



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „MITTELWIESE - SÜD“

Ortsgemeinde Nackenheim

Fassung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 30.06.2026

Veröffentlichungsexemplar
gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Erneute Veröffentlichung in der Zeit vom
13.07.2026 bis einschließlich 06.08.2026



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
Internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>INHALT:</u>	Seite
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung.....	4
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss	6
3. Beschreibung des Geltungsbereiches	8
4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	8
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen	8
4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben	11
4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen	12
5. Standortalternativen	13
6. Erschließung	15
6.1 Versorgung	15
6.2 Entsorgung	15
6.3 Verkehr	17
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
7.1 Vorhabenbezug des Bebauungsplanes	18
7.2 Art der baulichen Nutzung	18
7.3 Maß der baulichen Nutzung	19
7.4 Bauweise	21
7.5 Flächen für Nebenanlagen	21
7.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	22
7.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	23
7.7 Flächen für Pflanzgebote.....	24
7.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	24
7.9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaikanlagen	28
7.10 Festsetzungen zu befristeten und / oder bedingten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen gemäß.....	29
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
8.1 Dächer	30
8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
9. Artenschutz	33
10. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz.....	35
10.1 Schutzgut Menschen	35
10.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	36
10.3 Schutzgut Boden/Fläche.....	36
10.4 Schutzgut Wasser.....	37
10.5 Schutzgut Klima/Luft.....	38
10.6 Schutzgut Landschaft	38
10.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39
10.8 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	39
11. Auswirkungen der Planung.....	40
12. Umsetzung der Planung.....	43
12.1 Eigentumsverhältnisse	43
12.2 Bodenordnung	43
12.3 Kosten, Finanzierung.....	43

ANLAGEN:

➤ **Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

WILHELM PROJEKT GMBH (Hauptstraße 10, 77855 Achern)

Der VEP ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und besteht aus den folgenden Teilplänen / Schnitten / Ansichten und sonstigen Darstellungen und Erläuterungen zum Bauvorhaben.

- 1) VEP 1 – Erdgeschoss, M. 1:100, 30.06.2026.
- 2) VEP 2 – 1. Obergeschoss, M. 1:100, 30.06.2026.
- 3) VEP 3 – 2. Obergeschoss, M. 1:100, 30.06.2026.
- 4) VEP 4 – 3. Obergeschoss - Penthaus, M. 1:100, 30.06.2026.
- 5) VEP 5 – Dachaufsicht, M. 1:100, 30.06.2026.
- 6) VEP 6 – Schnitt A-A / B-B, M. 1:100, 30.06.2026.
- 7) VEP 7 – Ansichten, M. 1:100, 30.06.2026.

➤ **Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten**

KONZEPT DB PLUS GMBH: *Schalltechnisches Gutachten*

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betreutes Wohnen an der Mittelwiese“, Nackenheim. St. Wendel, 03.07.2026.

➤ **Anlage 3: Artenschutzgutachten**

BG NATUR – BÜRO FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE: *Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mittelwiese – Süd“, OG Nackenheim. Nackenheim, 2025.*

➤ **Anlage 4: Bodengutachten**

GEO SOLUTIONS CONSULTING GMBH: *Geotechnisches Gutachten*

Baugrunderkundung – Gründungsbeurteilung „BV Betreutes Wohnen Mittelwiese“, Nackenheim. Appenweiler, 12.09.2024.

➤ **Anlage 5: Entwässerungsplanung**

DÖRHÖFER & PARTNER: *Entwässerungsplanung*

Engelstadt, 18.02.2026.

Begründung gemäß § 2a BauGB:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mittelwiese – Süd“ erfolgt, um der steigenden Nachfrage nach barrierefreien und betreuten Wohnformen für ältere Menschen in der Ortsgemeinde Nackenheim und der Verbandsgemeinde Bodenheim gerecht zu werden. Die Planung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB auf Grundlage eines konkret ausgearbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplans.

Im derzeitigen Wohnraumangebot besteht ein erheblicher Mangel an entsprechenden Wohnformen für Senioren, die zwar betreut, jedoch weiterhin eigenständig und in privater Umgebung leben möchten.

Die Planung verfolgt das Ziel, diese Lücke zu schließen und gleichzeitig die bestehende soziale Infrastruktur vor Ort – insbesondere durch die unmittelbare Nachbarschaft zum nördlich angrenzenden Seniorenheim mit höherer Pflegeintensität – funktional zu ergänzen. Stationäre Pflegeeinrichtungen sind nicht Gegenstand der Planung. Zulässig sind ergänzende betreuende, soziale und serviceorientierte Nutzungen, insbesondere ambulante Pflegedienstleistungen, die das selbstständige Wohnen unterstützen.

Zudem wird durch die Maßnahme eine maßvolle bauliche Ergänzung innerhalb des bereits erschlossenen und besiedelten Ortsbereichs realisiert, wodurch sowohl die Auslastung bestehender Infrastrukturen unterstützt als auch eine flächensparende Siedlungsentwicklung gefördert wird. Damit erfüllt das Vorhaben auch die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“), da die Fläche als Teil des funktionalen Siedlungszusammenhangs planungsrechtlich einzuordnen ist und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Planung trägt zur Umsetzung mehrerer städtebaulicher und sozialer Zielsetzungen gemäß den baugesetzlichen Vorgaben bei, so insbesondere (Nummerierung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB)

2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung* - so insbesondere durch die Bereitstellung geeigneter Wohnangebote für ältere Menschen mit Bedarf an barrierefreier Gestaltung und Betreuungsangeboten;
3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen* - so auch der Senioren, die auch im Alter eine eigenständige Lebensführung in einem betreuten Umfeld anstreben;
4. *die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bestehender Ortsteile* – insbesondere durch eine behutsame, funktionale Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur im Bereich „Mittelwiese–Süd“.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist in vereinfachter Form Gegenstand der nachstehenden Abbildung.



Abb. 1: Siedlungsrandlage von Nackenheim mit Markierung der Lage des Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

[Quelle: Übersichtskarte der Bebauungsplanzeichnung].

Mit der Planung wird eine städtebaulich integrierte, sozial orientierte Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs umgesetzt, die sich als eigenständiges Angebot zwischen klassischem Wohnen und stationärer Pflege positioniert. Die derzeit geplante Schaffung von 69 barrierefreien Wohneinheiten, verbunden mit Gemeinschaftsräumen sowie betreuenden Dienstleistungen, stärkt die sozialen Kontakte der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner und fördert das gemeinschaftliche Leben.

Somit verfolgt die Ortsgemeinde Nackenheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, eine zukunftsfähige, sozial ausgewogene Wohnform für ältere Menschen bereitzustellen – als funktionale Ergänzung zur benachbarten Pflegeeinrichtung und als strukturverträgliche städtebauliche Innenentwicklung im südlichen Anschluss an das bestehende Ortsgefüge (dazu s. Übersichtskarte auf der Planzeichnung sowie Abb. 2).



Abb. 2: Siedlungslage von Nackenheim mit Markierung der Lage des Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendiensite_naturschutz/index.php)].

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Mittelwiese – Süd“ handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

➤ Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bauleitplan wird als **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Instrument des **Vorhaben- und Erschließungsplanes** (VEP) bzw. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde wegen des spezifischen (eben vorhabenbezogenen) Anlasses dieser konkreten und räumlich begrenzten Planung gewählt.

Durch die Wahl des Instruments des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Planungsträger die Möglichkeit, die künftigen Nutzungen detailliert zu definieren und festzulegen. Zudem können die städtebaulichen Zielsetzungen (bspw. zu den Aspekten Klima oder Mobilität u. v. a. m.) deutlich differenzierter festgelegt werden, als dies bei einem „konventionellen („Angebots“-)Bebauungsplan möglich ist. Darüber hinaus hat der Planungsträger den Vorteil, eine Realisierungspflicht mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, die vertraglich abschließend geregelt wird. So hat er die Sicherheit, dass das Vorhaben, nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens, innerhalb eines vereinbarten Zeitraums umgesetzt wird. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Planungsträger geschlossen (dazu s. u.).

Dazu heißt es in § 12 Abs. 1 BauGB: *„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)“.* [Hervorhebung / Unterstreichung nur hier].

Eine spätere Änderung des Durchführungsvertrages im Rahmen der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB allerdings möglich, bedarf jedoch der Zustimmung des Gemeinderates.

Vorhabenträgerin im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB ist die WILHELM PROJEKT GMBH (Hauptstraße 10, 77855 Achern).

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbindlich abzuschließen. Ein entsprechender Vertrags-Entwurf wurde frühzeitig konzipiert; das grundsätzliche Einverständnis der Vertragspartner (die Ortsgemeinde Nackenheim und der o. g. Vorhabenträger) war bereits zu Beginn des Verfahrens gegeben.

Der als Satzung zu beschließende **Vorhabenbezogene Bebauungsplan** ist Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes.

Er besteht aus

- dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (der seinerseits aus der Planzeichnung und dem Satzungstext - mit textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen etc. - besteht),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Anlagen (siehe Inhaltsverzeichnis) sowie
- der vorliegenden Begründung mit den o. g. Anlagen.

➤ Verfahren

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung einer maßvollen städtebaulichen Ergänzung im bereits erschlossenen Siedlungsbereich, mit der ein sozial und funktional abgestimmtes Angebot für eigenständig lebende Seniorinnen und Senioren geschaffen werden soll.

Da der Bebauungsplan eine Nachverdichtung (der verbliebenen Freifläche zwischen bestehender Bebauung und der Bahntrasse) und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, kann er als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Sinne des § 13a BauGB im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden.

Die Planung erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, da:

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB die voraussichtlich versiegelte Fläche ebenfalls unter 20.000 m² bleibt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht besteht,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (FFH-/Vogelschutz) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB die Vereinfachungen des Verfahrens:

- Es kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.
- Es sind keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, keine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kein Monitoring nach § 4c BauGB sowie keine zusammenfassende Erklärung erforderlich.
- Die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB entfällt, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die planungsrechtliche Einordnung als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB erfolgt insbesondere auf Grundlage der Lage des Plangebiets innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs sowie der Darstellung als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan.

Zudem liegt eine funktionale Integration in das bestehende soziale Gefüge vor – insbesondere durch die Nachbarschaft zum nördlich angrenzenden Pflegeheim. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt dabei flächensparend, erschließungseffizient und im Einklang mit der kommunalen Entwicklungsstrategie.

Aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens wird auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet; es werden lediglich die förmliche Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Erschließungsstraße „Mittelwiese“ sowie an bestehende Siedlungsbereiche der Ortsgemeinde Nackenheim an. Im Osten grenzt ein Entwässerungsgraben an das Plangebiet und im Süden befindet sich eine Lärmschutzwand mit dahinter gelegenen Bahnstrecken. Westlich schließt sich direkt das bestehende Pflegeheim „Hildegard von Bingen“ an, mit dem das geplante Betreute Wohnen künftig funktional verbunden ist.

Der überwiegende Geltungsbereich selbst stellt sich derzeit als unbebaute, bislang als Grünfläche genutzte Fläche dar. Nachfolgend werden weitere Parameter stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-

Zuordnung: Landkreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde Bodenheim, Gemarkung Nackenheim

Lage: Im Innenbereich in der Mitte der Ortslage von Nackenheim, angrenzend an das bestehende Pflegeheim.

Größe: ca. 0,46 ha (Geltungsbereich)

Höhe: ca. 85m ü. NHN

Naturräumliche

Einordnung: Lage am Nordöstlichen Rand des Nördlichen Oberrheintieflandes

Aktuelle

Raumnutzung: Derzeit unbebaute Grünfläche, teilweise als Freifläche genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung Nackenheim:

Flur 9, Flurstücke: 185/2, 186/2, 187/2, 188/2, 189/2, 190/2, 191/2.

Die genauen Grenzen und betroffenen Flurstücke des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Übersichtskarte dargestellt.

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- **Landesplanung** (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV):

- Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Laut der sechsten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz wird für den Landkreis Mainz-Bingen im Zeitraum von 2020 bis 2040 ein moderater Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Insbesondere ist mit einem Anstieg des Anteils älterer Menschen zu rechnen, was den Bedarf an seniorengerechten Wohnformen erhöht.

