



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 1/01-14

für den Bereich „Reha-Klinik und Betreuungszentrum an der GRN-Klinik“

Inhalt

1. Planungsanlass und –ziele	3
2. Planungskonzept	5
3. Alternativenprüfung	6
3.1. „0-Variante“ (Nichtdurchführung der Planung).....	6
3.2. Standortalternativen	6
3.3. Konzeptalternativen.....	6
4. Umgang mit den Umweltbelangen	7
5. Umgang mit den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	9

1. Planungsanlass und –ziele

Seit über 100 Jahren besteht das GRN-Betreuungszentrum in Weinheim, dort leben Pflegebedürftige sowie körperlich, geistig und psychisch belastete oder behinderte Menschen. Die Angebote des GRN-Betreuungszentrums Weinheim richten sich sowohl an Menschen, die Bedarf an vollstationärer Dauerpflege haben, als auch an behinderte Menschen, für die es um eine Eingliederungshilfe geht.

Das GRN-Betreuungszentrum Weinheim gliedert sich rechtlich in zwei Versorgungsbereiche, einen Pflegebereich und einen Eingliederungshilfebereich. Es ist eine zugelassene Pflege- und Betreuungseinrichtung mit derzeit ca. 250 vollstationären Heimplätzen teilweise in geschlossenen Wohnbereichen sowie 10 Tagespflegeplätzen.

Im Gebäude der geriatrischen Reha-Klinik wird künftig auch „Akutgeriatrie“ als Bestandteil der medizinischen Akutversorgung des Krankenhauses nach dem Krankenhausplan angeboten werden können.

Träger und Alleingesellschafter der GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH ist der Rhein-Neckar-Kreis. Mit der Gründung der GRN gGmbH hat der Rhein-Neckar-Kreis den Zweck der Gesellschaft definiert und nachfolgende Aufgaben festgelegt:

- § 2 Abs. 1a) Förderung des öffentlichen Gesundheitswesens durch den Betrieb von Krankenhäusern.
- § 2 Abs. 1b) Förderung des Wohlfahrtswesens durch den Betrieb von Fach- und Reha-Kliniken, von Alten- und Pflegeheimen sowie Einrichtungen für behinderte Menschen (u.a. zum Zwecke der Wiedereingliederung).

Das Betreuungszentrum ist im Kreispflegeplan des Rhein-Neckar-Kreises als notwendig im Sinne der Bedarfsdeckung ausgewiesen. Im Übrigen liegt der Bestand an stationären Heimplätzen sowohl innerhalb der Stadt Weinheim als auch im Planungsraum Hemsbach/Laudenbach/Weinheim deutlich unter dem Bedarf.

Nach § 1 Abs. 2 LPfIG sind die Landkreise zur Sicherstellung der pflegerischen Versorgung verpflichtet. Nach § 75 SGB XII haben die Träger der Sozialhilfe, hier der Rhein-Neckar-Kreis, die geeigneten Einrichtungen zu schaffen. Für den Betrieb der geriatrischen Reha-Klinik Weinheim besteht seit 17.03.2006 ein Versorgungsvertrag zwischen den Landesverbänden der Krankenkassen und dem Rhein-Neckar-Kreis.

Das GRN-Betreuungszentrum Weinheim mit dem Heimgebäude I (Altbau) und dem Heimgebäude II (Neubau) befindet sich derzeit auf einem ca. 3 ha großen Gelände in der Viernheimer Straße am Rande der Kernstadt Weinheim.

Nach zwei Brandereignissen am Standort Viernheimer Straße in den Jahren 2012 und 2013 wurde der Sanierungsbedarf des Betreuungszentrums gutachterlich geschätzt mit dem Ergebnis, dass der Sanierungsbedarf bezüglich des Brandschutzes alleine zu einem enormen finanziellen Aufwand führen würde. Hinzu kommt ein weiterer erheblicher allgemeiner Sanierungsbedarf sowie gesetzliche Neuerungen der Landesheimbauverordnung, die ab 2019 vorschreibt, Bewohner nur noch in Einzelzimmern unterzubringen.

Die zu tätigen massiven Investitionen zur Erneuerung der Baustrukturen am Altstandort waren Anlass, einen Neubau des Gesundheitszentrums anzustreben (siehe auch Punkt 3.2 Standortalternativen).

