



08.03.2024

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Pflegeheim Rappertshofen“ Gemarkung/Flur Reutlingen

Erstellt durch:

■ KÜNSTER STADTPLANUNG ©
Bismarckstraße 25, 72764 Reutlingen
+
GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH
Dreifelderstraße 28, 70599 Stuttgart

Inhalt:

I. Planungsbericht

- 1. Anlass und Zweck der Planung**
- 2. Lage und Geltungsbereich**
- 3. Planerische Rahmenbedingungen**
- 4. Planungskonzeption**
- 5. Örtliche Bauvorschriften**
- 6. Umweltbelange (Kurzfassung)**
- 7. Planverwirklichung**
- 8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten (städtebauliche Aspekte)**
- 9. Gutachten**

II. Umweltbericht

- 1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele**
- 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung**
- 3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes**
- 4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter**
- 5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
- 6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung**
- 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten (Umweltaspekte)**
- 8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**
- 9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**
- 10. Zusammenfassung Umweltbericht**

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) plant in Reutlingen-Rappertshofen, am nördlichen Rand des Flurstücks 7662, den Neubau eines Pflegeheims mit 60 Pflegezimmern und einen Annexbau mit Wohngruppenräumen, Räumen für tagesstrukturierende Angebote und acht Wohnungen für Betreutes Wohnen für Menschen mit Unterstützungsbedarf (mit Pflegegrad und/oder anerkannter Behinderung).

Die Pflegeeinrichtung mit der Bezeichnung Quartiers.Wohn.Haus wird von der Habila GmbH, einer Tochtergesellschaft des KVJS, betrieben werden.

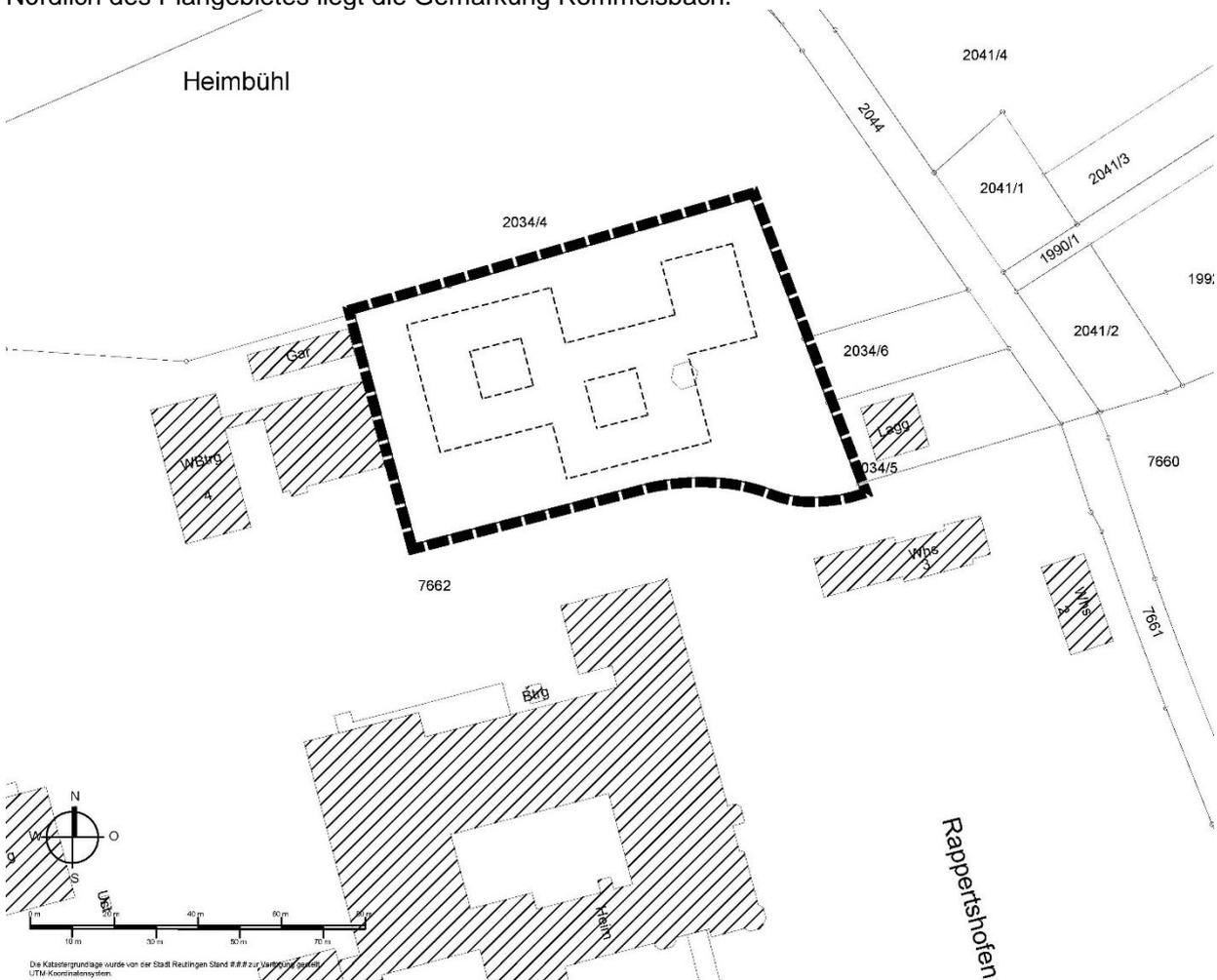
Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage hierfür geschaffen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Gebietsrand, auf Gemarkung Reutlingen.

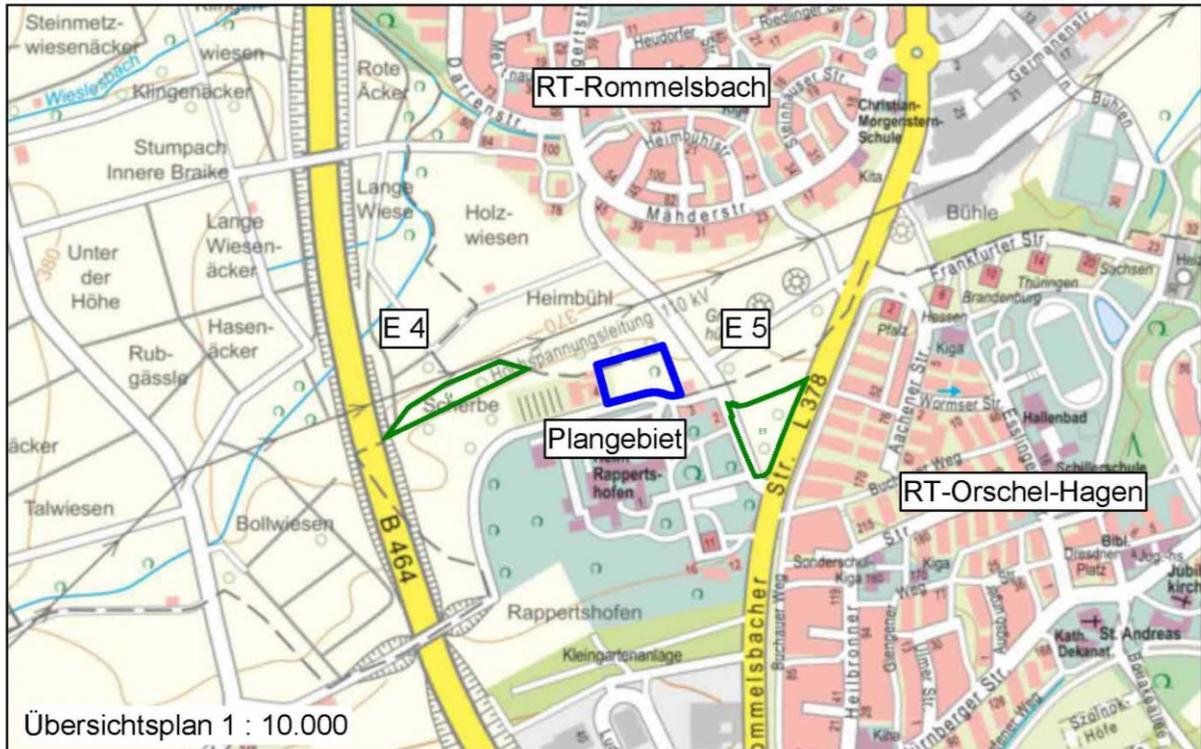
Es umfasst Teile des Flurstückes 7662 (ca. 0,6ha), das westlich und südlich mit weiteren Gebäuden des KVJS bebaut ist.

