

**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

Inhalt

1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Flächen- und Vorhabenbeschreibung	4
2.1	Lage im Raum.....	4
2.2	Aktuelle Flächennutzung.....	6
2.3	Geplante Flächennutzung	7
2.4	Standortalternativen	8
3	Befreiungsvoraussetzungen	9
3.1	Atypischer, singulärer Einzelfall	9
3.2	Umfang der Beeinträchtigung.....	10
3.3	Funktionen des Schutzgebiets	10
3.4	Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses.....	12
4	Zusammenfassende Abwägung	13

Hinweis:

Die ursprüngliche Ausarbeitung vom November 2018/ aktualisiert 20. November 2019 wurde vom Büro Zieger-Machauer erstellt.

Die Aktualisierung vom Oktober/ November 2020 erfolgte durch das Büro Zink-Ingenieure. Die Änderungen / Ergänzungen des Büro Zink-Ingenieure innerhalb des Textes sind gelb markiert. Entfallende Texte / Textpassagen sind durchgestrichen.



Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
68804 Altlußheim, Forlenweg 1, Mail: info@pbzm.de Tel:
06205-2320210 ○ Fax: -2320222 ○ www.pbzm.de Dipl.-
Ing. Thomas Senn



1 Anlass und Aufgabenstellung

Am Kloster Neusatzeck liegen südlich der Schwarzwaldstraße das ehemalige Ökonomiegebäude sowie das Mutterhaus mit seinen Anbauten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Neusatzeck“ möchte die Stadt Bühl die Voraussetzungen für die Umnutzung der leerstehenden Baulichkeiten zu einem Seniorenzentrum einschließlich der dazugehörigen Wohnungen für Mitarbeiter und Versorgungseinrichtungen schaffen. Das Vorhaben soll durch einen privaten Investor durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bühlertal“ (Schutzgebiet-Nr. 2.16.035, VO des LRA Rastatt vom 28.10.2002).

Bauliche Anlagen in diesem LSG sind grundsätzlich erlaubnispflichtig (§ 5 der Rechtsverordnung) und dürfen (§ 4 i.V.m. § 5 Abs. 3 der Rechtsverordnung):

1. dem besonderen Schutzzweck der Verordnung nicht (mehr als unwesentlich) zuwiderlaufen und
2. den Charakter des Gebietes nicht verändern.

Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn sie aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich ist (§ 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Die Stadt Bühl stellt hiermit einen Antrag auf Befreiung von den Schutzgebietsvorschriften nach § 8 der LSG-VO in Verbindung mit § 54 Abs. 1 NatSchG und § 67 Abs. 1 BNatSchG und begründet diesen Antrag wie folgt.

Wesentliche Grundlagen der folgenden Betrachtungen sind der Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ sowie das Schreiben des Ministeriums für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg zu Befreiungen für Windenergieanlagen in Landschaftsschutzgebieten vom 17.05.2013.

HINWEIS

Als maßgebliche Landschaftsschutzgebietsabgrenzung werden die LSG-Grenzen gemäß den Detailkarten der LSG-VO im Maßstab 1:5000 des Landratsamtes Rastatt zugrunde gelegt, wie sie in den nachstehenden Abbildungen und Karten dargestellt sind und der Stadt Bühl vorliegen. Diese Grenzen entsprechen der Überprüfung der LSG-Grenzen im Rahmen der FNP-Fortschreibung der Stadt Bühl. Im Daten- und Kartendienst der LUBW ist teilweise eine abweichende und fehlerhafte Darstellung enthalten.

Es ergeben sich 4 Überschneidungsbereiche mit einer Gesamtfläche von 2.476 m², davon entfallen 138 m² auf 3 Kleinstflächen mit jeweils 78 m², 44 m² und 16 m² (siehe Abb. 3).

2 Flächen- und Vorhabenbeschreibung

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Bühl-Neusatz oberhalb Fischerberg, südlich der Schwarzwaldstraße L83a in Höhe des Klosters Neusatzeck.

Das Sondergebiet hat eine Größe von ca. 1,22 ha. Die überplante LSG-Fläche ist ca. 2.476 m² groß, dies entspricht etwa 20% des Plangebietes. Betroffen sind die Flurstücke 1832 und 1827/2.