Mit dem Entschluss, nicht den Altbestand kostenaufwendig zu sanieren, sondern eine kombinierte Einrichtung mit rd. 200 Betten neu zu errichten, konnte über eine Verlagerung des Zentrums und eine alternative Nutzung der Fläche an der Viernheimer Straße nachgedacht werden.

So ergibt sich langfristig die Chance zur Integration durch Reaktivierung und Umnutzung des bisherigen Bereiches. Mit der Entwicklung des Altstandortes als Wohnbaufläche folgt die Stadt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung: durch die Umnutzung zur Wohnbaufläche kann eine höhere bauliche Dichte erreicht werden und so eine optimierte Flächenausnutzung stattfinden, Wohnraum innenstadtnah zur Verfügung gestellt werden und somit eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermindert werden.

Die Verlagerung des Zentrums bietet die Möglichkeit, ein sicheres Umfeld für die Patienten zu schaffen und die vorhandenen medizinischen Einrichtungen der Klinik zu nutzen, indem ein ganzheitlich konzeptioniertes Gesundheitszentrum vorgesehen ist. Diese Idee schlägt sich auch in der vorliegenden Planung nieder, welche einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen der vorhandenen Klinik und dem Betreuungszentrum herstellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim stellt für den Planbereich eine Sonderbaufläche Krankenhaus dar, eine planerische Steuerung des Bereiches erfolgte bisher nicht und soll nun durch die vorliegende Planung bedarfsorientiert erarbeitet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für eine Reha-Klinik und ein Betreuungszentrum an der GRN-Klinik zur Schaffung eines ganzheitlichen konzeptionierten Gesundheitszentrums unter Ausnutzung bereits vorhandener medizinisch-infrastruktureller Einrichtungen.

Um die Möglichkeit bereitzustellen, einen unmittelbaren räumlichen und baulichen Zusammenhang zwischen der vorhandenen Klinik und dem neuen Gesundheitszentrum zu schaffen, ändert der vorliegende Bebauungsplan sowohl den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96 in seinen westlichen Randbereichen (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche), als auch den Bebauungsplan Nr. 1/04-09 (Übernahme der Ausgleichsflächen mit Überlagerung der Fläche durch eine Lärmschutzanlage, Reduzierung Lärmschutzwall, Erweiterung Fläche für Stellplätze und Garagen).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die vorgesehene Errichtung des Gesundheitszentrums planungsrechtlich vorbereitet.