- Sonstige Aussagen mit möglicher Bedeutung für die Planung:

Die Verbandsgemeinde Bodenheim, zu der Nackenheim gehört, wird im LEP IV dem Verdichtungsraum Rhein-Main zugeordnet. Dieser Raum zeichnet sich durch eine hohe Siedlungsdichte und eine gute Erreichbarkeit mehrerer Zentren aus. Die Planung des

Projekts „Mittelwiese - Süd“ entspricht den Zielen des LEP IV, indem sie eine Innenentwicklung fördert und den Bedarf an barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen deckt.

➤ **Regionalplanung**

(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP -, in Kraft getreten am 23.11.2015; Stand: 2. Teilfortschreibung 2019):

- Im RROP ist der Geltungsbereich als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Bodenheim – zu der die Ortsgemeinde Nackenheim gehört – den „verdichteten Bereichen“ zugeordnet. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine überdurchschnittliche Siedlungsdichte sowie eine hohe Erreichbarkeit aus. Ihre Aufgabe besteht insbesondere darin, hoch verdichtete Räume zu entlasten und zugleich eigenständige Entwicklungsimpulse im regionalen Kontext zu setzen.

Der RROP betont den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung – ein Grundsatz, der auch im Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB) verankert ist. In Kapitel 2.2.5 heißt es hierzu:

„Z 23: Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“

Für das geplante Vorhaben „Mittelwiese – Süd“ wird dieser Grundsatz in besonderer Weise berücksichtigt. Der Geltungsbereich stellt eine baulich bislang ungenutzte Fläche innerhalb des funktionalen Siedlungszusammenhangs dar und ist als Baulücke im Innenbereich einzuordnen. Die Entwicklung erfolgt somit siedlungsintegriert und nicht im Außenbereich.

Das Luftbild sowie die Analyse der Baustruktur zeigen, dass die Ortslage von Nackenheim insgesamt durch eine kompakte Bebauung geprägt ist und größere zusammenhängende Entwicklungsflächen im Innenbereich kaum vorhanden sind. Die vorliegende Fläche bietet aufgrund ihrer Lage, Größe und Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur jedoch geeignete Voraussetzungen für die geplante Nutzung als betreute Wohnanlage.

Das Vorhaben wird somit als siedlungsintegrierte Innenentwicklungsmaßnahme in direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung und in räumlicher sowie funktionaler Beziehung zum benachbarten Pflegeheim realisiert. Damit wird der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sowie der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB inhaltlich umgesetzt.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung mit den Zielsetzungen des RROP vereinbar. In Abschnitt II, Kapitel 1.2 („Demographische Entwicklung“) wird als Grundsatz (G 3) formuliert, dass unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden soll. Angestrebt werden u. a. eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen sowie die Sicherung der Daseinsvorsorge. Die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungs- und sozialer Gruppen – insbesondere auch älterer Menschen – sollen ausdrücklich Berücksichtigung finden.

In der Begründung hierzu wird hervorgehoben, dass das Betreuungsangebot für ältere Menschen ausgebaut werden muss und die demographischen Verschiebungen erhebliche Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Flächenbedarf der Gemeinden haben werden.

Zugleich werden Chancen für neue Dienstleistungen, insbesondere im Bereich Gesundheit und Betreuung, benannt.

Den aus Grundsatz G 3 abgeleiteten Anforderungen wird durch die vorliegende Planung in hohem Maße entsprochen. Mit der Schaffung von barrierefreien Wohneinheiten für ältere Menschen, ergänzt um betreuende und unterstützende Dienstleistungen, wird ein bedarfsgerechtes Wohnangebot im Sinne der regionalplanerischen Vorgaben bereitgestellt. Gleichzeitig wird durch die siedlungsintegrierte Lage die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt und die Daseinsvorsorge im Gemeindegebiet gestärkt.

Insgesamt steht das Vorhaben „Mittelwiese – Süd“ somit sowohl mit den siedlungsstrukturellen als auch mit den demographisch begründeten Zielsetzungen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe in Einklang.

- **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird die geplante Nutzung als Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ in eine bereits vorgesehene wohnbauliche Entwicklungsfläche eingebettet.

Diese Darstellung bildet die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben und steht im Einklang mit den Zielen der kommunalen Entwicklungsplanung.

Die Darstellung als Wohnbaufläche unterstreicht die Bedeutung des Standorts für eine maßvolle, flächensparende Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur und für die gezielte Deckung des örtlichen Wohnbedarfs – insbesondere im Bereich seniorengerechter, betreuter Wohnformen (s. Abb. 3).

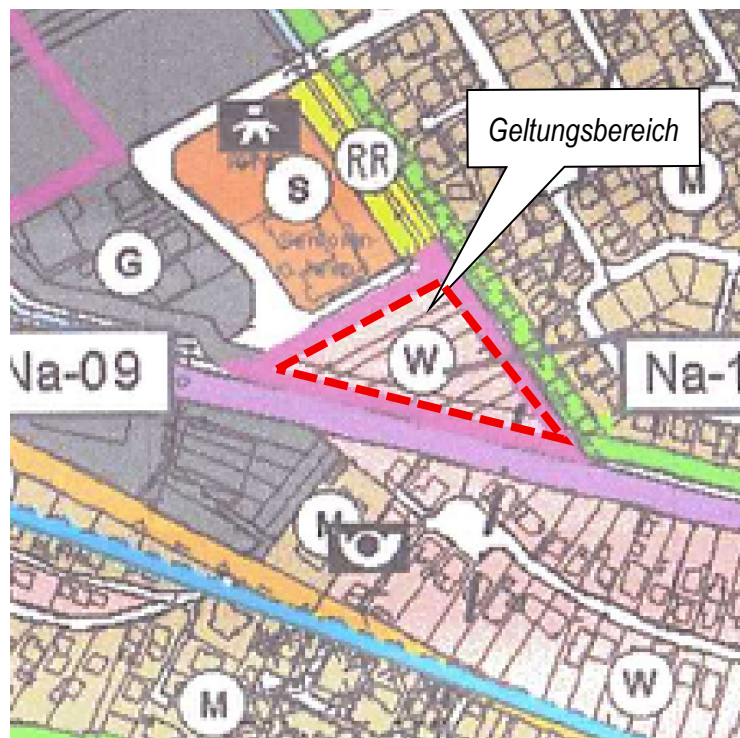


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Bodenheim mit Markierung des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanung (unmaßstäblich).

4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder -objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine NATURA2000-Gebiete direkt von der Planung betroffen. Die nächstgelegenen FFH- oder Vogelschutzgebiete liegen in deutlicher Entfernung und werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“ (LSG 7300-002), das sich von Worms bis Bingen erstreckt. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist gemäß § 3 der Rechtsverordnung vom 17.03.1977 (Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 12 vom 28.03.1977, S. 227) insbesondere

- die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen sowie den sie begrenzenden Hängen und Höhen,
- die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft sowie
- die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Pflanzen- und Tierwelt.

§ 4 der Verordnung enthält einen Katalog genehmigungspflichtiger bzw. verbotener Maßnahmen.

Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung sind jedoch Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden, von den Regelungen der Schutzverordnung ausgenommen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Ortsgemeinde Nackenheim und ist als Innenbereichsfläche einzuordnen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans unterfällt der Bereich daher nicht den materiellen Verbotstatbeständen der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Darüber hinaus wird durch die Planung keine Inanspruchnahme landschaftsbildprägender Freiraumstrukturen oder naturnaher Bereiche vorgenommen. Die Entwicklung erfolgt als siedlungsintegrierte Innenentwicklungsmaßnahme auf einer baulich vorgeprägten Fläche. Beeinträchtigungen der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes sind daher weder rechtlich noch fachlich zu erwarten.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Es sind keine Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete betroffen.

Die wasserrechtlichen Belange werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie auf Maßnahmen zur Minimierung potenzieller Überflutungsrisiken.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten archäologische Funde auftreten, sind die gesetzlichen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) zu beachten.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen

Baugrund / Böden

Für den Geltungsbereich liegt inzwischen ein Bodengutachten vor, das die boden- und baugrundtechnischen Verhältnisse im Plangebiet untersucht (Bodengutachten, Anlage zur Begründung).

Demnach stehen im Untersuchungsgebiet überwiegend quartäre Lockersedimente an, die aus feinkörnigen bis gemischtkörnigen Böden bestehen. Die natürlichen Böden sind teilweise anthropogen überprägt, weisen jedoch insgesamt keine außergewöhnlichen oder problematischen Eigenschaften auf, die einer Bebauung grundsätzlich entgegenstehen.

Die Baugrundverhältnisse sind nach den Ergebnissen des Gutachtens grundsätzlich als bebaubar einzustufen. Für die geplante bauliche Nutzung sind jedoch objektbezogene geotechnische Untersuchungen und eine darauf abgestimmte Gründungsplanung erforderlich. Insbesondere sind die Tragfähigkeit der anstehenden Böden, mögliche Setzungsneigungen sowie der Umgang mit anfallendem Bodenmaterial im Rahmen der Ausführungsplanung weiter zu konkretisieren.

Das Bodengutachten weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten mit zeitweise erhöhten Wassergehalten im Boden zu rechnen ist. Entsprechende Vorkehrungen im Hinblick auf Baugruben, Baugrubensicherung und Wasserhaltung sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Für eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser sind die bodenphysikalischen Eigenschaften standortbezogen zu prüfen; die grundsätzliche Eignung ist im Rahmen der gesonderten Entwässerungsplanung und des wasserrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Unabhängig von den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens sind im Zuge der weiteren Planung und Ausführung stets die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten, insbesondere:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben – Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten),
- DIN EN 1997-1 und -2 (Eurocode 7 – Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik),
- DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sowie
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten).

Die Empfehlungen des Bodengutachtens sind im Rahmen der Bauausführung verbindlich zu berücksichtigen.

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Das Plangebiet liegt nach Auswertung des Kartenviewers des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Abruf: 10.06.2025) außerhalb kartierter Rutschungsgebiete, grenzt jedoch an einen Bereich, der als potenziell rutschungsgefährdet eingestuft ist. Das o. g. Bodengutachten bestätigt, dass innerhalb des Geltungsbereichs selbst keine Hinweise auf akute Rutschungsprozesse oder instabile Hangverhältnisse vorliegen. Gleichwohl sind bei Erdarbeiten im Randbereich entsprechende Vorsichtsmaßnahmen einzuhalten.

Auch sonstige Massenbewegungen wie Erdfall, Felssturz, Steinschlag oder Tagesbruch sind im Planbereich nicht direkt verzeichnet, jedoch liegt das Plangebiet am Rand von Bereichen, die in den Karten des Landesamtes als potenziell gefährdet ausgewiesen sind. [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6]

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Vorhabenträgers zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Bodenheim, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

5. Standortalternativen

Im Vorfeld der Planung wurden von der Ortsgemeinde mögliche Alternativstandorte untersucht, wobei nur Flächen in Betracht kamen, die für die geplante Nutzung als Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ sinnvoll und verfügbar sind. Dabei wurden insbesondere die städtebaulichen, infrastrukturellen und sozialen Anforderungen berücksichtigt.

Wichtige Kriterien bei der Auswahl waren u.a. *[in Klammern jeweils Verweis auf städtebauliche Bedeutung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB]*:

1. Möglichst gute Anbindung an bestehende Verkehrs- und Infrastruktureinrichtungen (Belange der Bevölkerung, der Wirtschaft und der Versorgung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstaben a) und b) BauGB)
 - Dies ist im Plangebiet „Mittelwiese - Süd“ durch die direkte Anbindung an die Erschließungsstraße „Mittelwiese“ sowie durch die Nähe zu übergeordneten Straßen (L 425 und B 9) in idealer Weise gewährleistet.
2. Möglichst zentrale Lage zur Sicherung einer guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, medizinischer und sozialer Versorgung (soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB)
 - Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Pflegeheim „Hildegard von Bingen“, wodurch Synergien in der Betreuung und Versorgung entstehen.
3. Möglichst geringer Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a), c) und e) BauGB sowie gestalterische Belange des Ortsbildes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB)
 - Das Plangebiet nutzt eine bislang unbebaute, jedoch als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Damit wird eine landschaftlich und ökologisch weitgehend verträgliche Entwicklung ermöglicht.
4. Möglichst geringer Aufwand für die Erschließung (wirtschaftliche Belange, Umweltschutz und private Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 8 Buchstabe a) BauGB)
 - Aufgrund der direkten Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungsnetze ist eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Erschließung des Standortes sichergestellt.
5. Das Plangebiet ermöglicht eine barrierefreie Anbindung an die geplanten Wohneinheiten und an die Gemeinschaftseinrichtungen. Die Erschließungsstraße ist eben und gut zugänglich, was besonders für betreutes Wohnen eine zentrale Rolle spielt.
 - Damit wird den besonderen Belangen älterer Menschen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entsprochen.
6. Der Standort liegt abseits von stark frequentierten Durchgangsstraßen, wodurch ein ruhiges Wohnumfeld und eine hohe Verkehrssicherheit gewährleistet werden.
 - Dies entspricht dem Ziel, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und vermeidbare Belastungen (z. B. Lärm) zu verhindern (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB).
7. Die Lage fördert die soziale Integration, da sie sich in fußläufiger Nähe zu bestehenden sozialen Einrichtungen (z. B. Pflegeheim) befindet und Gemeinschaftseinrichtungen im Gebäude selbst vorgesehen sind.
 - Dies stärkt die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und erfüllt § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.

