

# Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen

Begründung zum Bebauungsplan

in der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Ortsgemeinde Bechhofen

ENTWURF

05.06.2025



KERN  
PLAN

# Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen

## Im Auftrag:



Ortsgemeinde Bechhofen  
Landauer Str. 18-20  
66482 Zweibrücken

## IMPRESSUM

Stand: 05.06.2025, Entwurf

## Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

## Projektbearbeitung:

M. Sc. Paula Dietz, Stadt- und Regionalentwicklung  
B. Sc. Tabea Bies, Raumplanung

## Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Berücksichtigung von Standortalternativen	7
Das Projekt	9
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	20

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Bechhofen plant auf einer unbebauten Fläche am nördlichen Siedlungsrand, an der Mühlstraße zwischen Bestandsbebauung und Friedhof, die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Seniorenresidenz mit vollstationärer Pflege / Pflegeappartements und Servicewohnungen.

Die Ortsgemeinde Bechhofen ist angesichts des demografischen Wandels - insbesondere hinsichtlich der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung - bestrebt, geeignete Flächen für seniorengerechtes Wohnen nutzbar zu machen.

Die Seniorenresidenz, bestehend aus mehreren Baukörpern mit jeweils drei Vollgeschossen, ist hierbei als Gesamtgebäude mit zwei Flügeln und einem Mittelteil vorgesehen. Geplant sind max. 105 Pflegebetten, die ausschließlich in Ein-Bett-Appartements untergebracht werden, und max. 5 Service-Wohnungen, sowie ein ergänzendes Angebot zur Kurzzeitpflege.

Die äußere Erschließung der Seniorenresidenz erfolgt über die Mühlstraße, die an die Hauptstraße anschließt. Für die interne Erschließung des U-förmigen Gebäudekomplexes der Seniorenresidenz ist eine Zufahrt unmittelbar nördlich des Kreuzungsbereiches „Mühlstraße“ / Straße „An der Schlieffenanlage“ geplant.

Die für die Seniorenresidenz erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter, Bewohner und Besucher werden vollständig auf dem Grundstück untergebracht.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Auf dieser Grundlage kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Ortsgemeinde Bechhofen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8.450 m<sup>2</sup>.

Parallel zum Bebauungsplan ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der externe Ausgleich befindet sich südlich der Wohnbebauung der Straße „Im Dauenbösch“ in der Ortsgemeinde Bechhofen, Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist das Büro Dr. Maas Gbr, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis, beauftragt.

Des Weiteren ist Teil der Bebauungsplanunterlagen noch ein siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag. Damit ist Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, Brüsseler Str. 5, 67657 Kaiserslautern beauftragt.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land stellt für das Gebiet eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Umgrenzung von Schwerpunktgebieten zur Ausweisung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren teilzuändern.

Die entsprechende Teiländerung umfasst den Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes sowie die im Westen anschließenden Flurstücke (Wald) hin zur Bundeslandgrenze.



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan



# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Bechhofen, unmittelbar nördlich angrenzend an die Straße „An der Schlieffenanlage“ sowie östlich angrenzend an die Mühlstraße, die im südlichen Bereich selbst Teil des Geltungsbereiches ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch Grünflächen mit Gehölzstrukturen sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch die Verkehrsfläche der Straße „An der Schlieffenanlage“ sowie
- im Westen durch die Verkehrsfläche der Mühlstraße mit angrenzender Waldfläche.

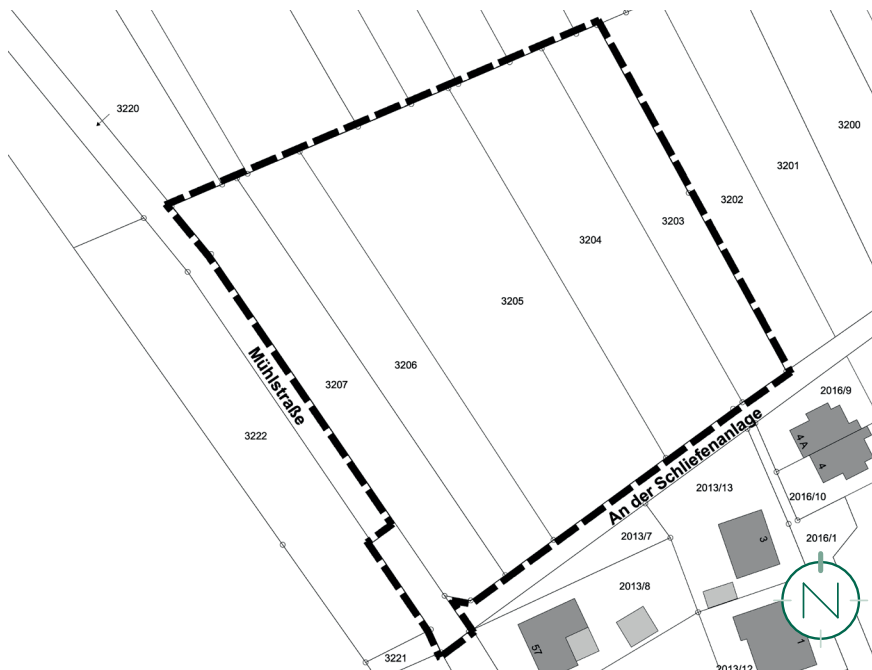
Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die nördliche und östliche Umgebung des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Ca. 100 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Friedhof. Die direkte südliche Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung in Form von überwiegend Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Westen trennt die Mühlstraße das Plangebiet von einer Waldfläche. Entlang dieser verläuft, parallel zur Mühlstraße, die Grenze zum Bundesland Saarland.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes u.a. in Bezug auf die fußläufige Anbindung ins Grüne und der Nähe zum Ortskern ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung „Seniorenresidenz“ als „besondere“ Form des Wohnens in einer durch Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft gut geeignet.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan

Der Vorhabenträger ist für die Fläche des Geltungsbereiches verfassungsberechtigt bzw. befindet sich diese im Eigentum der Ortsgemeinde.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab.