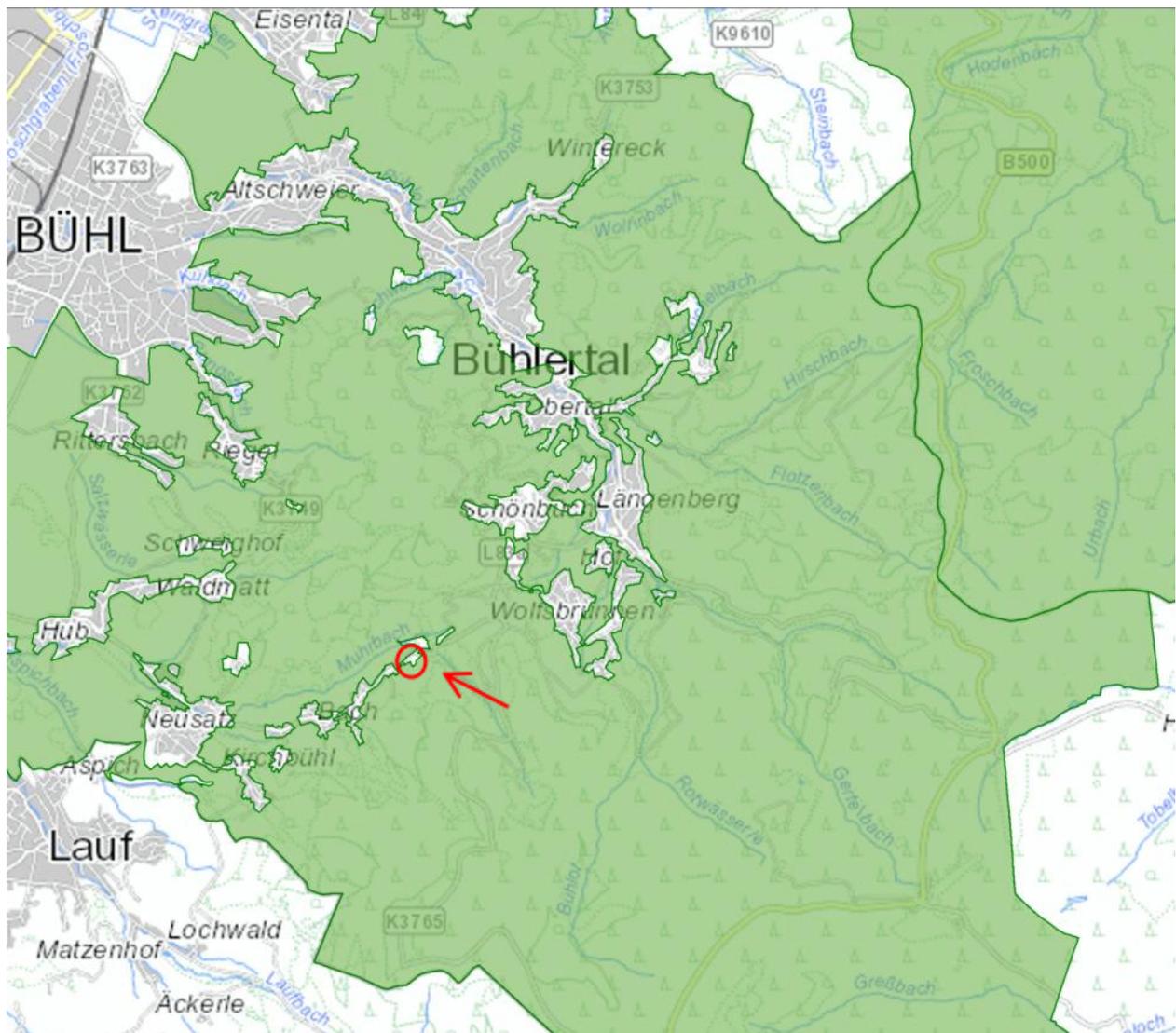


Abb. 1 Übersichtskarte zur räumlichen Lage des Vorhabens im LSG (grün = LSG-Fläche)