6. Erschließung

Die Querschnitte der bestehenden Erschließungsstraße „Mittelwiese“ sowie der geplanten privaten Verkehrsfläche sind ausreichend dimensioniert, um die Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen nach zeitgemäßen Standards innerhalb des (Straßen-)Raumes zu gewährleisten.

6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Zuständiger Versorgungsträger ist die „wvr“ Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH.

- **Elektrizität**

Das Baugebiet wird über das bestehende Stromnetz der EWR GmbH (Worms) mit elektrischer Energie versorgt. Eine Versorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt werden. Es ist die Errichtung von einer notwendigen Transformatorenstation vorgesehen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans soll eine dingliche Sicherung der entsprechenden Leitungstrasse zwischen Trafostation und Baugrundstück erfolgen.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung entsprechender Telekommunikationsleitungen gewährleistet. Diese können ohne größeren Aufwand an das bestehende Netz angebunden werden.

6.2 Entsorgung

- **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes soll im modifizierten Trennsystem erfolgen.

Hierbei besteht das Entwässerungssystem aus zwei Leitungs-/ Kanalsystemen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Oberflächen- / Regenwasser, wobei die letztgenannte Fraktion so weit wie möglich vor Ort zurückgehalten und bewirtschaftet werden soll.

- ⇒ Konzeption:

Für das Plangebiet ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser künftig grundstücksintern zurückzuhalten. Hierzu wurde bereits eine eigenständige Entwässerungsplanung für das Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ erarbeitet, in deren Rahmen geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers konzipiert wurden

Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung – einschließlich Art, Umfang und Dimensionierung der Rückhalte- bzw. Entwässerungseinrichtungen – ist Gegenstand eines parallel durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens. Die hierfür erforderlichen Nachweise und Regelungen werden in diesem Verfahren abschließend festgelegt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgesehenen Entwässerungsmaßnahmen. Weitergehende Detailregelungen ergeben sich

aus der Entwässerungsplanung sowie aus den Vorgaben des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens und sind dort verbindlich zu beachten.

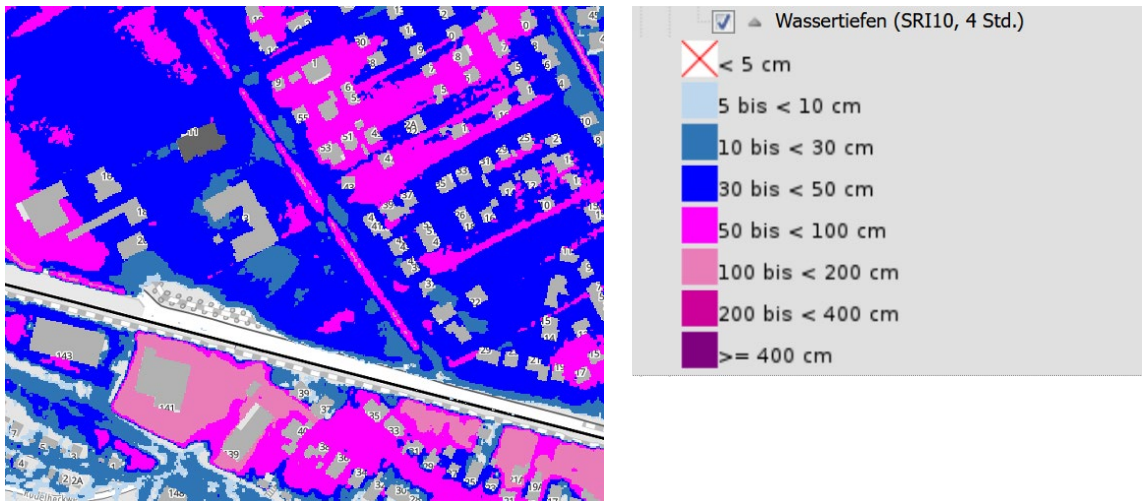
- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt.

- **Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich ist gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) jede Person eigenverantwortlich verpflichtet, „im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen durch von außen eindringendes Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) im Falle von Starkregen- oder Hochwasserereignissen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Gemäß der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz ist bei extremen Starkregenereignissen (Starkregen-Index SRI 10; ca. 10–50 mm Niederschlag in vier Stunden) abschnittsweise – insbesondere im zentralen Bereich – mit möglichen Überflutungstiefen von bis zu ca. 100 cm zu rechnen



[Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>].

Der nordöstlich verlaufende Graben (Gewässer III. Ordnung) nimmt potenziell zufließendes Außengebietswasser auf und leitet es ab. Gleichwohl können bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen temporäre Überflutungen grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Ortsgemeinde Nackenheim ist Bestandteil der Verbandsgemeinde Bodenheim, für die ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept erarbeitet wurde. Dieses dient als strategische Grundlage für einen vorsorgenden und schadensmindernden Umgang mit Starkregen- und Überflutungsereignissen auch im Innenbereich.

Vor diesem Hintergrund wird der Vorhabenträgerin empfohlen, objektbezogene Vorsorgemaßnahmen vorzusehen. Hierzu können insbesondere bauliche oder konstruktive Anpassungen der Gebäudeplanung, der Geländeprofilierung oder der Grundstücksgestaltung zählen, soweit diese unter Beachtung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen zulässig sind und dauerhaft erhalten werden.

Zur Erfüllung der kommunalen Hinweispflicht wurden entsprechende Aussagen auch in den Satzungstext unter „Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen. Weitere Informationen und Handlungsempfehlungen können dem Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Bodenheim sowie den Arbeitshilfen des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz (IBH, Mainz) entnommen werden.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Die Gebieterschließung ist so dimensioniert, dass das Grundstück direkt an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzt, die von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens (ohne wenden oder rückwärts fahren zu müssen) angefahren werden kann.

Die Abholung des Abfalls erfolgt unverändert über die Bereitstellung der Müllgefäße an der von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen angrenzenden öffentlichen Straße „Mittelwiese“.

6.3 Verkehr

- **Straßenrechtliche Vorgaben**

Überörtliche Straßen oder entsprechende bundes- oder landesstraßenrechtliche Vorgaben (Bauverbotszonen, Baubeschränkungszone etc.) werden von der Planung nicht berührt.

- **Anbindung Fahrzeugverkehr**

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebiets erfolgt direkt über die bestehende Erschließungsstraße „Mittelwiese“, die unmittelbar am Westrand des Geltungsbereiches einen hinreichend dimensionierte Wendeanlage aufweist und eine sichere und leistungsfähige Anbindung des geplanten Vorhabens an das örtliche und an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet.

Über die „Mittelwiese“ besteht eine schnelle Anbindung an die Ortsdurchfahrt „Mainzer Straße“ (L 425), die wiederum eine gute Erreichbarkeit der B 9 und des überregionalen Straßennetzes sicherstellt.

Damit ist gewährleistet, dass das durch die Nutzung als „Betreutes Wohnen“ entstehende, im Vergleich zu sonstigen Wohngebieten geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen zügig und ohne Beeinträchtigungen für den fließenden Verkehr abgeführt werden kann.

- **Fußläufige Verkehr / Fußwege**

Innerhalb des Plangebietes werden die fußläufigen Anbindungen über barrierefreie Wegeführungen sichergestellt (s. Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die fußläufige Anbindung an die umliegenden Wegebeziehungen – insbesondere in Richtung des benachbarten Pflegeheims „Hildegard von Bingen“ und der umgebenden Wohngebiete – ist gesichert. Unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereiches liegt ein Fußweg, der in die Wohngebiete der Karl-Arand-Straße etc. und darüber in die übrige Ortslage führt.

- **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Sondergebiets „Betreutes Wohnen“ auf den hierfür festgesetzten Flächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Stellplätze“ nachgewiesen. Die Lage und Anordnung der Stellplätze ergeben sich verbindlich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Zahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beachtung der jeweils geltenden Stellplatzregelungen des Landes Rheinland-Pfalz sowie ggf. einschlägiger kommunaler Satzungen geprüft und nachgewiesen. Aufgrund der besonderen Nutzungsstruktur eines betreuten Wohnheims ist davon auszugehen, dass der motorisierte Individualverkehr der Bewohner gegenüber klassischen Wohnformen reduziert ist, während gleichzeitig Stellplatzbedarfe für Besucher, Pflege- und Betreuungspersonal sowie Dienstleister zu berücksichtigen sind.

Durch die gebündelte Unterbringung der Stellplätze auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen wird sichergestellt, dass der öffentliche Straßenraum nicht in erheblichem Umfang durch Parkvorgänge belastet wird. Gleichzeitig wird eine klare städtebauliche Ordnung der Stellplatzanlagen erreicht. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der ruhende Verkehr verträglich innerhalb des Plangebiets abgewickelt werden kann und keine unzumutbaren Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbereiche entstehen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Vorhabenbezug des Bebauungsplanes

Als Bedingung für die Zulässigkeit von Vorhaben wird zunächst festgesetzt, dass im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB (dazu s. Erläuterungen in Kap. 2) nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (zu den einzelnen Nutzungen s. u., Kap. 7.2).

Um aber dem Vorhabenträger – nicht zuletzt auch im Hinblick auf die sehr differenzierten Nutzungsstrukturen – mittelfristig dennoch weitere Spielräume zu belassen, die über die engen Grenzen des differenzierten Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) hinausgehen, wird explizit die Möglichkeit eröffnet, dass der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB geändert oder neu abgeschlossen werden kann.

Dadurch soll die Möglichkeit offengehalten werden, ggf. flexibel auf sich neue ergebende Erfordernisse reagieren zu können, ohne jeweils den Bebauungsplan förmlich und (zeit-)aufwändig ändern zu müssen.

Die Ortsgemeinde Nackenheim als Planungsträger verfügt über den Durchführungsvertrag somit auch in diesem Fall weiterhin über die vollen Mitspracherechte, die damit sogar über die Möglichkeiten der Einflussnahme in anderen Bebauungsplangebieten hinausgehen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO. Diese Gebietskategorie ist erforderlich, da die geplante Nutzung in ihrer Zweckbestimmung und Funktionsweise weder einem Allgemeinen Wohngebiet noch einem Mischgebiet eindeutig zugeordnet werden kann.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohnangebotes für ältere Menschen, bei dem das selbstständige Wohnen im Vordergrund steht, dieses jedoch durch betreuende, soziale und serviceorientierte Nutzungen ergänzt wird. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen in barrierefreien Wohnungen leben können und bei Bedarf auf unterstützende Angebote zurückgreifen, ohne dass eine stationäre Pflegeeinrichtung im Sinne eines Pflegeheims vorgesehen ist. Die Festsetzung grenzt sich damit bewusst von klassischen Pflegeheimen ab und ergänzt die im Umfeld vorhandene soziale Infrastruktur funktional.

Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen umfassen daher neben seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen insbesondere auch Gemeinschaftsräume sowie Räume und

Einrichtungen für Pflege, Therapie, medizinische und soziale Betreuung, Kommunikation und gemeinschaftliche Aktivitäten. Ergänzend sind untergeordnete dienstleistungsbezogene Nutzungen sowie der Einrichtung dienende Geschäfts-, Büro- und gastronomische Angebote (z. B. Bistro oder Cafeteria) zulässig, soweit diese der Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie dem Betrieb der Einrichtung dienen. Diese Nutzungen sind integraler Bestandteil des Nutzungskonzeptes und für die Funktionsfähigkeit eines betreuten Wohnens erforderlich.