Die Topografie hat jedoch, mit Ausnahme von Geländemodellierungen und der Entwässerung, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Mühlstraße und ist somit an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet wird über die im Westen angrenzenden Mühlstraße an die Hauptstraße angeschlossen. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt von der Hauptstraße an die L 223 (Eichelscheider Str.), die L 215 (Homburger Str.) sowie die L 463. Über die

Weiterführung der L 223 ist die A 6 in ca. 4,5 km zu erreichen.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 400 m südlich des Plangebietes gelegene Bushaltestelle „Schule/Kindergarten“ (Buslinie 232 und 2593 Richtung Zweibrücken Hbf).

## Ver- und Entsorgung

Die neu zu bebauende Fläche ist aktuell nicht an das System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss ausgebaut werden.

„Die Entwässerung des Betrachtungsgebietes erfolgt gemäß den Grundsätzen von Landeswassergesetz bzw. Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem.“

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist in die vorhandene Mischwasserkanalisation vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser muss entsprechend den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung § 55 (2) WHG vorrangig versickert oder verrieselt, alternativ zurückge-

halten und gedrosselt zum nächsten Gewässer gebracht werden.

Das Oberflächenwasser kann laut [geo-/umwelttechnischem Bericht] im Gebiet versickert werden.

### Schmutzwasseranschluss

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Mühlstraße vorgesehen.

[...]

Der zu erwartende Spitzenabfluss aus der an die Mischwasserkanalisation anzuschließenden Seniorenresidenz wurde mit  $Q_{ges} = 1,91 \text{ l/s}$  errechnet.

Bei der geplanten Anzahl von 5 Wohnungen und max. 105 Ein-Bett-Zimmern wird mit einem rechnerischen Spitzenabfluss  $Q_{WW}$  von nicht mehr als 2 l/s gerechnet. Dieser Wert ist erfahrungsgemäß deutlich zu hoch gegriffen. Nach Rücksprache mit den Verbandsgemeindewerken Zweibrücken-Land AöR am 10.04.2025 ist nicht mit nennenswerten Einflüssen auf die bestehende Abwasserbehandlung zu rechnen.

### Oberflächenentwässerung

[...]

#### Geplante Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser im Plangebiet wird versickert. Im Lageplan ist eine Fläche in Rot umrandet, in welcher keine Versickerung möglich sein wird. Hier steht entsprechend der Baugrunderkundung der Felshorizont zu hoch an.

Für die Versickerung des Oberflächenwassers werden über das übrige Gelände verteilt 5 Erdmulden, 3 Mulden-Rigolen und 2 Rigolen vorgesehen. In diese Anlage entwässert die gesamte Gebietsfläche. Somit wird auch die gleichmäßige Versickerung im Gebiet erreicht. Die Geländemodellierung ist so zu gestalten, dass ein Abfluss oberflächlich in die Mulden erfolgen kann, die Fallrohre der Dachentwässerung sind über oberflächennahen Rinnen in die Mulde einzuleiten.

Alle Nachweise der einzelnen Versickerungsanlagen wurden nach DWA A 138-1 geführt [...].

Für die am Ostrand gelegene Mulde-Rigole 3 ist deren Rigole nur im südlichen Bereich



Entwässerungskonzept „Seniorenresidenz Mühlstraße“; OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, Brüsseler Straße 5, 67657 Kaiserslautern; Stand: 05.06.2025

herzustellen, da im nördlichen Bereich der Felshorizont zu hoch ansteht und eine Versickerung über die Rigole somit nicht möglich ist.

Im Hinblick auf den Überflutungsschutz werden die Versickerungsanlagen für die Vollfüllung bei einem 30jährigen Regenerereignis bemessen.

Zur Bemessung der Versickerungsanlagen wurde die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens mit dem Versickerungsbeiwert,  $k_f = 1,1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  zzgl. Korrekturfaktoren gewählt [...]

Sollte zur Auffüllung im südlichen Bereich des Plangebietes Bodenmaterial angefahren werden müssen, muss dieses mindestens den o.g.  $k_f$ -Wert aufweisen.

Es wird empfohlen, für die Bewässerung der umliegenden Grünflächen mindestens eine Zisterne einzubauen.

#### Mulden

Die Mulden werden mit einer Muldentiefe von 30 cm hergestellt. Sie sind mit einer 20-30 cm dicken Oberbodenschicht mit einem Versickerungsbeiwert  $k_f = 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$  zu versehen.

#### Mulden-Rigolen

Die Mulden-Rigolen werden mit einer Muldentiefe von 30 cm und einer 20-30 cm di-

cken belebten Bodenzone hergestellt. Als Rigolenelemente werden mit einem Geotextil ummantelte Kunststoffelemente mit 95 % Speichervolumen vorgesehen.

