

# Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen

Teiländerung des Flächennutzungsplans in der Verbandsgemeinde  
Zweibrücken-Land, Ortsgemeinde Bechhofen

ENTWURF

05.06.2025

K E R N  
P L A N 

# Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen

## Im Auftrag:

Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land  
Landauer Straße 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:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung  
Tabea Bies, B.Sc. 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
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	8
Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung	10

# 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 sowie Kurzzeitpflege.

Die Ortsgemeinde Bechhofen ist angesichts des demografischen Wandels - insbesondere hinsichtlich der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung - bestrebt, geeignete Flächen für seniorengerechtes Wohnen nutzbar zu machen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb einer „Umgrenzung von Schwerpunktgebieten zur Ausweisung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Aus diesem Grund wird eine Teiländerung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seniorenresidenz Bechhofen“ sowie die westlich daran angrenzenden Flurstücke in Richtung Bundeslandgrenze. Die genauen Grenzen können dem Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Dementsprechend hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen“ teil zu ändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche, um die Errichtung einer Seniorenresidenz planerisch vorzubereiten sowie die Darstellung von Wald um der Bestandssituation gerecht zu werden. Die „Umgrenzung von Schwerpunktgebieten zur Ausweisung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird umgelegt, sodass die in Rede stehende Fläche nicht mehr Teil ist.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan „Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen“).

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichts ist das Büro Dr. Maas Gbr., Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis, beauftragt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Teiländerung befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Bechhofen, unmittelbar nördlich angrenzend an die Straße „An der Schiefenanlage“ sowie östlich angrenzend an die Mühlstraße.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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 Schiefenanlage“ sowie
- im Westen durch Waldflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der nachstehenden Abbildung und Planzeichnung zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

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

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen, landwirtschaftlicher Nutzungen und Waldflächen geprägt.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Ortsgemeinde Bechhofen plant die Entwicklung der Fläche an der Mühlstraße und Straße „An der Schiefenanlage“ am nördlichen Siedlungsrand von Bechhofen.

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 Bo-

dennutzung 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 die-



Übersichtsplan mit Geltungsbereich (rot); 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

ser 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 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 Gemeinde nicht umsetzbar.

## Umweltbericht

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan „Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen“).

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>	



# Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

## Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

### Art der baulichen Nutzung

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

### Sonstiges Sondergebiet, hier: Seniorenresidenz

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Künftig wird der Großteil des Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes, ca. 0,9 ha, als Sonstiges Sondergebiet, hier: Seniorenresidenz, gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Damit wird die Errichtung einer Seniorenresidenz planerisch vorbereitet. Die Konkretisierung der Planung erfolgt im Bebauungsplan.