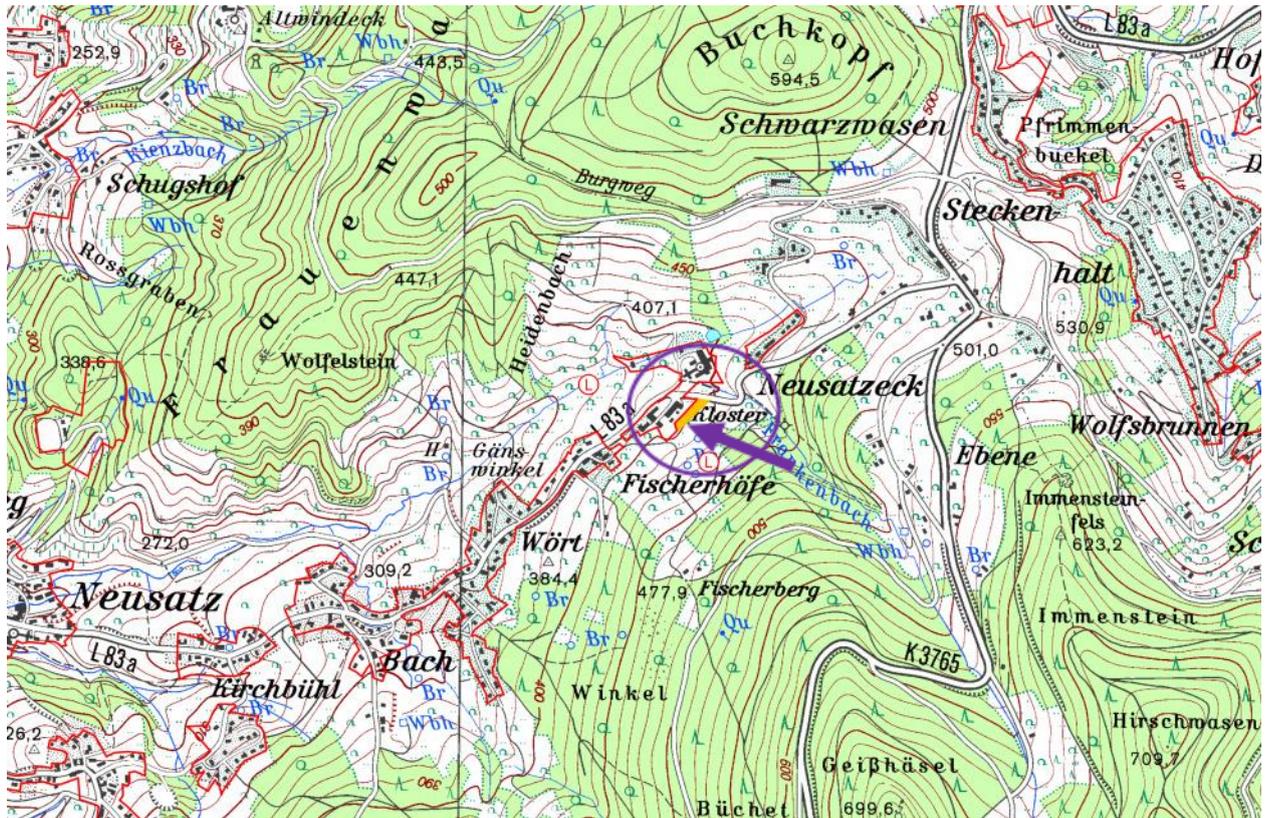


Abb. 2 Übersichtskarte LSG-Überschneidungsbereich (orange Fläche)