Nördlich des Plangebietes liegt die Gemarkung Rommelsbach.

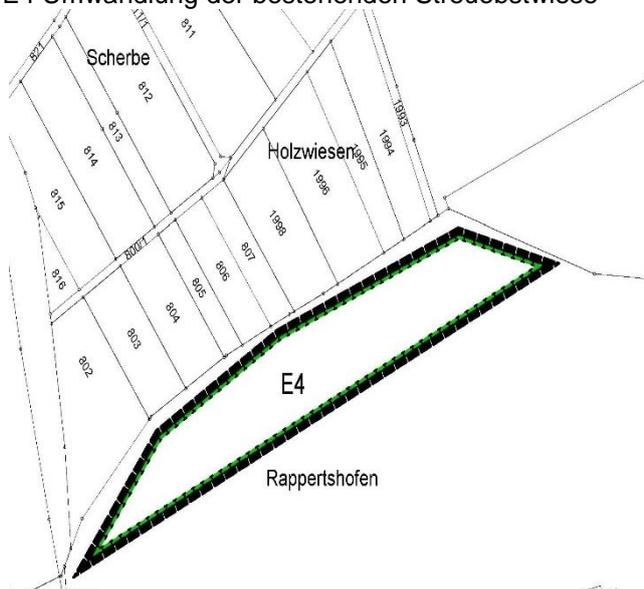


Zusätzlich zum vorgesehenen Geltungsbereich wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens externe Flächen und Maßnahmen für den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich und den Ausgleich zum Eingriff in die im Plangebiet befindliche, nach §33 NatSchG Baden-Württemberg geschützte, Streuobstwiese festgelegt. Diese sind dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet und in den Geltungsbereich einbezogen.

Folgende Planexterne Ausgleichsmaßnahmen wurden festgelegt:



E4 Umwandlung der bestehenden Streuobstwiese



Lage:

Gemarkung Reutlingen / Flur Reutlingen,
 im Gewann Rappertshofen
 Teilbereich Flst. 7662 (nordwestlicher
 Bereich)
 Geltungsbereich und Maßnahmenfläche:
 (ca. 0,5ha)

E5 Aufwertung Streuobstbestand



Lage:

Gemarkung Reutlingen / Flur Reutlingen,
im Gewann Rappertshofen
Teilbereich Flst. 7662 (südlicher Teilbereich)
Geltungsbereich und Maßnahmenfläche:
(ca. 0,7ha)

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als Wiesenfläche mit Streuobstbäumen genutzt.

Es ist eine Grillstelle installiert, die zur Naherholung der bestehenden Nutzungen des KVJS im Gebiet Rappertshofen dient.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich.

Für den Gesamtbereich des Gebietes Rappertshofen wurde am 17.05.2018 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Orschel-Hagen West“ gefasst.

Um die Grundlagen zur Entwicklung des Gebietes zu schaffen wurde hierzu eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Im Zuge des Strukturwandels der Einrichtung für körper- und mehrfachbehinderte Erwachsene und im Rahmen der Wohnbauflächenoffensive 2025 soll das Gebiet zu einem attraktiven und inklusiven Wohnquartier für alle Bürger, d.h. für Menschen mit und ohne Behinderung, entwickelt werden. Hierzu wird derzeit ein wettbewerbliches Verfahren vorbereitet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegeheim Rappertshofen“ ist der Teil der ursprünglichen Fläche im Nordosten des Bebauungsplanes „Orschel-Hagen West“ und wird zur Umsetzung des in Planung befindlichen Intensivpflegeheimes nun vorab aufgestellt, um das dringend notwendige Bauvorhaben sobald als möglich umsetzen zu können. Das bisherige Haupthaus erfüllt nicht mehr die strengen Vorgaben der Landesheimbauverordnung. Der Weiterbetrieb ist aktuell von der Heimaufsicht des Landkreis Reutlingen befristet bis zum 31.12.23 gestattet unter der Bedingung, dass ein konkretes Bauvorhaben in Aussicht gestellt werden kann.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand August 2014) setzt die Fläche des Plangebietes und die westlich und südlich angrenzenden Flächen als „Sonderbaufläche – Behinderten und Jugendheim“, die derzeitige Fortschreibung (Entwurf 2020) als „Sonderbaufläche – Heimbezirk, Alten- und Pflegeheim“, fest.

Das Plangebiet ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist auf der Fläche des Plangebietes eine Siedlungsfläche aus.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Erstellung eines Intensivpflegeheims.

Angaben des Architekten zur Hochbauplanung:

„Die Aufgabe der Architekten bestand zunächst darin, das umfangreiche Raumprogramm eines Intensivpflegeheims mit 60 Pflegeplätzen sowie Microappartements mit ambulanter Betreuung auf dem festgelegten Grundstückteil in einen funktionierenden Gebäudeentwurf umzusetzen. Weiterhin besteht die Notwendigkeit mit dem Gebäude den Auftakt zu anstehenden städtebaulichen Entwicklungen auf dem Grundstück zu bilden und hierin die Inklusion der Bewohnerschaft unter Berücksichtigung möglicher Synergien im städtebaulichen Maßstab zu sichern.

Der Entwurf sieht einen aus drei Volumen gestaffelten Baukörper vor. Die beiden westlichen Baukörper fassen räumlich, gemeinsam mit dem bestehenden Kulturpark, einen neuen Quartiersplatz, an den auch die südliche Quartiersentwicklung angebunden werden soll. Nach Norden entsteht zwischen den Baukörpern ein geschützt liegender Gartenbereich mit einem schönen Blick nach Rommelsbach.