Durch die differenzierte Festsetzung der zulässigen Nutzungen wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben in seiner Nutzung klar auf das betreute Wohnen konzentriert und gleichzeitig die hierfür notwendigen ergänzenden Funktionen planungsrechtlich abgesichert werden. Eine Nutzungsausweitung in Richtung allgemein zugänglicher gewerblicher oder pflegerischer Großstrukturen wird dadurch ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit der dem Betrieb dienenden Nebenanlagen, Funktionsräume, Stellplätze, Zufahrten, Wege und Freiflächen stellt die ordnungsgemäße Erschließung und Nutzung des Sondergebietes sicher. Gleiches gilt für Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung, die im Zusammenhang mit der geplanten Versickerungs- und Entwässerungskonzeption erforderlich sind.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ trägt damit den besonderen funktionalen Anforderungen des Vorhabens Rechnung und schafft eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Nutzungskonzeptes. Zugleich wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben städtebaulich verträglich in das bestehende Ortsgefüge einfügt und die Zielsetzungen der Innenentwicklung sowie der sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB unterstützt werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

(Hinweis: Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht zwingend an die Festsetzungen der Baunutzungsverordnung gebunden. Gleichwohl dienen die Vorgaben dieser Verordnung als städtebaulicher Orientierungsrahmen, mit dessen Hilfe auch die gesamt-städtebauliche Bewertung des Vorhabens sachgerecht vorgenommen werden kann).

Das Maß der baulichen Nutzung wird daher mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren bestimmt.

• Maximale Grundfläche - GR

Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine maximal zulässige Grundfläche von 1.900 m² festgesetzt.

Die Festsetzung einer absoluten Grundfläche erfolgt bewusst anstelle der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), da im vorliegenden Fall die Grundstücksgröße und -zuschnitte durch den vorhabenbezogenen Ansatz sowie durch den Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig bestimmt sind und sich im weiteren Verfahren nicht verändern sollen. Mit der Festsetzung einer absoluten Grundfläche, die zudem bereits über den Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt ist, kann die städtebaulich gebotene Höchstdimension des Baukörpers eindeutig und unabhängig von rechnerischen Bezugsgrößen festgelegt werden, was mit einer alleinigen Festsetzung von Grundflächenzahlen nicht in gleicher Weise gewährleistet wäre.

Die festgesetzte maximale Grundfläche ist erforderlich, um das geplante Nutzungskonzept eines Betreuten Wohnens mit barrierefreien Wohneinheiten, gemeinschaftlich nutzbaren Räumen sowie den erforderlichen Funktions- und Erschließungsflächen in einem funktional zusammenhängenden Baukörper umsetzen zu können. Gleichzeitig wird hierdurch – auch in Verbindung mit der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen – eine übermäßige

bauliche Ausdehnung vermieden und die städtebauliche Einbindung in die bestehende Umgebung sichergestellt.

Trotz der im Vergleich zu herkömmlichen Wohnbauvorhaben erhöhten Grundfläche dient die Festsetzung insgesamt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, da der Wohnraumbedarf gezielt innerhalb eines bereits erschlossenen und dem Innenbereich zuzuordnenden Siedlungszusammenhangs gedeckt wird. Durch die kompakte Bauweise wird vermieden, dass vergleichbare Wohn- und Pflegeangebote an anderer Stelle mit einem höheren Flächenverbrauch realisiert werden müssten.

Die festgesetzte maximale Grundfläche stellt somit einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den funktionalen Erfordernissen des Vorhabens und den städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde dar. Sie gewährleistet ausreichende Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Realisierung des Vorhabens, ohne dabei die Einbindung in die umgebende Bebauungsstruktur oder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beeinträchtigen.

- **Maximale Gebäudehöhe (GH)**

Die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) und der Wandhöhe (WH) erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO. Beide Höhen werden als absolute Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Wahl einer absoluten Höhenfestsetzung ist im vorliegenden Fall sachgerecht und erforderlich, da das Plangebiet topographisch nur geringfügige Höhenunterschiede aufweist und zugleich eine eindeutige, nachvollziehbare und für alle Beteiligten rechtssichere Höhenbegrenzung erreicht werden soll. Durch die Festsetzung in Metern über Normalhöhennull wird sichergestellt, dass die zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unabhängig von Geländeunebenheiten, Geländemodellierungen oder späteren Änderungen der Geländeoberfläche eindeutig bestimmt ist.

Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 96,90 m über Normalhöhennull festgesetzt. Maßgeblich ist hierbei der höchste Punkt der baulichen Anlage, bei flachen bzw. flach geneigten Dächern einschließlich der Attika.

Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine städtebaulich verträgliche Einordnung des Baukörpers in die bestehende Umgebungsbebauung gewährleistet. Die festgesetzte Höhe orientiert sich am vorgesehenen Nutzungskonzept eines betreuten Wohnens mit mehreren Geschossen sowie an den funktionalen Anforderungen an barrierefreie Erschließung, Gemeinschaftsflächen und technische Infrastruktur, ohne dabei eine übermäßige Dominanz im Ortsbild zu erzeugen.

Zugleich ermöglicht die Festsetzung eine ausreichende architektonische Gestaltungsfreiheit, insbesondere im Hinblick auf moderne, flach geneigte Dachformen, wie sie für betreute Wohnformen üblich und funktional sinnvoll sind.

Die im Satzungstext zugelassene geringfügige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m für technisch oder betrieblich notwendige Anlagen trägt den heutigen Anforderungen an Gebäudeausstattung, Energieversorgung und Barrierefreiheit Rechnung. Durch die zusätzliche Begrenzung der überbaubaren Grundfläche dieser Anlagen auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche wird zugleich sichergestellt, dass diese Anlagen das Erscheinungsbild des Gebäudes und die Außenwirkung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Staffelgeschoss

Zur städtebaulichen Gliederung des Baukörpers und zur Reduzierung der wahrnehmbaren Wandhöhen ist vorgesehen, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. In diesem Fall darf die Gesamt-Wandhöhe ausnahmsweise bis zur festgesetzten maximalen Gebäudehöhe reichen, sofern das Staffelgeschoss an allen Seiten um mindestens 1,00 m gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurücktritt.

Diese Regelung ermöglicht eine architektonisch sinnvolle Höhenstaffelung, reduziert die optische Massigkeit des Baukörpers und verbessert zugleich die Belichtung und Belüftung der darunterliegenden Geschosse.

Die im Satzungstext vorgesehene eng begrenzte Ausnahme für eine geringfügige Unterschreitung des Rücksprungs an maximal drei genau bezeichneten Stellen trägt funktionalen Erfordernissen der Erschließung (z. B. Eingangs- oder Aufzugsbereiche) Rechnung. Durch die eindeutige Darstellung dieser Stellen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird sichergestellt, dass die Ausnahme klar begrenzt, nachvollziehbar und städtebaulich kontrollierbar bleibt.

• **Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen dient der städtebaulichen Einfügung des geplanten Baukörpers in die vorhandene Umgebungsbebauung sowie der Begrenzung seiner räumlichen und visuellen Wirkung. Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen Siedlungszusammenhangs, der überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt ist. Mit der Begrenzung auf drei Vollgeschosse wird eine maßvolle bauliche Dichte ermöglicht, ohne dass eine im Ortsbild unverträgliche Höhenentwicklung entsteht.

Gleichzeitig trägt die Festsetzung den funktionalen Anforderungen des geplanten Betreten Wohnens Rechnung. Die Unterbringung von barrierefreien Wohneinheiten, Gemeinschaftsflächen sowie erforderlichen Neben- und Funktionsräumen erfordert eine gewisse bauliche Verdichtung. Drei Vollgeschosse ermöglichen eine wirtschaftlich und organisatorisch sinnvolle Grundrissgestaltung, ohne die Gebäudehöhe unverhältnismäßig ansteigen zu lassen.

In Verbindung mit der zusätzlichen Ausbildung eines zurückgesetzten Staffelgeschosses wird zudem sichergestellt, dass trotz der zulässigen Geschossigkeit eine städtebaulich gegliederte und in ihrer Außenwirkung reduzierte Baukörpergestaltung erreicht wird. Insgesamt stellt die Begrenzung auf drei Vollgeschosse einen angemessenen Ausgleich zwischen funktionalem Flächenbedarf und städtebaulicher Verträglichkeit dar.

7.4 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist erforderlich, da die zulässige Gebäudelänge im Plangebiet – abweichend von der in § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO genannten Regelung – nicht auf 50 m begrenzt wird.

Die Ausdehnung des Gebäudes ist dabei nicht unbegrenzt, sondern wird eindeutig und verbindlich durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen begrenzt. Damit ist sichergestellt, dass Lage, Ausrichtung und bauliche Ausdehnung des Baukörpers städtebaulich klar definiert sind.

Durch die Kombination aus seitlichem Grenzabstand und Begrenzung der Gebäudeausdehnung über Baugrenzen wird eine geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleistet. Gleichzeitig wird ein hinreichender planerische Spielraum geschaffen, der für die Realisierung des vorgesehenen Baukörpers erforderlich ist, ohne die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Plangebiets zu überschreiten.

7.5 Flächen für Nebenanlagen

Die Regelung zu den Nebenanlagen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 14 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO.

Mit der Festsetzung wird klargestellt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach den Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden dürfen, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans oder nachbarrechtliche Belange entgegenstehen.

Diese Regelung trägt den funktionalen Anforderungen des Sondergebiets „Betreutes Wohnen“ Rechnung. Nebenanlagen wie technische Einrichtungen, Abstellräume, Einhausungen, Müllsammelstellen, Fahrradabstellanlagen oder vergleichbare untergeordnete Anlagen sind für den Betrieb der Einrichtung erforderlich, lassen sich jedoch nicht in allen Fällen sinnvoll innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anordnen. Auch handelt es sich um untergeordnete Anlagen, die selbst im Differenzierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht vollständig abgebildet werden können und für die ein derzeit nicht genau absehbarer Bedarf ggf. erst im Laufe der Zeit entstehen (und sich stets noch ändern) kann.

Durch die Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird eine zweckmäßige, flexible und betrieblich sinnvolle Grundstücksnutzung ermöglicht, ohne die städtebauliche Ordnung oder die Einfügung des Vorhabens zu beeinträchtigen. Die Regelung wahrt zugleich die Grenzen der Unterordnung solcher Anlagen, da sie sich weiterhin an die Vorgaben der Bauordnung sowie an nachbarrechtliche Anforderungen halten müssen.

Die Festsetzung stellt damit sicher, dass die Funktionsfähigkeit der geplanten Nutzung gewährleistet ist, ohne zusätzliche überbaubare Flächen auszuweisen oder die Hauptbaukörper in ihrer Lage und Gestalt zu verändern.

7.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Sondergebiets sowie der Begrenzung der mit der baulichen Nutzung verbundenen boden- und wasserhaushaltsbezogenen Auswirkungen, ohne die Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Nutzung einzuschränken.

Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplatzflächen

Die Festsetzung, Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, verfolgt das Ziel, die Versiegelungswirkung der notwendigen Verkehrs- und Stellplatzflächen zu reduzieren und die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zumindest teilweise zu erhalten.

Gerade im Sondergebiet „Betreutes Wohnen“, in dem aus funktionalen Gründen barrierefrei nutzbare und entsprechend befestigte Erschließungsflächen erforderlich sind, wird durch diese Regelung sichergestellt, dass notwendige Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden und eine über das unvermeidbare Maß hinausgehende Flächenversiegelung vermieden wird.

Die Maßnahme trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss zu begrenzen und die Entwässerungsanlagen zu entlasten, ohne die Verkehrssicherheit oder Nutzbarkeit der Stellplatzflächen zu beeinträchtigen. Gleichzeitig bleibt die bauliche Ordnung gewahrt, da die Stellplätze funktional und gestalterisch klar dem Hauptbaukörper untergeordnet bleiben.

Die Festsetzung lässt unterschiedliche Belagsarten zu und stellt damit sicher, dass eine flexible, nutzungsgerechte und technisch geeignete Umsetzung möglich ist, sofern keine wasserrechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen.

