonzepte als Sicherheit ein Zuschlag von 0,50 m eingeplant. Dies wurde auch schon bei der Vorentwurfsfassung praktiziert. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Erhöhung um 1,50 m der max. Bauhöhe in Verbindung mit Solarenergie wird entsprechend der Anregung gestrichen.

Holzfassaden an SO1 und SO3

Zum Schutz des Landschaftsbildes sehen die örtlichen Bauvorschriften nunmehr vor, dass in den Sondergebieten SO1 und SO3 mindestens ¾ der jeweiligen Fassade mit Holz verkleidet werden muss. Zur Gliederung der Neubaufassaden ist maximal ¼ der jeweiligen Fassadefläche als voll verglaste Fläche oder Putzfassade mit hellem Anstrich zu gestalten. Dies ist insbesondere beim über 100 m langen T-Gebäude von Bedeutung.

Zulässig sind auch senkrechte Solarenergie- und Photovoltaikanlagen, die gleichzeitig einen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien leisten.

Im SO2 sind Putzfassaden zulässig.

Diese Regelung erlaubt dem Bauherrn die Gebäudefassaden vollständig als Holzfassade inkl. Befensterung auszubilden oder aber durch Materialwechsel zu gliedern. Der Anregung wird großteils gefolgt.

Wohnungen zum betreuten Wohnen im SO3

Das SO3 dient der Unterbringung von Service-Wohnungen. Es gibt keine Legaldefinition des Service-Wohnens. Daher gibt es auch keine rechtlich verbindlichen Vorgaben, was diese Wohnalternativen konkret bieten müssen. Es handelt sich um eine Unterart des betreuten Wohnens und ist als Bestandteil des Seniorenzentrums zu sehen. Dieses setzt sich aus drei mit Gehwegen verbundenen Gebäuden zusammen:

- Pflegeheim (T-Gebäude),
- Mutterhaus (Dienstleistungen und Mitarbeiterwohnungen)
- Gebäude mit Service-Wohnen.

Nach der jüngsten Rechtsprechung des BVerwG ist eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet unwirksam. Dies hat auch Auswirkungen auf die Festsetzung der Zahl der zulässigen (betriebsbezogenen) Wohnungen im Plangebiet:

- Aus betrieblichen Gründen sind ausnahmsweise Betriebswohnungen zulässig; im nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, dass nur eine Betriebswohnung erforderlich ist.
- Zwei der drei Bestandswohnungen im ehemaligen Ökonomiegebäude, die im Zuge der Ersatzbebauung entfallen, sollen im SO3 wieder hergestellt werden. Daher sind ausnahmsweise allgemeine Wohnungen zulässig. Im nachgeordneten baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist beabsichtigt, mit Hinweis auf die Bestandsbebauung maximal 2 Wohnungen ausnahmsweise zuzulassen.

Diese Einschränkungen dienen auch der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes SO3. Bereits im vom Ortschaftsrat und Gemeinderat beschlossenen Vorentwurf waren 1 betriebsbezogene Wohnung und 2 allgemeine Wohnungen als zulässig vorgesehen.

Abgrabungen und Aufschüttungen

In Bereichen des Plangebietes außerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind abfallende Böschungen und Höhenversprünge in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen Materialien mit ähnlichen natürlichen Materialien abzufangen. Hierzu gehören insbesondere geschichtete Gabionenwände, Findlinge, Natursteine oder Verblendmauerwerk mit Natursteinen. Außerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind nur Trockenmauern zulässig.
Durch diese Regelung kann die erwähnte Ausnahmeregelung zur Hangsicherung mit Beton-Elementen entfallen. Der Anregung wird gefolgt.

Nebenanlagen – Ausnahmeregelungen –

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind sehr eng an die bestehende und geplante Bebauung angelehnt. In solchen Fällen werden generell, nicht nur im vorliegenden Bebauungsplan, Regelungen für Nebenanlagen bestimmt.

Die Festsetzungen unter Punkt 4.1 (ehemals 5.1) sehen vor, dass Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wenn sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie außerhalb der Flugkorridore des Grauen Langohrs liegen.

Wegen der geplanten Verlegung der vorhandenen Umspannstation im Plangebiet wird unter 4.2 ergänzend festgesetzt, dass der Versorgung des Gebietes dienende Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Auf eine zeichnerische Festsetzung des neuen Standortes wird verzichtet, damit bei eventuell später erst bekannt werdenden Erfordernissen ausreichend Flexibilität verbleibt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Verschieben des Gebäudes im SO3 mind. 5 m von der Straßenkante

Durch das Verschieben des Gebäudekörpers SO3 bei gleichbleibender Grundfläche auf mind. 5 m süd-östlich der Straße würden die Grundstücks-, Landschaftsschutzgebiets- und Geltungsbereichsgrenze überschritten; zudem müssten Teile des südlich angrenzenden Grundstücks in Anspruch genommen werden. Diese Lösung ist nicht darstellbar.

Ein Verschieben der straßenseitigen Baugrenze im SO3 auf mind. 5 m süd-östlich der Straße hätte eine Verringerung der Gebäudetiefe um ca. 2,40 m und damit des Raumprogramms zur Folge. Das Baukonzept mit einem gemeinsam nutzbaren Innenhof würde in der Folge nicht mehr funktionieren; ein neues architektonisches Konzept müsste erarbeitet werden.
Gegen eine weitere Reduzierung der Gebäudekubatur und damit des Raumangebotes sprechen auch wirtschaftliche Überlegungen, wonach eine Mindestgröße für einen nachhaltigen Betrieb der Einrichtung erforderlich ist.

Hingegen ist eine geringfügige Verschiebung des in der Grundfläche unveränderten Gebäudekörpers SO3 um ca. 0,65 m nach Süd-Osten bei gleichzeitiger Einhaltung des erforderlichen Mindestabstands von 2,50 m zur südlichen Grundstücksgrenze möglich. Hierdurch wird der Gehweg entlang der Schwarzwaldstraße um 0,65 m auf rd. 3,40 m an der tiefsten Stelle verbreitert. Die Planzeichnung wird diesbezüglich angepasst.

Die Nähe der Baukörper zur Schwarzwaldstraße ergibt sich aus der vorgegebenen geringen Grundstückstiefe sowie der ausgeprägten Topographie und greift auch nach der geringfügigen Verschiebung die vorhandene Straßenflucht im SO2 auf.

Zudem liegt das Vorhaben innerhalb der Ortsdurchfahrt, straßenrechtliche Anbaubeschränkungen liegen hier nicht vor.