Diese beiden Baukörper nehmen um jeweils einen Lichthof gruppiert, je Geschoss eine eigenständige Wohngruppe auf. Im Erdgeschoss des westlichen Baukörpers befinden sich Verwaltungs- und Nebenräume sowie ein Multifunktionsraum. In den beiden Obergeschossen befinden sich, wie auch im gesamten mittig gelegenen Baukörper, die fünf Wohngruppen mit jeweils 12 Bewohnern. Zurückgesetzt im östlichen Baukörper befinden sich eigenständige, barrierefreie Microapartments, weitere Teile der Verwaltung sowie die Räumlichkeiten für das tagesstrukturierende Angebot.

Der Gesamtbaukörper besitzt südseitig (zum Quartier) eine durchgängige Dreigeschossigkeit. Die Nutzungen Pflegeheim und freies Wohnen sind in eigenen dreigeschossigen Volumen aufgelöst und werden stadträumlich ablesbar. Ebenfalls wird eine konstruktive Unabhängigkeit der Nutzungen Pflege und Wohnen, sowie eine reduzierte Gebäudehöhe erreicht.

Die Anlieferung mit den kompakt angeordneten Versorgungsräumen ist auf der Westseite des Gebäudes platziert. So werden die bestehende Anlieferung des Kulturparks und die des neuen Pflegeheims optimiert zusammengefasst.“

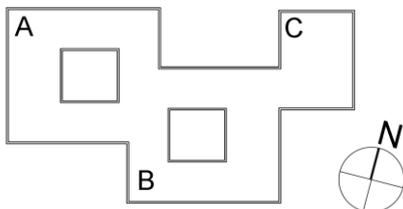
Die Nutzungen des Gebäudes sind wie folgt:

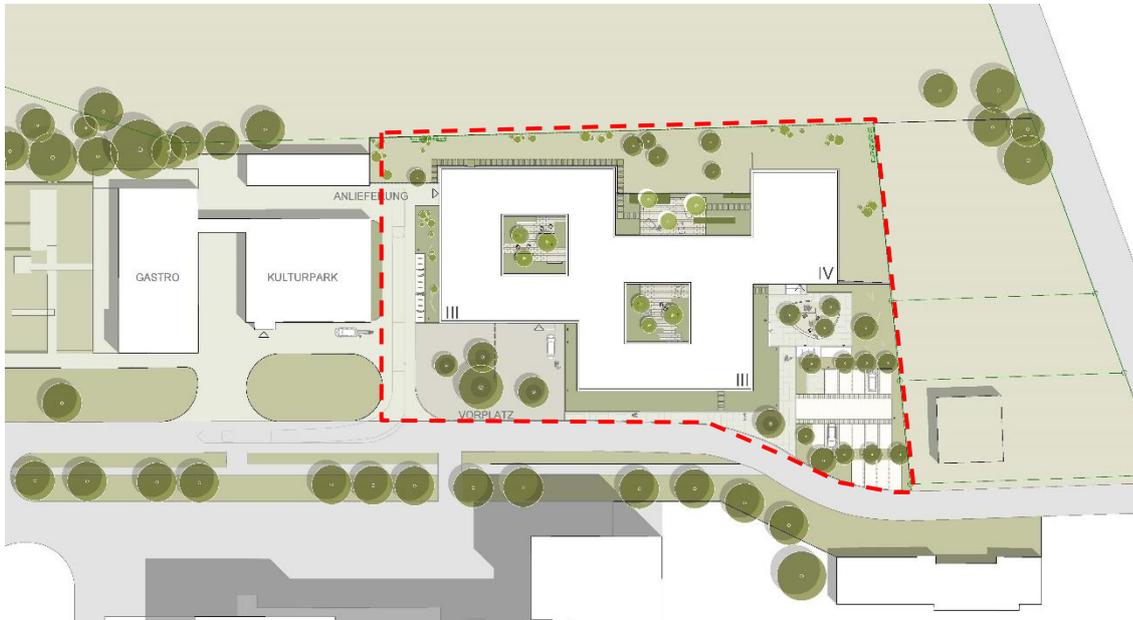
Teilgebiet SO 1:

- Bauteil A und B, (Teilgebiet SO 1) EG bis 2. OG - Pflegeheimnutzung (Intensivpflege) mit 60 Pflegezimmern

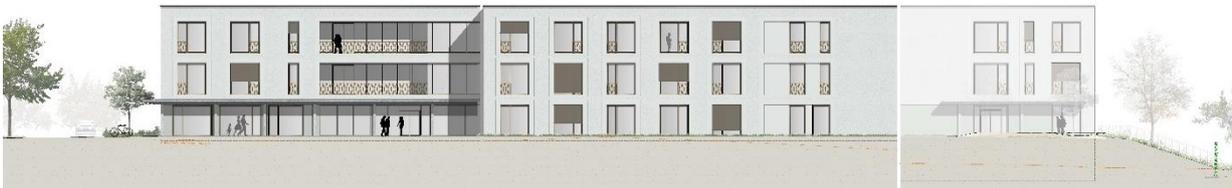
Teilgebiet SO 2:

- Bauteil C, UG - Verwaltung (Büros)
- Bauteil C, EG - Tagesstrukturierendes Angebot (TSA)
 - Werkstattraum, Therapieraum, Sportraum, Gruppenraum, Snoezelenraum (siehe Grundriss)
- Bauteil C, 1.OG und 2.OG - Wohnungen (insgesamt 8 Stück, je 4 pro Geschoss)

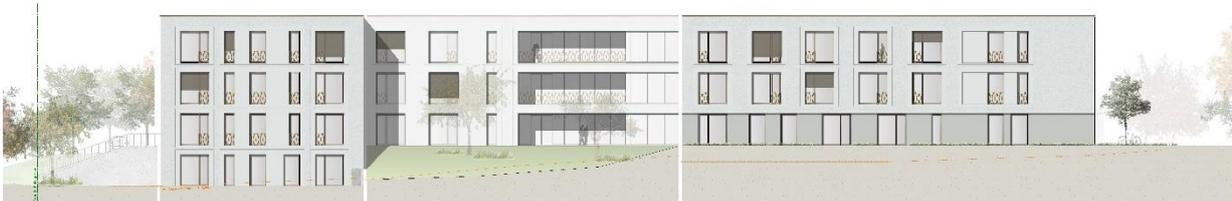




Lageplan (Plangebiet rot umrandet)



Ansicht Süd- Straßenseite



Ansicht Nord- Gartenseite

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.

Art der baulichen Nutzung:

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufäche dargestellt.

Die Nutzung eines Sondergebietes entspricht der angestrebten Nutzung für das Plangebiet und mit seiner Nutzung als Intensivpflegeheim werden die Flächen entsprechend als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung - Intensivpflegeheim festgesetzt.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grund- und Geschossflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe bezogen auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ausreichend bestimmt.

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend der Planung festgelegt. Hierbei wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche, SO1 und SO2 unterteilt. Für die einzelnen Teilbereiche werden aufgrund der Hanglage unterschiedliche Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) über Normalhöhennull und entsprechend maximale Gebäudehöhen in Bezug darauf, festgesetzt. Um einen Spielraum für die Ausführungsplanung der Fertigfußbodenhöhe einzuräumen kann von der festgelegten EFH geringfügig um maximal +/- 0,2 m abgewichen werden.