#### Rigolen

Für die Entwässerung der von Westen nach Osten verlaufenden Zufahrtsstraße und der angrenzenden Parkplätze steht kein Platz für offene Mulden oder Mulden-Rigolen zur Verfügung. Aus diesem Grund werden unterirdische, überfahrbare Rigolen unter der Fahrbahn vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird dabei in einer Substrat-Kastenrinne gesammelt und über Ablaufkästen den Rigolen zugeleitet. Das Substrat in den Kastenrinnen dient der Vorreinigung, da das anfallende Regenwasser keine belebte Bodenzone passiert [...].“

Quelle: „Entwässerungskonzept Bebauungsplan „Seniorenresidenz Mühlstraße“ in der Ortsgemeinde Bechhofen“; OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, Brüsseler Straße 5, 67657 Kaiserslautern; Stand: 05.06.2025)

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



# Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

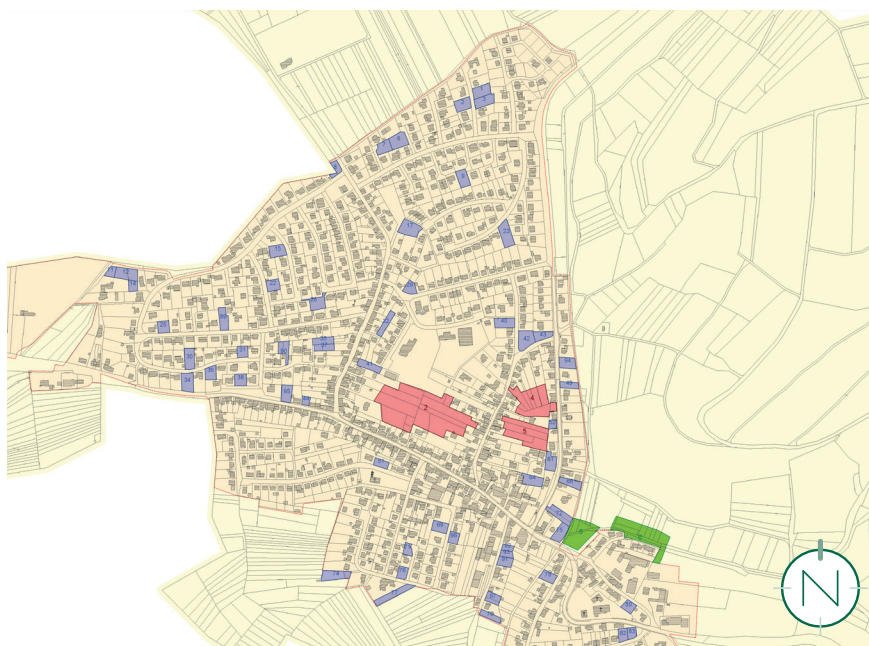
Die zunehmende Überalterung der Bevölkerung, besonders die steigende Anzahl von Hochbetagten, erweist sich als Herausforderung für den ländlichen Raum als Wohnstandort. Daher bieten Seniorenresidenzen, wie sie in der Ortsgemeinde Bechhofen vorgesehen ist, für Senioren das Angebot in ihrer gewohnten Umgebung alt zu werden.

Die Römerhaus Bauträger GmbH hat bei ihrer internen Bedarfsplanung 140 Plätze ermittelt. Zusammen mit der Ortsgemeinde Bechhofen wurden verschiedene verfügbare Standorte geprüft, die auch die notwendige Größenordnung erfüllen. Neben dem jetzt zu überplanenden Standort wäre noch der Standort am Dorfgemeinschaftshaus in Frage gekommen, wobei nach Abwägung durch den Ortsgemeinderat dieser Standort öffentlichen Nutzungen vorbehalten bleiben soll. Des Weiteren kam noch eine Fläche südlich des Siedlungskörpers von Bechhofen in Frage. Das Gelände weist allerdings eine schwierige Topographie auf. Insbesondere die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes und der Schutz vor Hochwasser durch Starkregen wäre hier mit großen Herausforderungen verbunden gewesen.

Zusätzlich wurde das Instrument Raum+Monitor auf weitere Flächenpotenziale im Innenbereich geprüft. Es sind aktuell drei Innenentwicklungspotenziale aufgeführt. Zwei der Flächen weisen lediglich eine Größe von ca. 4.050 m<sup>2</sup> bzw. ca. 4.250 m<sup>2</sup> auf und sind somit vor dem Hintergrund der Bedarfsplanung von Römerhaus nicht ausreichend für die Errichtung einer Seniorenresidenz. Die dritte Fläche hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Wäre somit von der



Geprüfte Standortalternativen Römerhaus, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan



Auszug aus Raum+Monitor (grün: Außenreserve, blau: Baulücke, rot: Innenpotenzial; Quelle: Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Stand: März 2025)

Flächengröße ausreichend, kommt allerdings aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht in Frage.

Es gibt ferner keine anderen naheliegenden Flächen die sich für eine entsprechende Nutzung anbieten würden. Weitere mögliche Standorte im Außenbereich, die nicht der Land- oder Forstwirtschaft zugehörig sind, sind aufgrund von naturschutzfachlichen Restriktionen ausgeschlossen oder haben keinen Siedlungszusammenhang. Dies führt dazu, dass nur landwirtschaftliche Flächen als potenzielle Standorte in Frage kommen. Sollte diese Option nicht verfolgt werden, wäre die verfolgte Planung in der Ortsgemeinde nicht umsetzbar.



# Das Projekt

„Das Gesamtgebäude besteht aus einem U-förmigen Baukörper mit drei Vollgeschossen (EG, 1.+2.OG) und flachgeneigten Satteldächern bzw. begrünten Flachdächern. Richtung Norden fügt sich das EG in das etwas ansteigende Gelände ein, unterkellert ist das Gebäude nicht. Die Grundstückszufahrt erfolgt über die Mühlstraße, von wo aus man den Haupteingang im Mittelteil erreicht und die An- und Abfuhr von Waren, Müll etc. für den Geschäftsbetrieb erfolgt.