77815 Bühl, 01.09.2020

FACHBEREICH
Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien
01. Sep. 2020
FBL | Abgz.
Z | 203 | 24 | 1BG | GZ
Kopie

Stadt Bühl
Stadtplanung
Friedrichstraße 6

77815 Bühl

Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck"
in Bühl-Neusatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanverfahren „Seniorenzentrum Neusatzeck" erhebe ich folgend Einwendungen:

- zu massive Bebauungsplan
- zu wenig Abstand zur Schwarzwaldstraße
- passt nicht ins Landschaftsschutzgebiet
- Beeinträchtigung des Kulturdenkmals Josef-Bäder-Haus
- Standort nach Heimbauverordnung ungeeignet
- Bedarf nach Kreispflegeplan nicht vorhanden

Begründung:

Das Mutterhaus, Fremdkörper im Neusatzer Tal, soll bestehen bleiben. Neben dem Mutterhaus soll ein Riesengebäude mit 28 x 25 m Grundfläche mit 4 Geschossen + Garagengeschoss, also 5 Geschosse an der Straßenseite zur Schwarzwaldstraße mit einem Abstand an der engsten Stelle zur Straße mit ca. 1,70 m errichtet werden.
Zum Vergleich: Die Mehrfamilienhäuser in der Schlossstraße oder in der Burg-Windeckstraße sind 2 Geschosse niedriger. Die Abmessungen ca. 20 x 20 m. Der Abstand zur Straße ca. 7 bis 8 m. Auch die Gebäude in der Hauptstraße neben der Jägertankstelle sind 1 Geschoss niedriger und mindestens 4 m von der Hinterkante des Gehweges, also 5,5 m von der Straße entfernt. Wohl gemerkt: alles Gebäude im Bühler Zentrum, nicht im Außenbereich in Neusatzeck. Hier muss das Gebäude westlich des Mutterhauses einen Abstand von mindestens 5 m zu Schwarzwaldstraße bekommen und es muss ein Geschoss niedriger werden. Die Gebäudehöhen sind nicht eindeutig definiert. Hier werden Spielräume nach oben und in den Abmessungen zugelassen. Auch die in der Präsentation des Karlsruher Architekten gezeigten Holzfassade ist im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Alles nur Augenwischerei. Schöne Animationen sind die eine Seite, die Realität später eine andere.

Die Bushaltestelle vor dem Mutterhaus und der vorhandene Gehweg auf dem jetzigen Klostergelände südlich der Schwarzwaldstraße muss von der Bushaltestelle bis zur Ampelanlage und weiter bis zum Friedhofsweg im Bebauungsplan festgeschrieben werden oder er muss direkt entlang der Straße angelegt werden, damit ein gefahrloses Überqueren der Schwarzwaldstraße von der Bushaltestelle bis zum Josef-Bäder-Haus und zurück möglich ist. Ferne benutzen Schulkinder von der Sommerseite und Wanderer diesen Fußweg. Im textlichen Teil sind Aussagen dazu gemacht, im zeichnerischen Teil jedoch nicht zu erkennen.

Die versiegelte Fläche ist viel größer als der Bestand, ebenso die Baumasse. Das ca. 43 m lange Ökonomiegebäude, das sich wunderbar ins Neusatzer Tal einfügt soll abgerissen werden. Dafür soll ein 109 m langer T-Bau oberhalb des jetzigen Ökonomiegebäudes errichtet werden. Das Gebäude weist talseitig 4 Geschosse auf. Der Fuß des T-Gebäudes liegt mit knapp 5 m und 3 Geschossen nahe am Kurvenbereich der Schwarzwaldstraße. Die Baumasse ist ca. 50 % größer als der bisherige Bestand. Die 3 großen massiven Gebäude stellen einen Riegel dar, der die abendlichen Fallwinde in der Sommerzeit in diesem Bereich blockiert oder zumindest erheblich beeinträchtigt.

Es liegen künftig ca. 1000 m² versiegelter bzw. teilversiegelter Fläche im Landschaftsschutzgebiet. Dies kann nicht sein. Achtet die Verwaltung bisher darauf, dass kein Quadratmeter im Landschaftsschutzgebiet gebaut wird, dann ist dies ein Unding. Und dies mit der Begründung, dass öffentliches Interesse besteht. Dabei sind die Investoren wohl private Investoren, die wir bis heute leider nicht kennen und am Ende sicher nur auf Profit aus sind. Wenn hierfür eine naturschutzrechtliche Befreiung von der unteren Naturschutzbehörde erteilt werden sollte, dann verstehe ich das Handeln dieser Behörde nicht. Hier wird plötzlich Landschaftsschutz mit Füßen getreten.
Und was wird aus der Fläche westlich des neu zu errichtenden Gebäudes westlich des Mutterhauses. Wird diese Fläche als Grünfläche ausgewiesen oder kann diese künftig auch noch bebaut werden? Ich spreche nicht von der privaten Grünfläche Fischerhöfe, sondern dazwischen.

Das Landesamt für Denkmalpflege sieht in seiner Stellungnahme vom 08.11.2018 eine erhebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals Josef-Bäder-Haus und das bei dem alten Entwurf, bei dem das schöne, in die Landschaft passende Ökonomiegebäude stehen geblieben wäre. Ist das dann heute vertretbar? Ist die Profitgier der Investoren so groß, dass man die Landschaft mit Gewalt so massiv verschandeln muss?

Wenn man von der Presse glauben schenken darf, waren die Fledermäuse im Frühjahr 2019 nicht mehr da und sind nach Aussage der Regierungspräsidentin auch bei weiteren Untersuchungen im Mutterhaus wohl auch nicht mehr vorgefunden worden. Da stellt sich für mich die Frage ob die Fledermäuse nicht doch wieder ins Ökonomiegebäude zurückgezogen sind, wo ich sie als Schüler öfters beobachten konnte. Was wurde inzwischen neu geprüft oder erfolgen diese Prüfungen erneut.

Was soll das Pflegeheim in Neusatzeck. Nach der Heimbauverordnung sollen diese Gebäude in der Mitte der Gesellschaft errichtet werden. Dies ist hier in dem doch weit vom Zentrum entfernten Ortsteil Neusatzeck nicht gegeben. Auch das betreute Wohnen ist hier fehl am Platze. Selbst in der ca. 2 km entfernten Ortsmitte von Neusatz gibt es weder Bäcker, Metzger, Lebensmittelgeschäft noch Arzt oder Apotheker. Alles muss mit dem Pkw oder mit dem Bus erledigt werden. Auch die Möglichkeit sich zu bewegen ist für ältere Menschen in der Hanglage recht schwierig.

Im Übrigen gibt es nach dem Kreispflegeplan im südlichen Landkreis Rastatt, also bei uns keinen zusätzlichen Bedarf. Sind die geburtenstarken Jahrgänge dann mal nicht mehr da,

dann haben wir hier eine viel größere Ruine als heute der Bestand. Warum findet sich kein Betreiber wie das , die hier das Pflegeheim betreiben. Warum ein Betreiber namens dessen Sitz 200 km entfernt ist und hier in der Region kein einziges Pflegeheim betreibt, der es nicht einmal für notwendig gesehen hat sich dem Gemeinderat vorzustellen oder zumindest sein Pflegekonzept schriftlich vorzustellen.

3 Ruinen in den nächsten 20 Jahren sind vorprogrammiert. Das alles kommt einem Blindflug gleich.

Freundliche Grüße

Stellungnahme der Verwaltung:

Gebäudekubatur

Die erforderliche Gebäudekubatur ergibt sich aus der angestrebten Mischung von Pflegeheim (unter Berücksichtigung der Vorgaben des Heimgesetzes) und Service-Wohnen sowie der dazugehörigen Infrastruktur und der Wohnungen für die Mitarbeiter. Gegenüber der bisherigen Planung hat sich die Summe des Gebäudevolumens bereits reduziert. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abstand zur Schwarzwaldstraße,

Die spezielle örtliche Situation wie Grundstückszuschnitt und Topographie bedingen ebenfalls die Architektur und die Lage der Baukörper. In der Folge rückt das Gebäude im SO3 an der engsten Stelle rd. 1,70 m an die Schwarzwaldstraße; ansonsten liegt dieser Wert zwischen 2,30 m und 2,70 m.