Das Gebäude wird im überwiegenden Teil im Westen (SO1) maximal 3-geschossig.
Die Gebäudehöhe wird dort entsprechend auf 11,50m begrenzt.

Im westlichen Teil des Plangebiets ist aufgrund der Hanglage ein höherer Baukörper geplant. Die Gebäudehöhe wird dort auf 15,00m begrenzt, was eine 4-geschossige Bebauung zulässt. Derzeit befinden sich angrenzend an das Plangebiet südlich eine große Behindertenwohnanlage mit integrierter Werkstatt, mehrere Wohnhäuser mit Mitarbeiterwohnungen sowie eine gewerbliche Großküche. Die Behindertenwohnanlage, mehrere Wohngebäude und die Werkstatt sollen im Zuge der Neuplanungen rückgebaut werden.

Aufgrund der Sonderbauflächen im Gebiet Rappertshofen mit einzelnen Solitärgebäuden fügt sich die Neuplanung in den Bestand ein.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50m zulässig. Es gelten die Abstandsregelungen der offenen Bauweise.

Die Länge der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt, die sich am Hochbauentwurf orientiert.

4.4 Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Verkehr:

Die Erschließung erfolgt über die bestehende interne Erschließungsstraße im Gebiet Rappertshofen südlich des Plangebietes.

Im Plangebiet sind Parkplätze vorgesehen, für die entsprechende Flächen in der Planzeichnung ausgewiesen werden. Es werden alle durch die Planung notwendigen Parkplätze für das Pflegeheim innerhalb des Bebauungsplans hergestellt bzw. nachgewiesen. Ein Stellplatzberechnung liegt unter 4. der Anlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan bei.

Entwässerung:

Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse, wird die Retention des Niederschlagswassers soweit als möglich auf dem Grundstück erbracht. Da größere Sickerflächen aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich sein werden, wurde bereits im Vorfeld zum Baugenehmigungsverfahren die Entwässerung des geplanten Gebäudes der Stadtentwässerung Reutlingen abgestimmt. Weiterhin ist nach dem vorliegenden Bodengutachten (Anlage) eine Versickerung von Niederschlagswasser in den gering wasserdurchlässigen oberflächennahen Schichten nicht möglich.

Die Entwässerung wurde bereits mit Stadtentwässerung Reutlingen abgestimmt und Ende Dezember 2023 die Unterlagen Entwässerungsgesuch, Überflutungsnachweis, Starkregenereignis und Regenwasserbewirtschaftung zum Antrag auf Baugenehmigung nachgereicht.

Das Regenwasser wird bis auf das Drainagewasser des Bauteils C (da unterhalb der Kanalanschlusssohle des Hauptkanals liegend) an den Regenwasserkanal und somit über das private Leitungsnetz des KVJS letztendlich an das öffentliche Leitungsnetz (im Trennsystem) angeschlossen. In den nachgereichten Unterlagen zum Antrag auf Baugenehmigung wird in diesem Zusammenhang (in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Reutlingen) der Wortlaut "Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal" verwendet. Das Regenwasser wird über Retentionsanlagen, die sich unterirdisch im Bereich des Vorplatzes vor dem Gebäude A befinden, gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Es besteht ein Regenwasserkanal im Plangebiet. In den Kanal dürfen maximal 10 l/s/ha eingebracht werden. Sofern die Einleitmengen von Oberflächen- und Regenwasser nach den möglichen Versickerungsmaßnahmen über 10 l/s/ha liegen, so müssen diese Mengen gedrosselt durch entsprechende Maßnahmen in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerung wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

Die Entwässerung der in den öffentlichen Kanal einzuleitenden Oberflächen- und Regenwassermengen wurden nach dem "Leitfaden Regenwasser" geplant.

Zum Bauantrag des Neubaus QWH Habila wurde ein Überflutungsnachweis, Starkregenbetrachtung und Risikobewertung erstellt. (Auwärter + Rebmann Ingenieure GmbH & Co. KG, Böblingen 14.12.2023)

Starkregen

Zum Bauantrag des Neubaus QWH Habila wurde ein Überflutungsnachweis, Starkregenbetrachtung und Risikobewertung erstellt. (Auwärter + Rebmann Ingenieure GmbH & Co. KG, Böblingen 14.12.2023)

Im Bereich des Neubaus QWH Habila tritt bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen eine Überflutung durch Oberflächenwasser mit Einstauhöhe im Durchschnitt zu 1,8 cm auf. Eine durchschnittliche Einstauhöhe von 1,8 cm setzt voraus, dass kein Oberflächengefälle vorhanden ist. Die EG 01 – 04 und 09 – 12 weisen Oberflächengefälle auf, die vom Gebäude weg geneigt sind. Durch den ungehinderten Abfluss entsteht eine max. Einstauhöhe von 1,8 cm, die als unkritisch einzustufen ist.

Ver- und Entsorgung:

Ver- und Entsorgungsleitungen mit Wasser, Gas, Strom, Fernwärme und Telekommunikation sind im Bestand vorhanden und werden für das neue Gebäude soweit notwendig ergänzt.

Nördlich außerhalb des Plangebietes sind unterirdische Fernleitungen und überörtliche Gasleitungen vorhanden. Der Schutzstreifen dieser Leitungen grenzt nördlich an das Plangebiet.

Weiterhin liegt in ca. 75m Entfernung nördlich des Plangebietes eine 110KV Strom- Freileitung.

4.5 Grünplanungskonzept / Gestaltung der Freiflächen

Zur Hochbauplanung wurde eine Außenanlagenplanung erstellt. (Anlage Vorhaben und Erschließungsplan) Pflanzgebote von hochstämmigen Bäumen (PFG 2), Großstrauchpflanzungen /Solitärsträuchern (PFG 3) und Strauchgruppen (PFG 4) werden verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Weiterhin wird als Pflanzgebot im Norden des Plangebietes eine Alpakawiese (PFG 5) und eine Gärtnerische Gestaltung unbebaubarer Flächen (PFG 6) festgelegt.

Um einen Spielraum für die Ausführungsplanung der Außenanlagen einzuräumen kann von den festgelegten Standorten der Pflanzungen um maximal 5m abgewichen werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Zur Retention von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Kleinklimas ist Dachbegrünung festgesetzt. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist auf allen Dachflächen zulässig und mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

Aus gestalterischen Gründen und um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden sind Festsetzungen zu Anbringungsort und Größe von Werbeanlagen getroffen worden. Allgemein dürfen selbstleuchtende Werbeanlagen nicht in den Außenbereich abstrahlen und Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Wechsellicht sind unzulässig.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind ebenerdige Stellplatzanlagen zu begrünen sowie PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

6. Umweltbelange

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und ist bindend in den Bebauungsplan aufgenommen. Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Weitere Angaben sind dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) zu entnehmen.

6.1 Immissionsschutz

Schallschutz

Zum Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung, SoundPLAN GmbH, Bericht Nr.: 23 GS 001-4, 26.07.2023 erstellt, die als Anlage beiliegt.