Die Ausstattung mit PKW-Stellplätzen erfolgt großzügig entlang der Zufahrt. Während die Vorgaben der Stellplatz-Verordnung im Mittel 14 Stellplätze vorsieht, werden tatsächlich 36 Stellplätze umgesetzt. Zwei PKW-Stellplätze davon stehen für behinderte Personen bereit.

Bei der Fassadengestaltung werden großflächig warme, natürliche Sandtonabstufungen verwendet und Vor- oder Rücksprünge werden durch Farbakzente von der Fläche abgesetzt. Die Steildächer werden mit Ton-Pfannenziegeln eingedeckt und die Flachdächer werden begrünt ausgeführt. Für die Innengestaltung der Senioren-Residenz werden warme, mediterrane Farben angestrebt. Rollstuhlgerechte und schön angelegte Gärten gemäß einem Außenanlagen-Gestaltungsplan mit viel Grünflächen, Bäumen und Fußwegen, sowie Parkbänken und Parkleuchten werden die Gesamtanlage abrunden. Die endgültige Farbenfestlegung wird in Absprache mit Gemeindevertretern von Bechhofen erfolgen.

Vorgesehen sind max. 105 Pflegebetten, welche ausschließlich in Ein-Bett-Appartements untergebracht werden. Diese

verteilen sich gleichermaßen auf das 1. Obergeschoss (51 Zimmer) und das zweite Obergeschoss (51 Zimmer). Es werden voraussichtlich 10 eingestreute Kurzzeitpflegeplätze vorgehalten. Beide Geschosse sind mit einem Aufenthaltsraum mit Küchenzeile, einem Wohnzimmer, dem Schwesternzimmer, Abstellräumen, Sauber- und Unreinräumen sowie einem Pflegebad ausgestattet.

Der Wohncharakter steht in der RH Senioren-Residenz im Vordergrund. Die Appartements sind mit eleganten, seniorengerechten und pflegefunktionalen Möbeln ausgestattet. Zu der Grundausstattung aller Appartements gehören ein Pflegebett, ein Nachttisch, ein Tisch, ein Stuhl, ein Kleiderschrank mit Safe sowie ein Sideboard. Die Appartements für die Kurzzeitpflege sind immer mit einer Grundausstattung, die das Haus frei zur Verfügung stellt, ausgestattet.



Städtebauliches Konzept; ohne Maßstab; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 18.09.2024; Bearbeitung: Kernplan

Selbstverständlich verfügt jedes Appartement über ein eigenes Duschbad, eine Notrufanlage, einen Fernsehanschluss, einen Brandmelder und W-LAN.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem eine Cafeteria/Restaurant, verbunden mit einer Großküche, das Foyer, der Friseur, Büros sowie ein großzügiger Mehrzweckraum, der als Bewegungs- oder Andachtsraum genutzt werden kann. Sozialräume und sonstige untergeordnete Räume, wie Lager- und Technikräume, sind dort ebenfalls vorhanden.

In allen Aufenthaltsbereichen wird eine flächendeckende Brandmeldeanlage installiert. Die Pflegeappartements erhalten außerdem einen Schwesternnotruf sowie einen Telefon- und Internetanschluss (WLAN). Generell wird das Bauvorhaben mit einem hohen Wohnkomfort speziell für die Bedürfnisse pflegebedürftiger Menschen konzipiert.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem 5 Service-Wohnungen mit einer Fläche von jeweils ca. 55m<sup>2</sup> bis 70m<sup>2</sup>. Jede Wohnung besitzt ein separates Schlafzimmer und einen Zugang vom Wohnraum auf die Terrasse.

Vermietet werden soll die gesamte Anlage für die Dauer von 20 Jahren mit weiteren Verlängerungs-Optionen an eine Betreiberfirma, die langjährige Erfahrung in der Pflege hilfsbedürftiger Bewohnerinnen und Bewohner mitbringt. Die Firmen-Philosophie ist, eine ganzheitliche Pflege und Betreuung unter Berücksichtigung der Würde und der Selbstbestimmung der anvertrauten Personen zu erzielen. Die neue Einrichtung in Bechhofen soll allen Pflegebedürftigen mit unterschiedlichen Diagnosen und individuellem Pflegebedarf offenstehen.

Der Träger hat sich als Schwerpunkt die umfassende aktivierende Betreuung und Pflege der Bewohner:innen bei Förderung größtmöglicher individueller Freiheiten zum Ziel gesetzt.

[Die] pflegerischen Leistungen sollen dem pflegebedürftigen Menschen helfen, trotz seines Hilfebedarfs, ein möglichst selbstständiges und selbst bestimmtes Leben zu führen.

[Das] primäre Angebot richtet sich an ältere Menschen, die pflegebedürftig sind oder körperliche und / oder geistige Einschränkungen vorweisen und Anspruch auf Pflege in einer vollstationären Einrichtung haben. Als Rechtsgrundlage gilt ein abgeschlosse-

ner Versorgungsvertrag nach § 72 SGB XI mit der zuständigen Pflegekasse sowie eine Vergütungsvereinbarung über Leistungen der vollstationären Pflege. Gerontopsychiatrisch bzw. demenziell erkrankte Pflegebedürftige können in einem Wohnbereichsflügel A oder B der Einrichtung betreut werden.