Ein Abrücken der straßenseitigen Bauflucht um 5 m von der Straße nach Süd-Osten würde eine Reduzierung der Gebäudetiefe um rd. 2,40 m bedeuten; damit verbunden wäre eine Reduzierung der Grundfläche und damit auch des Raumprogramms. Dies ist aus Sicht des Vorhabenträgers wirtschaftlich nicht vertretbar. Gerade die Innenhofsituation ist geeignet, einen geschützten Außenbereich für die Bewohner zu bieten; dieser Aufenthaltsbereich ginge in der Folge verloren. Es ist aber möglich, den Baukörper mit unveränderter Grundfläche unter Einhaltung von Grenzabständen um ca. 0,65 m nach Süd-Osten zu verschieben und somit den Abstand des Gebäudes zur Straße und damit die Gehwegbreite auf rd. 3,40 m an der breitesten Stelle zu erhöhen. Da das Vorhaben innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, gibt es hier keine straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen. Der Bebauungsplan setzt die Verschiebung der straßenseitigen Baugrenze/ Baukörper fest. Der Anregung wird nur teilweise gefolgt.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden in der Begründung detailliert ausgeführt.

Das geplante Gebäudevolumen in der bewegten Topographie kann am verlässlichsten über die Wand- und Firsthöhen als Höchstmaß festgesetzt werden:

- Die oberen Bezugspunkte der Wand- und Firsthöhen können hinreichend konkret definiert werden. In der jetzigen Planungsphase ist bei den Gebäudehöhen ein Puffer von 0,50 m unbedingt erforderlich; dies entspricht im Übrigen auch dem Vorgehen der Stadt bei anderen Projekten.
- Als unterer Bezugspunkt wird jeweils eine Referenzhöhe in der Schwarzwaldstraße zugrunde gelegt; die tatsächlich ablesbare Wand- und Firsthöhe ergibt sich allerdings aus der Schnittfläche der Außenwand mit dem Gelände.

Nicht alle erkennbaren Geschosse stellen Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg dar:

- Tiefgaragen liegen so tief im Gelände, dass sie als Nicht-Vollgeschoss zu werten sind,
- Staffelgeschosse können auch als Nicht-Vollgeschosse gestaltet werden, sofern die zulässigen Wand- und Firsthöhen dies erlauben.

Unter diesen Voraussetzungen wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auch erforderlich für die künftig festzusetzenden Abwasserbeiträge nach der Abwassersatzung der Stadt Bühl. Der Anregung wird gefolgt.

Holzfassaden

Zum Schutz des Landschaftsbildes sehen die Örtlichen Bauvorschriften nunmehr vor, dass in den Sondergebieten SO1 und SO3 mindestens ¾ der jeweiligen Fassade mit Holz verkleidet werden muss. Zur Gliederung der Neubaufassaden ist maximal ¼ der jeweiligen Fassadenfläche als voll verglaste Fläche oder Putzfassade mit hellem Anstrich zu gestalten. Dies ist insbesondere beim über 100 m langen T-Gebäude von Bedeutung. Zulässig sind auch senkrechte Solarenergie- und Photovoltaikanlangen, die gleichzeitig einen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien leisten.

Im SO2 sind Putzfassaden zulässig.

Diese Regelung erlaubt dem Bauherrn die Gebäudefassaden vollständig als Holzfassade inkl. Befensterung auszubilden oder aber durch Materialwechsel zu gliedern. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Bushaltestelle, Fußwege

Der Gehweg verläuft teils auf privaten und teils auf öffentlichen Grundstücksteilen. Auf dem privaten Grundstück ist der Gehweg über ein in der Planzeichnung eingetragenes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die öffentlichen Grundstücksteile befinden sich alle außerhalb des Geltungsbereiches und damit innerhalb der Straßenparzelle. Die Wegebeziehungen können somit Aufrecht erhalten bleiben.

Die Bushaltestelle befindet sich ebenfalls auf privaten und teils auf öffentlichen Grundstücksteilen. Die dauerhafte Nutzung der Bushaltestelle auf privatem Grundstück wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bühl und dem Vorhabenträger geregelt. Teilweise befinden sich Teile der Haltestelle außerhalb des Geltungsbereichs.

Zusätzliche Flächenversiegelung

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet sind nicht geeignet für eine Folgenutzung als Seniorenzentrum:

- Das Ökonomiegebäude kann aus statischen Gründen nicht erhalten bzw. reaktiviert werden.
- Die Grundrisse des Mutterhauses entsprechen nicht den Vorgaben des Heimgesetzes und können somit auch nicht für ein Pflegeheim umgenutzt werden.

Da das Mutterhaus aus artenschutzrechtlichen Gründen (Graues Langohr) erhalten werden muss, werden hieran angrenzend die Gebäude für ein Pflegeheim und Service-Wohnen errichtet; das Mutterhaus enthält die zugehörige Infrastruktur und Mitarbeiterwohnen. Damit verbunden ist eine zusätzliche Oberflächenversiegelung.

Gebäuderiegel

Die Höhenentwicklung der Neubauten erstreckt sich am Hang, sodass talseits die Gebäude durch Nicht-Vollgeschosse im Tiefgaragenbereich höhergeschossig in Erscheinung treten, obwohl die Zahl der Vollgeschosse niedriger ausfällt. Insgesamt weist die Neubebauung eine niedrigere Geschossigkeit auf als das bestehende Mutterhaus.

Der erwähnte Gebäuderiegel in einer Länge von rund 110 m bedarf einer Gliederung der Fassade durch Materialwechsel (bspw. Holz und Glas oder Holz und Putz, Höhenversprünge, Fassadenvorsprünge), was als Regelung in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen wurde.

Fallwinde

In der Klimaanalyse des Regionalverbandes ist der nördlich des Plangebietes liegende Talraum des Muhrbachs als lokalklimatisch wertvoller Bereich für den Kaltluftabfluss dargestellt, dem aus den Waldflächen südöstlich des Plangebietes Kaltluftmassen zufließen. Auch im Landschaftsplan (Klimopass) wird dem Muhrbachtal eine hohe Bedeutung als Kaltluftleitbahn bescheinigt, mit einem hohen Kaltluftvolumenstrom aus den angrenzenden Hang- und Waldflächen. Für die Wiesen südlich der L83a – Schwarzwaldstraße ist eine mittlere bis hohe Bedeutung für die nächtliche Kaltluftproduktion dargestellt. Infolge der geplanten Bebauung gehen Freiflächen in einem geringen Umfang als Ausgleichsraum mit sehr hoher Kaltluftlieferung verloren; es sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

(Teil-)versiegelte Flächen im Landschaftsschutzgebiet

Nur Randbereiche des Landschaftsschutzgebietes Bühlertal werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert; hierdurch werden lediglich 0,25 ha des insgesamt ca. 5.884 ha umfassenden Landschaftsschutzgebietes in Anspruch genommen. 50 % dieser Fläche bleiben als Grünfläche erhalten und werden teilweise durch Obstbaumpflanzungen aufgewertet. Der tatsächliche %-Anteil am ca. 5.884 ha großen Landschaftsschutzgebiets liegt bei 0,0042 % und ist daher marginal.