Auf Grundlage der Untersuchung werden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet festgelegt. Hierzu werden die maßgeblichen Außenlärmpegel an den jeweiligen Fassaden festgesetzt.

Weiterhin gibt es Angaben zu Schlafräumen die mit fensterunabhängigen / mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind.

Geruchsimmissionen

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs, der im inklusiven Wohngebiet Reutlingen Rappertshofen durchgeführt wird, der die Fläche des Plangebietes einschließt, wurde ein Geruchsgutachten erstellt, (Dröscher, April 2023) das als Anlage beiliegt.

Folgendes kann daraus zitiert werden:

Der Immissionswert für Gerüche in Wohngebieten von ≤ 10 % als Anteil der Jahresstunden wird durch den Immissionsbeitrag der Tierhaltung Pferdepension Eulengarten im gesamten Plangebiet sicher eingehalten.

7. Planverwirklichung

7.1. Bodenordnung

Der KVJS ist im Besitz der geplanten Sondergebietsflächen. Die geplanten Flächen für den Ausgleich sind ebenfalls sämtlich im Besitz des KVJS.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,63 ha.
Das Plangebiet umfasst folgende Flächen:

Sondergebiet	ca. 6313 m ²
Gesamtgebiet	ca. 6313 m²

7.3. Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen und zur Kostentragung ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem KVJS und der Stadt Reutlingen abzuschließen.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Beauftragung wurde durch die Habila GmbH das Gesamtareal des KVJS in Rappertshofen bezüglich einer Standortwahl untersucht. Nach Abwägung aller Kriterien wurde der Standort des neu zu planenden Quartiers.Wohn.Haus. auf dem Grundstück östlich des Kulturparks-Nord festgelegt.

Von den Projektträgern und –beteiligten wurden Standort- und bauliche Alternativen für die Planung geprüft. Nachfolgend werden die Sachwänge und Gründe für die Alternativlosigkeit des Standorts nachrichtlich aus externen Quellen übernommen.

Im Zuge der Vorplanungen wurde das Gelände aufgrund des dortigen Streuobstbestandes auf alternative Standorte untersucht. Der Standort gilt als alternativlos.

Daher wurde bereits ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg zum Entfall eines Streuobstbestands bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Von der unteren Naturschutzbehörde wurde mitgeteilt, dass die Behörde aufgrund des öffentlichen Interesses des Vorhabens dem Antrag zustimmt und eine Genehmigung zur Umwandlung des Streuobstbestandes gem. § 33a NatSchG unter Vorbehalt der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung in Aussicht stellt.

Folgendes kann aus der Alternativenprüfung zitiert werden:

Nachrichtliche Übernahme der Habila GmbH vom 26.01.2023:

1. *Barrierefreiheit / Topografie: Im Quartiers.Wohn.Haus leben Menschen mit komplexem Pflege- und Unterstützungsbedarf. Nahezu sämtliche Bewohner*innen sind auf einen Rollstuhl und / oder diverse Hilfsmittel angewiesen. Um ein größtmögliches Maß an Selbstbestimmung und Selbstständigkeit zu erhalten, müssen deshalb höchste Anforderungen an die Barrierefreiheit von der Liegenschaft und deren Lage erfüllt werden.*

Ein möglichst ebenes Gelände mit kurzen Wegen zu den Treffpunkten bzw. dem späteren Quartiersgeschehen und Dienstleistungsangeboten ermöglicht vielen Menschen die eigenständige und selbstbestimmte Fortbewegung von A nach B auch bei Vorliegen körperlicher Einschränkungen. Ein zu starkes Gefälle zwischen Einrichtung und Quartier ist damit ein Ausschlusskriterium, da einerseits die Selbstständigkeit stark eingeschränkt wäre und andererseits ergänzende Dienstleistungen („Schiebedienste“) den Betrieb erschweren würden.

- **Kriterium 1 schließt sämtliche Flächen in Hanglage, insbesondere im südlichen Geländeteil im Bereich des Hochhauses aus.**

2. Anbindung an den Kulturpark-Nord: Mit zunehmendem Pflegebedarf bzw. durch das angewiesen sein auf Hilfsmittel schränkt sich der Aktionsradius von Menschen mit Behinderung hinsichtlich der selbständigen und selbstbestimmten Mobilität deutlich ein. Zum Erhalt und zur Förderung der Selbständigkeit bzw. zur Vermeidung von Fahr- und Schiebediensten ist es besonders wichtig, Teilhabeangebote der Tagesstruktur oder Orte der Begegnung zum ungezwungenen Beisammensein mit An- und Zugehörigen in unmittelbarer Nachbarschaft in einem Aktionsradius von wenigen hundert Metern barrierefrei und wetterfest erreichbar zu halten. Alternativ müssen Transfers durch sog. Fahr- und Schiebedienste sichergestellt werden. Damit einher geht immer ein massiver Einschnitt in die Selbstbestimmung der Bewohner*innen hinsichtlich der eigenständigen Termin- und Zeitplanung.

- **Kriterium 2 begrenzt die Auswahl in Frage kommender Grundstücke auf den Nahbereich des Kulturparks in einem Radius (Luftlinie von max. 150 Metern). Aufgrund der regionalen Grünzäsur und der in Abbildung 2 enthaltenen Leitungstrassen kommen die Flächen nördlich des Kulturparks für eine Bebauung nicht in Frage.**

3. Vorgaben der Heimaufsicht und Landesheimbauverordnung / Zustand Immobilie: Das Haupthaus mit Versorgungsvertrag im SGB XI erfüllt nicht mehr die strengen Vorgaben der Landesheimbauverordnung. Der Weiterbetrieb ist aktuell von der Heimaufsicht des Landkreis Reutlingen befristet bis zum 31.12.23 gestattet unter der Bedingung, dass ein konkretes Bauvorhaben in Aussicht gestellt werden kann. Entsprechend engmaschig ist die Heimaufsicht in den aktuellen Planungsprozess eingebunden, der sich im Zuge der anvisierten Stadtteilentwicklung immer wieder verzögert hat. Die Heimaufsicht begrüßt die Lage, Architektur und Gebäudeaufteilung des jetzigen Planungsstandes und hat bereits kleinere Hinweise zu dessen Optimierung gegeben, die alle berücksichtigt werden können.

Selbst für den unwahrscheinlichen Fall, dass die Heimaufsicht einer weiteren Terminaufschiebung zustimmen würde, erfordert die Gebäudesubstanz des Haupthauses dringenden Handlungsbedarf. So kam und kommt es immer wieder zu altersbedingten Schäden in der Installation und zahlreiche Rohrbrüche mussten in den zurückliegenden Jahren notdürftig instandgesetzt werden. Das Risiko für ein größeres Schadensszenario steigt mit jedem Tag des Weiterbetriebs und geht bei weiteren Verzögerungen im schlimmsten Fall mit einer (Teil-) Evakuierung der Bewohner*innen einher.

