BEBAUUNGSPLAN

„HINTER DEM BACKHAUS - 8. ÄNDERUNG“

Ortsgemeinde Weiler

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

BEGRÜNDUNG

Stand: 12.10.2026

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

INHALTSVERZEICHNIS

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung 4
2 Verfahren 5
2.1 Beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB 5
3 Beschreibung des Geltungsbereiches 6
4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen 7
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen 7
4.1.1 Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe) 7
4.1.2 Flächennutzungsplanung 7
4.1.3 Bauleitplanung 7
4.2 Schutzgebiete und -objekte 8
4.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen 9
4.4 Baugrund / Boden 9
4.5 Schutz vor Außengebietswasser 9
5 Ver- und Entsorgung 10
6 Städtebauliches Konzept 12
7 Planungsrechtliche Festsetzungen 13
7.1 Art der baulichen Nutzung 13
7.2 Maß der baulichen Nutzung 13
7.3 Bauweise 15
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen und Garagen/Parkdeck 15
7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
7.6 Immissionsschutz 16
7.6.1 Schallschutz 16
7.6.2 Sonstiger Immissionsschutz: 17
7.7 Erneuerbare Energien 18
7.8 Erhalt von Pflanzungen 20
7.9 Sonstige Anpflanzungen 20
8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 21
8.1 Dachform und Dachneigung 21
8.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke 21
8.3 Einfriedungen und Stützmauern 22
8.4 Werbeanlagen 23
8.5 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen 23

8.6 Solare Energiegewinnung auf Dächern 23
9 Nachrichtliche Übernahmen 24
10 Artenschutz 24
11 Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz 26
11.1 Schutzgut Menschen 26
11.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt 27
11.3 Schutzgut Boden/Fläche 28
11.4 Schutzgut Wasser 28
11.5 Schutzgut Klima/Luft 28
11.6 Schutzgut Landschaft 29
11.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 29
11.8 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 29
12 Auswirkungen der Planung 30
13 Umsetzung der Planung 33

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 – Schalltechnisches Gutachten:

Konzept dB plus GmbH (2025): Schalltechnisches Gutachten – Bebauungsplan „Hinter dem Backhaus“ 8. Änderung, Weiler bei Bingen. 19.11.2025, St. Wendel.

Anlage 2 – Artenschutzrechtliche Untersuchung:

plan b GbR (2026): Neubau Betreutes Wohnen mit Parkdeck – Artenschutzrechtliche Untersuchung. Erstellt am 21.10.2025, letzte Änderung am 16.03.2026, Bingen am Rhein.

Anlage 3 – Verschattungsstudie:

ÖKOPLANA (2026): Verschattungsstudie zum Bauvorhaben „Betreutes Wohnen Zum Kellerpfad 5“ in der Ortsgemeinde Weiler bei Bingen. 04.05.2026, Mannheim.

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Weiler beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks der ehemaligen Kindertagesstätte in der Straße „Zum Kellerpfad“. Das Gebäude wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt und ist aufgrund seines baulichen Zustandes sowie der fehlenden Eignung für eine zeitgemäße Gemeinbedarfsnutzung dauerhaft aufgegeben. Die Ortsgemeinde verfolgt das Ziel, die Fläche einer bedarfsgerechten wohnbaulichen Nachnutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan schafft hierfür den planungsrechtlichen Rahmen.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Backhaus“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nachnutzung des Grundstücks geschaffen. Die Aufstellung erfolgt als Angebotsbebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ermöglicht die angestrebte Nachnutzung nicht, sodass eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich ist.

Ziel der Planung ist es, ein barrierefreies, seniorengerechtes und betreutes Wohnangebot an einem innerörtlichen, bereits erschlossenen Standort zu ermöglichen, das auch dem Bedarf jüngerer Menschen mit Behinderungen an betreutem Wohnen Rechnung trägt. Die innerörtliche Lage und die vorhandene Infrastruktur unterstützen die Innenentwicklung und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB.