Wesentliches Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

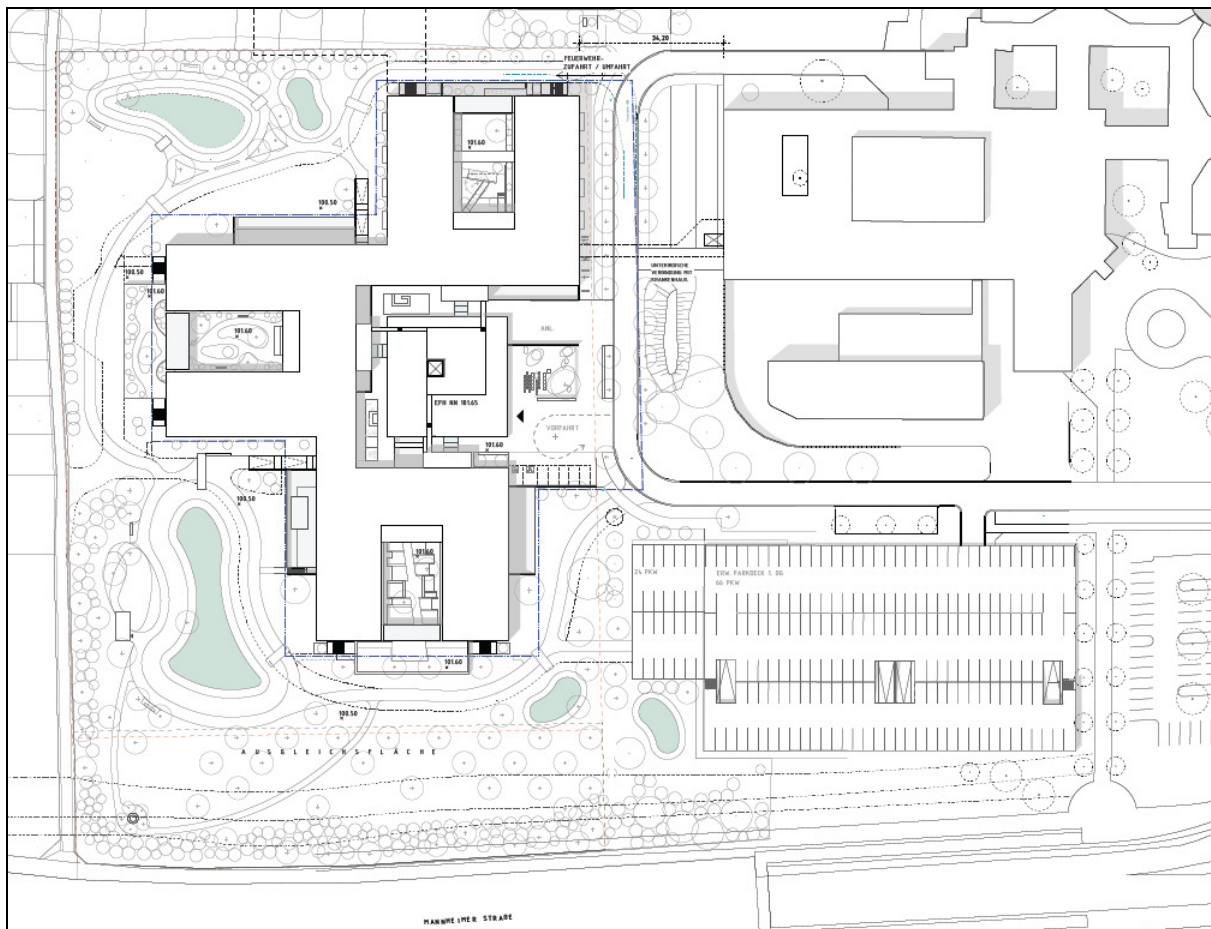
2. Planungskonzept

Für die Reha-Klinik und das Betreuungszentrum wurde vom Rhein-Neckar-Kreis ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Der Bebauungsplan orientiert sich an den Ergebnissen des Wettbewerbs (siehe nachfolgende Abbildung).

Das dreigeschossige Betreuungszentrum wird von drei Gebäudeteilen gebildet, die jeweils über einen Innenhof mit einer offenen Anbindung in den umgebenden Freibereich verfügen. Die Gebäudeteile dienen der Unterbringung der unterschiedlichen Wohngruppen und bieten so eine Strukturierung der verschiedenen Betreuungs- und Pflegebereiche. Die drei Hauptgebäude sind über Verbindungsgänge untereinander sowie mit dem zentral gelegenen Eingangsbereich verbunden, zudem ist ein unterirdischer Verbindungsgang zur GRN-Klinik geplant. In diesem Eingangsbereich sind die Pflegestützpunkte der einzelnen Stationen gebündelt und dient gleichzeitig als zentrale Anlaufstelle für Besucher.

Die Außenanlage ist in unterschiedliche Zonen unterteilt. Der Streichelzoo ist im Südwesten angeordnet. Stellplätze befinden sich im direkten Anschluss an die bereits vorhandene Parkplatzfläche der Klinik sowie vor dem Eingangsgebäude.

Lageplan Baukonzept, Stand Oktober 2015



Quelle: OHO Architekten

genordet, ohne Maßstab

3. Alternativenprüfung

3.1. „0-Variante“ (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nicht-Umsetzung der Planung (Nullfall) ist von einer im Wesentlichen unveränderten Umweltsituation auszugehen, die derzeitige landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung blieben bestehen.