Beschränkung der Verwendung von Metalldächern

Die Beschränkung der Verwendung von Metalldächern dient der dauerhaften Sicherung einer ordnungsgemäßen Bauausführung und der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf angrenzende befestigte und unbefestigte Flächen sowie auf die Entwässerungseinrichtungen.

Ungeeignete oder unbeschichtete Metalloberflächen können im Laufe der Nutzung zu stofflichen Einträgen in Boden und Wasser führen. Durch die Festsetzung, dass Metalldächer nur mit einer vollständigen und dauerhaft wirksamen Beschichtung zulässig sind, wird dieses Risiko von vornherein ausgeschlossen.

Die Regelung trägt damit zu einer langfristig funktionsfähigen, städtebaulich geordneten und nachhaltigen Ausgestaltung der baulichen Anlagen bei, ohne die architektonische Gestaltungsfreiheit unverhältnismäßig einzuschränken.

7.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie der städtebaulich geordneten Einbindung dieser Anlagen in das Gesamtkonzept des Sondergebiets „Betreutes Wohnen“. Dazu sei auf die Erläuterungen zur Konzeption der Oberflächenwasserbewirtschaftung in Kap. 6.2 verwiesen.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die für die Entwässerung erforderlichen Anlagen räumlich gesichert sind und ihre Funktion dauerhaft erfüllen können, ohne die übrigen Nutzungen im Plangebiet zu beeinträchtigen. Die Ausbildung der Entwässerungsanlagen als (außerhalb evtl. zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlicher Vertiefungen) möglichst flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen ermöglicht eine funktionsgerechte Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei gleichzeitig geringer baulicher Außenwirkung.

Die Vorgabe einer flachen Ausbildung ohne dauerhaften Einstau dient der Sicherstellung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der Anlagen sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten, insbesondere im Hinblick auf angrenzende Freiflächen und Wege. Eine möglichst horizontale Ausbildung der Muldenböden unterstützt eine gleichmäßige Wasserverteilung und trägt zur Betriebssicherheit der Anlagen bei.

Die Festsetzung erfolgt bewusst rahmengebend, da die konkrete Dimensionierung, technische Ausgestaltung und abschließende Lage der Entwässerungsanlagen im Rahmen der weiterführenden Entwässerungsplanung sowie des ohnehin durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass detaillierte wasserwirtschaftliche Anforderungen nicht abschließend auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden können.

Die in der Festsetzung angesprochenen Begrünungs- und Gestaltungsgrundsätze dienen der städtebaulichen Einbindung und funktionalen Gliederung der Entwässerungsflächen. Abweichungen hiervon bleiben im Rahmen der fachlichen Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden ausdrücklich zulässig, sofern dies aus wasserwirtschaftlichen oder betrieblichen Gründen erforderlich ist.

Insgesamt stellt die Festsetzung sicher, dass die Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig planungsrechtlich berücksichtigt wird, ohne die notwendige Flexibilität der weiteren Planung einzuschränken.

7.7 Flächen für Pflanzgebote

Mindestbegrünung der Stellplätze

Die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplatzanlagen verfolgt das Ziel, die städtebauliche Wirkung größerer zusammenhängender Stellplatzflächen zu strukturieren und zu gliedern. Eine begleitende Baumpflanzung trägt auch dazu bei, die visuelle Dominanz versiegelter Flächen zu reduzieren und eine angemessene Maßstäblichkeit im Verhältnis zur Bebauung sicherzustellen. Außerdem dient dies zur Beschattung der Fahrzeuge in der wärmeren Jahreszeit.

Darüber hinaus leisten die Baumpflanzungen einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im unmittelbaren Aufenthalts- und Erschließungsbereich sowie zur Reduzierung von Aufheizungseffekten auf befestigten Flächen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Nutzung durch ältere Menschen von Bedeutung, da beschattete Stellplatz- und Wegebereiche die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität erhöhen.

Die Festsetzung einer festen Zuordnung von mindestens einem Baum je angefangene acht Stellplätze stellt sicher, dass die Begrünung in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Stellplatzanlagen erfolgt und nicht auf einzelne, gestalterisch untergeordnete Pflanzungen beschränkt bleibt. Die Beschränkung auf standortgerechte und stadtklimatolerante Baumarten gewährleistet eine dauerhafte Funktionsfähigkeit und Pflegeverträglichkeit der Pflanzungen.

Die Vorgaben zu Pflanzscheiben, Wurzelraum und Stammschutz dienen der Sicherung einer dauerhaften Entwicklung der Bäume sowie dem Schutz vor mechanischen Beschädigungen durch den ruhenden Verkehr. Damit wird vermieden, dass die Pflanzungen langfristig in ihrer Funktion beeinträchtigt werden oder vorzeitig ersetzt werden müssen.

Insgesamt tragen die Pflanzgebote dazu bei, die Stellplatzanlagen städtebaulich verträglich, funktional und nutzungsgerecht auszugestalten und die Qualität des Außenraums im Sondergebiet nachhaltig zu sichern.

7.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Umweltfreundliche Beleuchtung

Die - nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - zur Beleuchtung getroffenen Festsetzungen, dass

- für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind, sofern dem keine technischen Regeln entgegenstehen,
- dass Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel zu vermeiden sind, und
- dass die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken sind,

werden vor allem aus immissionsschutzrechtlichen sowie aus tierökologischen und aus landschaftsästhetischen Gründen getroffen.

Die genannten Beleuchtungsmedien sollen zum einen aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna verwendet werden. Diese Beleuchtungskörper besitzen aufgrund der fehlenden UV-Abstrahlung, der geringen Lichtemission im blauen Spektralbereich, des geringen Streulichtanteils und der (verglichen mit herkömmlichen Lampen) unbedeutenden Wärmeentwicklung ein besonders niedriges Anlockungs- und Gefährdungspotenzial für nachtaktive Insekten.

Schließlich weisen LED-Lampen bekanntlich ökonomische Vorteile gegenüber herkömmlichen Leuchtkörpern auf (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute).

Eine Ausnahme wird für Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten zugelassen, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert werden und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen, zumal diese in der Regel die o.g. Nachteile nicht aufweisen.

Lärmschutz

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wurde für das Vorhaben „Betreutes Wohnen an der Mittelwiese“ ein schalltechnisches Gutachten durch die Konzept dB plus GmbH erstellt (Bericht Nr. 25083-01 vom 03.07.2026, St. Wendel). Das Gutachten ist Anlage zur Begründung und Bestandteil der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung.

Das Gutachten berücksichtigt den aktuellen Planungsvorschlag zum Bauvorhaben „Betreutes Wohnen an der Mittelwiese“ mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten und Schnitten, Planstand 30.06.2026.

Der Planungsträger übernimmt die im Gutachten zugrunde gelegten Annahmen, Berechnungen, fachlichen Bewertungen und Schlussfolgerungen als Grundlage der planerischen Abwägung und legt diese der vorliegenden Bebauungsplanung zugrunde.

Nachfolgend werden die für die Abwägung maßgeblichen Untersuchungsinhalte und Ergebnisse zusammenfassend und systematisch dargestellt.

1. Untersuchungsgegenstand und Beurteilungsmaßstäbe

Im Gutachten wurden folgende immissionsschutzrechtlich relevanten Aspekte betrachtet:

- Verkehrslärm Straße und Schiene im Plangebiet,
- Anlagen- bzw. Gewerbelärm aus dem Plangebiet auf die Umgebung,
- Anlagen- bzw. Gewerbelärm aus der Umgebung auf das Plangebiet,
- planbedingte Zunahme des Verkehrslärms auf umliegenden Straßen.

Als städtebaulicher Bewertungsmaßstab für Verkehrslärm wurde die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in der Fassung Juli 2023 einschließlich Beiblatt 1 herangezogen. Für die Ermittlung des Straßenverkehrslärms wurde die RLS-19, für den Schienenverkehrslärm die Schall 03 und für die Anforderungen an den baulichen Schallschutz die DIN 4109-1/-2:2018-01 zugrunde gelegt. Die Beurteilung des Anlagen- bzw. Gewerbelärms erfolgte anhand der TA Lärm. Für die Ableitung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz wurde die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zugrunde gelegt.

Die Beurteilung von Anlagenlärm erfolgte in Orientierung an der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), soweit einschlägig.

2. Verkehrslärm im Plangebiet (Straße und Schiene)

Gegenstand der Untersuchung waren die Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs auf das Plangebiet. Die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm werden maßgeblich durch den Schienenverkehr der südlich verlaufenden DB-Strecke 3522 bestimmt. Die L 431 ist demgegenüber schalltechnisch nur von untergeordneter Bedeutung.

Am Tag werden an den Fassaden der geplanten Gebäude Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) im Erdgeschoss an den von der Schienenstrecke abgewandten Fassaden und 59 dB(A) im 2. Obergeschoss an den zur Schienenstrecke zugewandten Fassaden ermittelt. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird an nahezu allen Fassaden eingehalten. Damit weist das Plangebiet tagsüber eine gute schalltechnische Qualität auf.

In der Nacht stellt sich die Situation aufgrund des Schienenverkehrs deutlich kritischer dar. Unter Berücksichtigung des Baukonzepts werden Beurteilungspegel zwischen 47 dB(A) an lärmabgewandten Fassaden und 62 dB(A) im 2. Obergeschoss an den zur

Schienenstrecke zugewandten Fassaden ermittelt. Der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) für Mischgebiete wird an den zur Schienenstrecke orientierten Fassaden vielfach überschritten. Im 2. Obergeschoss verbleiben einzelne Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A).

Die Überschreitungen sind differenziert nach Geschosslage und Fassadenausrichtung zu bewerten. Sie betreffen nicht das gesamte Gebäude, sondern klar abgegrenzte Fassadenabschnitte, die in den Themenkarten F01 bis F03 des Gutachtens dargestellt sind.

Gleichzeitig bestehen innerhalb des Baukörpers lärmabgewandte Fassadenbereiche, an denen die maßgeblichen Nachtwerte eingehalten werden. Das Gutachten zeigt damit, dass eine architektonische und bauliche Konfliktbewältigung möglich ist.

Zur planungsrechtlichen Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden daher auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:

a) Maßgebliche Außenlärmpegel

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind entsprechend den in Themenkarte F01 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 auszubilden. Der konkrete Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Hierdurch wird sichergestellt, dass die zulässigen Innenraumpegel eingehalten werden.

b) Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (SM V5)

Für Fassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) werden fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt, um bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gemäß DIN 1946-6 sicherzustellen.

c) Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe – 2-Schaligkeit (SM V6)

Für stärker belastete Fassadenbereiche (> 54 dB(A) nachts) sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume nur zulässig, wenn

- ein lärmabgewandtes Fenster vorhanden ist oder
- ein baulicher Schutz nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten, transparente Schallschutzelemente) realisiert wird, sodass vor dem Fenster ein Pegel ≤ 50 dB(A) erreicht wird.

d) Ergänzende transparente Schallschutzelemente im 3. Obergeschoss

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme werden im 3. Obergeschoss an den der Schienenstrecke zugewandten Fassaden überwiegend Beurteilungspegel zwischen 51 dB(A) und 54 dB(A) sowie vereinzelt bis 59 dB(A) ermittelt; die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) wird dort nicht erreicht.

Nach der zusammenfassenden Bewertung in Kapitel 11 des Gutachtens können durch diese Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG sicher ausgeschlossen werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden erfüllt.

3. Anlagen- und Gewerbelärm aus dem Plangebiet auf die Umgebung

Das Vorhaben umfasst ausschließlich Wohnnutzungen in Form eines Sondergebiets „Betreutes Wohnen“. Gewerbliche Nutzungen mit relevanten Geräuschemissionen sind nicht vorgesehen.

Zu betrachten sind im Wesentlichen die im östlichen Bereich des Plangebiets vorgesehenen haustechnischen Anlagen, insbesondere die beiden Wärmepumpen. Das Gutachten berücksichtigt hierfür zwei Wärmepumpen sowie eine ca. 2,7 m hohe Wand um die Anlagen.

