

Stadt Bühl, Gemarkung Neusatz

Bebauungsplan
„Seniorenzentrum Neusatz“
und Örtliche Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT

vom 13. November 2020

stadtconcept 
sc stadconcept GmbH

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

 B-PLAN

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

TEIL IA: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN).....	4
A. GELTUNGSBEREICH.....	4
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE.....	4
C. PLANUNGSKONZEPTION.....	5
D. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	8
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
E. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	9
1. Planungsrechtliche Situation	10
2. Grundbesitzverhältnisse	10
F. VERFAHREN.....	10
G. KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – BEGRÜNDUNG.....	10
1. Verkehrliche Anbindung	10
2. Ver- und Entsorgung	10
3. Art der baulichen Nutzung.....	11
4. Maß der baulichen Nutzung	12
5. Bauweise	15
6. Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	15
7. Nebenanlagen	16
8. Flächen für Stellplätze und Garagen	16
9. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	17
10. Private Grünflächen.....	17
11. Gehrecht	17
12.2 Planinterner naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	18
12.3 Planexterner naturschutzrechtlicher Ausgleich	18
14.4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen.....	18
13. Umsetzung und Kostenerstattung der Ausgleichsmaßnahmen	19
14. Flächenbilanz.....	19
H. ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE FÜR IN DER ABRISS-/ BAUGENEHMIGUNG ERFORDERLICHE NEBENBESTIMMUNGEN	20
I. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „BÜHLERTAL“ - NATURSCHUTZRECHTLICHE BEFREIUNG.....	21
J. NATURPARK	22
K. KULTURDENKMAL	22
L. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG	22
1. Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO ₂	22
2. Kleinklima/ Klimaanpassung.....	22
M. KOSTEN	22
N. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG/ BODENORDNUNG.....	23
TEIL IB: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN).....	24
A. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	24
B. UNBEBAUTE FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE.....	24
C. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN	25
D. EINFRIEDUNGEN	25
E. AUßENANTENNEN	25

TEIL II: UMWELTBERICHT 26

Teil Ia: Städtebauliche Begründung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich und die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



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

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

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

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

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

C. Planungskonzeption

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

Nach der Definition des Heimgesetzes (HeimG) sind Heime Einrichtungen, die dem Zweck dienen, ältere Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten. Diese Einrichtungen bieten i. d. R. unterschiedliche Betreuungskonzepte für alle Pflegestufen bis zur Bettlägerigkeit an.

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

- Service-Wohnen¹: Gebäude/ Wohnanlage, in der barrierefreie Wohnungen zusammengefasst werden; die Selbständigkeit der Bewohner steht im Vordergrund. Ergänzt werden die Wohnungen durch Gemeinschaftsräume.
Diese Wohnform ist geeignet für Menschen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf, die aber noch selbständig sind und ihre eigenen vier Wände nicht aufgeben, jedoch bei zunehmender Pflegebedürftigkeit keinen Standortwechsel mehr vornehmen möchten. Im Verbund mit dem Altenpflegeheim.
- Stationäre Hausgemeinschaften: Gebäude/ Wohnanlage oder zusammengefasste Zimmer/ Appartements, in der sich die Bewohner - soweit es geht - aktiv an den alltäglichen Aufgaben eines Haushalts mitbeteiligen.
- Alten- und Pflegeheim²: Stationäre Wohn-, Verpflegungs- und Betreuungseinrichtungen für ältere, chronisch kranke und dauerhaft pflegebedürftige Menschen, die nicht mehr selbst für sich sorgen können und einer intensiven Pflege bedürfen.