Die geordnete Abwicklung des ruhenden Verkehrs und die Unterbringung des nutzungsabhängigen Stellplatzbedarfs auf dem Grundstück sind wesentliche städtebauliche Ziele. Der Bebauungsplan eröffnet hierfür auch die Möglichkeit einer gebündelten Unterbringung in einem Parkdeck.

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

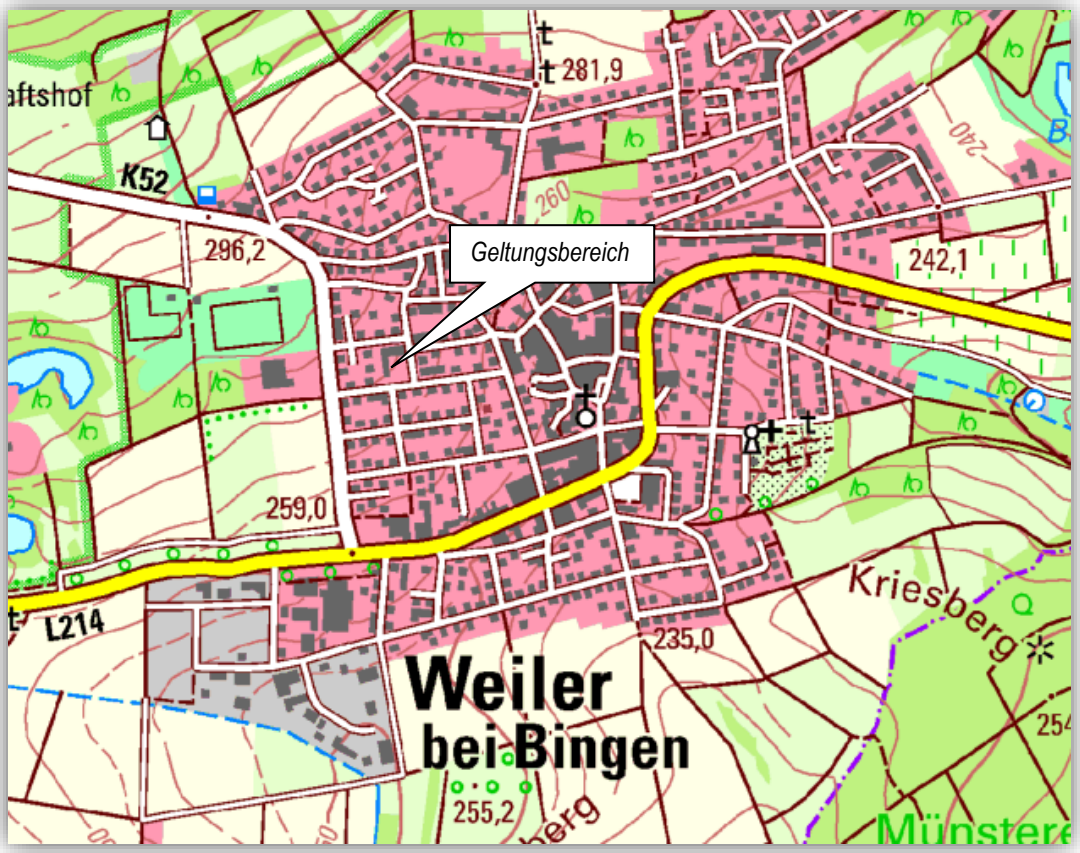


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Raum

(Abbildung unmaßstäblich, Quelle der TK25: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP <2025>, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.d, Daten bearbeitet])

Somit sind mehrere Belange, die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen sind, bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung. Zu nennen sind insbesondere:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, einschließlich der Bereitstellung barrierefreier und betreuungsorientierter Wohnangebote für ältere und unterstützungsbedürftige Menschen,
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Sicherung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur,
- die Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Stärkung der Innenentwicklung.