- **Kriterium 3 schließt weitere Verzögerungen, die durch Umplanungen entstehen oder z.B. durch eine Entmietung / Abriss der Wohnimmobilien im östlichen Geländeteil aus.**

4. Öffnung zum Quartier und Andienverkehr: Eine Einrichtung in dieser Größenordnung hat einen erheblichen Andienverkehr (Personal, Lieferverkehr, Krankentransporte, Fahrdienste, etc.), der immer wieder zu Konflikten mit Nachbarn führt. Gleichzeitig besteht der Wunsch, ein inklusives Quartier zu entwickeln. Über den Standort neben dem Kulturpark als „Kristallisationspunkt“ der Quartiersentwicklung können hier beide Ansprüche eingelöst werden. Die erschlossene Randlage am Quartierseingang ermöglicht einerseits die geringstmögliche Belästigung durch einrichtungsbezogenen Verkehr und andererseits kann über den Vorplatz zwischen Einrichtung und Kulturpark das Quartier geöffnet und entwickelt werden.

5. Konversion: Der Bezug des Neubaus ist Teil unserer Konversionsstrategie. Damit niemand seinen Wohnort oder seinen Arbeitsplatz verliert, werden alle vorhandenen Bewohner*innen aus dem Hauptbau zusammen mit dem Mitarbeitenden-Team in das neue Gebäude umziehen. Mit Baubeginn erfolgt im Zuge der natürlichen Fluktuation eine Reduktion der Platzzahl auf 60 Personen zum Zeitpunkt des Bezugs des Neubaus. Darüber hinaus entstehen neben Verwaltungs- und Tagesstrukturflächen auch Apartments für Menschen mit Bedarf an barrierefreiem Wohnraum.

6. Bauphase / Stadtteilentwicklung: Der Umzug der bestehenden Bewohner muss geschlossen erfolgen, damit die Stadtteilentwicklung durch Abbruch des Hauptgebäudes erfolgen kann. Ein Ausweichquartier zur Sicherstellung einer intensivpflegerischen Versorgung der bestehenden Bewohner*innen ist nicht vorhanden. Baulärm und Staub sowie Provisorien bei der Wegführung (nicht barrierefrei) werden über viele Jahre Teil dieser Entwicklung sein. Unter diesen Bedingungen kommt ein zentral gelegenes freies Grundstück ebenso wenig in Frage wie die Erstellung des Gebäudes auf dem bisherigen Standort durch mehrere Bauabschnitte.

- **Die Kriterien 4 bis 6 schließen eine Umsetzung auf der Fläche des jetzigen Haupthauses und der Werkstatt aus.**

7. Belichtung, Aussicht, Lärm- und Geruchsbelästigung: Einige Klient*innen (insbesondere aus der neurologischen Langzeitpflege) verbringen weite Teile des Tages liegend auf ihrem Zimmer. Die

Belichtung der Räumlichkeiten mit Tageslicht sowie ein attraktiver Ausblick mit Blick ins Grüne aus dem Zimmer mit bodentiefen Fenstern sind für diesen Personenkreis und ihre Angehörigen ein echter Mehrwert an Lebensqualität.

Zu beachten ist an dieser Stelle auch, dass in unseren Räumlichkeiten intime Pflege stattfindet. Sofern die Zimmer nicht über Nachbargebäude einsehbar sind, kann diese auch bei Tageslicht und geschützt durch einen Vorhang stattfinden. Alternativ muss der Raum in solchen Situationen immer blickdicht verdunkelt werden und mit Kunstlicht gearbeitet werden.

Des Weiteren sind die Bewohner*innen besonders sensitiv für Lärm und Gerüche, können aber je nach Gesundheitszustand ihr Wohlbefinden und Unwohlsein nicht verständlich artikulieren. Umso wichtiger ist es, die Standortwahl nach allen Sinnen zu treffen und entsprechende Vorkehrungen bei der Planung zu treffen, die alle Sinne der Bewohnerinnen und Bewohner angemessen berücksichtigt.

- **Kriterium 7 schließt das westlich an den Kulturpark angrenzende Grundstück aufgrund der Nähe zur Großküche und den damit potentiell verbundenen Geräusch- und Geruchsbelästigungen aus.**

Zusammenfassende Begründung zur Auswahl der Fläche östlich des Kulturparks:

Ausschluss nördlich/nordwestlich gelegener Flächen:

- Keine Bebauung möglich aufgrund der Festsetzung als regionale Grünzäsur (VRG), sowie Kernfläche für den Biotopverbund.
- Keine Bebauung möglich aufgrund vorhandener Leitungstrassen.

Ausschluss westlich/südwestlich gelegener Flächen:

- Durch die Lage im Nahbereich der INSIVA-Großküche käme es zu Lärmauswirkung und Geruchsbelästigung.
- Außerhalb des 150 m Suchradius Lärmauswirkung durch die Bundesstraße B 464.

Ausschluss südlich gelegener Flächen:

- Die Bestandsgebäude können erst nach Leerzug oder Entmietung abgerissen werden. Eine Umsetzung in Bauabschnitten ist nicht möglich und seitens der Aufsichtsbehörden besteht terminlich dringenden Handlungsdruck (LandesheimBauVO).
- Flächen außerhalb des Radius von 150 m befinden sich in Hanglage (Topografie ungeeignet).
- Freifläche (Wiese) ist als FFH-Mähwiese ausgewiesen.

Ausschluss östlich gelegener Flächen:

- Weiterer Streuobstbestand (außerhalb des 150 m Suchradius).
- Lärmauswirkung aufgrund des Nahbereichs zur Rommelsbacher Straße.

Unter Berücksichtigung aller Kriterien wurde das östlich direkt an den Kulturpark angrenzende Grundstück gewählt. Es erfüllt alle Kriterien und sichert damit während der Bau-phase und langfristig die größtmögliche Lebensqualität und Selbstbestimmung der Menschen mit Behinderung, die eine Heimat im Quartiers.Wohn.Haus finden sollen. Der bereits weit fortgeschrittene Planungsprozess wurde aufgrund des Öffentlichen Interesses und des drängenden Bedarfs der Menschen mit Behinderung bereits intensiv in unterschiedlichen Gremien (u.a. Gestaltungsbeirat Stadt Reutlingen, Heimbeirat Habiba, Gesellschafterversammlung, etc.) diskutiert und überarbeitet. Der Planungsstand findet sowohl in der Zivilgesellschaft als auch in den genannten Gremien breite Zustimmung und ist bereits mit zahlreichen Gutachten für die Umsetzung hinterlegt.