Im Mutterhaus werden Wohnungen für Mitarbeiter eingerichtet bzw. umgebaut. Eine der allgemeinen Zweckbestimmung entsprechende Versorgungsinfrastruktur einschließlich freier Berufe rundet das Angebot ab:

- Läden und ladenmäßig betriebene Dienstleistungsbetriebe wie BIO-Hofladen, Frisör*in, Kosmetiker*in u. ä. ...
- Büroräume für die Hausverwaltung und Organisation,
- Freie Berufe und ähnlich ausgeübte Tätigkeit in direktem Zusammenhang mit der Altenpflege wie Ärzt*in, Physiotherapeut*in, Fußpfleger*in, Masseur*in, u. ä. ...
- Schank- und Speisewirtschaft: Bistro, Café, Kiosk, u. ä.
- Räumlichkeiten für kulturelle bzw. interne Veranstaltungen
- Kofferlager im 1.DG zur Unterbringung von persönlichen Gegenständen der Bewohner*innen des Seniorenzentrums

¹ Hierbei handelt es sich um eine Unterart des „Betreuten Wohnens“. Im Gegensatz zum Betreuten Wohnen unterliegt diese Unterart nicht den Regelungen des Heimgesetzes. Aufgrund der Bestandsgebäudeeigenschaften sind die DIN-Vorschriften des Heimgesetzes teilweise nicht erfüllbar.

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

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

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

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

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

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

Das Seniorenzentrum erstreckt sich auf 3 Gebäudekomplexe:

- 1. Haus APH - Alten- und Pflegeheim „Haus Barbara“**
Pflegeheim mit 100 Einzelpflegezimmern verteilt auf 2-3 Geschosse
3 Wohngruppen mit jeweils 15 Einzelpflegezimmern
1 Wohngruppe mit 13 Einzelpflegezimmern
3 Wohngruppen mit 14 Einzelpflegezimmern
1 Tagespflege-Station mit ca. 20 Pflegeplätzen
- 2. Mutterhaus „Graues Langohr“**
Die geplanten Nutzungsarten erstrecken sich auf das Mutterhaus.
 - a) Kellergeschoss – straßenseitig EG-Geschoss:
Hofladen
 - b) Untergeschoss – straßenseitig 1.OG:
Frisör*in, Fußpfleger*in, Verwaltung, Wohnungen für Mitarbeiter*innen
 - c) Erdgeschoss – straßenseitig 2.OG:
Wohnungen für Mitarbeiter*innen, Veranstaltungsraum
 - d) 1. Obergeschoss – straßenseitig 3.OG:
Wohnungen für Mitarbeiter*innen
 - e) 2. Obergeschoss – straßenseitig 4.OG
Wohnungen für Mitarbeiter*innen
 - f) 1. Dachgeschoss – straßenseitig 5.OG
Kofferlager
 - g) 2. Dachgeschoss – straßenseitig 6.OG:
Fledermausquartier „Graues Langohr“ - Fortpflanzungs- und Ruhestätte

Die notwendigen Kfz-Stellplätze werden entlang des 2. Rettungsweges südlich des geplanten Pflegeheims, östlich des Mutterhauses sowie in überbauten Tiefgaragen nachgewiesen.

3. Mehrfamilienhaus „Service-Wohnen“

Der Anbau des ehemaligen Pflegeheims der Schwestern wird abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus mit ca. 22 Wohneinheiten im Bereich „Service-Wohnen“ ersetzt. Hierher werden die drei Bestandswohnungen aus dem zum Abriss anstehenden Ökonomiegebäude verlagert; diese sind nur ausnahmsweise zulässig:

- 1 betriebsbezogene Wohnung in funktionalem Zusammenhang mit dem Seniorenzentrum und
- 2 allgemeine Wohnungen.

Die notwendigen Kfz-Stellplätze werden in ebenerdig von der Schwarzwaldstraße zu-fahrbaren und überbauten Tiefgaragen im SO1 und SO3 sowie am 2. Rettungsweg im süd-östlichen Teil des Plangebietes nachgewiesen.

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

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

D. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Seniorenzentrum“ ist größtenteils aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche entwickelt. Denn bislang hat hier eine bauliche Nutzung, teilweise auch als Altenheim, stattgefunden; dies ist auch in Zukunft beabsichtigt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf. Vor diesem Hintergrund ist eine geringfügige Erweiterung der bisherigen Sonderbaufläche als konkretisierende Ausformung auf der Ebene des Bebauungsplans zu sehen und vertretbar; der Grundzug der Planung wird hierdurch nicht berührt. Die Erweiterung der Sonderbaufläche und Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung wird im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung angepasst.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

E. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

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

2. Grundbesitzverhältnisse

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

F. Verfahren

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

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

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

G. Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen – Begründung

1. Verkehrliche Anbindung

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

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

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

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

2. Ver- und Entsorgung

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

Im Plangebiet 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.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert, verrieselt, in den nächsten Vorfluter oder in einer Speichereinheit gesammelt und zeitverzögert in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die Müllentsorgung ist so vorgesehen, dass die Müllsammelbehälter am Tag der Müllabfuhr im Einmündungsbereich des 2. Rettungsweges im süd-östlichen Plangebiet abgestellt werden. Die Müllfahrzeuge müssen daher nicht das Gelände des Seniorenzentrums befahren.

Der 2. Rettungsweg ist mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr befahrbar.

3. Art der baulichen Nutzung

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

Konzept

In Anlehnung hieran setzt der Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“, bestehend aus SO1, SO2 und SO3 fest. Es dient der Unterbringung von Einrichtungen, die dem Zweck dienen, ältere Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten.

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

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

Somit ist Wohnen **allgemein** zulässig

- als Service-Wohnen für noch selbständige ältere Menschen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf,
- für Mitarbeiter des Seniorenzentrums.

Nach der jüngsten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 ist eine Beschränkung zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet unwirksam. Vor diesem Hintergrund sind betriebsbezogene Wohnungen und allgemeine Wohnungen ausnahmsweise zulässig. Damit es bei der Umsetzung der Planung im nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren bei einer Betriebswohnung und die zwei allgemeinen Wohnungen (ergeben sich aus den Bestandswohnungen aus dem Bereich des Ökonomiegebäudes) bleibt und das Service-Wohnen im Vordergrund steht, ist ein Eintrag einer Dienstbarkeit für 3 Wohnungen ins Grundbuch vorgesehen. So kann die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes SO3 gewahrt werden. Hierzu die Ausführungen unter **C.3.**

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

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

Stützmauern und Aufschüttungen im bewegten Gelände sind funktional und räumlich-gegenständlich untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des mit einem Seniorenzentrum bebauten Grundstück dienen und aller Voraussicht nach auch nicht der Eigenart des Baugebiets widersprechen³. Stützmauern und Aufschüttungen sind somit als Art der baulichen Nutzung in SO1, SO2 und SO3 zulässig.

Teile der als Sondergebiet SO1 und SO2 festgesetzten Grundstücke Flst.Nrn. 1832 und 1827/2 liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bühlertal“. Bei Realisierung des Bauvorhabens wird in das durch Rechtsverordnung festgelegte Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ eingegriffen. Da für eine Bebauung dieser Grundstücke eine Befreiung nach § 8 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ vom 28.10.2002 i.V.m. § 54 Abs. 1 NatSchG und § 67 Abs. 1 BNatSchG erforderlich ist, wird gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB diese Nutzung erst dann zulässig, wenn die erforderliche Befreiung erteilt wurde.

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

4. Maß der baulichen Nutzung

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

4.1 Grundfläche

Bedingt durch die ausgeprägte Topographie verläuft die Grundfläche der Bestandsbebauung einschließlich der zugehörigen Hof- und Wegeflächen überwiegend entlang der

³ Vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 28.4.2004 – 4C 10.03 – NVwZ 2004, 1244, juris Rn.24

Schwarzwaldstraße (L83a). Die südlichen Teile des Plangebietes weisen stärkere Hangneigungen auf und sind unbebaut.

Konzept

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

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

Im Sinne eines angebotsorientierten Bebauungsplans liegt die zulässige Grundfläche um 10 % über dem der Planung zugrunde liegenden Projekt; dies ermöglicht auch künftig eine gewisse Flexibilität um auf geänderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.

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

4.2 Gebäudehöhen

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

Konzept

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

- im Sondergebiet SO1 und SO2 über die zulässige Wand- und Firsthöhe als Höchstmaß; bei Flachdachbebauung entspricht die oberste Außenwandbegrenzung (inkl. Oberkante Attika) den festgesetzten Wandhöhen WH1, WH2 und WH3,
- im SO3 über die zulässige Wandhöhe (inkl. Oberkante Brüstung) WH6 als Höchstmaß zzgl. im Nicht-Vollgeschoss über die zulässige Wand- und Firsthöhe als Höchstmaß; bei Flachdachbebauung entspricht die oberste Außenwandbegrenzung (inkl. Oberkante Attika) der festgesetzten Wandhöhe WH7.