Die angestrebte wohnbauliche Nachnutzung entspricht den städtebaulichen Zielen der Ortsgemeinde Weiler, da

- hier ein ortsnahes, bedarfsgerechtes Wohnangebot ermöglicht wird, das auch dem demografischen Wandel und der Nachfrage nach unterstützendem Wohnraum Rechnung tragen kann,
- die Übernahme der Planungs- und Gutachtenkosten vertraglich geregelt wird,
- der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild – insbesondere bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen – als vertretbar bewertet wird,
- die bauliche Entwicklung durch Festsetzungen zur Nutzung, zur Grundstücksausnutzung, zur Höhe und zur Begrünung städtebaulich geordnet werden kann.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Siedlungsbereich mit einer Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² handelt, von der keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet; die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bleiben hiervon unberührt.

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung des vormals gemeinbedarfsbezogenen Grundstücks ermöglicht und ein rechtssicherer Rahmen für die geplante Wohnnutzung geschaffen werden.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. eine Nachverdichtung und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, wird er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) 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 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; eine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht entsteht insoweit nicht. Die Ermittlung und Abwägung der Umweltbelange sowie die artenschutzrechtlichen Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Backhaus“ umfasst das Grundstück der ehemaligen Kindertagesstätte in der Gemarkung Weiler, Flur 28, Flurstück 1/24. Weitere Flurstücke werden durch die Planung nicht einbezogen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der geschlossenen Ortslage der Ortsgemeinde Weiler.

Das Grundstück wird auf drei Seiten von öffentlichen Straßen gefasst:

- im Süden durch die Straße *Zum Kellerpfad*,
- im Osten durch die Straße *Gartenweg*,
- im Norden durch den *Buchenweg*.

Die westliche Grundstücksgrenze wird durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauung geprägt. In allen Richtungen schließen sich innerhalb kurzer Distanz bestehende Wohngebiete mit Einfamilienhaus- und Gartenstrukturen an. Außenbereichsflächen grenzen nicht an.

Das Gelände fällt topografisch leicht von Nordwesten nach Südosten ab, weist jedoch insgesamt eine für innerörtliche Lagen typische moderate Neigung auf. Aufgrund seiner zentralen Lage, der vollständigen Einbettung in den Siedlungszusammenhang sowie der vorhandenen Erschließung stellt der Standort ein geeignetes Innenentwicklungspotenzial gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dar.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Backhaus“.