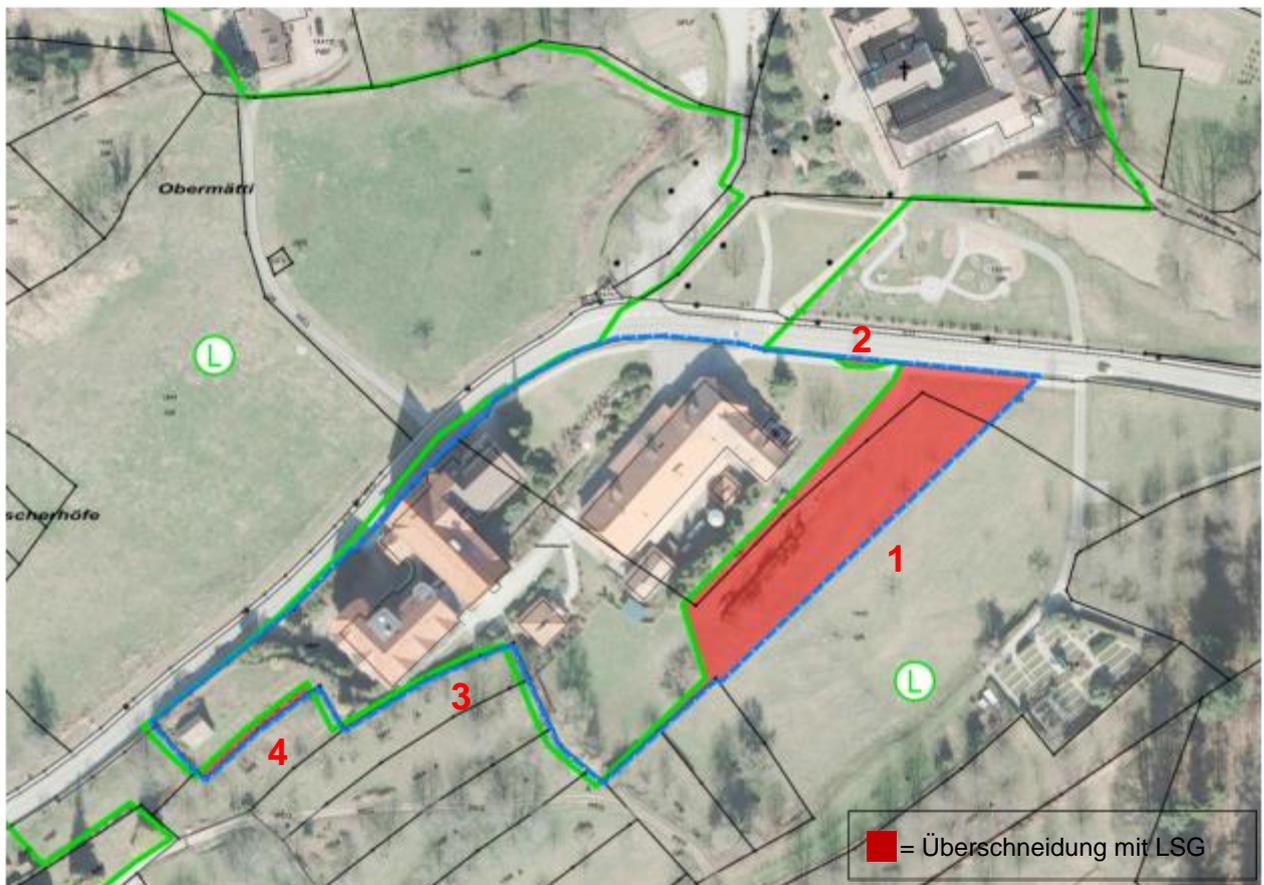


Abb. 3 Überschneidungsbereiche zwischen LSG und Bebauungsplan

2.2 Aktuelle Flächennutzung

Die Überschneidungsbereiche des Bebauungsplans mit dem LSG werden derzeit wie folgt genutzt. Es ergeben sich 4 Überschneidungsbereiche mit einer Gesamtfläche von 2.476 m², davon entfallen 138 m² auf 3 Kleinstflächen mit jeweils 78 m², 44 m² und 16 m².

Biotoptyp	ÖKVO-Code	Fläche
Fettwiese	33.41	1.580 m ²
Intensivwiese, Rasen	33.61	51 m ²
Mulchstreifen mit Ruderalvegetation	35.63	119 m ²
Weihnachtsbaumkultur	37.27	78 m ²
Feldgarten	37.30	313 m ²
Straße, Platz, Weg	61.21	56 m ²
Schotterweg mit Trittrasen	60.23	231 m ²
Lagerplatz mit Trittrasen	60.24	44 m ²
Grünanlage, Außenanlage	60.50	04 m ²
Summe		2.476 m²

Auf der Wiesenfläche hinter dem Ökonomiegebäude stehen einige Apfelbäume (Mittelstämme) und es sind starke Wildschwein-Wühlspuren vorhanden. Entlang des Weges hinter dem Ökonomiegebäude befinden sich Lagerflächen und auf den Böschungen wurden Tannen gepflanzt (Weihnachtsbäume). Der Nutzgarten im Südwesten liegt brach. Die naturschutzfachliche Bedeutung der betroffenen Flächen ist gering-mittel.