Die Beurteilungspegel betragen am Tag zwischen 29 dB(A) und 39 dB(A) und in der Nacht zwischen 29 dB(A) und 36 dB(A). Die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte werden damit an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Den Berechnungen liegt ein Schallleistungspegel je Wärmepumpe von 75 dB(A) und damit ein Gesamtschallleistungspegel von 78 dB(A) für die zwei geplanten Wärmepumpen zugrunde. Die Einhaltung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte ist nach finaler Planung der Haustechnik im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sofern Anlagen mit höherer Schallabstrahlung oder abweichender Schallabstrahlcharakteristik vorgesehen werden, sind erforderlichenfalls technische oder bauliche Minderungsmaßnahmen, z. B. Silent-Night-Modus oder Schallschutzhauben, umzusetzen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei sachgerechter Auslegung und Positionierung haustechnischer Anlagen sowie bei Einhaltung der einschlägigen technischen Regelwerke die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden können.

Unzulässige Geräuscheinwirkungen auf die bestehende Nachbarschaft sind daher nicht zu erwarten. Eine darüberhinausgehende planungsrechtliche Steuerung ist nicht erforderlich; der konkrete Nachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrags.

4. Anlagenlärm aus der Umgebung auf das Plangebiet

Relevante gewerbliche Anlagen oder sonstige lärmintensive Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft, die zu Konflikten mit der geplanten Wohnnutzung führen könnten, wurden im Gutachten untersucht.

Die Ergebnisse zeigen, dass von der Umgebung keine schalltechnischen Belastungen ausgehen, die über die bereits im Rahmen des Verkehrslärms berücksichtigten Einwirkungen hinausgehen oder eigenständige Konflikte begründen.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Umgebung ist daher gegeben.

5. Zunahme des Verkehrslärms durch das Vorhaben

Die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms wurde im Gutachten ebenfalls bewertet. Das Plangebiet wird über die Straße „Mittelwiese“ erschlossen; die Verkehre werden anschließend insbesondere über die Karl-Arand-Straße und Pommardstraße in Richtung B 9 bzw. über die L 413 verteilt. Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, der gleichbleibenden Verkehrszusammensetzung, der Beibehaltung der Funktion der untergeordneten Straßen und der Vermischung der Verkehre auf den klassifizierten Straßen wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich daraus nicht.

6. Gesamtwürdigung

Unter Berücksichtigung

- der differenzierten Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen (Straße und Schiene),
- der Bewertung möglicher Anlagen- bzw. Gewerbelärmeinwirkungen aus dem und auf das Plangebiet,
- der Untersuchung der planbedingten Zunahme des Verkehrslärms sowie
- der in Kapitel 11 des Gutachtens zusammenfassend bestätigten immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit

kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen schalltechnisch verträglich ist.

Durch die verbindliche Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel, der Lüftungseinrichtungen sowie der Maßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit wird ein belastungsgerechtes, verhältnismäßiges und rechtssicheres Schallschutzkonzept planungsrechtlich gesichert.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind gewährleistet. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG sind nicht zu erwarten.

Weitere abwägungsrelevante immissionsschutzrechtliche Konflikte (z. B. Gerüche, Erschütterungen oder elektromagnetische Felder) sind nicht erkennbar.

7.9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaikanlagen

Die Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB dienen der vorausschauenden und nachhaltigen Ausgestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebiets „Betreutes Wohnen“, ohne die konkrete Nutzung bereits abschließend festzulegen.

Mit der Verpflichtung, bei der Errichtung der Hauptgebäude bauliche und technische Voraussetzungen für die spätere Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen vorzusehen, wird sichergestellt, dass eine Nutzung erneuerbarer Energien jederzeit ohne unverhältnismäßigen baulichen Mehraufwand möglich ist. Hierzu zählen insbesondere die Berücksichtigung entsprechender Leitungsführungen, Schächte sowie statischer Voraussetzungen im Dach- oder Fassadenbereich.

Die Festsetzung verfolgt einen städtebaulich integrierten Ansatz, der die energetische Zukunftsfähigkeit der Gebäude unterstützt, ohne die architektonische Gestaltung oder die funktionalen Anforderungen des Vorhabens einzuschränken. Gerade bei Sondernutzungen wie dem betreuten Wohnen, die auf eine langfristige Nutzung und einen wirtschaftlichen Betrieb ausgelegt sind, trägt eine solche Vorsorge zu einer dauerhaften Nutzungsflexibilität und Betriebssicherheit bei.

Gleichzeitig wird durch den Verweis auf die gestalterischen Vorgaben des Satzungstextes sichergestellt, dass bei einer späteren Umsetzung von Solaranlagen eine verträgliche Einbindung in das Erscheinungsbild der Gebäude erfolgt. Dadurch werden mögliche städtebauliche oder gestalterische Beeinträchtigungen vermieden und ein harmonisches Gesamtbild des Plangebiets gewahrt.

Insgesamt stellt die Festsetzung einen ausgewogenen Kompromiss dar, der die Nutzung erneuerbarer Energien fördert, ohne diese zwingend vorzuschreiben, und damit sowohl den städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde als auch den praktischen Erfordernissen des Vorhabenträgers Rechnung trägt.

Im Hinblick darauf ist auch auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien zu verweisen, die bei der konkreten Bauplanung und Bauausführung ohnehin zwingend zu beachten und einzuhalten sind.

Bei einer Bauleitplanung ist zudem stets auch zu bedenken, dass die gesetzlichen Regelungen weiterhin regelmäßigen Aktualisierungen unterworfen sein wird, welche den Bauverantwortlichen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zunehmend „strengere“ Auflagen zur Einsparung von Energie vorgeben, und es kann angesichts der Klimaschutz-Thematik mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass diese Tendenz auf absehbare Zeit anhalten wird.

Dahingegen sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes (ohne seine förmliche Änderung) grundsätzlich unbegrenzt gültig und somit statisch, sodass es demnach zu erwarten oder zumindest möglich wäre, dass diese dereinst getroffenen Festsetzungen für Bauverantwortliche widersprüchliche Regelungen darstellen oder sogar hinter den Vorgaben der dann jeweils aktuellen Fachgesetze zurückbleiben würden.

Zudem ist es angesichts der technischen Entwicklung ebenso denkbar, dass Bauverantwortliche ggf. auch andere (effizientere und wirtschaftlichere) Formen der erneuerbaren Energie als die festgesetzten Energie-Einsparmöglichkeiten vorweisen könnten, die ebenso oder gar mehr zum Klimaschutz beitragen würden.

Aus all diesen Gründen – aber auch im Hinblick auf die in der Bauleitplanung auch zu wahrenen Prinzipien der Verhältnismäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit - wird es im vorliegenden Fall aber auch als legitim erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden verbindlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die gültigen (und zudem stetig in Fortentwicklung begriffenen) gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

7.10 Festsetzungen zu befristeten und / oder bedingten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen gemäß

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB dienen der klaren rechtlichen Verknüpfung zwischen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag und sichern damit den vorhabenbezogenen Charakter des Bebauungsplans.

Mit der Regelung wird klargestellt, dass innerhalb des Plangebiets zunächst ausschließlich solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dies entspricht dem gesetzlichen Leitbild des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bei dem die planerische Zulässigkeit unmittelbar an die konkrete Umsetzung des vereinbarten Vorhabens gekoppelt ist.

Die ausdrückliche Klarstellung, dass Vorhaben vor Abschluss des Durchführungsvertrags auch nicht im Rahmen des § 33 BauGB zulässig sind, dient der Vermeidung planungsrechtlicher Vorwirkungen, die dem Charakter des vorhabenbezogenen Bebauungsplans widersprechen würden. Damit wird sichergestellt, dass eine vorzeitige Realisierung einzelner Nutzungen oder Bauteile ausgeschlossen ist, solange keine vertragliche Bindung des Vorhabenträgers besteht.

Gleichzeitig eröffnet die Festsetzung im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit, den Durchführungsvertrag später zu ändern oder neu zu fassen, sofern sich dies im Verlauf der Umsetzung als erforderlich erweist. Dadurch bleibt die Planung hinreichend flexibel, ohne die Grundzüge der städtebaulichen Konzeption in Frage zu stellen.

Die ergänzende Regelung, wonach nach Ablauf von fünf Jahren nach Abschluss der Umsetzung des vereinbarten Vorhabens auch andere Vorhaben zulässig sein können, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und durch eine Änderung oder Neufassung des Durchführungsvertrags abgesichert sind, dient der langfristigen Sicherung einer sinnvollen und geordneten Nachnutzung des Plangebiets. Damit wird verhindert, dass das Gebiet dauerhaft auf ein einzelnes Nutzungskonzept festgelegt bleibt, obwohl die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen eine andere, gleichwertige Nutzung zulassen würden.

Insgesamt stellt die Festsetzung sicher, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowohl die verbindliche Umsetzung des konkret geplanten Vorhabens gewährleistet als auch eine angemessene Entwicklungsperspektive für die Zeit nach dessen Realisierung eröffnet.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2 der Textfestsetzungen werden auf Grundlage des § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit gestalterischem Bezug getroffen.

Die Regelungen beschränken sich auf wesentliche, für die Außenwirkung der baulichen Anlagen und Freiflächen relevante Gestaltungsaspekte, insbesondere auf die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude, die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern sowie auf Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Ziel der Festsetzungen ist es, eine städtebaulich geordnete und funktional angemessene Gestaltung des Sondergebiets „Betreutes Wohnen“ sicherzustellen und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden, ohne den Vorhabenträger in seiner planerischen Freiheit unverhältnismäßig einzuschränken.

Dabei werden die Vorgaben bewusst auf das notwendige Maß begrenzt und lassen ausreichend Gestaltungsspielraum für eine nutzungs- und funktionsgerechte Umsetzung des Vorhabens.

8.1 Dächer

Dachform und Dachneigung

Die Beschränkung der Dachform auf (die gemäß VEP konkret geplanten) Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° dient der Sicherung eines ruhigen und zurückhaltenden Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen im Sondergebiet „Betreutes Wohnen“.

Die Festsetzung trägt der vorgesehenen Gebäudetypologie Rechnung und unterstützt eine klare, zeitgemäße und funktionale Baukörpergestaltung, wie sie für betreute Wohnformen üblich und zweckmäßig ist. Gleichzeitig wird verhindert, dass durch unterschiedliche oder stark

geneigte Dachformen ein uneinheitliches oder städtebaulich unruhiges Erscheinungsbild entsteht.

Durch die Begrenzung der Dachneigung bleibt zudem ausreichend Spielraum für die Integration technischer Anlagen, insbesondere für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, ohne die äußere Gestalt der Gebäude wesentlich zu beeinträchtigen.

Solare Energiegewinnung auf Dächern

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur solaren Energiegewinnung dienen dazu, die Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich zu ermöglichen und zu fördern, zugleich jedoch eine geordnete und gestalterisch verträgliche Integration entsprechender Anlagen in das Erscheinungsbild der Hauptgebäude sicherzustellen.

Durch die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf sämtlichen geeigneten Dachflächen wird dem Ziel einer zukunftsfähigen und energieeffizienten Gebäudenutzung Rechnung getragen. Die Begrenzung freistehender Anlagen in Höhe und Abstand zu den Dachrändern dient der Wahrung eines ruhigen und einheitlichen Dachbildes sowie der Vermeidung optisch dominanter Aufbauten.

Die Möglichkeit, im begründeten Einzelfall Abweichungen zuzulassen, stellt sicher, dass die Festsetzungen keine unverhältnismäßigen Einschränkungen des Energieertrags bewirken und eine funktional sinnvolle Nutzung der Solaranlagen weiterhin möglich bleibt.

Weitergehende gesetzliche Vorgaben zur solaren Energiegewinnung, insbesondere nach dem Landessolargesetz Rheinland-Pfalz, bleiben von den Festsetzungen unberührt und sind unabhängig davon zu beachten.

8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

• Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht für Stellplätze, Zufahrten, Eingänge oder Müllabstellplätze genutzten Anteile der Vorgartenbereiche soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll damit auch indirekt die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

Die Beschränkung der Vorgartennutzung dient der Sicherung der (in den Straßenraum wirksamen) inneren Durchgrünung des Baugebietes im (halb-)öffentlichen Raum, ohne jedoch den Nutzungsspielraum des Grundstücksbesitzers für notwendige Zufahrten bzw. Stellplätze allzu sehr einzuschränken.

Auch die Festsetzung dieser Vorgaben für die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke erfolgt aus den gleichen Gründen, hier nicht nur für die Wirkungen in den öffentlichen Raum, sondern auch aus Gründen des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebotes.