Primär werden Bewohner:innen in einem Alter über 60 Jahre aufgenommen. Bei jüngeren Interessenten erfolgt eine Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt.

Je nach der individuellen Situation der Bewohner:innen [werden] folgende Pflege- und Betreuungsleistungen [erbracht]:

- Hilfen bei der Körperpflege
- Hilfen bei der Ernährung
- Hilfen bei der Mobilität
- Hilfen bei der persönlichen Lebensführung
- Leistungen der sozialen Betreuung
- Leistungen der medizinischen Behandlungspflege

Ziel ist es dieses Seniorenwohn- und Pflegeheim zu einer für Jedermann offenen und vielseitigen Begegnungsstätte werden zu lassen. Kaffeetrinken in der Cafeteria mit Angehörigen, Vernissagen ortsansässiger Künstler, kulturelle und vergnügliche Veranstaltungen mit Einbindung örtlicher Vereine und vieles mehr sollen an der Tagesordnung sein.“

(Quelle: Vorhabenbeschreibung zur Errichtung einer Senioren-Residenz in Bechhofen, Mühlstraße; Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 15.10.2024 und Entwurf Einrichtungskonzept; RH Seniorenresidenzen I GmbH, Schifferstadt; Stand April 2025)

Die Positionierung der Gebäude wurde dabei so vorgesehen, dass ein größtmöglicher Abstand zur bestehenden Wohnbebauung erzielt wird, der das einzuhaltende Maß erforderlicher Abstandsflächen um ein vielfaches überschreitet.



Ansicht Süd; ohne Maßstab; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 18.09.2024




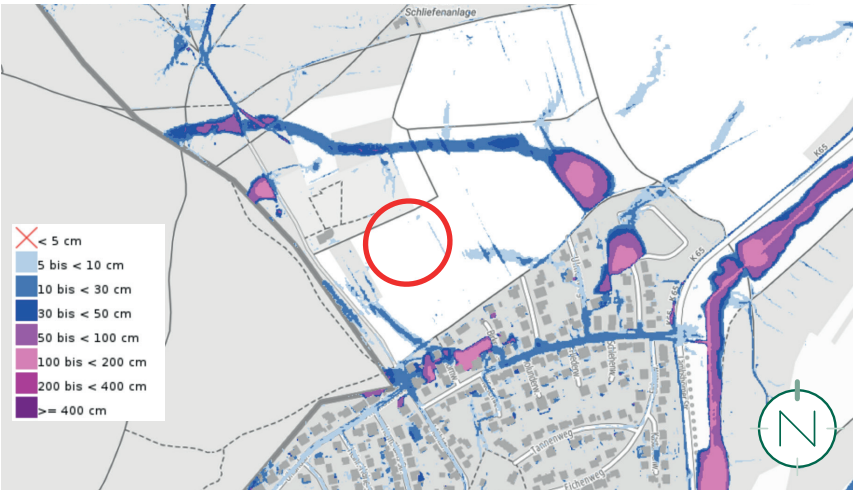
Ansicht West; ohne Maßstab; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 18.09.2024



## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)</b>	
zentralörtliche Funktion	ohne zentralörtliche Funktion
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als „Sonstige Freifläche“ dar.</li> <li>LEP IV: (G 50) „Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.“ Das Planvorhaben trägt diesem Grundsatz durch die Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum Rechnung.</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet liegt in einem gentechnikfreien Gebiet gem. § 19 LNatSchG. Demnach ist in einem Streifen von 3.000 m Breite um Naturschutzgebiete, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten. Gem. § 19 LNatSchG gilt im Übrigen § 35 BNatSchG; Gebiet hiervon nicht betroffen</li> <li>Naturraum: Pfälzisch-Saarländisches Muschelkalkgebiet</li> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	Schutzgebiete n. BNatSchG bzw. WHG/LWG sind von der Planung nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	nicht betroffen
<b>Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: s. Umweltbericht</b>	
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land stellt für das Gebiet eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Umgrenzung von Schwerpunktgebieten zur Ausweisung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.</p> <p>Der Bebauungsplan ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren teilzuändern.</p> <p>Die entsprechende Teiländerung umfasst den Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes sowie die im Westen anschließenden Flurstücke hin zur Bundeslandgrenze.</p>

Kriterium	Beschreibung
	 <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land (2006), Quelle: Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land; Bearbeitung Kernplan GmbH</p> <p>Entwurf Teiländerung des Flächennutzungsplanes, Quelle: Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land; Bearbeitung Kernplan GmbH</p>
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.
<b>Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-Merkblatt M 102-4</b>	
	<p>„Der lokale Wasserhaushalt im Plangebiet kann durch die aufgezeigten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen annähernd den Referenzzustand des Urgeländes erreichen.</p> <p>Durch die Versickerungsmulden konnten bereits die Werte bzgl. Direktabfluss und Verdunstung voll bzw. annähernd auf die erlaubte, maximale 10 %-Abweichung angepasst werden.</p> <p>Die Grundwasserneubildung wird erhöht, da anstelle einer Ableitung eine vollständige Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehen wird.</p> <p>Die vorgenannten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (Versickerungseinrichtungen, Gründächer) sind im Bebauungsplan festzusetzen.“</p> <p>(Quelle: Entwässerungskonzept „Seniorenresidenz „Mühlstraße“; OBERMEYER Infrastruktur GmbH &amp; Co. KG, Brüsseler Straße 5, 67657 Kaiserslautern; Stand: 16.05.2025)</p>