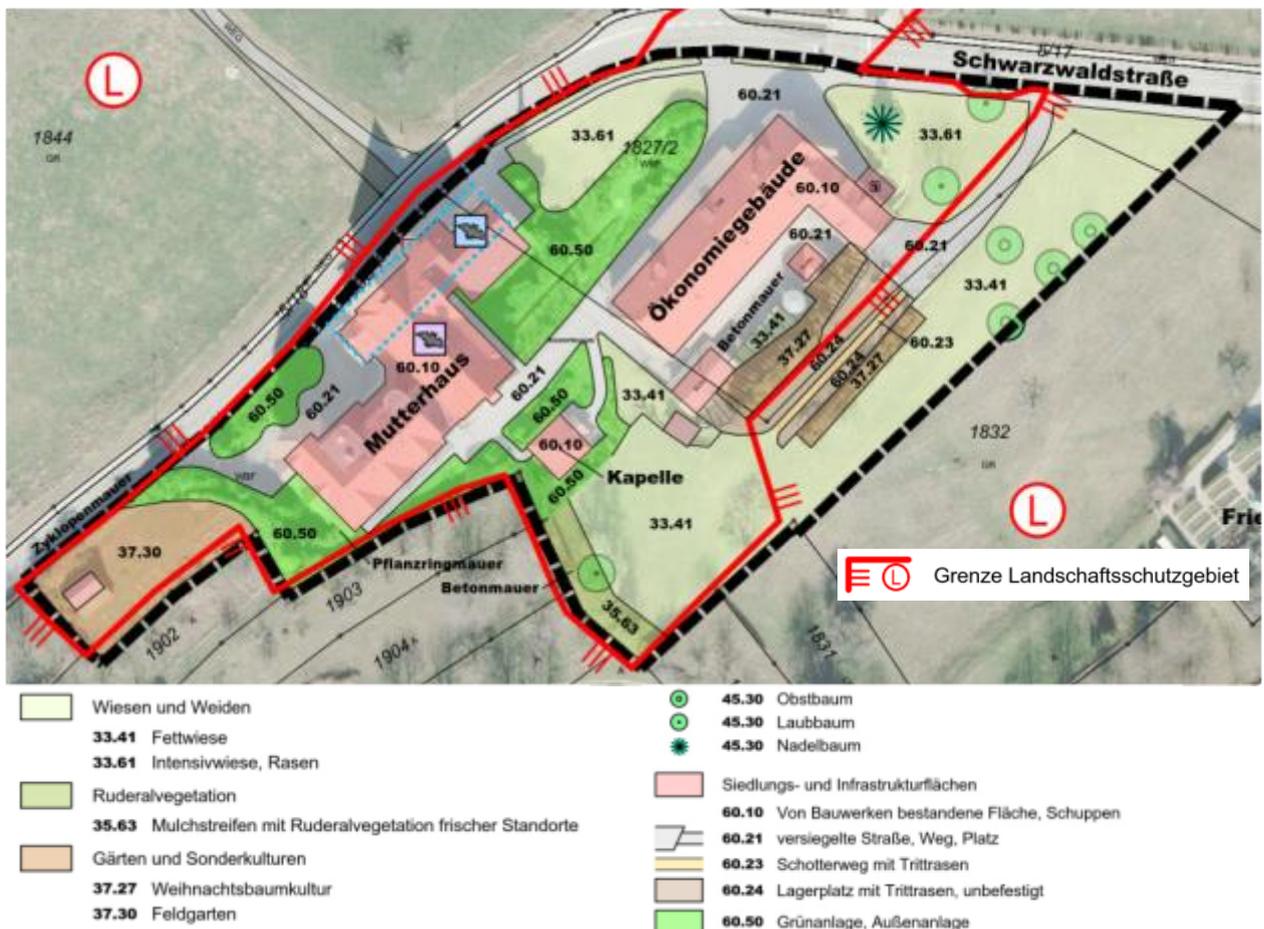


Abb. 4 Flächennutzung in den Überschneidungsbereichen

2.3 Geplante Flächennutzung

Gemäß Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan werden für die Überschneidungsbereiche folgende Nutzungen festgesetzt. Es sind keine Hochbauten geplant.

- Fläche 1 Rettungsweg (Feuerwehrezufahrt) mit seitlichen Stellplätzen, Obstbaumwiese und Grünflächen
- Fläche 2 Wegefläche
- Fläche 3 Hoffläche und Grünfläche
- Fläche 4 begrünte Tiefgaragenüberdeckung, Grünfläche

~~Der Tiefgaragenbau wird ca. 4 m hoch und über das bestehende Geländeniveau reichen. Eine offene Bauweise mit Verbaumaßnahmen ist aus bautechnischen Gründen erforderlich und betrifft vorübergehend auch LSG-Flächen. An der tiefsten Stelle, etwa in der Mitte, ragt die eingeschossige Tiefgarage ca. 1,00 m unter die Grenze des LSG. In der südwestlichen Ecke reicht die TG etwa bis zur LSG-Grenze, in der nordöstlichen Ecke etwa 0,5 m bis 0,6 m in das LSG hinein. Die Bauzeit beträgt ca. 6 Monate. Das Gelände zur Grundstücksgrenze und geplantem Baukörper wird entsprechend der Gebäudesituation wieder angepasst.~~



Abb. 5
 Schemaschnitt
 Baukörperplan
 mit Tiefgarage
 und LSG-Grenze
 SO3
 Kemminer Architekten
 Stand Mai 2020

Die zukünftige Flächennutzung der Überschneidungsbereiche verteilt sich auf folgende Biotop- und Nutzungstypen.