3.2. Standortalternativen

Das GRN-Betreuungszentrum Weinheim mit dem Heimgebäude I (Altbau) und dem Heimgebäude II (Neubau) befindet sich derzeit in der Viernheimer Straße am Rande der Kernstadt Weinheim. Neuerungen der Landesheimbauverordnung (anzuwenden ab 2019) sowie Brandereignisse am Altstandort bedingen u.a. einen hohen Sanierungsbedarf. Die zu tätigen massiven Investitionen zur Erneuerung der Baustrukturen am Altstandort waren Anlass, einen Neubau des Gesundheitszentrums anzustreben. Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurde festgestellt, dass bei einem Neubau bzw. Teilneubau die derzeitigen Gebäude zunächst in Betrieb bleiben müssten. Insoweit fehlt auf dem Altgrundstück die für einen Neubau oder Teilneubau notwendige Fläche. Bei einem Teilneubau müsste zwangsläufig eine Anbindung an das Heimgebäude II erfolgen. Bei einer Beibehaltung des Standortes müssten die zentralen Funktionen wie Heizzentrale und Küche ebenfalls neu errichtet werden. Ein kompletter Neubau der Einrichtung im Rahmen einer Standortverlagerung hat demgegenüber wesentliche Vorteile: Die geriatrische Reha-Klinik gehört unter medizinischen Gesichtspunkten an den Standort der Akutklinik. Geriatrische Patienten sind häufig multimorbid krank und benötigen auch während des Reha-Aufenthaltes akutmedizinische Diagnostik und Therapie. Die heute notwendigen Krankentransporte zwischen GRN-Betreuungszentrum und Klinik sowie zurück könnten entfallen. Es entsteht ein abgerundetes Versorgungskonzept an einem Standort im Bereich der Altersmedizin und auch im Bereich der Psychiatrie durch die Präsenz des Psychiatrischen Zentrums Nordbaden (PZN) an der Klinik. Aus der gemeinsamen Nutzung von zentralen Funktionen (z.B. Heizzentrale, Küche, technischer Dienst, Verwaltung) ergeben sich erhebliche Synergieeffekte und damit auch Kostenreduzierungen.

Des Weiteren stehen im Stadtgebiet von Weinheim keine Flächen zur Verfügung, die gleichermaßen geeignet sind ein ganzheitliches konzeptorientiertes Gesundheitszentrum zu errichten.

Darüber hinaus ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan langjährig als Sondergebiet, Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt. Mit der Entwicklung der Reha-Klinik und des Betreuungszentrums auf dem Standort wird demnach der Vorgabe der vorbereitenden Bauleitplanung entsprochen.

3.3. Konzeptalternativen

Konzeptalternativen wurden innerhalb der eingegangenen Ergebnisse des Architekturwettbewerbs geprüft. Auf Grund der angrenzenden bestehenden Klinik-Nutzung, der begrenzten Grundstücksgröße und der bestehenden Erschließung, einschl. Parkmöglichkeiten ergaben sich keine Konzeptalternativen zur vorliegenden Planung, die mit wesentlich abweichenden Umweltwirkungen verbunden wären.

4. Umgang mit den Umweltbelangen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/01-14 „Reha-Klinik und Betreuungszentrum an der GRN-Klinik“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die relevanten schalltechnischen Aufgabenstellungen untersucht und bewertet. Aufgrund der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die der Bebauungsplan in Form aktiver und passiver Maßnahmen festsetzt.

Im Bereich des geplanten Betreuungszentrums der GRN werden landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund dieser Nutzung ist eine in der Vergangenheit stattgefundene Bodendüngung mit Abfallschlämmen aus der Gerbereiindustrie nicht auszuschließen. Eine Bodenuntersuchung wurde durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sowohl für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanzen sowie Boden-Grundwasser keine Gefährdung bzw. keine schädlichen Bodenveränderungen ableitbar sind. Eine Versickerung ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Ergebnisse sind in ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan eingeflossen.

Für den Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens heißt es: „Aufgrund der Randbedingungen kann die geplante Reha-Klinik mit angemessenem Aufwand nur an das vorhandene Mischwassernetz angeschlossen werden. Da hier keine nennenswerten, verfügbaren Kapazitäten bereitgestellt werden können, muss das Niederschlagswasser zurückgehalten werden, um dann gedrosselt an das Mischwassernetz zu entwässern. Das Schmutzwasser wird direkt angeschlossen. Die Rückhaltungen können in die Außenanlage in Form von offenen Erdbecken integriert werden oder alternativ als unterirdische Speicher angelegt werden. Der Boden ist laut Bodengutachten zur Versickerung ungeeignet.“

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht wurden die Umweltauswirkungen der Planung auf die folgenden Schutzgüter sowie von Wechselwirkungen untereinander untersucht:

- Mensch
- Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Luft/Klima
- Landschafts- und Ortsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter oder Wechselwirkungen sind im Wesentlichen nicht zu erwarten.