### Fläche für die Landwirtschaft

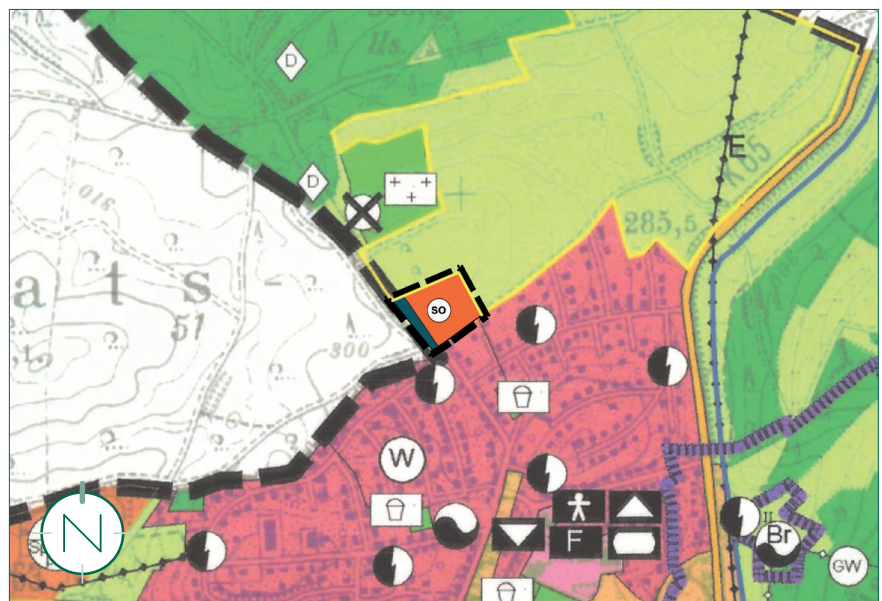
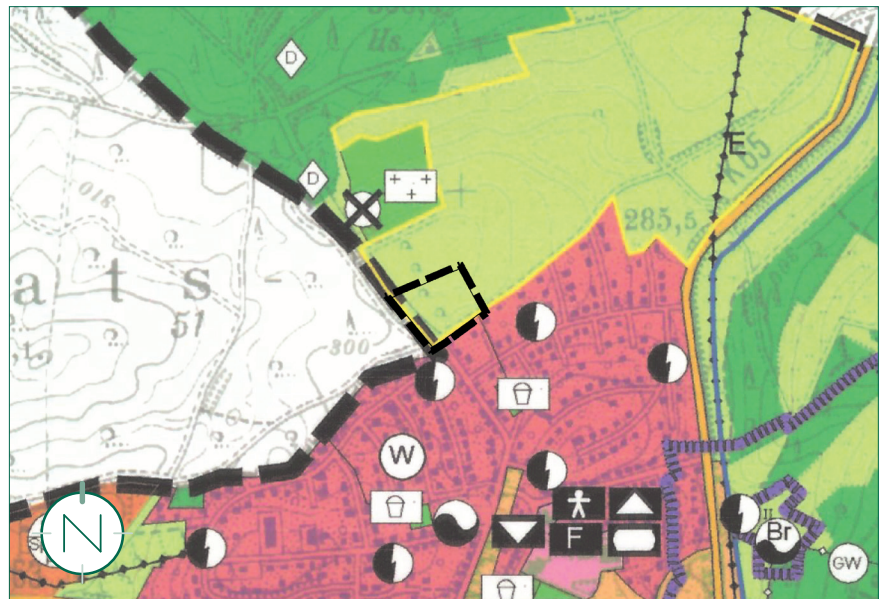
Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Bisher stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land den Geltungsbereich der Teiländerung als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar.

### Wald

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB

Künftig werden ca. 0,2 ha des Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als Wald dargestellt. Damit wird der Bestandssituation Rechnung getragen und der bestehende Wald gesichert.



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung); ohne Maßstab; Quelle: Kernplan



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

**Umgrenzung von Schwerpunktgebieten zur Ausweisung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Bisher verläuft die „Umgrenzung von Schwerpunktgebieten zur Ausweisung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB entlang der ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft. Diese wird künftig, aufgrund der Ausweisung des Sondergebietes „Seniorenresidenz“ so verschoben, dass die in Rede stehende Fläche nicht mehr Bestandteil ist.

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 1,1 ha	-
Sonstiges Sondergebiet, hier: Seniorenresidenz	-	ca. 0,9 ha
Wald	-	ca. 0,2 ha

# Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, 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 die Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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 im Bebauungsplan 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 innergebietlich 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 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.

Es werden auf Bebauungsplanebene Festsetzungen getroffen, sodass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Vom Vorhaben 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 Ausweichflächen 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.“

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

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

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung nicht unmittelbar betroffen. Diese werden

erst im parallelen Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Die Mühlstraße ist, unter Berücksichtigung des geplanten Zufahrtsbereichs, ausreichend dimensioniert, um den durch das Planvorhaben zusätzlich entstehenden Verkehr aufzunehmen.

Die notwendige Ver- / Entsorgungsinfrastruktur sowie Anschlusspunkte sind in der angrenzenden Straße „Mühlstraße“ sowie aufgrund der bestehenden Bebauung in unmittelbarer Nähe bereits grundsätzlich vorhanden bzw. müssen ausgebaut werden.

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

Durch die Realisierung des Planvorhabens kommt es zwar zu neuer Versiegelung, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Positive klimatische Auswirkungen, insbesondere auf das Mikroklima vor Ort, haben zudem die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sowie Maßnahmen der Dachbegrünung auf Bebauungsplanebene. Die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen ist zulässig.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen mit aufgenommen worden.

### **Auswirkungen auf Belange der Land- 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.

Die bestehende Waldfläche westlich der Mühlstraße wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes gesichert.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für den Vorhabenträger keine negativen Folgen.

Es sind keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten.

### **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 der Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

- planerische Vorbereitung zur Errichtung einer Seniorenresidenz
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Argumente bekannt, die bei Einhaltung der auf Bebauungsplanebene festgesetzten Maßnahmen und Realisierung der Kompensationsmaßnahmen gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen.

### **Gewichtung und Abwägungsfazit**

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplans 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 im Bebauungsplan minimiert), gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr und die Ver- und Entsorgung, das Klima oder die Land- und Forstwirtschaft. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.