Biototyp	ÖKVO-Code	Fläche
Obstbaumwiese	45.40b	980 m ²
Kleine Grünfläche, Grünanlage	60.50	405 m ²
Parkanlage, naturnah	60.60	75 m ²
Gebäude	35.62, 35.64	30 m ²
Verkehrsfläche	60.21	100 m ²
Verkehrsfläche, versickerungsfähig	60.23	886 m ²
Summe		2.476 m²



Legende Planung:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> best. Gebäude gepl. Gebäudeabbruch Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) Verkehrsfläche, Hof, Zufahrt, Weg, Platz (vollständig versiegelt) Verkehrsfläche, Hof, Zufahrt, Weg, Platz (versickerungsfähiger Belag) gepl. Gebäude Grünfläche, Grünanlage Parkanlage/ Randgrün Obstbaumwiese Erhaltung Obstbaum Pflanzgebot Obstbaum* Pflanzgebot Laubbaum* | <ul style="list-style-type: none"> unbeleuchteter und unverbaubarer Fledermaus-Flugkorridor, Erhaltungsgebot Wochenstubenquartier Graues Langohr, Erhaltungsgebot und Optimierung Quartierbereich Großes Mausohr, Erhaltungsgebot Anbringen von Flachkästen am Kamin Mutterhaus Mehlschwalbenkolonie an vorhandenem Gebäude, Erhaltungsgebot und Anbringen von Nistkästen Grenze SO1 - SO3 Geltungsbereich Bebauungsplan Grenze Landschaftsschutzgebiet |
|--|---|
- * von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden

Abb. 6 Gestaltung gemäß Grünordnungsplan

2.4 Standortalternativen

Der Bebauungsplan soll durch eine Ersatzbebauung die Umnutzung eines Teils des Klosters für Seniorenwohnen vorbereiten. Das Kloster Neusatzeck ist für die Unterbringung eines Seniorenzentrums besonders geeignet, denn teilweise hat hier bereits eine bauliche Nutzung als Altenheim stattgefunden und aufgrund seiner Lage besteht eine hohe Wohn- und Erholungsqualität und eine gute ÖPNV-Anbindung an Neusatz und das Zentrum von Bühl.

Auch artenschutzrechtliche Gründe (Erhalt der Fledermauswochenstube im Mutterhaus) schränken die Umbau- und Planungsmöglichkeiten ein.

Damit bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten außerhalb des LSG.

3 Befreiungsvoraussetzungen

Eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung ist auf der Grundlage des § 67 BNatSchG Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG in Einzelfällen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- atypischer, singulärer Einzelfall
- geringer Umfang der Beeinträchtigung
- Erhalt der Funktionen des Schutzgebietes
- Vorliegen von Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses

Diese maßgeblichen Belange werden im Folgenden näher ausgeführt.

3.1 Atypischer, singulärer Einzelfall

„Eine Atypik ist dann gegeben, wenn ein besonderes, bei der planerischen Abwägung in dieser (konkreten) Stärke nicht berücksichtigtes und in dieser Stärke auch nicht abschätzbares Gemeininteresse eine Art Randkorrektur der planerischen Festsetzung des Ordnungsgebers erfordert.“

„Das Merkmal singulär (nach der Wortbedeutung: „nur vereinzelt auftretend, selten“ oder „einzigartig“) unterstreicht, dass es um Einzelfälle, nicht aber den Regelfall geht.“

„Atypische, singuläre Fälle können beispielsweise auftreten, wenn das Landschaftsbild im relevanten Bereich weniger schützenswert ist, der von der Planung betroffene Bereich bereits durch das Landschaftsbild beeinträchtigende bauliche Anlagen (z.B. Türme, Masten und andere Infrastrukturanlagen) vorbelastet ist,....oder wenn Anlagen in Randlagen geplant sind.“

Bei dem geplanten Vorhaben liegt ein atypischer singulärer Einzelfall vor.

Das Vorhaben liegt im Randbereich des LSG an einer Innengrenze. Im Vergleich zur Gesamtgröße des LSG mit über 5.884 ha werden durch das Vorhaben lediglich 0,25 ha in Anspruch genommen, die zu über 50% als Grünfläche erhalten bleiben und teilweise durch Obstbaumpflanzungen aufgewertet werden.

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

Ein „Aufweichen“ des Schutzzweckes durch die Summationswirkung mehrerer Befreiungen für vergleichbare Vorhaben ist nicht zu befürchten.

Aufgrund des demographischen Wandels besteht eine zunehmende Alterung der Bevölkerung. Zur Deckung des daraus resultierenden Bedarfs an altengerechten Wohnungen besteht ein grundsätzliches Interesse, Wohnbaupotentiale zu nutzen und zu entwickeln. Bei der Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets konnte eine solche Entwicklung nicht vorhergesehen und in der Verordnung berücksichtigt werden.

Die Ausweisung als ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ und das vorhandene große Gemeininteresse deuten auf einen atypischen und singulären Einzelfall hin. Diese naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen, siehe hierzu den Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Bei der beantragten Befreiung sind:

- die randliche Lage des Vorhabens,
- die vorhandenen Vorbelastungen,
- das große Gemeininteresse
- die alternativlose Lage
- die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt

unter Würdigung der Größe des LSG und des Umfanges des geplanten Bauvorhabens angemessen zu berücksichtigen.