Kriterium	Beschreibung
Starkregen	
	<p>Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet.</p> <p>Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke.</p> <p>Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link <a href="https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a> einsehbar.</p> <p>Da bislang kein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept existiert, sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.</p>
Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde	 <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <a href="https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a></p>

Kriterium	Beschreibung
Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde	 <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <a href="https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a></p>
	<p>„Durch die Überbauung der Abflusslinien wird der bisherige Abflussweg von Norden auf die bestehende Bebauung unterbrochen. Das Plangebiet selbst wird durch die [getroffenen] Maßnahmen gegen evtl. zufließendes Oberflächenwasser geschützt. Im Plangebiet selbst wird der Regen in Rigolen zurückgehalten/gespeichert bis zum 30jährigen Regenereignis. Somit ist ein ausreichender Überflutungsschutz vorgesehen und es ist keine Verschlechterung für die Unterlieger zu erwarten. Durch eine Erhöhung der Stützmauer an den südlichen Parkplätzen wird im Starkregenfall darüber hinaus ein direkter Abfluss aus dem Plangebiet direkt in Richtung der südlichen Bebauung aufgehalten und nach Westen in Richtung Mühlstraße als Notabflussweg geleitet. Aus der Mühlstraße verläuft die Abflusslinie topographisch wieder in das Baugebiet. Ein Abfluss in das unterliegende Wohngebiet kann daher bei Starkregen nicht verhindert werden, durch die vorgeschlagenen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen wird die Situation jedoch optimiert und nicht verschlechtert.“</p> <p>(Quelle: Entwässerungskonzept „Seniorenresidenz „Mühlstraße“; OBERMEYER Infrastruktur GmbH &amp; Co. KG, Brüsseler Straße 5, 67657 Kaiserslautern; Stand: 16.05.2025)</p>



# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 -14 BauNVO

## Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan soll den Bau einer Seniorenresidenz ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“ festgesetzt. Damit wird dem bestehenden Bedarf in der Ortsgemeinde Bechhofen nach einer solchen Einrichtung Rechnung getragen.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzuset-

zen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

Die besondere Funktion und Bedeutung einer Seniorenresidenz rechtfertigt die Festsetzung als Sondergebiet und gewährleistet, dass es hier nicht zu anderen Nutzungen kommt.

Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb auch die Festsetzung einer Wohnbaufläche nach BauNVO ausscheidet.

Durch die exakte Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Betten und der maximal zulässigen Service-Wohnungen wird

eine verträgliche Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Die aktuelle Planung sieht ca. 102 Pflegebetten vor. Da die Detailplanung aber erst nach der Bauleitplanung zum Abschluss gebracht wird, wurde ein geringer Spielraum eingeräumt (max. 105 Betten).

Neben der vollstationären Pflege / Pflegeappartements mit max. 105 Betten und den max. 5 Service-Wohnungen ist auch Kurzzeitpflege zulässig.

Zulässig sind alle für die Seniorenresidenz erforderlichen Nutzungen und funktional damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit entgegengewirkt.

Außerdem sind Anlagen zur Abwasserbeseitigung/Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Mulden-Rigolen, Rigolen) zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes zulässig.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

## Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante ( $GOK_{max}$ ) exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt. Die festgesetzte Höhe sind aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Durch die Höhenfestsetzungen wird einer überdimensionierten Höhenentwicklung



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002); Bearbeitung: Kernplan

vorgebeugt. Dadurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z.B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Demnach ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 überschreitet gemäß § 17 BauNVO geringfügig die Orientierungswerte für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und liegt unterhalb der Orientierungswerte für Sondergebiete.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelun-

gen durch Hauptgebäude wird damit begünstigt, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Die GRZ bezieht sich auf die als Sondergebiet berechnete Fläche. In Bezug auf das gesamte Grundstück mit festgesetzter Grünfläche ist die Inanspruchnahme somit gering.

### Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

### Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m orientiert sich am städtebaulichen Konzept, eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung von Baukörpern und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück

geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Baukörpers.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Sitzgruppen, Müllsammelplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

### Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes werden hierdurch vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

Ein Löschwassertank, Gastank, Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Mulden-Rigolen und Rigolen) und eine Trafo-Station sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

Fahrradstellplätze und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, etc.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie

sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig, also im gesamten Sondergebiet. Diese werden bedarfsabhängig realisiert.

### **Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtsbereich**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Fläche im Bereich der Mühlstraße wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten für Rettungsfahrzeuge.

### **Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst einen Teil der Mühlstraße im Ein- und Ausfahrtsbereich der vorgesehenen Seniorenresidenz.

In nördliche Richtung wurde ein 1 m breiter Streifen festgesetzt, der aufgrund der derzeit beengten Verhältnisse im Straßenraum mittelfristig für eine mögliche Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche herangezogen werden kann.

### **Versorgungsflächen / -anlagen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen. Nebenanlagen, wie z. B. Trafo-Station, sind somit im gesamten Sondergebiet zulässig.

### **Flächen für Abwasserbeseitigung, hier: Versickerungsanlagen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Entsprechend dem vorgesehenen Entwässerungskonzept wird im östlichen und westlichen Teilbereich des Plangebietes Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Versickerungsanlagen, festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß beseitigt werden kann.

### **Private Grünflächen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht für die Errichtung der Seniorenresidenz benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt.

### **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

Zum Schutz der geplanten Seniorenresidenz und der südlich angrenzend bestehenden Wohnbebauung vor Hochwasser bei Starkregenereignissen werden entsprechend des Entwässerungskonzeptes entlang der nordwestlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze Anlagen zum Hochwasserschutz festgesetzt.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt. Da es sich um eine Seniorenresidenz handelt, bei der Barrierefreiheit eine wichtige Rolle spielt, können Ausnahmen aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Ver-

siegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Auch das Schutzgut Boden wird durch entsprechende Festsetzung berücksichtigt und geschützt.