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

Die absolute Gebäudehöhe in Meter bezieht sich für jedes Sondergebiet auf einen Höhenbezugspunkt an der Schwarzwaldstraße; dies sagt aber noch nichts darüber aus, wieviel Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung durch diese Festsetzung zugelassen werden. ⁴

Dies und die Tatsache, dass hinsichtlich des künftig festzusetzenden Abwasserbeitrags nach der Abwassersatzung der Stadt Bühl die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Maßstab herangezogen wird, erfordert ergänzend die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Sofern die zulässigen Wand- und Firshöhen es erlauben, ist auch die Errichtung von Nicht-Vollgeschossen bspw. im Bereich von Tiefgaragen oder Staffelgeschossen zulässig. Hierdurch erscheinen die Gebäude höhergeschossig als die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

Wandhöhe	Sondergebiet 1		
Firshöhe	Bezugshöhe = 386,00 m (Schwarzwaldstraße)		
	in m ü NN	in m	Vollgeschosse
WH1	401,70	15,70	III
FH1	403,00		
WH2	398,40	12,40	III
FH2	399,70		
WH3	395,10	9,10	III
FH3	396,40		

Wandhöhe	Sondergebiet 2		
Firshöhe	Bezugshöhe = 384,50 m		
	in m ü NN	in m	Vollgeschosse
WH4	399,50	11,10	III
FH4	404,50		
WH5	399,50	15,00	III
FH5	409,50		

Wandhöhe	Sondergebiet 3		
Firshöhe	Bezugshöhe = 383,50 m		
	in m ü NN	in m	Vollgeschosse
WH6	396,50	13,00	IV
WH7	398,80	15,30	IV
FH7	399,50		

Die in den Tabellen enthaltenen Wand- und Firshöhen sind in Bezug auf die unteren Höhenbezugspunkte in der Schwarzwaldstraße zu sehen. Je weiter die Gebäudeteile vom Höhenbezugspunkt hangaufwärts abrücken, desto größer ist die Diskrepanz zwischen Wand- und Firshöhe einerseits und der Zahl der Vollgeschosse andererseits. Denn die höher liegenden Gebäudeteile orientieren sich an der Topographie. Der Schnittpunkt der jeweiligen Gebäudeaußenwand mit dem Gelände ergibt sich aus der Geländeform nach Baufertigstellung; eine Festsetzung der Geländehöhe im Bebauungsplan ist nicht möglich.

⁴ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 09.05.2019 - 5 S 2015/17: Die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche stellt keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO dar, wenn die Höhenlage im Plan nicht näher bestimmt ist.

Die Schnitte in der Planzeichnung verdeutlichen die höhenmäßige Einbindung der neu geplanten Gebäude in die vorhandene Bebauung und in das nach Süden ansteigende Gelände.

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

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

5. Bauweise

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

Konzept

Im SO1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Neubebauung in offener Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt.

Im SO2 und SO3 ermöglicht eine offene Bauweise die Sicherung des baulichen Bestands und eine Ersatzbebauung.

Der Faktor zur Ermittlung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung liegt bei 0,125H.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die bereits bestehende Bebauung orientiert sich unmittelbar süd-östlich entlang der Schwarzwaldstraße (L83a), während die rückwärtigen Bereiche des Areals nach Süden von Bebauung freigehalten sind. Diese Struktur ergibt sich nicht zuletzt auch aus der Topographie.

Konzept

Die geplante Neu- und Ersatzbebauung orientiert sich an dem Gebäudebestand, der Grenze des Landschaftsschutzgebietes, dem Flugkorridor für das Graue Langohr und der Topographie sowie dem für den Betrieb des Pflegeheims erforderlichen Raumprogramm, dem Stellplatznachweis und der vorhandenen Wegeführung.

Die Baugrenzen verlaufen überwiegend parallel zur und im SO2 teilweise deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie der Schwarzwaldstraße und ragen nach Süd-Osten ins Gelände.