Die Planung bedingt eine grundsätzliche Veränderung des Ausgangszustands. Durch die geplante schutzbedürftige Nutzung bedarf es aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärmimmissionen. Ansonsten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Gesundheit) vernachlässigbar.

Die Biotopstruktur und die Artenausstattung werden sich innerhalb des Geltungsbereichs massiv verändern. Während im Süden die bestehende Anpflanzung nach Errichtung des Lärmschutzwalls wieder hergestellt wird, entfallen Acker- und Gartenflächen als Folge der Bebauung. Dadurch verschwinden die bisherigen Biotopstruktu-

ren, was nur teilweise mit der Anlage von begrünten Grundstücksfreiflächen und durch eine extensive Dachbegrünung kompensiert werden kann. Für Arten des Siedlungsraumes entstehen damit aber geeignete Lebensraumstrukturen, die entsprechend besiedelt werden. Da ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse für den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden kann, ist vorsorglich die Anlage eines Ersatzlebensraumes am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen, um im Bedarfsfall ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermeiden zu können. Insgesamt wird die Eingriffserheblichkeit in das Schutzgut Flora/Fauna/Biotope aufgrund der eher geringen Wertigkeit der Acker- und Gartenflächen sowie der bereits vorhandenen Störungsintensität durch Naherholungssuchende und den Straßenverkehr abgeschwächt. Trotzdem resultiert aus dem Vorhaben ein erheblicher Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb der Geltungsbereichsgrenze gedeckt werden kann. Entsprechend wird den Eingriffen in der Gemeinbedarfsfläche eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (Anlage einer Streuobstwiese im nördlichen Ohr der Kreisverbindungsstraße). In der Biotoptypenbilanzierung ergibt sich hieraus ein Punkteüberschuss, in der durchgeführten speziellen Bodenbewertung verbleibt hingegen ein Defizit.

Mit den Baumaßnahmen sind ein unmittelbarer und unvermeidbarer dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und eine großflächige Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufs infolge von Überbauung und Versiegelung auf ca. 1,3 ha verbunden. Trotz des damit verbundenen Flächenverbrauchs (GRZ 0,4 bzw. zulässige Überschreitung bis 0,6) wirkt sich die äußere Erschließung über bereits bestehende Anlagen des benachbarten Klinikgeländes günstig aus, indem der sonst zusätzliche Flächenbedarf reduziert wird. Die prozentual festgesetzte Dachbegrünung und die Festsetzung eines Mindestgrünanteils mit Bodenanschluss minimieren die Eingriffe in den Wasserhaushalt und das Klima. Durch den Bau der Reha-Klinik und des Betreuungszentrums gehen kleinräumig kaltluftliefernde Flächen verloren, die Teil des ausgedehnten, klimatisch bedeutsamen Offenlandbereichs nördlich von Weinheim sind. Aufgrund der Randlage und des sehr geringen Flächenanteils ergeben sich hieraus aber keine erheblichen Auswirkungen auf die örtliche Klimasituation, da der Luftaustausch noch gesichert bleibt.

Durch die Erweiterung der baulich in Anspruch genommenen Fläche verlagert sich der Ortsrand zunehmend auf die Nordseite der Mannheimer Straße. Auf Grund der räumlich unmittelbaren Angliederung an die GRN-Klinik wird keine Fremdkörperwirkung erzeugt. Bezüglich des Landschaftsbildes kann aufgrund der getroffenen Begrünungsmaßnahmen und unter Beachtung der Bestandsgehölze, eine angemessene Einbindung der Gemeinbedarfsfläche in das westlich und nördlich angrenzende Offenland gesichert werden.

5. Umgang mit den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 22.04.2014 bis 22.05.2014, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2014 zur Äußerung bis 22.05.2014 aufgefordert. Es ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gab es 28 Rückmeldungen, von denen 15 Anregungen enthielten.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Planauslegung in der Zeit vom 14.07.2015 bis 14.08.2015. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2015 zur Stellungnahme mit Frist bis zum 14.08.2015 aufgefordert. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 21 Rückmeldungen ein, von denen 16 Anregungen enthielten.