9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegeheim Rappertshofen“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Übersicht Anlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan
- Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (GÖG 2024)
- Bodenschutzkonzept nach DIN 19639, (GÖG 2024)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (GÖG 2024)
- Antrag auf Genehmigung gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg
- Entfall eines Streuobstbestands, GÖG, März 2023
- Geruchsgutachten, Dröscher, April 2023
- Schalltechnische Untersuchung, SoundPLAN GmbH, Bericht Nr.: 23 GS 001-4, 26.07.2023
- Geotechnischer Bericht, Neubau eines Pflegeheimes, Gutachten-Nr.: 2-22-137-02cj, 31.01.2023

II. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter sowie mögliche Wechselwirkungen geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Der Umweltbericht entspricht dem aktuellen Erkenntnisstand.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebiets	Sonstige Sondergebiete
Art der Bebauung	Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung Intensivpflegeheim
Flächenbedarf	ca. 0,6 ha

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Minimierung von Flächenverbrauch, Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen <i>Kompakte Bauweise, Flächeneinteilung mit kurzen Verkehrswegen, Vermeidungsmaßnahmen gemäß vorliegendem Bodenschutzkonzept</i>
Immissionsschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe) <i>Schalldämmung der Außenbauteile gemäß schalltechnischer Untersuchung SoundPLAN GmbH, Bericht Nr. 23 GS 001-4 vom 26.07.2023</i>
Wasserschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge <i>Dachbegrünung und Retentionsflächen sind auf dem Grundstück vorgesehen sowie eine Drosselung der Abflussgeschwindigkeit in das vorhandene Kanalsystem</i>
Natur- und Landschaftsschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten. <i>Maßgebliche Umnutzung bisheriger Grünland- und Streuobstflächen. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Festsetzung von Pflanzgeboten. Festlegung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen laut spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung. Ausgleich des entfallenden Streuobstbestands gemäß § 33a NatSchG</i>

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	maßgeblich Grünland- und Streuobstnutzung; kleinflächig versiegelte Flächenanteile
---	--

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<p><u>Lebensräume, Biotopstrukturen:</u> Grünland, Streuobst</p> <p>Vögel, Fledermäuse und Reptilien (europarechtlich geschützt) sowie Totholzkäfer (national geschützt).</p>	vorhabenbedingt erhebliche Beeinträchtigung durch Verlust von Biotoptypen und Lebensstätten; besondere Bedeutung von Streuobst (Erhalt gemäß § 33a NatSchG)
Boden	<p><u>Geolog. Untergrund / Bodentyp:</u> Pelosol-Braunerde und Braunerde-Pelosol aus Fließerden und Pelosol aus toniger Fließerde aus Material des Unterjuras; dabei liegen die ursprünglichen Bodentypen nur noch kleinflächig vor, die größten Flächenanteile sind anthropogen überprägt</p> <p><u>Versiegelung:</u> nur kleinflächig vollversiegelt; weitestgehend unversiegelt</p> <p><u>Wasseraufnahme / -rückhalt:</u> Funktion wird aufgrund anthropogener Überprägung nur in geringem Maße erfüllt</p> <p><u>Altlasten:</u> Laut Altlastenkataster (Auskunft LRA RT) keine bekannt</p>	Großteils unversiegelte Fläche mit Grünland- und Streuobstnutzung; geringe Bodenwertigkeit aufgrund anthropogener Überprägung (Auffüllung); vorhabenbedingt erhebliche Beeinträchtigung durch Versiegelung
Wasser	<p><u>Oberflächenwasser:</u> keine im Geltungsbereich; Einzugsgebiet des Erlenbachs in ca. 320 m Entfernung</p> <p><u>Grundwasser:</u> geringe Grundwasserbildungsrate; Wasserschutzgebiete sind nicht durch den Geltungsbereich betroffen</p> <p><u>Hochwasser:</u> der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets oder eines Hochwasserrisikogebiets</p> <p><i>Das Schutzgut Wasser wird nach Abschluss der Bodenbewertung im weiteren Verfahren abschließend bewertet.</i></p>	insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser
Luft	Lage in einem Freilandklimatop mit geringer Luftschadstoffbelastung und positiver Wirkung der Bestandsbäume auf die Luftqualität. Vorbelastung durch angrenzende Verkehrsflächen	Einstufung als siedlungsrelevantes Frischluftentstehungsgebiet, daher hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung
Klima	Lage in einem Freilandklimatop mit temperatenausgleichender Funktion und positiver	Einstufung als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet, daher

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
	bioklimatischer Wirkung der Bestandsbäume	hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung
Landschaftsbild und Erholung	<u>Landschaftsbild</u> : Charakteristisch für das Landschaftsbild ist der Streuobstbestand. <u>Erholung</u> überdachter Grillplatz vorhanden Vorbelastungen bestehen durch angrenzende Bebauung und Straßen	hohe Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Als Vorbelastungen bestehen Immissionen durch Verkehr und benachbarte Großküche	geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Verdachtsfläche für archäologische Funde	Bedeutung unbekannt

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	X		Grad der Erheblichkeit für Tiere und Pflanzen geht aus den Ergebnissen der Kartierung 2023 hervor (Nachweise national geschützter Käferarten sowie europarechtlich geschützter Vögel, Fledermäuse und Reptilien). Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1 BNatSchG (Tötungsverbot) sowie Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen gemäß § 44 (5) 3 BNatSchG erforderlich). Besondere Bedeutung des Streuobstbestands, Ausgleich auf externer Kompensationsfläche K1 Der Verlust von Biotoptypen ist auf externen Kompensationsflächen K1 und K2 auszugleichen.
Boden	X		Erhebliche Beeinträchtigung durch hohen Grad an Neuversiegelung. Maßnahmen des Bodenschutzkonzepts sind umzusetzen. Der Verlust von Ökopunkten wird schutzgutübergreifend durch die Aufwertung der Kompensationsflächen K1 und K2 ausgeglichen.
Wasser		X	Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern; Bewertung des Eingriffs in das Grundwasser über die Bewertung des Bodens abgedeckt.
Luft		X	hohe Empfindlichkeit; Freiflächengestaltung und Pflanzgebote minimieren den Eingriff in das Schutzgut.
Klima		X	hohe Empfindlichkeit; Freiflächengestaltung und Pflanzgebote sowie Nutzung von Photovoltaik minimieren den Eingriff in das Schutzgut

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
			wodurch der Einfluss als nicht erheblich bewertet werden kann.
Landschaftsbild und Erholung	X		Abwertung durch Entfall eines Streuobstbestands und Gebäudeneubau; Minderung der Beeinträchtigung durch Eingrünung jedoch verbleibt eine erhebliche Änderung des Landschaftsbilds.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	Entfall einer Fläche mit Erholungsfunktion, jedoch durch Nutzung als Pflegeeinrichtung auch positive Wirkung auf das Schutzgut Mensch.
Kultur- und Sachgüter		X	Archäologische Prüffläche; erhöhte Aufmerksamkeit während Erschließungsarbeiten; bei Fund Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (§ 20 DSchG) notwendig.

5. Vermeidungs- Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Der Geltungsbereich liegt im unbeplanten Außenbereich. Daher ist für den vorhabenbedingten Eingriff ein entsprechender Ausgleich erforderlich. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird vom der Gruppe für ökologische Gutachten GmbH erstellt.

5.2 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Bewältigung der Anforderungen aus § 44 BNatSchG sind Maßnahmen zum Schutz wildlebender Tiere vorgesehen (siehe 5.3 Artenschutz). Weitere Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft ergeben sich aus der Vermeidung anlage- und betriebsbedingter Fallenwirkungen (M1 – M 5).

Verringerungsmaßnahmen

Zur Verringerung des Eingriffs sind Pflanzmaßnahmen umzusetzen (Pfg 1 – 6). Maßnahmen zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden ergeben sich aus dem Bodenschutzkonzept (M 5). Zudem sind wasserdurchlässige Beläge und der Schutz von Grundwasser (M 6 – M 7) vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen

Für das Schutzgut Arten und Biotope besteht vorhabenbedingt ein hohes Kompensationsdefizit. Der Ausgleich erfolgt auf planexternen Flächen (Maßnahmen E 3 und E 4). Dabei werden Streuobstwiesen westlich des Kulturparks und entlang der Rommelsbacher Straße durch geeignete Pflegemaßnahmen und Bestandsergänzung aufgewertet. Hinsichtlich der Ökokontoverordnung wird der Verlust an Ökopunkten im Schutzgut Boden schutzgutübergreifend im Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope durch die Aufwertung der o.g. Streuobstflächen ausgeglichen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erfolgen planintern innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen extern auf Flächen (siehe I.2). Im derzeitigen Planungsstand räumlich abgrenzbar sind die Kompensationsmaßnahmen E 3 und E 4. Die genauen Standorte zur Anbringung von Nist- und Quartierkästen (E1 und E 2) werden im weiteren Verfahren festgelegt. Die Maßnahme Bauzeitenbeschränkung zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ist räumlich nicht zu verorten.

5.3 Artenschutz

Grundlage für die Maßnahmen zum Artenschutz ist die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (GÖG 2024). Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ergeben sich daraus in einer Ökologischen Baubegleitung (V1), einer Bauzeitenbeschränkung für die Gehölzentnahme zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen (V2), einer Ausweisung von Tabuflächen zum Schutz der Zauneidechse (V3), der Aufstellung eines Reptilienschutzzauns (V4) sowie einer Kontrollbegehung und ggf. Notbergung von Zauneidechsen aus dem Baufeld (V5).

Zum vorgezogenen Funktionsausgleich von Lebensstätten der Artengruppen Vögel und Fledermäuse sind CEF-Maßnahmen notwendig. Der genaue Umfang ergibt sich für die Artengruppe Vögel aus den nachgewiesenen Brutvorkommen, für die Artengruppe Fledermäuse aus der Anzahl vorhandener Baumhöhlen wobei jeweils ein Faktor von 3:1 angesetzt wird:

- Installation von insgesamt 11 Nistkästen (Vögel)
- Installation von insgesamt 24 Quartierkästen (Fledermäuse)

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1. Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung der derzeitige Zustand weitgehend unverändert bestehen bleibt. Aufgrund der Ausweisung als Sonderbaufläche im FNP 2014 ist auch bei Nichtdurchführung des vorliegenden B-Plans eine Entwicklung als Sonderbaufläche langfristig zu prognostizieren.

6.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Wegfall von Lebensstätten und Nahrungshabitaten durch Entnahme von Bäumen und Versiegelung von Freiflächen durch Gebäude, Zuwegungen und Parkplätze. Neu anzulegen sind intern die Alpakaweide sowie Dachbegrünung und Pflanzungen gemäß Pfg 1 – 6. Extern werden Kompensations- und CEF-Maßnahmen durchgeführt.	Der Eingriff in das Schutzgut ist als erheblich zu bewerten, kann durch entsprechende Maßnahmen jedoch ausgeglichen werden.
Boden	Große Anteile von Neuversiegelung einer bisher unversiegelten Fläche	Natürliche Bodenfunktionen gehen dauerhaft verloren. Maßnahmen zum fachgerechten Umgang sind im Bodenschutzkonzept enthalten. Kompensation erfolgt schutzgutübergreifend durch die Aufwertung der Kompensationsflächen K1 und K2
Wasser	Niederschlagswasser wird über die Dachbegrünung sowie intern im Geltungsbereich vorzusehende Retentionsflächen zurückgehalten und anschließend in die Kanalisation eingeleitet	Der hohe Grad an Neuversiegelung wird durch Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge reduziert.
Luft	Der Wegfall von Gehölzen (Streuobstbestand) kann durch Neupflanzungen (Pfg 1-6) kompensiert werden.	Durch vorgesehene Maßnahmen geringe Auswirkungen auf die Luftqualität

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Klima	Durch die Bebauung und Neuversiegelung sind negative Effekte durch stärkere Aufheizung zu erwarten. Eine Minderung dessen erfolgt durch Neupflanzungen (Pfg 1-6).	Durch vorgesehene Maßnahmen geringe klimatische Auswirkungen
Landschaftsbild und Erholung	Der bisher landschaftsbildprägende Streuobstbestand entfällt und wird durch Bebauung ersetzt. Die der Naherholung dienende Grillstelle entfällt ebenfalls.	Die Änderung des Landschaftsbilds wird als erheblich eingestuft.
Sonstige natürliche Ressourcen (Energie)	Die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Neubaus ist vorgesehen.	Es werden erneuerbare Energien genutzt.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Immissionen durch Verkehr und nahe gelegene Großküche	geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Lage innerhalb einer archäologischen Prüffläche; bei Fund Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (§ 20 DSchG) notwendig.	Bedeutung abhängig von eventuellen Funden.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Siehe I.8

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für den vorliegenden Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan Neckar-Alb 2013 • Flächennutzungsplan NBV Reutlingen-Tübingen 2017 • Landschaftsplan NBV Reutlingen-Tübingen 2017 • Klimaschutzkonzept der Stadt Reutlingen 2013 • Luftreinhalteplan der Stadt Reutlingen • Lärmaktionsplan der Stadt Reutlingen
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Schalltechnische Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegeheim Rappertshofen“ in Reutlingen-Rappertshofen – Bericht Nr.: 23 GS 001-4. Datum: 26.07.2023 (soundPLAN GmbH 2023) • Antrag auf Genehmigung gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg – Entfall eines Streuobstbestands (GÖG 2023) • Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 (GÖG 2024) • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (GÖG 2024) • Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (GÖG 2024)
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: Bewertung nach Ökokontoverordnung).
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung zeigt jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen auf.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung (Monitoring)

Die Überwachung möglicherweise erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Erfassung der Umweltdaten (kommunales Umweltindikatorensystem, KUIS). Die Stadt Reutlingen kann jedoch kein umfassendes, flächendeckendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreiben. Sie ist daher auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

10. Zusammenfassung Umweltbericht

Der Geltungsbereich umfasst eine bisher als Grünland und Streuobst genutzte Fläche im Außenbereich. Vorhabenbedingt soll ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Intensivpflegeheim entstehen. Die Lage wird bedingt durch die räumliche Nähe zur bestehenden Pflegeeinrichtung und entsprechender Infrastruktur.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich aus dem Vorhaben maßgeblich für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotope sowie Boden. Diese werden auf externen Flächen entsprechend ausgeglichen. Dabei wird das Defizit im Schutzgut Boden schutzgutübergreifend über Maßnahmen zur Aufwertung von Biotopen ausgeglichen. Ein Antrag auf Umwandlung eines Streuobstbestands wurde gestellt. Die Kompensationsfläche K1 dient als Ersatz für den entfallenden Bestand.