Zur Herstellung von Terrassen und Lichthöfen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden, sofern diese nicht im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ liegen und das zulässige Nutzungsmaß eingehalten wird. Ausnahmsweise ist die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen zulässig.

6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

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

~~Der Neubau des Alten- und Pflegeheims ist im Bereich des derzeitigen Ökonomiegebäudes nach Osten vorgesehen, während im verbleibenden Pforten- / Mutterhaus Mitarbeiterwohnungen sowie Komplementärnutzungen zur Versorgung der Heimbewohner und weiter süd-westlich in Richtung Fischerhöfe Service-Wohnen untergebracht werden sollen. Bedingt durch die ausgeprägte Topographie bewegt sich die Bebauung vorwiegend entlang der Schwarzwaldstraße (L 83a) und wird nach Süden durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes begrenzt.~~

~~Abweichend von den abstandsrechtlichen Regelungen der LBO Baden-Württemberg zwischen SO2 und SO3 (die erforderliche Abstandsflächentiefe liegt bei ca. 11 m) wird eine geringere Abstandsflächentiefe festgesetzt, damit die Bestandsbebauung in die Neubebauung eingebunden werden kann; der gesetzliche Mindestabstand von jeweils 2,50 m je Gebäude wird aber eingehalten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt, denn die Grundrisse des Bestandsgebäudes und des Service-Wohnens werden so angelegt, dass die Belichtung der Wohnräume nicht über die seitlichen Außenwände erfolgt. Ebenso werden die Brandschutzanforderungen bei der Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstands.~~

7. Nebenanlagen

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

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

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

8. Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur als Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wegen der landschaftlich exponierten Lage im Außenbereich mit seiner Erholungsfunktion dürfen nur notwendige Stellplätze nachgewiesen werden, die zulässige Grundfläche (Gesamtversiegelung) muss eingehalten werden.

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

Süd-östlich entlang der geplanten Neubebauung im Sondergebiet SO1, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bühlertal“ vom 28. Oktober 2002 sind in Verbindung mit einem aus

Brandschutzgründen erforderlichen 2. Rettungsweg Längsstellplätze geplant. Eine erforderliche Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde in Aussicht gestellt. Hierzu die Ausführungen unter **I**.

9. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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

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

10. Private Grünflächen

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

Die Plankonzeption sieht im nördlichen Teil des Plangebietes eine Parkanlage vor. Der Wegeanteil dieser Fläche beträgt 30 %, die restlichen Flächen sind durch landschaftsgerechte Grünstrukturen geprägt. Somit ist der Grüncharakter der Hauptnutzung vorherrschend, der Bebauungsplan setzt diese Fläche als private Grünfläche PG1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage Demenz“ fest. Die Parkanlage stellt eine sinnvolle und wichtige Ergänzung des Seniorenzentrums dar. Hier sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der allgemeinen Zweckbestimmung entsprechen bzw. zur normalen Ausstattung gehören.

Weiter ist im süd-östlichen Teil des Plangebietes eine Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung der Anlage geplant. Die private Grünfläche PG2 mit der Zweckbestimmung „Siedlungsrand“ wird überlagert mit einer Fläche mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und dient somit zeitgleich dem planinternen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Hierzu die Ausführungen unter **G.12.2**.

Am süd-westlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine weitere Parkanlage vorgesehen. Der Wegeanteil dieser Fläche beträgt 30 %; die restlichen Flächen sind durch landschaftsgerechte Grünstrukturen geprägt. Somit ist der Grüncharakter der Hauptnutzung vorherrschend, der Bebauungsplan setzt diese Fläche als private Grünfläche PG3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage Kneipp“ fest. Die Parkanlage stellt eine sinnvolle und wichtige Ergänzung des Seniorenzentrums dar. Hier sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der allgemeinen Zweckbestimmung entsprechen bzw. zur normalen Ausstattung gehören. Das Abfangen abfallender Böschungen und Höhenversprünge mit natürlichen Materialien ist zulässig. Hierzu die Ausführungen unter **C** der örtlichen Bauvorschriften.