Zur Versickerung des Oberflächenwassers sind innerhalb des Plangebietes entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept 5 Erdmulden, 3 Mulden-Rigolen und 2 Rigolen vorzusehen. Die Versickerungsmulden sind als Grünflächen mit 1-2 maliger Mahd pro Jahr zu gestalten.

Das Schutzgut Wasser wird im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt, insbesondere um die negativen Folgen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt zu mindern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Hierzu zählt insbesondere, den Direktabfluss von Niederschlägen zu nivellieren und die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung infolge von Versiegelungen so weit wie möglich zu fördern. Nach dem Regelwerk DWAM102-4 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen gilt es, insbesondere Niederschlagsmengen so zu bewirtschaften, dass der örtliche Wasserhaushalt erhalten bleiben soll. Zur Wahrung eines natürlichen Wasserhaushalts wird daher die Herstellung „blau-grüner“ Infrastruktur angestrebt und Maßnahmen zur Verdunstung, Versickerung und Verzögerung von Niederschlagsabflüssen getroffen (Begrünung, Begrenzung der Versiegelung, Entwässerung).

### **Nutzung erneuerbare Energien**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere für Solarenergie).



## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der direkten Nachbarschaft zur freien Landschaft und zu bereits bestehender Bebauung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild erzielt. Die Festsetzung der Eingrünung der Stellplatzflächen trägt darüber hinaus zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

## Externe Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit kann nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Für das nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensierte ökologische Defizit wird eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Umsetzung der Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen späterem Bauantragsteller und Plangeberin gesichert.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 SWG)

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

- Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern.
- Der Stellplatzschlüssel dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).
- Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m dient insbesondere dem Schutz der Bewohner.
- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf

das Ortsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass das Sondergebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend die Umgebung berücksichtigt, auch wenn es sich um einen Baukörper handelt, der sich so nicht aus der direkten Umgebung ableiten lässt. Bei der vorgesehenen Nutzung „Seniorenresidenz“ handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die selbst einen geringen Störgrad aufweist. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke gewährleistet. Der Abstand zur angrenzenden Bebauung wurde bewusst vergrößert.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Mit dem demografischen Wandel wird zudem auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren weiter steigen.

Das Angebot sollte daher vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach.

Mit dem vorliegenden Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenresidenz in Bechhofen geschaffen. Hierdurch wird der bestehenden Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen Rechnung getragen.

## Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbilds

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am Siedlungsrand der Ortsgemeinde Bechhofen. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht. Die vorgesehene Seniorenresidenz weist max. drei Vollgeschosse auf. Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht in Verbindung mit den topografischen Gegebenheiten und der bestehenden angrenzenden Grünstrukturen, die erhalten bleiben können, sowie der vergrößerten Abstandsfläche keine erheblich dominierende Wirkung auf die angrenzende Bebauung der Mühlstraße, Uhlandstraße, Lindenstraße und die freie Landschaft aus. Insbesondere durch die geplanten Staffelungen, Dachform, angemessene Abstände etc. wird dies im vorliegenden Fall erreicht. Das bestehende Landschaftsbild einer Ortsbebauung wird somit lediglich in geringerem Umfang in die offene Landschaft erweitert.

Aufgrund der Lage und der Topografie ist die Seniorenresidenz von der freien Landschaft nur begrenzt einsehbar. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken.

Zudem tragen auch die Begrünungen im Plangebiet (u. a. Begrünung der oberirdischen Stellplätze und nicht überbaubaren Grundstücksfläche) und die im Westen, Osten und Norden vorhandenen Gehölzbestände dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Von der Maßnahme sind keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 34 BNatSchG betroffen, auch keine Wasserschutzgebiete.

FFH-Lebensraumtypen sind ebenfalls nicht betroffen.

„Es werden Flächen beansprucht, die unter ökologischen Gesichtspunkten eher geringwertig einzuordnen sind. Seltene oder geschützte Arten und Lebensräume sind nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Von allen betroffenen Biotoptypen bleiben in der Umgebung des Eingriffsraumes ausreichend Ausgleichflächen für die Fauna vorhanden.

Aufgrund der betroffenen Biotoptypen sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Biotope zu erwarten. Der entstehende Eingriff wird über entsprechende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Das Plangebiet ist aktuell von artenarmem Feldfutterbau geprägt. Besonders geschützte Arten sind nicht betroffen. Eingriffe in bestehende Biotopstrukturen (z. B. Baumhecken) sind gering und können vollständig ausgeglichen werden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsbereichen. Oberflächenwasser kann im Gebiet versickert werden. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind als gering einzustufen.

Ein Ausgleich des Eingriffs erfolgt u. a. durch die Umwandlung einer brach-gefallenen Fläche in eine extensiv genutzte Magerweide. Damit kann das ökologische Defizit vollständig kompensiert werden.“

(Quelle: Umweltbericht „Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen“, Büro Dr. Maas Gbr; Stand: 27.05.2025)

Es wurden Festsetzungen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen, um den Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt Rechnung zu tragen. Durch die Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen wird auf Bebauungsplanebene unter Berücksichtigung der Realisierbarkeit gefördert, dass der örtliche Wasserhaushalt bilanziell dem unbebauten Referenzzustand im langjährigen Mittel soweit wie möglich angenähert werden kann.