3.2 Umfang der Beeinträchtigung

Im Wege der Befreiung dürfen keine „großflächigen Bereiche des Landschaftsschutzgebietes den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung entzogen werden“.

Im vorliegenden Fall werden keine großflächigen Bereiche innerhalb des LSG in Anspruch genommen. Es handelt es sich um eine Fläche von 2.476 m², die sich innerhalb des LSG befindet. Dies entspricht einem Anteil von 0,0042 % des 5.884 ha großen Landschaftsschutzgebiets.

Der Vorhabensbereich innerhalb des LSG wird landschaftsgerecht gestaltet und weist nur einen kleinen baulichen Anteil auf.

Aufgrund der Lage der Überschneidungsbereiche am äußeren Randbereich der LSG- Innengrenze und der geringen Gesamtfläche von lediglich 2.476 m², wird der zu erwartende Eingriff im Sinne des Landschaftsschutzes als unerheblich eingestuft.

Aufgrund des geringen Flächenverbrauchs kann ausgeschlossen werden, dass großflächige Bereiche des Landschaftsschutzgebiets den Festsetzungen entzogen werden.

3.3 Funktionen des Schutzgebiets

Die Überplanung darf nicht zu (teilweiser) Funktionslosigkeit des Schutzgebietes führen. Der Schutzzweck des LSG „Bühlertal“ ist wie folgt beschrieben (Auszug aus der Rechtsverordnung):

§ 3 Schutzzweck

Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist:

1. die durch ihr Relief und ihr typisches Nutzungsmosaik aus Weinbau, Grünlandwirtschaft, Obstbau, kleinflächigem Getreide- und Hackfruchtanbau, Beerenobstbau, Gartenbau, Forstwirtschaft und der landschaftsgebundenen Streusiedlungsweise abwechslungsreich gegliederte Kulturlandschaft am Westabfall des Schwarzwaldes in ihrer Harmonie zu erhalten,
2. eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu verhindern; neu entstehende Siedlungsteile an das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild anzupassen und die vorhandene Zinkenstruktur an den Ortsrändern zu erhalten,
3. die Klima-, Boden-, und Erosionsschutzfunktion zu sichern, durch die Offenhaltung von Tälern und Klingen als Luftaustauschbahnen, durch die Verhinderung der Beseitigung von Grünflächen und Grünbeständen und großflächiger Versiegelung der Bodenoberfläche usw. einer

negativen Beeinflussung des Kleinklimas vorzubeugen, die Lebensstätten für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt durch die Pflege der Kulturlandschaft, durch die Erhaltung von Trockenmauern und Terrassen und von Streuobstbeständen zu erhalten und zu fördern und die für die Landschaft des Bühlertales typische Vielfalt von Kleinbiotopen, wie z.B. Quellen und Quellmulden, Feuchtwiesen, Waldränder, Kastanienhaine, Obstanlagen, unverbaute Bachläufe u.a., zu sichern,

5. die Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch Pflege und nachhaltige Nutzung sowie durch den Schutz vor Bebauung und Zerschneidung zu erhalten und zu verbessern,

6. die Vernetzung der freien Landschaftsteile zu erhalten oder wieder herzustellen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Raum für die Nah- und Ferienerholung der Bevölkerung,

7. den Erholungswert der Landschaft durch Schutz und Pflege des Landschaftsbildes, und durch die Erhaltung des Abwechslungsreichtums der Landschaft und des durch Wege gut erschlossenen Waldanteils, mit seinen zahlreichen Aussichtsöglichkeiten und seinen Biotopkomplexen in ihrer räumlichen Struktur und spezifischen Ausbildung zu bewahren und zu verbessern und die Erlebbarkeit typischer Landschaftselemente wie Felsbildungen, Einzelbäume, Talauen, Bachläufe mit Ufergehölzen u.a., zu ermöglichen,

8. den öffentlichen Zugang zu Aussichtspunkten und Aussichtsstrecken zu gewährleisten, eine Verbauung dieser Aussichtspunkte und Aussichtsstrecken zu vermeiden und die Aussicht selbst von den Naturgenuss schädigenden Anlagen und Einrichtungen freizuhalten.

§ 4 Verbote

In dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn dadurch

1. der Naturhaushalt geschädigt wird;
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört wird;
3. eine im Sinne des § 3 geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert wird;
4. das Landschaftsbild nachhaltig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt wird;
5. der Naturgenuß oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird.