Darüber hinaus erlauben die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen keine Hauptgebäude und keine Balkone im Landschaftsschutzgebiet. Terrassen und Lichthöfe dürfen ebenso wie untergeordnete Bauteile in allen Geschossen die Baugrenzen überschreiten. Im Landschaftsschutzgebiet ist der 2. Rettungsweg mit den seitlich angelegten Stellplätzen im östlichen Teil des Plangebietes mit dauerhaft wasserdurchlässiger Oberfläche und Begrünung zulässig.

Die aktuelle Nutzung der betreffenden Fläche als Weg, Lagerfläche, Weihnachtsbaumkultur und Nutzgarten sowie die angrenzende vorhandene Bebauung wirken als Vorbelastung.

Kulturdenkmal Josef-Bäder-Haus

Die Erhaltung des Ökonomiegebäudes ist aus statischen Gründen nicht möglich.
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“.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels mit einer zunehmenden Lebenserwartung der Bevölkerung besteht zur Deckung des daraus resultierenden Bedarfs an altengerechten Wohnungen/ Unterbringungsmöglichkeiten für pflegebedürftige Personen ein grundsätzlich öffentliches Interesse an dem geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“.

Die Planung des Sondergebietes Seniorenzentrum Bühl-Neusatz erfüllt die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

- Die überplanten Bereich befinden sich am äußersten Rand der Landschaftsschutzgebiets-Innengrenze. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist nicht in einem zentralen oder für das Landschaftsbild charakteristischen Bereich betroffen.
- Der Umfang der Flächeninanspruchnahme ist im Vergleich zur Größe des LSG marginal.
- In den überplanten Bereichen erfolgen keine Hochbaumaßnahmen.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit ist gering und die Eingriffe werden ausgeglichen.
- Es bestehen Vorbelastungen.
- Für das Sondergebiet gibt es keine Standortalternativen.
- Das öffentliche Interesse ist sehr hoch.

Die Wahrung sozialer Interessen und die Sicherstellung der Bedürfnisse alters- und pflegebedürftiger Menschen ist im öffentlichen Interesse.

Der Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebiets-verordnung auf der Grundlage des aktuellen Konzepts liegt der Unteren Naturschutzbehörde zur Entscheidung vor. Eine abschließende Feststellung der objektiven Befreiungslage kann durchgeführt werden.

Kreispflegeplan

Die separate Betrachtung des Pflegeplatzbedarfs Bühl/ Bühlertal bedarf zunächst eines Ausgleichs, bevor man von einem Überhang an Pflegeplätzen sprechen kann. Kein Einwohner der vorgenannten Region möchte sicher einen Lebensabend in einer völlig fremden Umgebung wie Hügelsheim, Rheinmünster oder Sinzheim verbringen bzw. die Kinder lange Anfahrtswege zum Besuch der Eltern in Kauf nehmen, wenn solch ein Pflegeangebot vor Ort – also in heimischer Umgebung – vorhanden wäre.

Der Kreispflegeplan weist für Bühl/ Bühlertal einen Pflegeplatzbedarf von 75 bis 110 Pflegeplätzen aus. Auch nach Fertigstellung des Seniorenzentrums besteht immer noch Bedarf und kein Verdrängungswettbewerb.
Der Kreispflegeplan stellt nur eine Prognose bis 2025 dar; andere Städte dehnen den Prognosezeitraum weiter aus. Denn der Baby-Boom-Zeitraum wird noch bis mindesten **2040/2044** anhalten.
Das Baby-Boom-Zeitalter beginnt 1946 und endet 1964 – geht man von mittleren Lebensendalter von 80 Jahren aus, so wird das Jahr 2044 erreicht.

Der Betreiber hat sich aus gesundheitlichen Gründen nicht persönlich im Gemeinderat vorgestellt, **aber es erfolgte eine Präsentation in schriftlicher Form.** Das Klinikum Mittelbaden betreibt und errichtet Pflegeheime nur für den Eigenbestand (bessere Förderungsmöglichkeiten).

Die Fläche westlich des Gebäudes „Service Wohnen“ wird zukünftig als Parkanlage genutzt und daher als private Grünfläche PG3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage Kneipp“ festgesetzt.

Auf die Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege gegenüber der geplanten, großflächigen Neubebauung wird Rücksicht genommen:

- Organisatorische Gründe sprechen gegen eine Zweiteilung des ca. 110 m langen Pflegeheimes. Nach Norden folgt der Baukörper der Topographie und wird entsprechend in der Höhe gestaffelt. Der südliche Gebäudeteil verläuft hangparallel und soll entsprechend der örtlichen Bauvorschriften gegliedert werden durch Vor- und Rücksprünge, Materialwechsel, Fassadengrün u. Ä. Auch durch Anbringung von vertikalen Solarenergie- bzw. Photovoltaikanlagen kann eine Gliederung des lang gestreckten Gebäudekörpers erzielt werden.
- Bei der Fassadengestaltung ist überwiegend Holz zu verwenden; dies ergibt sich bereits aus der Visualisierung des Bauprojekts, welches den Planungen zugrunde liegt. Verglaste Fassadenelemente aber auch helle Putzflächen sind auf maximal ¼ der jeweiligen Fassade zulässig.
- Sofern Flachdächer errichtet werden, sind diese zu begrünen. Ansonsten sind Materialien zur Dacheindeckung nur in den Farbtönen ziegelrot bis rotbraun sowie hell- und mittelgrau zulässig. Neben Ziegeln und Dachsteinen sind auch andere Materialien wie bspw. Zinkblecheindeckungen zulässig. Glänzende und hoch reflektierende Materialien sind unzulässig

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 liegen im öffentlichen Interesse.
Das SO3 wird zugunsten einer privaten Grünfläche PG3 reduziert; diese Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

Artenschutz – Vorkommen des grauen Langohrs

Verschiedene Gutachten haben das Wochenstubenvorkommen des vom Aussterben bedrohten Grauen Langohrs und ein Einzelvorkommen des im Anhang II der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie geführten Mausohrs in Dachbereichen des Mutterhauses innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben. Bei der letzten Begehung am 19. September 2020 hat sich ergeben, dass das Quartier in den letzten Wochen regelmäßig aufgesucht wurde. Belegt wurde die Nutzung auch durch die aktuelle Anwesenheit eines aktiven Grauen Langohrs bei der Kontrollbesichtigung.

Lage des Pflegeheims abseits der bebauten Ortslage

In Bühl-Neusatzeck wird kein übliches Altenpflegeheim errichtet, sondern durch Zusammenschluss von 3 Gebäudeteilen ein **Seniorenzentrum.**

Gehwege verbinden die Gebäudeteile Pflegeheim (T-Gebäude) mit dem Mutterhaus (Dienstleistungen + Mitarbeiter-Wohnungen) und dem Gebäude „Service Wohnen“.

Gerade die Höhenlage von Neusatzeck prädestiniert diesen Standtort für ein Seniorenzentrum, da die Temperatur z.B. im Sommer bis zu 4 Grad kühler ist. Dieser Effekt wird mit den klimatischen Veränderungen zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Gerade pflegebedürftige und ältere Menschen leiden unter den hohen sommerlichen Temperaturen im Innenstadtbereich von Bühl bzw. in der Oberrheinischen Tiefebene.

Die Ruhe und Luftqualität bevorzugen diejenigen Personen, die sich eben gerade nicht in den Straßen einer Stadt wohlfühlen.

Pflegebedürftige Menschen haben einen eingeschränkten Aktions-/Bewegungsradius. Wichtig für sie sind kurze Wege von ihrem Zimmer zur Wohngruppe – das ist der „neue Lebensmittelpunkt“.