11. Gehrecht

Südlich entlang der Schwarzwaldstraße, vom ampelgeregelten Fußgängerüberweg kommend in Richtung Friedhof und in Richtung Bushaltestelle verläuft ein **ca. 2 m breiter** Fußweg auf privaten und öffentlichen Grundstücken und wird durch die Allgemeinheit genutzt. Diese Nut-

zung soll auch künftig beibehalten werden. Daher wird zeichnerisch und textlich auf den privaten Grundstücken ein 2 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan festgesetzt. Das Gehrecht umfasst die Befugnis, das Privatgrundstück zu betreten.

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

12.1 Grünordnerische Gestaltung

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

- Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Plangebietes und landschaftlichen Einbindung in topographisch ausgeprägter Umgebung.
- Erhaltung des Baumbestands zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Klima.
- Wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen zum teilweisen Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen.
- Naturnahe Gestaltung der Parkanlagen in topographisch bedingter exponierter Lage, Erforderlichkeit eines Freiflächengestaltungsplans.

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

12.2 Planinterner naturschutzrechtlicher Ausgleich

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach Süd-Osten hin ein mindestens 6,50 m breiter Streifen als extensive Wiese anzulegen und mit Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Diese Maßnahme dient gleichzeitig der landschaftlichen Einbindung des Seniorenzentrums in die sensible Landschaft.

12.3 Planexterner naturschutzrechtlicher Ausgleich

Aus der ~~Ökokonto-Maßnahme~~ südwestlich des Ortsteils Oberweier auf Gemarkung Altschweier (Waldhägenich), Flst.Nr. 3323, Los 36 – 39, werden 26.387 Ökopunkte dem Bebauungsplan Seniorenzentrum Neusatzeck zugeordnet. Die bereits umgesetzte ~~Ökokonto-Maßnahme~~ auf einer Fläche von 13.000 m² wurde im Jahr 2017 angelegt. Bei der Fläche handelte es sich um eine Ackerfläche. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Waldhägenich“ und soll als Magerwiese entwickelt werden. Die Wiesenansaat wurde bereits durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Umweltbericht verwiesen. Hier sind die erforderlichen Maßnahmen konkret beschrieben.

Ergänzend wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Landratsamt Rastatt - Untere Naturschutzbehörde, der Stadt Bühl und dem Vorhabenträger zur dauerhaften Sicherung der planexternen Ausgleichsmaßnahme geschlossen.

11.4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

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

- ~~— Dietz: Endbericht der Fledermausuntersuchung zum Bebauungsplan Schwarzwaldstraße – Mutterhaus Kloster Neusatzeck vom 07.09.2018.~~
- ~~— Kugelschaffer: Gutachten Kontrolle des Dachbodens des Mutterhauses/ Kloster Neusatzeck vom 29.08.2019 und 30.09.2020, Artenschutzrechtliche Stellungnahmen zu den möglichen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Nutzung des Langohrquartiers im Dachboden des Muttergebäudes vom 11.05.2020 und 04.07.2020.~~

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

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

~~CEF-Maßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:~~

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

13. Umsetzung und Kostenerstattung der Ausgleichsmaßnahmen

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

14. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	12.235 m²	1,23 ha	100,0 %
--	-----------------------------	----------------	----------------

Davon entfallen auf:

Sonstiges Sondergebiet	9.268 m ²	0,93 ha	75,75 %
Private Grünflächen	2.968 m ²	0,30 ha	24,25 %

H. Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Abriss-/ Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen

Nach den artenschutzrechtlichen Untersuchungen ist mit dem Vorkommen von relevanten Arten aus der Tiergruppe der Vögel und der Fledermäuse zu rechnen. Dadurch können eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG für diese Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie ein Risikomanagement inklusive Monitoring erforderlich. Nur unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten verhindert.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen im separat beigefügten Umweltbericht sowie dem Fachbeitrag Artenschutz einschließlich zugehöriger Fledermausgutachten verwiesen.