### **Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden**

In der Ortsgemeinde Bechhofen besteht angesichts des demografischen Wandels - insbesondere hinsichtlich der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung - eine Nach-

frage nach seniorengerechtem Wohnen. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Errichtung einer Seniorenresidenz wird der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage an seniorengerechtem Wohnraumangebot Rechnung getragen.

Im Innenbereich liegende Flächenreserven wie die Fläche am Dorfgemeinschaftshaus sind nicht mobilisierbar.

Weitere Flächenpotenziale im Außenbereich ohne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dürfen aus naturschutzfachlichen Gründen nicht angetastet werden oder haben keinen Siedlungszusammenhang bzw. befinden sich im Fremdeigentum. Daher verbleibt lediglich das Ausweichen auf landwirtschaftliche Standorte. Andernfalls ist die geplante Nutzung nicht in der Kommune realisierbar.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Durchgrünungsmaßnahmen erhalten die Bodenfunktionen insofern, als dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Hinweise stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das in erster Linie durch die Bewohner der Seniorenresidenz sowie durch Besucher und Beschäftigte hervorgerufen wird. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflächen geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden werden. Dabei werden mehr Stellplätze zur Verfügung gestellt als nach Richtlinie üblich.

Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) unterscheidet in Wohnweg, Wohnstraße, Sammelstraße etc.. Selbst bei Wohnwegen können gem. der Richtlinie bis zu 150 Fahrzeuge pro Stunde aufgenom-

men werden, in Wohnstraßen eine Verkehrsbelastung von bis zu 400 Kfz/h. Diese Belastung dürfte selbst in Spitzenzeiten nicht erreicht werden: In einer Seniorenresidenz entsteht nur ein geringes Verkehrsaufkommen, da die Bewohner aufgrund der Pflegebedürftigkeit (meist) keine eigenen Fahrzeuge mehr nutzen. Besucher und Personal erzeugen überwiegend antizyklische Verkehre, die sich über den Tag verteilen. Lieferverkehre sind planbar und der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Grundstücks organisiert. Dies wird in die bestehenden Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs in der Begründung aufgenommen.

Die Mühlstraße ist, unter Berücksichtigung des geplanten Zufahrtsbereichs, ausreichend dimensioniert, um den durch das Planvorhaben zusätzlich entstehenden Verkehr aufzunehmen. Demnach werden die Belange des motorisierten Verkehrs über den Status quo hinaus nicht signifikant beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen zur Entwässerung ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden**

Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

„Durch die Überbauung der Abflusslinien wird der bisherige Abflussweg von Norden auf die bestehende Bebauung unterbrochen. Das Plangebiet selbst wird durch die [getroffenen] Maßnahmen gegen evtl. zufließendes Oberflächenwasser geschützt. Im Plangebiet selbst wird der Regen in Rigolen zurückgehalten/gespeichert bis zum 30jährigen Regenereignis. Somit ist ein ausreichender Überflutungsschutz vorgesehen

und es ist keine Verschlechterung für die Unterlieger zu erwarten. Durch eine Erhöhung der Stützmauer an den südlichen Parkplätzen wird im Starkregenfall darüber hinaus ein direkter Abfluss aus dem Plangebiet direkt in Richtung der südlichen Bebauung aufgehalten und nach Westen in Richtung Mühlstraße als Notabflussweg geleitet. Aus der Mühlstraße verläuft die Abflusslinie topographisch wieder in das Baugebiet. Ein Abfluss in das unterliegende Wohngebiet kann daher bei Starkregen nicht verhindert werden, durch die vorgeschlagenen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen wird die Situation jedoch optimiert und nicht verschlechtert.“

(Quelle: Entwässerungskonzept „Seniorenresidenz „Mühlstraße“; OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, Brüsseler Straße 5, 67657 Kaiserslautern; Stand: 16.05.2025)

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Die geplante Nutzung bringt zwar einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freiflächengestaltung von einem geringeren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen zulässig.

### **Auswirkungen auf Belange der Landwirtschaft und Forstwirtschaft**

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße, sowie der Tatsache, dass dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird (kein Vorranggebiet Landwirtschaft), ist eine Inanspruchnahme der betroffenen Grünlandfläche vertretbar.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt. Die verkehrssichere Ausgestaltung der angrenzenden Waldfläche wird vertraglich gesichert.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für den Vorhabenträger keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung.

Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Zudem kann der gestiegenen Nachfrage nach Senioreneinrichtungen Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- sinnvolle Arrondierung des Bestandes
- mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Errichtung einer Seniorenresidenz wird die aus dem demografischen Wandel resultierende Nachfrage an seniorengerechtem Wohnraumangebot Rechnung getragen
- Schaffung neuer Beschäftigungsmöglichkeiten
- aufgrund der Eigentumsverhältnisse zügige Realisierung
- keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf umweltschützende Belange; bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen

- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden (maximaler Abstand zwischen Neubebauung und bestehender Bebauung); ebenso verhält es sich andersrum
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Argumente bekannt, die bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen und Realisierung der Kompensationsmaßnahmen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

### **Gewichtung und Abwägungsfazit**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, insbesondere Einrichtungen für Senioren hinsichtlich der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung, ist von zentraler Bedeutung. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (wurden durch Festsetzungen minimiert), gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr und die Ver- und Entsorgung, den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge, das Klima oder die Land- und Forstwirtschaft. Trotz der Beeinträchtigung der Belange von Grund und Boden überwiegt das städtebauliche Interesse, der Nachfrage nach Senioreneinrichtungen Rechnung zu tragen. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.