Auch das Bewegen in einem großzügigen Demenzgarten bzw. in hauseigenen Grünanlagen trägt zum Wohlbefinden der Bewohner bei.

Ältere Menschen, die über einen größeren Aktionsradius verfügen – z.B. mit Rollator – werden eine Unterbringung im Bereich „Service Wohnen“ mit Talblick vorziehen.

Wichtig für diesen Personenkreis sind zubuchbare Pflegeleistungen je nach Bedarf, die angebotenen Dienstleistungen im Mutterhaus – wie Frisör, Fußpflege, Rezeptionsservice, Kiosk zur Abdeckung des zusätzlichen täglichen Bedarfs. Auch steht ein großer Veranstaltungsraum für Aktivitäten aller Art zur Verfügung.

Die Bushaltestelle befindet sich auf privaten und teils auf öffentlichen Grundstücksteilen; sie wird über vorhandene Wege entsprechend an die Umgebung angebunden. Es ist beabsichtigt, den Versorgungstakt der Buslinie zu erhöhen und ergänzend einen zusätzlichen Shuttlebus-Service für die Bewohner anzubieten und somit eine ausreichende Mobilität zu gewährleisten.

77815 Bühl, 15.09.2020

Stadt Bühl
Stadtplanung
Friedrichstraße 6

77815 Bühl

Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck"
in Bühl-Neusatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanverfahren „Seniorenzentrum Neusatzeck" erhebe ich folgende Einwendungen:

- zu wenig Abstand zur Schwarzwaldstraße
- Gebäudehöhen nicht eindeutig definiert
- zu massive Bebauung
- passt nicht ins Landschaftsschutzgebiet
- Fledermäuse in den Gebäuden
- Bedarf nach Kreispflegeplan nicht vorhanden

Auf die konfuse Vorgehensweise der Abstimmungen über dieses Thema im Gemeinderat möchte ich an dieser Stelle nicht eingehen. Unerwähnt möchte ich jedoch nicht lassen, das selbst in der Politik auf kleinster Ebene eine Zusage vor der Wahl, nach der Wahl unbedeutend wird und dass dem Stellenwert des Ortschaftsrats tatsächlich keine große Bedeutung zukommt und damit die Motivation junger Menschen sich im Ort einzubringen schwindet.

Nun zur Begründung meiner Einwendungen:

Zu wenig Abstand zur Schwarzwaldstraße

Der U-förmige Baukörper wird im Gegensatz zu dem bereits bestehenden Wurmbau direkt an die Straße platziert. Neben dem Mutterhaus soll ein Riesengebäude mit 28 x 25 m Grundfläche mit 4 Geschossen + Garagengeschoss, also 5 Geschosse an der Straßenseite zur Schwarzwaldstraße mit einem Abstand an der engsten Stelle zur Straße mit ca. 1,70 m errichtet werden. Ein solch wuchtiges Gebäude im Außenbereich in Neusatzeck sollte mind. 5,5 m von der Straße entfernt sein.

Gebäudehöhen nicht eindeutig definiert

Die Gebäudehöhen sind nicht eindeutig definiert. Hier werden Spielräume nach oben und in den Abmessungen zugelassen. Auch die gezeigte Holzfassade ist im Bebauungsplan nicht festgeschrieben.

Zu massive Bebauung

Die versiegelte Fläche ist viel größer als der Bestand, ebenso die Baumasse. Das ca. 43 m lange Ökonomiegebäude soll abgerissen werden. Dafür soll ein 109 m langer T-Bau oberhalb des jetzigen Ökonomiegebäudes errichtet werden. Das Gebäude weist talseitig 4 Geschosse auf. Der Fuß des T-Gebäudes liegt mit knapp 5 m und 3 Geschossen nahe am Kurvenbereich der Schwarzwaldstraße. Die Baumasse ist ca. 50 % größer als der bisherige Bestand.

Passt nicht ins Landschaftsschutzgebiet

Das geplante Bauprojekt liegt weiterhin in Teilen im Landschaftsschutzgebiet (ca. 1000 m² versiegelte bzw. teilversiegelte Fläche). Bisher achtet die Verwaltung darauf, dass kein Quadratmeter im Landschaftsschutzgebiet gebaut wird. Nun wird öffentliches Interesse als Begründung herangezogen. Es wird schlicht weg ein Investorenprojekt, mit der Absicht mehrere Wohneinheiten zu verhökern, in ein soziales Projekt „Seniorenheim und betreutes Wohnen" verpackt. Dies mit der Begründung es bestehe öffentliches Interesse. Dabei frage ich mich, ob das Grundstück da oben das Einzige ist, auf welchem dieses Projekt realisierbar ist?
Zitat aus dem Bebauungsplan: „Die Naturschutzbehörde hat bereits darauf hingewiesen, dass die Umsetzung des geplanten Seniorenzentrums Neusatzeck ein öffentliches Interesse sozialer und wirtschaftlicher Art i.S.d. § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BNatSchG darstellen kann." Die Betonung liegt auf „kann". Denn nach § 67 Abs. 1 S.1 Nr. 1 BNatSchG kann Befreiung erteilt werden, wenn sie aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zur Realisierung des Vorhabens erforderlich ist. Es ist darzulegen warum das geplante Seniorenzentrum generell erforderlich ist und warum die im Landschaftsschutzgebiet geplanten Vorhaben nicht außerhalb des Landschaftsschutzgebietes verwirklicht werden können.
Selbst, wenn die Stadt Bühl zu dem Ergebnis kommt, dass das Seniorenzentrum generell erforderlich ist (in den nächsten Jahren sind in den umliegenden Dörfern, auch in Bühl weitere Seniorenzentren geplant), ist nicht nachvollziehbar, warum das Seniorenzentrum nicht außerhalb des Landschaftsschutzgebietes umgesetzt werden kann. Auf der anderen Straßenseite steht der Verkauf weitere Baulichkeiten der Ordensschwestern an, womit auch genug Platz außerhalb des Landschaftsschutzgebietes vorhanden ist. Die Umsetzung des Projekts ist auch ohne Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet möglich. In Abwägung zum öffentlichen Interesse am Schutz der Natur darf hier keine Bebauung erfolgen.

Öffentliches Interesse besteht sowohl hinsichtlich des geplanten betreuten Wohnen als auch hinsichtlich des Seniorenwohnheims nicht.
Das geplante betreute Wohnen erfüllt zu 100 % die privaten Interessen der Investoren und Projektentwickler. Auch das Seniorenwohnheim erfüllt nicht die Voraussetzung des öffentlichen Interessens, da das geplante Vorhaben auch außerhalb realisierbar ist.

Zitat aus dem Bebauungsplan: „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."

Entgegen dieser Aussage bin ich der Meinung, dass der Charakter des Naturparks durch die wuchtigen und nicht in die Landschaft passenden Baulichkeiten massiv verändert wird.

Der Aktenvermerk v. 16.08.2018 bzgl. der Befreiung ist in den Unterlagen zum Bebauungsplan nicht auffindbar?

Fledermäuse in den Gebäuden
„Durch den geplanten Abriss des Ökonomiegebäudes gehen Nachthangplätze mehrerer Fledermäuse verloren."
Nach Stellungnahme der Stadt soll der Verlust der Hangplätze im Kamin des Mutterhauses angebracht werden. Eine Umsiedlung der Tiere während der Bauphase eines solchen großen Bauprojekts ist wohl kaum möglich. In der Realität werden die Fledermäuse nach Beendigung des Bauprojekts auch nicht mehr im Mutterhaus vorhanden sein. Nach Berichten in der Zeitung sollen die Fledermäuse schon länger weder im Ökonomiegebäude noch im Mutterhaus gesichtet worden sein.
Wenn eine Umsiedlung nach Auffassung der Stadt vom Ökonomiegebäude ins Mutterhaus möglich ist, weshalb ist eine Umsiedlung der Fledermäuse vom Mutterhaus in ein anderes Gebäude nicht möglich?

Bedarf nach Kreispflegeplan nicht vorhanden
Im Übrigen gibt es nach dem Kreispflegeplan im südlichen Landkreis Rastatt, also bei uns keinen zusätzlichen Bedarf. Sind die geburtenstarken Jahrgänge dann mal nicht mehr da, dann haben wir hier eine viel größere Ruine als heute der Bestand.

Freundliche Grüße

Stellungnahme der Verwaltung:

Abstand zur Schwarzwaldstaße

Die spezielle örtliche Situation wie Grundstückszuschnitt und Topographie bedingen die Architektur und die Lage der Baukörper. In der Folge rückt das IV-geschossige Gebäude im SO3 an der engsten Stelle rd. 1,70 m an die Schwarzwaldstraße; ansonsten liegt dieser Wert zwischen 2,30 m und 2,70 m.

Ein Abrücken des Gebäudekörpers SO3 bei gleichbleibender Grundfläche auf mind. 5 m südl-östlich der Straße würde eine Reduzierung der Gebäudetiefe um rd. 2,40 m bedeuten; damit verbunden wäre eine Reduzierung der Grundfläche und damit auch des Raumprogramms. Dies ist aus Sicht des Vorhabenträgers wirtschaftlich nicht vertretbar. Gerade die Innenhofsituation ist geeignet, einen geschützten Außenbereich für die Bewohner zu bieten; dieser Aufenthaltsbereich ginge in der Folge verloren. Es ist aber möglich, den Baukörper unter Einhaltung von Grenzabständen um ca. 0,65 m nach Süden zu verschieben und somit den Abstand des Gebäudes zur Straße und damit die Gehwegbreite auf rd. 3,40 m an der breitesten Stelle zu erhöhen. Da das Vorhaben innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, gibt es hier keine straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen. Der Bebauungsplan setzt die Verschiebung der straßenseitigen Baugrenze/ Bauköprer fest. Der Anregung wird nur teilweise gefolgt.

Gebäudehöhen nicht eindeutig definiert

Die Gebäudehöhen werden in der Begründung detailliert ausgeführt.

Das geplante Gebäudevolumen in der bewegten Topographie kann am verlässlichsten über die Wand- und Firsthöhen als Höchstmaß festgesetzt werden:

- Die oberen Bezugspunkte der Wand- und Firsthöhen können hinreichend konkret definiert werden. In der jetzigen Planungsphase ist bei den Gebäudehöhen ein Puffer von 0,50 m unbedingt erforderlich; dies entspricht im Übrigen auch dem Vorgehen der Stadt bei anderen Projekten.
- Als unterer Bezugspunkt wird jeweils eine Referenzhöhe in der Schwarzwaldstraße zugrunde gelegt; die tatsächlich ablesbare Wand- und Firsthöhe ergibt sich allerdings aus der Schnittfläche der Außenwand mit dem Gelände.

Nicht alle erkennbaren Geschosse stellen Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg dar:

- Tiefgaragen liegen so tief im Gelände, dass sie als Nicht-Vollgeschoss zu werten sind,
- Staffelgeschosse können auch als Nicht-Vollgeschosse gestaltet werden, sofern die zulässigen Wand- und Firsthöhen dies erlauben.

Unter diesen Voraussetzungen wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auch erforderlich für die künftig festzusetzenden Abwasserbeiträge nach der Abwassersatzung der Stadt Bühl.

Holzfassaden

Zum Schutz des Landschaftsbildes sehen die örtlichen Bauvorschriften sehen nunmehr vor, dass in den Sondergebieten SO1 und SO3 mindestens ¾ der jeweiligen Fassade mit Holz verkleidet werden muss. Zur Gliederung der Neubaufassaden ist maximal ¼ der jeweiligen Fassadefläche als voll verglaste Fläche oder Putzfassade mit hellem Anstrich zu gestalten. Dies ist insbesondere beim über 100 m langen T-Gebäude von Bedeutung. Zulässig sind auch senkrechte Solarenergie- und Photovoltaikanlangen, die gleichzeitig einen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien leisten.

Im SO2 sind Putzfassaden zulässig.

Diese Regelung erlaubt dem Bauherrn die Gebäudefassaden vollständig als Holzfassade inkl. Befensterung auszubilden oder aber durch Materialwechsel zu gliedern. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Bebauung zu massiv

Gegenüber dem Vorentwurf hat sich das Gebäudevolumen des geplanten Seniorenzentrums teilweise sehr deutlich reduziert:

- Reduzierung der Gebäudehöhen
- Reduzierung der Zahl der Service-Wohnungen von 33 auf 20

Die Grundflächen bleiben im Wesentlichen gleich.
Wirtschaftlichkeit und heimrechtliche Vorschriften erfordern allerdings eine Mindestgröße, damit das Seniorenzentrum nachhaltig betrieben werden kann.

Passt nicht ins Landschaftsschutzgebiet

Nur Randbereiche des Landschaftsschutzgebietes Bühlertal werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert; hierdurch werden lediglich 0,25 ha des insgesamt ca. 5.884 ha umfassenden Landschaftsschutzgebietes in Anspruch genommen. 50 % dieser Fläche bleiben als Grünfläche erhalten und werden teilweise durch Obstbaumpflanzungen aufgewertet. Der tatsächliche %-Anteil am ca. 5.884 ha großen Landschaftsschutzgebiets liegt bei 0,0042 % und ist daher marginal.

Darüber hinaus erlauben die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen keine Hauptgebäude und keine Balkone im Landschaftsschutzgebiet. Terrassen und Lichthöfe dürfen ebenso wie untergeordnete Bauteile in allen Geschossen die Baugrenzen überschreiten. Im Landschaftsschutzgebiet ist der 2. Rettungsweg mit den seitlich angelegten Stellplätzen im östlichen Teil des Plangebietes mit dauerhaft wasserdurchlässiger Oberfläche und Begrünung zulässig.

Die aktuelle Nutzung der betreffenden Fläche als Weg, Lagerfläche, Weihnachtsbaumkultur und Nutzgarten sowie die angrenzende vorhandene Bebauung wirken als Vorbelastung.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels mit einer zunehmenden Lebenserwartung der Bevölkerung besteht zur Deckung des daraus resultierenden Bedarfs an altengerechten Wohnungen/ Unterbringungsmöglichkeiten für pflegebedürftige Personen ein grundsätzlich öffentliches Interesse an dem geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“.

Die Planung des Sondergebietes Seniorenzentrum Bühl-Neusatz erfüllt die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

- Die überplanten Bereich befinden sich am äußersten Rand der Landschaftsschutzgebiets-Innengrenze. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist nicht in einem zentralen oder für das Landschaftsbild charakteristischen Bereich betroffen.
- Der Umfang der Flächeninanspruchnahme ist im Vergleich zur Größe des LSG marginal.
- In den überplanten Bereichen erfolgen keine Hochbaumaßnahmen.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit ist gering und die Eingriffe werden ausgeglichen.
- Es bestehen Vorbelastungen.
- Für das Sondergebiet gibt es keine Standortalternativen.
- Das öffentliche Interesse ist sehr hoch.

Die Wahrung sozialer Interessen und die Sicherstellung der Bedürfnisse alters- und pflegebedürftiger Menschen ist im öffentlichen Interesse.

Der Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung auf der Grundlage des aktuellen Konzepts liegt der Unteren Naturschutzbehörde zur Entscheidung vor. Eine abschließende Feststellung der objektiven Befreiungslage kann durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan soll durch eine Ersatzbebauung die Umnutzung eines Teils des Klosters für Seniorenwohnen vorbereiten. Damit bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle.

Aus Gründen des Fledermausschutzes (Wochenstube Graues Langohr) wurde der ursprünglich geplante Abriss des Mutterhauses verworfen.

Wegen der Lage im „Naturpark Schwarzwald Mitte/ Nord“ enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur grünplanerischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft. Es ist nicht erkennbar, dass der Bebauungsplan dem Schutzzweck zuwiderläuft oder den Charakter des Naturparks verändert.

<u>Fledermäuse in den Gebäuden</u>

Verschiedene Gutachten haben das Wochenstubenvorkommen des vom Aussterben bedrohten Grauen Langohrs und ein Einzelvorkommen des im Anhang II der FFH-Richtlinie geführten Mausohrs in Dachbereichen des Mutterhauses innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben. Bei der letzten Begehung am 19. September 2020 hat sich ergeben, dass das Quartier in den letzten Wochen regelmäßig aufgesucht wurde. Belegt wurde die Nutzung auch durch die aktuelle Anwesenheit eines aktiven Grauen Langohrs bei der Kontrollbesichtigung. Die Besuche des Mausohres im Pfortenhaus liegen bereits einige Zeit zurück.

Die Wochenstube des Grauen Langohrs sowie der Hangplatz des Großen Mausohrs bleiben nach der Umsetzung des Vorhabens erhalten. Durch den Abriss des Ökonomiegebäudes gehen Nachthangplätze von Einzeltieren verschiedener Fledermaus-Arten verloren.

Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann bei dieser artenschutzrechtlich relevanten Gruppe nicht ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Abriss-/ Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei handelt es sich um Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aber auch um funktionserhaltende Maßnahmen wie CEF-Maßnahmen.

Bedarf nach Kreispflegeplan nicht vorhanden

Die separate Betrachtung des Pflegeplatzbedarfs Bühl/ Bühlertal bedarf zunächst eines Ausgleichs, bevor man von einem Überhang an Pflegeplätzen sprechen kann. Kein Einwohner der vorgenannten Region möchte sicher einen Lebensabend in einer völlig fremden Umgebung wie Hügelsheim, Rheinmünster oder Sinzheim verbringen bzw. die Kinder lange Anfahrtswege zum Besuch der Eltern in Kauf nehmen, wenn solch ein Pflegeangebot vor Ort – also in heimischer Umgebung – vorhanden wäre.

Der Kreispflegeplan weist für Bühl/ Bühlertal einen Pflegeplatzbedarf von 75 bis 110 Pflegeplätzen aus. Auch nach Fertigstellung des Seniorenzentrums besteht immer noch Bedarf und kein Verdrängungswettbewerb.

Der Kreispflegeplan stellt nur eine Prognose bis 2025 dar; andere Städte dehnen den Prognosezeitraum weiter aus. Denn der Baby-Boom-Zeitraum wird noch bis mindesten **2040/2044** anhalten.

Das Baby-Boom-Zeitalter beginnt 1946 und endet 1964 – geht man von mittleren Lebensendalter von 80 Jahren aus, so wird das Jahr 2044 erreicht.

Stellungnahme Bebauungsplan Seniorenzentrum Neusatzeck Neusatz, 17.09.2020

Sehr geehrte Damen und Herrn,

ich möchte mich an dieser Stelle zum Bebauungsplan Seniorenzentrum Neusatzeck äußern. Als zukünftiger Anwohner stört mich vor allem die grundlegende Überdimensionierung des Seniorenzentrums, welches mit über 100 m länger ist als ein Sportplatz. Solche Dimensionen passen nicht nach Neusatzeck und stören das Landschaftbild erheblich. Akzeptabel wäre für mich nur eine deutlich kleinere Bebauung. Mit dem Seniorenzentrum (ohne das eigentliche Kloster auf der anderen Seite welches wohl ein Pflegehotel werden soll) werden ca. 230 Menschen dort leben und arbeiten. Damit dürfte sich auf einen Schlag die Einwohnerzahl von Neusatzeck verdoppeln, hier ist fraglich ob die vorhandene Infrastruktur (z.B. Kanalisation) dafür überhaupt ausgelegt ist.

Darüber hinaus habe ich auch folgende Einwände:

Es ist geplant ca. 2500m² Landschaftsschutzgebiet zu überbauen. Dies soll zulässig sein, da das Seniorenzentrums Neusatzeck ein öffentliches Interesse sozialer und wirtschaftlicher Art i.S.d.§ 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BNatSchG darstellen kann. Hier muss klar Widersprochen werden. In der „Fortschreibung des Kreispflegeplan 2019, Bedarfswerte für Pflegeangebote bis zum Jahr 2025", ausgestellt vom Landratsamt Rastatt, wird festgestellt, dass es im Planungsraum Süd einen Überhang von bis zu 173 Pflegeplätze gibt. Hierbei ist das Seniorenzentrum Neusatzeck noch nicht miteinberechnet. Damit gibt es kein öffentliches Interesse sozialer Art. Darüber hinaus wird durch das Überangebot die Auslastung der bereits vorhandenen Pflegeheime gefährdet, sodass diese wirtschaftliche Nachteile haben könnten. Damit besteht auch kein öffentliches Interesse wirtschaftlicher Art. Insgesamt ist das Projekt dadurch nachweislich nur von Interesse für den Investor. Hier fordere ich eine Überplanung des Komplexes bezüglich der Bebauung des Landschaftsschutzgebiets, damit gleiches Recht für alle besteht. Bekanntermaßen haben Neusätzer das Problem in Neusatz zu bauen, da aufgrund des Landschaftsschutzgebiets kaum Bauplätze vorhanden sind.

Ein weiterer Punkt betrifft den § 2 der *„Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs (LHeimBauVO)"*. Das Seniorenzentrum verstößt hierbei gegen die Sollbestimmungen wie folgt:

Zu Absatz 1: Das Seniorenzentrum ist nicht wohnortnah und die Einrichtungsgröße ist nicht ortstypisch überschaubar

Zu Absatz 3: Das Seniorenzentrum liegt nicht zentral im Stadtteil und die Bushaltestellen sind nicht barrierefrei erreichbar entsprechend der DIN 18040. Desweiteren ist der öffentliche Nahverkehr vor allem sonntags nur unregelmäßig verfügbar.

Durch die Vielzahl der Verstöße gegen die Sollbestimmungen liegt damit laut den *„Ermessenslenkende Richtlinien zur Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO)"* ein atypischer Fall vor. Eine Stellungnahme der Heimaufsichtsbehörde ist in der Offenlegung des Bebauungsplans allerdings nicht zu finden.

Abschließend möchte ich sagen, dass der Gebäudekomplex für das betreute Wohnen nicht in das Landschaftsbild passt aufgrund der Größe, dem viel zu geringem Abstand zur Straße und der generell urbanen Architektur.

Dieser Komplex sollte zumindest weiter von der Straße abrücken und in der Höhe reduziert werden, z.B. durch den Bau einer unterirdischen Tiefgarage.

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet: Sonntag, 20. September 2020 20:01
An:
Betreff: Aw: WG: Stellungnahme Bebauungsplan Seniorenzentrum Neusatzeck
Anlagen: Stellungnahme unterschrieben.pdf

Guten Tag

vielen Dank für die Rückmeldung.
Anbei finden Sie das unterschriebene Stellungnahmeschreiben.

Meine Adresse:

Für weitere Fragen wäre ich unter erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Gebäudekubatur - Dimensionierung

Die erforderliche Gebäudekubatur ergibt sich aus der angestrebten Mischung von Pflegeheim (unter Berücksichtigung der Vorgaben des Heimgesetzes) und Service-Wohnen sowie der dazugehörigen Infrastruktur und der Wohnungen für die Mitarbeiter. Gegenüber der bisherigen Planung hat sich die Summe des Gebäudevolumens auch auf Anregung des Ortschaftsrats bereits reduziert. Eine weitere Reduzierung ist aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Entwässerung

Die bestehenden Kanäle sind für die Bestandsbebauung ausreichend.

Bei der geplanten Neubebauung mit einem Seniorenzentrum ist der bestehende Schmutzwasserkanal ausreichend dimensioniert. Anders verhält es sich beim Regenwasserkanal. Eine zusätzliche Versiegelung verursacht zusätzlich abflusswirksame Flächen, die gemäß einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in den nächsten Vorfluter abgeleitet werden können oder aber über eine ausreichend dimensionierte Speichereinheit zurückgehalten und gedrosselt bzw. zeitverzögert in den Regewasserkanal eingeleitet werden können. Die Entwässerung des geplanten Seniorenzentrums wird im Rahmen des nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahrens geklärt.

(Teil-)versiegelte Flächen im Landschaftsschutzgebiet

Nur Randbereiche des Landschaftsschutzgebietes Bühlertal werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert; hierdurch werden lediglich 0,25 ha des insgesamt ca. 5.884 ha umfassenden Landschaftsschutzgebietes in Anspruch genommen. 50 % dieser Fläche bleiben als Grünfläche erhalten und werden teilweise durch Obstbaumpflanzungen aufgewertet. Der tatsächliche %-Anteil am ca. 5.884 ha großen Landschaftsschutzgebiets liegt bei 0,0042 % und ist daher marginal.

Darüber hinaus erlauben die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen keine Hauptgebäude und keine Balkone im Landschaftsschutzgebiet. Terrassen und Lichthöfe dürfen ebenso wie untergeordnete Bauteile in allen Geschossen die Baugrenzen überschreiten. Im Landschaftsschutzgebiet ist der 2. Rettungsweg mit den seitlich angelegten Stellplätzen im östlichen Teil des Plangebietes mit dauerhaft wasserdurchlässiger Oberfläche und Begrünung zulässig.

Die aktuelle Nutzung der betreffenden Fläche als Weg, Lagerfläche, Weihnachtsbaumkultur und Nutzgarten sowie die angrenzende vorhandene Bebauung wirken als Vorbelastung.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels mit einer zunehmenden Lebenserwartung der Bevölkerung besteht zur Deckung des daraus resultierenden Bedarfs an altengerechten Wohnungen/ Unterbringungsmöglichkeiten für pflegebedürftige Personen ein grundsätzlich öffentliches Interesse an dem geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“.

Die Wahrung sozialer Interessen und die Sicherstellung der Bedürfnisse alters- und pflegebedürftiger Menschen ist im öffentlichen Interesse.

Die Planung des Sondergebietes Seniorenzentrum Bühl-Neusatz erfüllt die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

- Die überplanten Bereich befinden sich am äußersten Rand der Landschaftsschutzgebiets-Innengrenze. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist nicht in einem zentralen oder für das Landschaftsbild charakteristischen Bereich betroffen.
- Der Umfang der Flächeninanspruchnahme ist im Vergleich zur Größe des LSG marginal.
- In den überplanten Bereichen erfolgen keine Hochbaumaßnahmen.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit ist gering und die Eingriffe werden ausgeglichen.
- Es bestehen Vorbelastungen.
- Für das Sondergebiet gibt es keine Standortalternativen.
- Das öffentliche Interesse ist sehr hoch.

Die Wahrung sozialer Interessen und die Sicherstellung der Bedürfnisse alters- und pflegebedürftiger Menschen ist im öffentlichen Interesse.

Der Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung auf der Grundlage des aktuellen Konzepts liegt der Unteren Naturschutzbehörde zur Entscheidung vor. Eine abschließende Feststellung der objektiven Befreiungslage kann durchgeführt werden.

Widerspruch zur LHeimBauVO Baden-Württemberg

Die Vorschriften der LHeimBauVO Baden-Württemberg sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans. Es kann aber festgehalten werden, dass die aktuelle Planung frühzeitig mit der Heimaufsicht abgestimmt wurde. Erst im nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren wird die Einhaltung entsprechender Vorschriften geprüft.

Im Übrigen besteht bereits ein baurechtlich genehmigtes Altenpflegeheim für Ordensschwestern. Auch wenn das Gebäude leer steht, genießt das Gebäude nach wie vor Bestandsschutz.

Landschaftsbild

Die Gebäudekubatur und -lage ergibt sich aus Grundstücksgröße und -zuschnitt, der Topographie, den Anforderungen der LHeimBauVO und wirtschaftlichen Überlegungen. Im Zuge des bisherigen Planungsprozesses wurden im Interesse des Landschaftsbildes die Baumassen erheblich reduziert und dort, wo es möglich war, von der Schwarzwaldstraße abgerückt. Dies betrifft insbesondere die Höhenentwicklung. Gegen eine weitere Reduzierung der Gebäudekubatur und damit des Raumangebotes sprechen wirtschaftliche Überlegungen, wonach eine Mindestgröße für den nachhaltigen Betrieb der Einrichtung erforderlich ist. Ein weiteres Abrücken des Gebäudekörpers SO3 mit unveränderter Grundfläche von der Schwarzwaldstraße nach Süd-Osten ist wegen des Grundstückszuschnittes (mangelnde Grundstücksverfügbarkeit) nicht möglich. Eine Reduzierung der Gebäudetiefe um 5 m würde die Konzeption der Anlage mit geschütztem Innenhof nicht mehr ermöglichen. Es ist aber möglich, den Baukörper bei gleichbleibender Grundfläche unter Einhaltung von Grenzabständen um ca. 0,65 m nach Süd-Osten zu verschieben und somit den Abstand des Gebäudes zur Straße und damit die Gehwegbreite etwas zu erhöhen. Der Bebauungsplan sieht entsprechende Festsetzungen vor.

Gegenüber dem Vorentwurf sind die geplanten Gebäude landschaftsbildverträglicher wegen der bereits reduzierten und gegliederten Baumassen, der reduzierten Gebäudehöhen aber auch wegen der Materialien zur Fassadengestaltung. Insofern wird der Anregung zur Reduzierung der Vollgeschosse nicht gefolgt. Dem Abrücken des Gebäudekörpers SO3 nach Süd-Osten wird nur teilweise gefolgt.