Das durch die Klosteranlage, das Muhrbachtal und (Obstbaum)Wiesen geprägte Landschaftsbild im betroffenen LSG-Teilbereich wird durch die relativ kleinflächige Flächeninanspruchnahme nur geringfügig beeinflusst und nicht grundsätzlich verändert. Die Anlage des Rettungsweges mit seitlichen Stellplätzen entfaltet keine landschaftsbildprägende Wirkung. ~~Die Eingriffe durch die Tiefgarage sind temporär bzw. unterirdisch. Die Tiefgarage wird überdeckt und begrünt.~~

Wertvolle Biotope oder Lebensräume sind nicht betroffen. Das typische Landschaftsbild und seine Erholungsfunktion werden nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild des LSG, dessen Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind nicht zu erwarten.

Die Überschneidungsbereiche werden im Wesentlichen als Rettungsweg (Feuerwehzufahrt) mit seitlichen Stellplätzen, Obstbaumwiese und Grünflächen festgesetzt. Es sind keine Hoch-

bauten geplant. Über 50% der überplanten Fläche bleiben als Grünfläche erhalten und werden teilweise durch Obstbaumpflanzungen aufgewertet.

Das LSG ist nicht in einem zentralen oder für das Landschaftsbild charakteristischen Bereich betroffen. Zudem liegt die Flächeninanspruchnahme in Randlage in einem weniger schutzwürdigen Bereich.

Eine die Schutzzwecke des LSG überprägende und entwertende Wirkung des Vorhabens ist insgesamt nicht gegeben.

Die Befreiung führt nicht dazu, dass die LSG-VO durch die vorgesehenen Veränderungen des Schutzgebietes (teilweise) funktionslos wird. Der Bestand der VO wird nicht berührt.

3.4 Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses

Nach der Rechtsprechung setzt die Befreiung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses (§ 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) einen vom Ordnungsgeber nicht vorausgesehenen und deshalb atypischen, singulären Fall voraus. Ist diesem Erfordernis genügt, bedarf es zusätzlich einer Abwägungsentscheidung im Einzelfall, bei der die Gründe des öffentlichen Interesses, die für das Vorhaben sprechen, die mit der Verordnung verfolgten gegenläufigen Belange überwiegen müssen.

Das öffentliche Interesse für die naturschutzrechtliche Befreiung, kann im Wesentlichen darauf gestützt werden, dass auf dem Sektor des altengerechten Wohnens seit einigen Jahren ein erhöhtes öffentliches Interesse besteht.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung besteht zur Deckung des daraus resultierenden Bedarfs an altengerechten Wohnungen (mit Betreuung im Bedarfsfall) ein grundsätzliches öffentliches Interesse an dem geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“. 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.

Die Planung ist erforderlich. Die Wahrung sozialer Interessen und Sicherstellung der Bedürfnisse alter und pflegebedürftiger Menschen ist im öffentlichen Interesse. Es besteht eine konkrete Bedarfslage und der Investor will das Vorhaben schnellstmöglich realisieren. Gleichzeitig ist das Vorhaben am geplanten Standort politischer Wille der Stadt Bühl.

Das öffentliche Interesse an der Umsetzung des geplanten Seniorenzentrums Neusatzeck ist sehr hoch, ein öffentliches Interesse sozialer und wirtschaftlicher Art i.S.d. § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BNatSchG liegt vor.

4 Zusammenfassende Abwägung

Die Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfordert eine Abwägung des öffentlichen Interesses am Natur- und Landschaftsschutz mit dem öffentlichen Interesse an altengerechten Wohnungen und mit Betreuung im Bedarfsfall.

Überwiegende Gemeinwohlbelange liegen vor, wenn es zur Wahrnehmung des öffentlichen Interesses geboten ist, das Vorhaben an der vorgesehenen Stelle zu verwirklichen. Eine Befreiung kann auch dann erteilt werden, wenn andere, auch weniger naheliegende, Möglichkeiten zur Erfüllung des öffentlichen Interesses der Bereitstellung altengerechten Wohnraums zur Verfügung stehen.

Sind jedoch alternative Lösungen (ausreichend gleichwertige Standorte) erkennbar, die ohne zumutbaren Aufwand oder langfristige Untersuchung eine Realisierung der Interessen auch ohne Befreiung ermöglichen, ist eine Befreiung nicht erforderlich (VGH Mannheim, Urteil vom 13.10.2005, Az. 3 S 2521/04).

In einer zusammenfassenden Betrachtung erfüllt die Planung des Sondergebietes Seniorenzentrums Neusatzeck die genannten Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aus folgenden Gründen:

- Die überplanten Bereiche befinden sich am äußersten Rand der LSG-Innengrenze. Das 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.