- ~~Dietz: Endbericht der Fledermausuntersuchung zum Bebauungsplan Schwarzwaldstraße - Mutterhaus Kloster Neusatzeck vom 07.09.2018.~~
- ~~Kugelschaffer: Gutachten Kontrolle des Dachbodens des Mutterhauses/ Kloster Neusatzeck vom 29.08.2019 und 30.09.2020, Artenschutzrechtliche Stellungnahmen zu den möglichen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Nutzung des Langohrquartiers im Dachboden des Muttergebäudes vom 11.05.2020 und 04.07.2020.~~

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

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

~~CEF-Maßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:~~

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

I. Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ - naturschutzrechtliche Befreiung

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 (Feuerwehrezufahrt) 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 altersgerechten 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 stellt die Untere Naturschutzbehörde 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.

J. Naturpark

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

K. Kulturdenkmal

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

Die Anlage genießt keinen gesetzlichen Umgebungsschutz.

Örtliche Bauvorschriften zur Materialwahl bei Dächern und Fassaden sowie grünplanerische Festsetzungen gewährleisten eine Einbindung in die umgebende Landschaft mit dem Kulturdenkmal.

L. Klimaschutz und Klimaanpassung

1. Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO₂

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

2. Kleinklima/ Klimaanpassung

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

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

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

M. Kosten

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

N. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung/ Bodenordnung

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

Teil Ib: Städtebauliche Begründung (Örtliche Bauvorschriften)

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

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

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

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

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

A. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Vielfalt möglicher Dachformen wird auf Sattel- und Walmdächer sowie begrünte Flachdächer eingeschränkt. In Verbindung mit Vorgaben zu Farbe und Material der Dacheindeckung ergibt sich ein positiver Beitrag zur Landschaftsbildpflege in der umgebenden sensiblen Landschaft sowie zum Denkmalschutz. Auch die Regelung der Materialität der Außenwände bis hin zur Zulässigkeit vertikaler Solarenergie- bzw. Photovoltaikanlagen dient der Pflege des Landschaftsbildes und darüber hinaus der Gewinnung regenerativer Energien.

In den Sondergebieten SO1 und SO3 sind bei geeigneter Dachneigung Solarenergie- und Photovoltaikanlagen nur als Indachanlagen zulässig. Aufgeständerte Solarmodule sind unzulässig. Im SO2 (Mutterhaus) ist das Anbringen solcher Anlagen nicht zulässig, da dadurch negative mikroklimatische Veränderungen für das Fledermausquartier zu erwarten sind und mit erheblichen Störungen durch damit verbundene Geräuschentwicklungen sowie Anbringung von Steueranlagen, erforderliche Wartungen etc. verbunden sind.

B. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

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

C. Abgrabungen und Aufschüttungen

In Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen Materialien sollen die Höhenversprünge mit ähnlichen natürlichen Materialien aufgefangen werden:

Außerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind geschichtete Gabionenwände, Findlinge, Natursteine oder Verblendmauerwerk mit Naturstein zulässig, während innerhalb des Landschaftsschutzgebietes nur Trockenmauern zulässig sind.

Je nach Ausarbeitung können diese Höhenversprünge auch von Flora und Fauna besetzt werden.

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

D. Einfriedungen

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

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

E. Außenantennen

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

Bühl, den

Wolfgang Eller
Stadt Bühl, Fachbereich Stadtentwicklung - Immobilien - Bauen

Aufgestellt:

Landau, 13.11.2020

Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Teil II: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht vom Januar 2019, aktualisierter Stand 20. November 2019, aktualisierter Stand 13. November 2020 ist separat der Begründung beigefügt.

QUELLENANGABEN

1. Lager-Renz GmbH (2018), Statische Beurteilung Ökonomiegebäude Kloster Neusatzeck, Rohrdorf, 12. Dezember 2018
2. Zieger Machauer (2018), Antrag auf Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG von der Landschaftsschutzgebietsverordnung des LSG Nr. 2.16.035 „Bühlertal“ zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in Bühl-Neusatz, Altlußheim, 15. November 2018, aktualisierter Stand 20. November 2019
3. BIOPLAN (2020), Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“, Bühl-Neusatz - Fachbeitrag Artenschutz, Stand 21. Oktober 2020/ 13. November 2020
4. ZINK-Ingenieure/ Zieger-Machauer (2020), Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ - Umweltbericht, Altlußheim, Stand 20. November/ Lauf, aktualisierter Stand 21. Oktober 2020/ 13. November 2020