Die getroffene Festsetzung, dass *„großflächig mit Schotter, Splitt, Kies, Glas oder sonstigen anorganischen Materialschüttungen belegte Flächen, in denen diese Materialien auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen allenfalls in untergeordneten Anteilen vorkommen“*, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehrtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

Das darüber hinaus festgesetzte Gebot der Anlage von Vegetationsstrukturen ohne die Verwendung von Kunststoffmaterialien dient u. a. auch dazu, die in jüngster Zeit verstärkt aufkommende Verlegung von Kunstrasen auszuschließen. Dieser wird energie- und materialintensiv aus Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) hergestellt, entlässt – auch ohne die inzwischen von Verboten betroffenen Gummi-Granulat-Füllungen - Kunststoffpartikel in die Umwelt und endet irgendwann als Plastikmüll; dies gilt es zu vermeiden.

• Einfriedungen und Stützmauern

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen (so ausdrücklich Maschendrahtzäune) oder sonstigen Anlagen in den öffentlichen Raum hinein vermeiden. Die Vorgaben dazu beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum hineinwirkenden bzw. diesen zumeist sogar entscheidend prägenden Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze). Damit wird klargestellt, dass die Höhenbeschränkungen nicht nur auf der unmittelbaren Grundstücksgrenze gelten.

So sind in diesen Bereichen massive und somit stärker außenwirksame Elemente nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, während lichtere und damit nach außen weniger ‘geschlossen’ wirkende Elemente (wie Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 %) bis zu 1,50 m hoch errichtet werden können.

Hecken oder sonstige Pflanzungen hingegen, die auf den öffentlichen Raum zumeist eher belebend wirken, dürfen in Vorgartenbereichen in 2,0 m Höhe hergestellt werden, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.

• Werbeanlagen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung eines ruhigen und zurückhaltenden Erscheinungsbildes im Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ sowie dem Schutz des Ortsbildes vor übermäßigen oder störenden Werbewirkungen.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine überwiegend wohngeprägte Nutzung mit ergänzenden Dienstleistungs- und Serviceangeboten handelt, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen

bewusst auf Werbung am Ort der eigenen Leistung beschränkt. Damit wird verhindert, dass das Gebiet für fremde oder gebietsfremde Werbezwecke genutzt wird, die mit der vorgesehenen Nutzung nicht in Einklang stehen.

Die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen auf den Bereich unterhalb der Oberkante des Erdgeschosses dient der Vermeidung exponierter Werbeanlagen an Fassaden oder auf Dächern, die das Erscheinungsbild der Gebäude und des Ortsrandes nachhaltig beeinträchtigen könnten.

Der Ausschluss beleuchteter, selbstleuchtender, blinkender, beweglicher oder wechselnder Werbeanlagen sowie vergleichbarer stark außenwirksamer Werbeformen dient der Vermeidung gestalterischer Störungen sowie der Wahrung eines angemessenen Maßstabs im öffentlichen Raum. Solche Werbeanlagen stehen dem Charakter des Gebiets als Standort für betreutes Wohnen entgegen und können darüber hinaus zu Ablenkungen im Straßenraum führen.

Insgesamt stellen die Festsetzungen sicher, dass Werbeanlagen nur in einem untergeordneten, funktional notwendigen und gestalterisch verträglichen Umfang zulässig sind und sich dem baulichen Gesamtkonzept eindeutig unterordnen.

- **Abstellplätze für Müllbehälter o. ä.**

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich nahe einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, einem öffentlichen Weg oder einer öffentlichen Grünfläche befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) abzuschirmen. Dies soll dazu dienen, diese oft unschönen Elemente wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum und aus den Zufahrts- und Stellplatzbereichen zu schützen.

9. Artenschutz

Nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zwingend erforderlich.

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."*

Diese Zugriffsverbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Abs. 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
- 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Somit sind in der Bauleitplanung lediglich die Arten nach Anhang IV FF-RL, die europäischen Vogelarten und die Arten, die in der – noch nicht existenten – Rechtsverordnung gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, von artenschutzrechtlicher Relevanz.

Artenschutzgutachten

Es wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung für das Vorhaben „Betreutes Wohnen Mittelwiese – Süd“ in der Ortsgemeinde Nackenheim durch das Gutachterbüro BG Natur, Nackenheim, erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Auf Grundlage der gutachterlichen Untersuchung sind im Plangebiet keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Das Plangebiet umfasst überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Gehölzbestände, Gebäude oder sonstige strukturreiche Elemente mit besonderer Habitatfunktion. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten konnten im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt werden.

Gleichwohl werden im Gutachten vorsorgliche Maßnahmen empfohlen, um artenschutzrechtliche Konflikte im Zuge der Bauausführung sicher zu vermeiden und die ökologische Funktion angrenzender Lebensräume nicht zu beeinträchtigen. Hierzu zählt insbesondere die zeitliche Steuerung der Baufeldfreimachung. Bodenbearbeitungen, Vegetationsentfernungen und sonstige vorbereitende Maßnahmen sollen vorzugsweise außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchgeführt werden. Sofern ein Baubeginn während der Brutzeit erforderlich wird, ist durch geeignete Maßnahmen, wie eine regelmäßige Mahd, sicherzustellen, dass sich keine bodenbrütenden Vogelarten im Plangebiet ansiedeln.

Eine Nutzung des Plangebiets durch Fledermäuse ist allenfalls als Nahrungshabitat oder Durchflugraum möglich; Quartiere oder essenzielle Funktionsräume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hinweise auf ein Vorkommen des Feldhamsters oder anderer streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die ökologische Funktion potenzieller Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt. Weitergehende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich; ergänzende Maßnahmen können – sofern im Einzelfall erforderlich – im Rahmen der Bauausführung oder einer ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden.

10. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Bei der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dennoch zu beachten und werden nachfolgend schutzgutbezogen betrachtet.

10.1 Schutzgut Menschen

Während der Bauphase ist mit temporär erhöhten Belastungen durch Baustellenlärm, Baustellenverkehr, Staubentwicklung und Erschütterungen zu rechnen. Diese Wirkfaktoren sind zeitlich begrenzt und treten ausschließlich während der Bauausführung auf. Bei Einhaltung der einschlägigen arbeitsschutz- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sowie der üblichen bautechnischen Standards sind die bauzeitlichen Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

Im Betriebszustand entstehen umweltbezogene Auswirkungen insbesondere durch Geräusche aus der wohnbaulichen Nutzung sowie aus dem zugehörigen ruhenden und fließenden Verkehr. Das Plangebiet liegt innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs der Ortsgemeinde Nackenheim und ist von wohnbaulich geprägten Nutzungen umgeben. Besondere Vorbelastungen oder empfindliche Sondernutzungen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Die geplante Nutzung als betreutes Wohnen führt zu einer für innerörtliche Wohnlagen typischen, moderaten Zunahme von Personen- und Kfz-Bewegungen, die sich in das bestehende Verkehrs- und Immissionsniveau einfügt.

Auf Grundlage des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens der Konzept dB plus GmbH, Bericht Nr. 25083-01 vom 03.07.2026, sind bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen sowie auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet zu erwarten. Gesundheitlich relevante Beeinträchtigungen können unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz, zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sowie zu Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe ausgeschlossen werden. Die Planung gewährleistet insgesamt gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Erholung

Das Plangebiet weist im derzeitigen Zustand keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Die Flächen sind überwiegend durch bestehende Bebauung, versiegelte Bereiche sowie ruderal geprägte Strukturen gekennzeichnet. Öffentliche oder private Erholungsfunktionen sind im Bestand nicht vorhanden. Durch die geplante Nutzung als betreutes Wohnen ergeben sich daher keine Einschränkungen bestehender Erholungsfunktionen.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die gestalterische Aufwertung des Plangebiets, die Begrünung nicht überbauter Flächen sowie die Ausbildung von Aufenthalts- und Grünstrukturen im Wohnumfeld eine Verbesserung der wohnumfeldbezogenen Aufenthaltsqualität erzielt wird. Dies wirkt sich positiv auf das Ortsbild und das lokale Mikroklima aus und kommt insbesondere den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zugute.

10.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich wurden keine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 15 LNatSchG geschützten Biotope sowie keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie festgestellt. Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Erhebung überwiegend als anthropogen vorgeprägter Bereich dar. Die vorhandenen Strukturen setzen sich aus Rasen- und ruderal geprägten Flächen, vereinzelt Zier- und Gartenstrukturen sowie versiegelten Teilflächen zusammen.

Das vorhandene Bestandsgebäude weist nach gutachterlicher Einschätzung keine relevanten Strukturen für Gebäudebrüter oder Fledermäuse auf. Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng oder besonders geschützter Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Insgesamt ist der Bereich durch regelmäßige Nutzung und Pflege geprägt und besitzt keine eigenständige Bedeutung für den Biotop- oder Artenschutz.

Die im Artenschutzgutachten identifizierten potenziell geeigneten Strukturen für Reptilien beschränken sich auf randliche, kleinräumige Garten- oder Ruderalbereiche mit geringer Ausprägung. Eigenständige oder stabile Populationen streng geschützter Reptilienarten konnten nicht nachgewiesen werden. Die Flächen besitzen allenfalls eine untergeordnete Funktion als potenzieller Teillebensraum im räumlichen Zusammenhang.

Hinsichtlich der biologischen Vielfalt ist das Plangebiet insgesamt als Standort mit geringer Bedeutung einzustufen. Die durch die Planung verursachten Eingriffe betreffen überwiegend ökologisch geringwertige Biotopstrukturen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei Umsetzung der im Artenschutzgutachten benannten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten. Hierzu zählen insbesondere die zeitliche Steuerung von Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeiten, bauzeitliche Schutzmaßnahmen für potenzielle Reptilienhabitate sowie eine fachlich begleitete Baufeldfreimachung.

Im Endzustand können durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, insbesondere die extensive Begrünung des Parkdecks sowie die Gestaltung der Freiflächen, geringfügig positive Effekte für die lokale Habitatqualität erzielt werden. Insgesamt sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

10.3 Schutzgut Boden/Fläche

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mittelwiese – Süd“ kommt es zu einer Inanspruchnahme von Bodenflächen in einer Größenordnung von ca. 1.900 m² im Bereich des Sondergebiets „Betreutes Wohnen“. Die betroffenen Flächen liegen vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs der Ortsgemeinde Nackenheim und

waren bislang überwiegend als unbebaute, gärtnerisch genutzte sowie ruderal geprägte Flächen ausgeprägt. Naturnahe oder besonders schutzwürdige Bodenfunktionen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Beurteilung der Boden- und Baugrundverhältnisse liegt ein boden- und geotechnisches Gutachten vor. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet überwiegend anthropogen überprägte Böden mit standorttypischen Schichtenfolgen anstehen, die grundsätzlich für eine bauliche Nutzung geeignet sind. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder sonstige bodenschutzrechtlich relevante Belastungen liegen nicht vor. Besondere oder seltene Bodenfunktionen im Sinne des Bodenschutzes werden im Gutachten nicht festgestellt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind insgesamt als gering bis mäßig einzustufen.

Mit der geplanten Bebauung ist eine zusätzliche Versiegelung bislang unbebauter Bodenflächen verbunden. Diese Inanspruchnahme ist jedoch auf das für die Realisierung des Vorhabens erforderliche Maß begrenzt und erfolgt im Rahmen einer städtebaulich integrierten Innenentwicklungsmaßnahme. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, da eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich vermieden wird.

Bauzeitlich können Beeinträchtigungen des Bodens, insbesondere durch Verdichtungen, Umlagerungen oder Zwischenlagerungen von Bodenmaterial, auftreten. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und können durch die Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sowie der Empfehlungen des Bodengutachtens (u. a. getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, schonender Umgang mit Bodenmaterial, Vermeidung unnötiger Befahrung) wirksam minimiert werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der innerörtlichen Lage, der bestehenden anthropogenen Vorprägung, der fehlenden besonderen Bodenfunktionen sowie der flächensparenden Konzeption des Vorhabens als gering zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht zu erwarten.

10.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Wasserschutzgebiete oder sonstige wasserrechtlich festgesetzte Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der nordöstlich angrenzende Graben liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des innerörtlichen Siedlungszusammenhangs und weist im Bestand überwiegend unversiegelte, gärtnerisch genutzte sowie ruderal geprägte Flächen auf.