In den Stellungnahmen wurden besonders häufig und intensiv die folgenden Themenfelder angesprochen:

- Wertigkeit und Bedeutung der Fläche für Natur und Landschaft (Ist-Zustand)

Es wurde festgehalten, dass die freien, kleinparzelligen Flächen, die landwirtschaftlich extensiv genutzt werden eine äußerst wichtige Funktion für Klima, Natur und Erholung leisten würden.

Die Wertigkeit der Flächen im Hinblick auf die Landwirtschaft, das Klima und Natur wurden untersucht mit dem Ergebnis, dass die Belange der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht und den ergänzenden Fachgutachten zu entnehmen. Das Plangebiet selbst besitzt in Teilbereichen durch die Gärten zwar für den Nutzer eine hohe Bedeutung für die individuelle Erholungsnutzung. Die restliche Fläche ist aber untergeordnet zu betrachten und nur für den Betrachter relevant, der sich auf dem südlichen bzw. westlichen Weg bewegt.

- Artenschutz

Der allgemeine und besondere Artenschutz sei zu beachten (genannt wurden Feldhasen, für Rebhühner und andere Tierarten, die in ihrem Bestand bedroht seien).

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine separate Erfassung der im Geltungsbereich vorkommenden Tierarten durchgeführt (siehe Anlage zum Umweltbericht) und im Umweltbericht die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt dargelegt. Relevante Beeinträchtigungen der Fauna können durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vermieden werden. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden mit Umsetzung der Bauleitplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eintreten.

Eine konkrete Kartierung von im Plangebiet vorkommenden Käferarten habe nicht stattgefunden.

Ein Vorkommen europarechtlich geschützter Käferarten ist auf Grund der örtlichen Struktur des Baumbestandes nicht zu erwarten bzw. auszuschließen. Vorkommen streng geschützter Käferarten sind aus dem Untersuchungsgebiet derzeit nicht bekannt. Auch in den Baumhöhlen wurden keine Hinweise auf ein besonderes Vorkommen dieser Artgruppe gefunden.

Mangels Zugänglichkeit der Grundstücke seien nicht alle Bäume und Gärten mit ihren Gartenhütten auf Habitate der Fledermäuse untersucht worden. Eine abschließende Beurteilung des Eintretens von Verbotstatbeständen sei nicht möglich. Es wird die Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterstellt. Aus naturschutzfachlicher Sicht werden CEF-Maßnahmen erforderlich, die rechtzeitig umzusetzen sind. Eine Rodung von Gehölzen sei ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Vor Rodung müsse eine Kontrolle der Bäume und Gebäude auf Besatz (Vermeidung Tötung) stattfinden. Gegebenenfalls müsse ein Verschluss der Quartiere oder eine Bergung des Quartiers und Verbringen an einen geeigneten Ort stattfinden.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten durchgeführt werden dürfen sowie dass vor der Rodung bzw. Abbruch der Gebäude Bäume und Gebäude auf Besatz zu kontrollieren sind.

Die Geländebegehung zur Untersuchung potentieller Fledermausquartiere erfolgte ganztägig am 22. September 2015. Dabei wurden Bäume, Gartenhütten und Unterstände von zwei fachlich qualifizierten Diplom-Biologen intensiv nach Höhlen, Spalten oder anderen Quartiermöglichkeiten abgesucht. Es wurde ausgeschlossen, dass sich regelmäßig genutzte und bedeutsame Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Zwar erfolgt mit der Baufeldräumung eine Entnahme potentieller Quartiere. Es konnten aber keine sichtbaren Spuren nachgewiesen werden, die auf einen aktuellen oder früheren Besatz hindeuten. Da es sich allerdings um potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten handelt wurden entsprechende CEF-Maßnahmen erarbeitet (siehe Anlage zum Umweltbericht) um das Quartiersangebot aufrecht zu erhalten.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass der Untersuchungsumfang bezüglich der Zauneidechsen unzureichend sei. Das könne dazu führen, dass auch die vorgesehene CEF-Fläche nicht ausreichend dimensioniert ist. Die Baufläche solle mit Beginn der Aktivitätszeit erneut auf Vorkommen von Reptilien überprüft und gefundene Tiere auf die Ersatzfläche verbracht werden. Die Maßnahmenfläche müsse bei Umsiedlung funktionsfähig sein. Eine Rodung von zwei Bäumen sei im Sinne einer Vermeidung von Beeinträchtigungen (z.B. hinsichtlich Vögel etc.) nicht zulässig. Gegebenenfalls ist die CEF-Fläche zu erweitern oder anders abzugrenzen, damit besonnte Bereiche vorhanden sind.

Eine Vergrämung bzw. Umsiedlung Anfang September wird nicht als geeigneten Zeitraum angesehen. Gegebenenfalls befänden sich adulte Tiere zu diesem Zeitpunkt bereits in der Winterruhe. Eine Umsiedlung habe im Frühjahr innerhalb der Aktivitätszeit bis zur Eiablage zu erfolgen. Mögliche Winterquartiere seien bis zur Aktivitätszeit der Eidechsen auf der Fläche zu belassen. Wurzelrodungen während der Winterruhe seien nicht zulässig.

Werden bei der erneuten Bestandsüberprüfung mehr Tiere als erwartet gefunden, ist die CEF-Fläche adäquat zu vergrößern.

Da eine faunistische Untersuchung eine unterschiedliche Untersuchungstiefe haben kann, wurde der Untersuchungsumfang vorab mit der UNB abgestimmt und für ausreichend erachtet (Schreiben vom 07.02.2014 und 07.03.2014).

Da auf Grund der Privatgrundstücke nicht das gesamte, für die Zauneidechse möglicherweise relevante Gebiet untersucht werden konnte, ist eine „worst-case-Betrachtung“ durchgeführt worden. Sollten mehr Tiere als derzeit angenommen gefunden werden, sind diese zusätzlichen Individuen nicht in den im Plangebiet angelegten Ersatzlebensraum zu bringen. Die Tiere sind in eine externe, geeignete Fläche umzusiedeln.

Bei einem Erhalt der beiden Bäume im Bereich der Zauneidechsenfläche kann dennoch angenommen werden, dass die gesamte Fläche weiterhin ausreichend besonnt wird. Dies begründet sich daraus, dass die Sonne durch die Südexposition ganztägig auf die Fläche scheint und der Schattenwurf durch die Bäume nur partiell erfolgt. Eine Abweichung von der derzeitigen Abgrenzung ist demnach nicht notwendig.

Eine Vergrämung der Zauneidechse ist entsprechend des Leitfadens des LUBW (Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg, Band 77 „Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechse“, 2014) im April als auch im September möglich.

Die Wurzelstubben werden erst nach erfolgter Umsiedlung der Zauneidechsen gerodet. Die Hinweise (zur Rodung und Vergrämung) wurden in die artenschutzrechtliche Bestandserfassung aufgenommen.

Von dem Vorhaben seien Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln betroffen. Eine Beseitigung dieser Lebensstätten sei nur von den Verboten freigestellt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Lebensstätte in räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Eine Rodung von Gehölzen sowie die Beseitigung der Gartenhüten sei außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Es sollen 2 Nistkästen für den Gartenrotschwanz an geeigneten Stellen aufgehängt werden.

Die formulierten Maßnahmen stellen Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen zum Schutz europäischer Vogelarten dar. Diese wurden bereits im Umweltbericht bzw. der Anlage zum Umweltbericht berücksichtigt.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Eingriffe in die Biotopstruktur nicht im Geltungsbereich kompensiert werden können.

Auf Grund dessen wurde eine externe Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Eingriffe in die Biotopstruktur können so vollständig ausgeglichen werden.

- Schutzgut Boden

Es wurde gefordert eine Bodenuntersuchung v.a. bezüglich einer durch in der Vergangenheit stattgefundenen Bodendüngung mit Abfallschlämmen der Gerbereiindustrie möglichen Schwermetallbelastung (v.a. Chrom) durchzuführen, um zu klären ob bzw. mit welchen Maßnahmen die geplante Ausweisung realisiert werden kann.

Es wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. In der Zusammenfassung des Berichtes heißt es: „Zusammenfassend hat sich anhand der Labordaten gezeigt, dass innerhalb des Vorhabengebietes des Bauvorhabens "Reha-Klinik und Betreuungszentrum" sowohl für die Wirkungspfade "Boden - Mensch" und "Boden - Pflanze" als auch "Boden - Grundwasser" keine Gefährdung bzw. keine schädliche Bodenveränderung ableitbar ist." Es sind somit keine weiteren Untersuchungsmaßnahmen erforderlich.

Es wurde darauf hingewiesen, eine ausführliche Bodenbewertung durchzuführen.

Eine ausführliche Bodenbewertung wurde durchgeführt, deren Ergebnisse dem Umweltbericht zu entnehmen sind.

Des Weiteren wurde gefordert, dass die Bebauung auf weniger hochwertige Böden erfolgen solle.

Der Anregung konnte nicht gefolgt werden, da anderweitige Flächen für die Umsetzung des Vorhabens im Stadtbereich Weinheim nicht zur Verfügung stehen. Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt, deren Ergebnisse der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen sind.

Hingewiesen wurde des Weiteren darauf, dass Bodenbefestigungen wasserdurchlässig hergestellt werden sollen.

Eine wasserdurchlässige Flächenbefestigung wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Vollkompensation der Bodeninanspruchnahme wurde gefordert.

Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird kritisch gesehen. Es verbleibt ein Defizit von rund 32.000 Bodenwerteinheiten. Hingewiesen wird darauf, dass, sofern ein Ausgleich nicht über schutzgutbezogene Maßnahmen möglich sei (Entsiegelung, Rekultivierung), dieser auch über schutzübergreifende Maßnahmen vorgesehen werden könne.

Indem der Bebauungsplan die Errichtung der Klinik in einen Kontext mit bereits vorhandenen medizinischen Einrichtungen setzt (Nutzung vorhandener Erschließungen wie Straße, Kanal und vorhandene ÖPNV-Anbindung) und die Geltungsbereichsgröße auf das notwendige Maß beschränkt, folgt die Planung dem Ziel die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten. Es erfolgt grundsätzlich ein sehr sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden im Rahmen der Planung. Trotzdem kann eine Beeinträchtigung durch Versiegelung von Böden nicht völlig vermieden werden.

Die Möglichkeiten zur Festsetzung von Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen, die zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden führen, wurde im Rahmen der Planung geprüft. Im Ergebnis kann für das Schutzgut Boden der Eingriff durch Maßnahmen im Gebiet nicht ausgeglichen werden. Alle verbleibenden möglichen Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden im Rahmen der Bebauungsplanung wurden festgesetzt und berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde die Möglichkeit einer Kompensation des Eingriffs auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Stadtgebiet der Stadt

Weinheim geprüft. Im Stadtgebiet stehen im Ergebnis keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die z.B. durch eine mögliche Entsiegelung für eine Kompensation des dauerhaften Bodenverlustes herangezogen werden könnten.

Eine Kompensation durch einfache Abbuchung des Ökopunktedefizits wurde daraufhin geprüft und nicht weiter verfolgt. Da durch die Abbuchung kein Mehrwert hinsichtlich der verloren gegangenen Bodenfunktionen erreicht wird, erscheint eine solche rechnerische Abbuchung nicht zielführend im Sinne der formulierten Ziele der Landesregierung, "den vorsorgenden Schutz der überwiegend noch intakten Böden durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für Bebauung (Versiegelung) und die Lenkung der Bodeninanspruchnahme auf weniger hochwertige Böden auf allen Handlungsebenen des Landes voranzubringen"(Umweltpläne BW 2000 und 2007-2012).

- Immissionsschutz

Mitgeteilt wurde, dass die Immissionsbeurteilung die Nutzung als Alten- und Pflegeheim ausschließe. Sowie des Weiteren, dass aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssten.

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Es sind Maßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Durch die Festsetzung der Maßnahmen steht einer Nutzung als Reha-Klinik und Betreuungszentrum nicht entgegen. Grundsätzliche Bedenken aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange wurden seitens der zuständigen Behörden nicht geäußert.

- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beplanung und der Vollzug des Bebauungsplanes sowie die Ausgleichsflächen den Verlust landwirtschaftlicher Flächen verursachen. Die Ausgleichsflächen sollen nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

Die Belange der Landwirtschaft sind direkt betroffen, weil sich im Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen im Bestand befinden. Die externe Ausgleichsmaßnahme "Streuobstwiese" (Maßnahme nördliches Ohr der Kreisverbindungsstraße) wurde bereits im Jahr 2012 /2013 durch die Stadt Weinheim umgesetzt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1/01-14 soll diese Maßnahme zur Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft dienen.