Während der Bauphase können – wie bei jeder Baumaßnahme – temporäre Risiken für Boden- und Grundwasser auftreten, etwa durch Baustellenverkehr, Erdarbeiten oder den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Diese Wirkungen sind zeitlich begrenzt und können durch die Einhaltung der geltenden wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik wirksam vermieden bzw. minimiert werden. Nach den Ergebnissen des vorliegenden Bodengutachtens bestehen keine Hinweise auf besondere Grundwasserempfindlichkeiten oder außergewöhnlich hohe Grundwasserstände im Plangebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind daher nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einer Erhöhung der versiegelten Flächen im Plangebiet. Zur Begrenzung möglicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser künftig innerhalb des Sondergebiets zu bewirtschaften. Hierzu wird eine eigenständige Entwässerungsplanung erarbeitet, die Bestandteil eines parallel durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens ist.

Im östlichen bis südöstlichen Bereich des Plangebiets ist die Anlage von Versickerungsanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 690 m² vorgesehen. Über diese Flächen soll das anfallende Niederschlagswasser kontrolliert zurückgehalten und – entsprechend den bodenhydrologischen Voraussetzungen – versickert werden. Dadurch wird eine wirksame Entlastung der nachgelagerten Entwässerungssysteme erreicht und eine Abflussverzögerung sichergestellt.

Die konkrete Ausgestaltung, Dimensionierung und Funktionsweise der Versickerungsanlagen sowie ggf. erforderliche Vorbehandlungsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwässerungsplanung und des wasserrechtlichen Verfahrens abschließend festgelegt und mit den zuständigen Wasserfachbehörden abgestimmt. Der Bebauungsplan stellt hierfür die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen bereit, ohne die wasserrechtlichen Regelungen vorwegzunehmen oder zu ersetzen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung keine nachteiligen Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt entstehen. Eine Abflussverschärfung oder eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers kann unter Berücksichtigung der geplanten Versickerungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind daher nicht zu erwarten.

10.5 Schutzgut Klima/Luft

Während der Bauphase ist mit temporären Belastungen durch Staub, Abgase und Lärm infolge von Baustellenverkehr und Bauarbeiten zu rechnen. Diese Wirkungen sind zeitlich begrenzt und können bei Einhaltung der einschlägigen technischen Regelwerke sowie der arbeitsschutz- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben als unerheblich eingestuft werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des innerörtlichen Siedlungszusammenhangs der Ortsgemeinde Nackenheim und weist aufgrund der bestehenden baulichen und nutzungsbedingten Vorprägung nur eine geringe Bedeutung für den klimatischen Ausgleich auf. Eine besondere Funktion als Kaltluftentstehungs- oder Kaltluftleitbahn besteht nicht.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Zur Minderung möglicher lokalklimatischer Effekte tragen jedoch die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche, die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen sowie die geplante Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück bei. Diese Maßnahmen unterstützen die Aufrechterhaltung von Verdunstungsprozessen und wirken einer zusätzlichen Aufheizung des unmittelbaren Umfelds entgegen.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima oder die Luftqualität zu erwarten. Das Schutzgut Klima / Luft wird durch die Planung nicht in entscheidungserheblicher Weise beeinträchtigt.

10.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des bebauten Innenbereichs der Ortsgemeinde Nackenheim und ist allseitig von bestehender Wohnbebauung sowie öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Landschaftsbildprägende oder naturräumlich sensible Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Bereich ist bereits städtebaulich vorgeprägt und besitzt keine eigenständige landschaftliche Funktion.

Durch die Planung erfolgt keine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen; insbesondere werden keine offenen Landschaftsräume, Sichtachsen oder landschaftsbildwirksamen Elemente beeinträchtigt. Die vorgesehene bauliche Entwicklung stellt eine städtebaulich

geordnete Ergänzung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges dar und fügt sich hinsichtlich Maßstab und Nutzung in die vorhandene Ortsstruktur ein.

Eine relevante Veränderung des Landschafts- oder Ortsbildes ist mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht verbunden. Insgesamt sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu erwarten.

10.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Das Plangebiet liegt außerhalb ausgewiesener Grabungsschutzgebiete und ist aufgrund seiner innerörtlichen Lage sowie der bisherigen Nutzung stark anthropogen überprägt. Hinweise auf kulturhistorisch bedeutsame Strukturen liegen nicht vor.

Gleichwohl kann das Auftreten bislang unbekannter archäologischer Funde im Zuge von Erdarbeiten grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für diesen Fall gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz. Danach sind entsprechende Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, und die Arbeiten sind bis zur fachlichen Klärung einzustellen.

Unter Beachtung dieser gesetzlichen Vorgaben sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

10.8 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Minimierung der potenziellen Beeinträchtigungen für Tiere

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die im Artenschutzgutachten der BG NATUR dbR (Stand: Oktober 2025) genannten Maßnahmen zu beachten:

- Gehölzrodungen sowie sonstige Eingriffe in Gehölzbestände sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Durch die zeitliche Beschränkung der Gehölzarbeiten wird sichergestellt, dass keine Brut-, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europäischer Vogelarten beeinträchtigt oder zerstört werden.
- Im Plangebiet selbst wurden keine Reptilienvorkommen, insbesondere keine Zauneidechsen, nachgewiesen. Da sich im Umfeld potenziell geeignete Habitatstrukturen befinden, ist bei einem verzögerten Baubeginn über den Monat März hinaus der freigestellte Eingriffsbereich regelmäßig zu kontrollieren, um eine mögliche Einwanderung von Reptilien rechtzeitig zu erkennen.
- Unter Beachtung der genannten zeitlichen Vorgaben und Kontrollmaßnahmen ist sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Maßnahmen zur Minderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen

- Festsetzung der Ausbildung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung, Förderung der Versickerungsfähigkeit sowie Verbesserung der Verdunstungsleistung.
- Schaffung standortgerechter Bäume im Bereich der Stellplatzanlagen durch Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, wonach je angefangene 8 Stellplätze mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen ist. Hierdurch werden

Beschattungseffekte, Verdunstung und eine Minderung der sommerlichen Aufheizung befestigter Flächen erreicht.

- Ausschluss großflächiger Schotter-, Splitt- und Kiesflächen („Schottergärten“) zur Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte und zur Sicherung eines funktionsfähigen Boden- und Wasserhaushalts.

Sonstige Maßnahmen zur Minderung der Ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen

- Schaffung standortgerechter Bäume im Bereich der Stellplatzanlagen durch Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, wonach je angefangene 8 Stellplätze mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen ist. Hierdurch werden Beschattungseffekte, Verdunstung und eine Minderung der sommerlichen Aufheizung befestigter Flächen erreicht.
- Ausschluss großflächiger Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen („Schottergärten“) zur Vermeidung gestalterisch unerwünschter, struktur- und funktionsarmer Freiflächen sowie zur Sicherung eines durchgrüntes Erscheinungsbildes im Quartier.

11. Auswirkungen der Planung

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohnbevölkerung werden durch die Planung gewährleistet. Dies erfolgt insbesondere durch die städtebauliche Einbindung in den bestehenden Siedlungszusammenhang, die barrierefreie Ausgestaltung der Wohngebäude sowie durch die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen.
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	Die Planung dient ausdrücklich der Deckung eines besonderen Wohnbedarfs. Durch die Schaffung eines Angebots für betreutes Wohnen werden die Wohnbedürfnisse älterer Menschen berücksichtigt, die weiterhin selbstständig leben möchten, jedoch ein unterstützendes Wohnumfeld benötigen.
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, (...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	Durch das geplante Wohnangebot für ältere Menschen werden soziale Bedürfnisse gezielt aufgegriffen. Die vorgesehenen gemeinschaftlichen Nutzungen innerhalb des Gebäudes fördern soziale Kontakte und tragen zur Stabilisierung sozialer Strukturen bei. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die	Die Planung leistet einen Beitrag zur geordneten städtebaulichen Fortentwicklung des Ortsteils. Durch die Nutzung einer innerörtlichen Fläche wird die bestehende

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
<i>Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</i>	<i>Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt und weiterentwickelt, ohne neue Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.</i>
5. <i>die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,</i>	<i>Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung von Gebäudehöhen, Baugrenzen und gestalterischen Vorgaben wird ein harmonisches Einfügen in das bestehende Ortsbild sichergestellt. Kultur- oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen.</i>
6. <i>die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,</i>	<i>Keine Auswirkungen.</i>
7. <i>die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</i> a) <i>die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</i>	<i>Die umweltbezogenen Auswirkungen werden in Kapitel 10 der Begründung ausführlich dargestellt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</i>
b) <i>die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,</i>	<i>Es sind keine Natura-2000-Gebiete betroffen. Erhaltungsziele oder Schutzzwecke solcher Gebiete werden nicht beeinträchtigt.</i>
c) <i>umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</i>	<i>Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens und der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen oder seine Gesundheit.</i>
d) <i>umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,</i>	<i>Keine erheblichen Auswirkungen; siehe Kapitel Schutzgut Kultur- und Sachgüter.</i>
e) <i>die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,</i>	<i>Emissionen beschränken sich auf das für eine Wohnnutzung übliche Maß. Schmutzwasser wird der kommunalen Abwasserbeseitigung zugeführt. Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets ordnungsgemäß bewirtschaftet. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den Vorgaben des Abfallwirtschaftskonzepts des Landkreises.</i>
f) <i>die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</i>	<i>Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Zulässigkeit und Vorbereitung von Photovoltaikanlagen auf den Hauptgebäuden ausdrücklich unterstützt. Die Planung schafft damit die Voraussetzungen für eine energieeffiziente und nachhaltige Gebäudenutzung.</i> <i>Weitergehende verbindliche Festsetzungen zur Energieerzeugung und Energieeinsparung werden nicht getroffen. Angesichts der fortlaufenden technischen und rechtlichen Entwicklungen sowie unter Berücksichtigung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit wird auf die jeweils gültigen gesetzlichen Vorgaben verwiesen, die eine stetige Weiterentwicklung der energetischen Anforderungen sicherstellen.</i>

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbauflächen dar. Weitere umweltrelevante Fachplanungen mit entgegenstehenden Zielsetzungen bestehen nicht.
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	Es bestehen keine Gebiete mit Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten. Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	Es sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	Durch die Planung werden keine Vorhaben zugelassen, von denen Risiken schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgehen.
8. die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	Keine Auswirkungen.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	Es werden weder landwirtschaftlich noch forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	Durch den Betrieb der Einrichtung können geringfügig neue Arbeitsplätze im Pflege- und Dienstleistungsbereich entstehen.
d) des Post- und Telekommunikationswesens,	Keine Auswirkungen.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	Keine Auswirkungen.
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,	Keine Auswirkungen.
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	Keine Auswirkungen.
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	Keine Auswirkungen.
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	Keine Auswirkungen.
12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	Keine Auswirkungen.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Keine Auswirkungen.

12. Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung erfolgt auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Vorhabenträger ist ein privater Investor, der die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundstücksflächen erwirbt und das Vorhaben auf eigene Rechnung und Verantwortung umsetzt.

Zur Sicherung der Durchführung des Vorhabens wird zwischen der Ortsgemeinde Nackenheim und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. In diesem werden insbesondere die Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan, die zeitlichen Rahmenbedingungen sowie weitere projektspezifische Regelungen festgelegt. Die Umsetzung erfolgt damit nicht im Rahmen eines kommunalen Bodenordnungsverfahrens, sondern investorengetragen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die konkrete Ausgestaltung und Herstellung der Erschließungsanlagen ist Bestandteil der mit dem Vorhabenträger abgestimmten Planung und wird im Durchführungsvertrag näher geregelt.

12.1 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum und werden im Zuge der Projektentwicklung durch den Vorhabenträger erworben. Eine kommunale Flächenbereitstellung oder Zwischenerwerb durch die Ortsgemeinde ist nicht vorgesehen.

12.2 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) ist nicht erforderlich. Die für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Grundstücksverhältnisse werden durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und dem Vorhabenträger geregelt.

12.3 Kosten, Finanzierung

Die Kosten für die Planung, Erschließung sowie die Realisierung des Vorhabens werden vom Vorhabenträger getragen. Hierzu zählen insbesondere die Kosten für die Erstellung der erforderlichen Gutachten, die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie die bauliche Umsetzung des Vorhabens.

Der Ortsgemeinde Nackenheim entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Kosten. Die Einzelheiten zur Kostentragung und zur Durchführung der Erschließung werden im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB verbindlich geregelt.

Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis