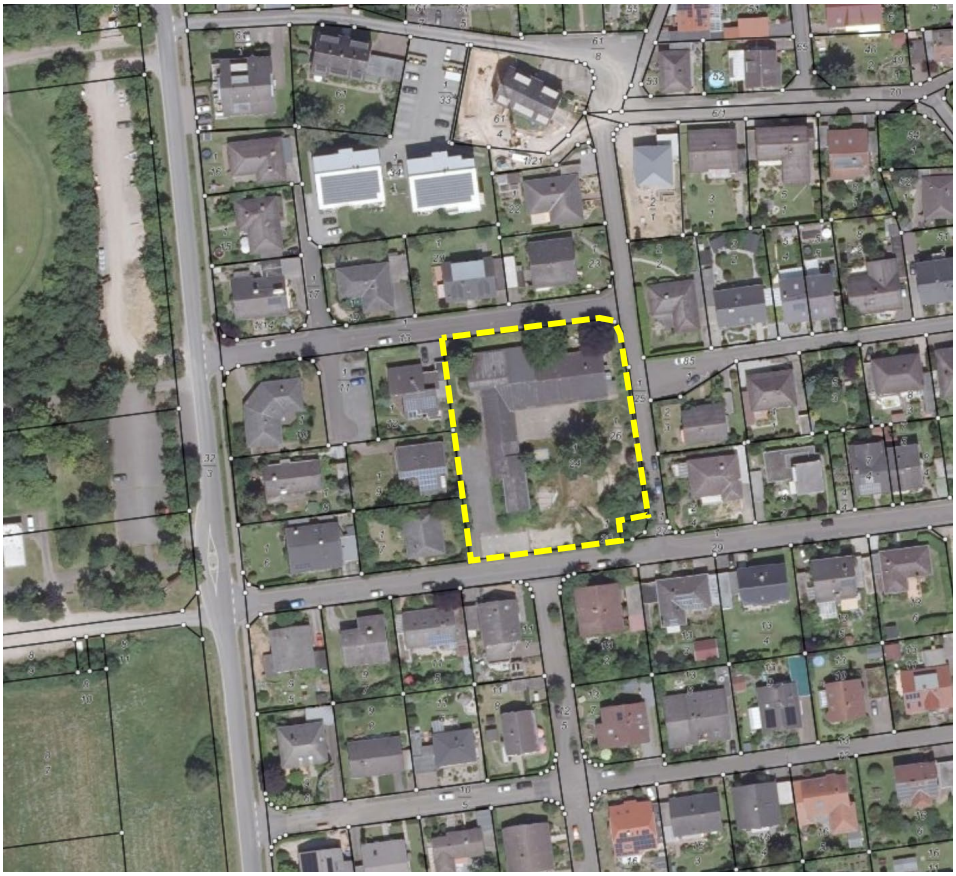


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches im Raum

(Abbildung unmaßstäblich, Quelle DOP und Likar: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP <2025>, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])

4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

4.1.1 Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe)

Im RROP ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete des RROP sind nicht betroffen.

4.1.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4.1.3 Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Backhaus“.

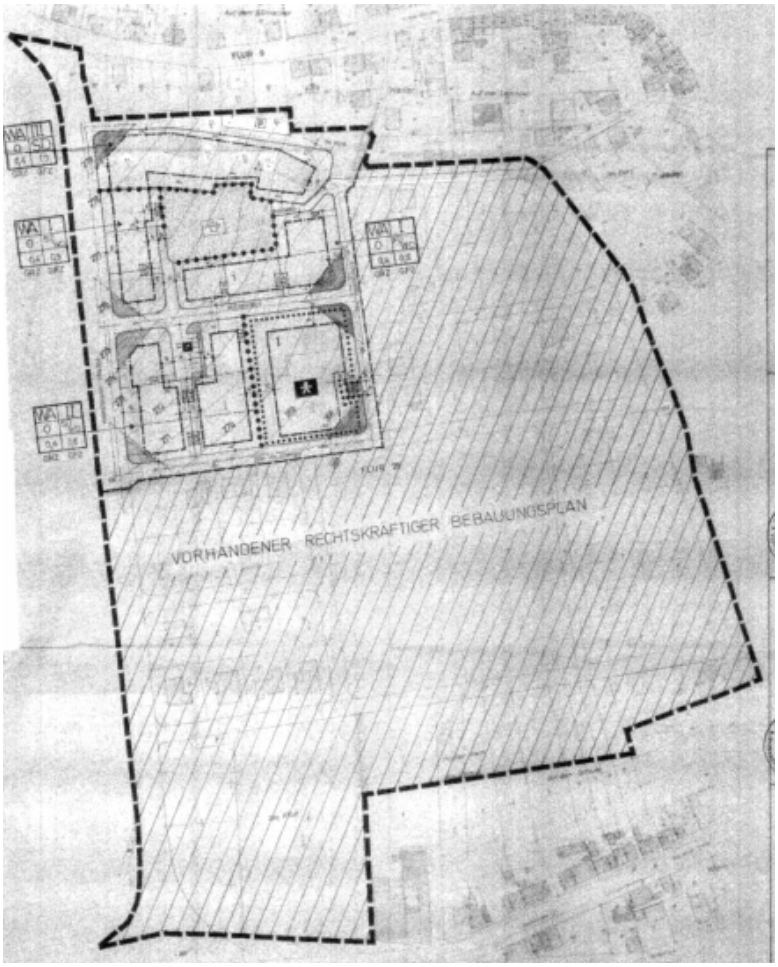


Abbildung 3: Bebauungsplan „Hinter dem Backhaus“

Für den Bebauungsplan „Hinter dem Backhaus“ wurden seit seinem Inkrafttreten mehrere Änderungen durchgeführt. Der das vorliegende Plangebiet betreffende Teilbereich wurde zuletzt im Rahmen der 1. Änderung überarbeitet und dabei als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Die weiteren Änderungen des Bebauungsplanes betreffen andere Ortsteilbereiche und sind für die gegenständliche 8. Änderung nicht relevant.

Die 1. Änderung setzte für die Gemeinbedarfsfläche die Nutzung „Kindergarten“ fest und ordnete die Anwendung der Nutzungsziffern gemäß Punkt 2.1 der 1. Änderung an. Für diesen Bereich galten daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bis 1,0 sowie die offene Bau-

weise. Hinsichtlich der Dachgestaltung waren gemäß Punkt 9 der 1. Änderung sowohl Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° als auch Flachdächer ohne Überstand zulässig. Die übrigen Festsetzungen der 1. Änderung, darunter die Vorgaben zu Stellplätzen, Grünordnung und Einfriedigungen, fanden ebenfalls Anwendung.

Mit der 8. Änderung werden die bisherigen Festsetzungen der Gemeinbedarfsfläche aufgehoben und durch eine den neuen Nutzungsanforderungen entsprechende Baugebietsausweisung ersetzt.

4.2 Schutzgebiete und -objekte

Es sind die folgenden Schutzgebiete wasser-, naturschutz- oder denkmalschutzrechtlicher Art berührt.

NATURA2000-Gebiete:	Nächstgelegenes FFH-Gebiet „Binger Wald“ (FFH-7000-066) befindet sich ca. 300 m westlich des Geltungsbereiches. ➢ Lage und entfernungsbedingt können erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen ausgeschlossen werden.
Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht:	Nächstgelegenes Naturschutzgebiet „Bergsenkungsgebiet an der Amalienhöhe – Wiesen nördlich Weiler“ (NSG-7300-218) befindet sich ca. 400 m westlich des Plangebietes. ➢ Lage und entfernungsbedingt können erhebliche Beeinträchtigungen auf das NSG ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (Kennung LSG-7100-001) gemäß der Rechtsverordnung vom 26. April 1978 (GVBl. S. 372). ➢ Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden (und somit auch das nun überplante Gebiet), von der Schutzverordnung ausgenommen.
Schutzgebiete nach Wasserrecht:	Keine Trinkwasser-, Heilquellenschutz- oder gesetzlichen Überschwemmungsgebiete vorhanden.
Schutzgebiete/-objekte nach Denkmalschutzgesetz:	Keine Kulturdenkmale in der näheren Umgebung im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen gelistet.
Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:	Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Suchraums. Es sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope, biotopkartierten Flächen und schutzwürdige Biotope vorhanden.

4.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Für den Planungsbereich sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Gemäß § 5 Abs. 1 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.

4.4 Baugrund / Boden

Das Plangebiet wird vom Bergwerksfeld „Elisenhöhe“ überdeckt. Unter dem Grundstück sind Grubenbaue in etwa 90 bis 165 m Tiefe dokumentiert; etwa 10 m nördlich sind Grubenbaue in etwa 60 m Tiefe verzeichnet. Nach Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau hat der dokumentierte Abbau in diesen Tiefen nach allgemeiner Lehrmeinung heute keinen Einfluss mehr auf die Tagesoberfläche. Aktiver Bergbau unter Bergaufsicht findet nicht statt. Die historischen Lageangaben weisen Ungenauigkeiten von etwa ± 15 m auf; die Unterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Mögliche metallhaltige Aufbereitungsrückstände und die örtlichen Baugrundverhältnisse sind im Rahmen einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung zu berücksichtigen. Von einer gezielten Versickerung wird abgeraten. Die Pflichten nach dem Geologiedatengesetz sind zu beachten.

Unabhängig davon sind die nachstehenden Anforderungen an den Baugrund zu beachten:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die
- Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)
- Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

4.5 Schutz vor Außengebietswasser

Grundsätzlich muss sich jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich vor naturbedingten Beeinträchtigungen und Schäden, insbesondere durch Überflutungen infolge von Starkregenereignissen, schützen. Für die Bauleitplanung ist zu prüfen, ob das Plangebiet aufgrund seiner Lage oder topografischen Situation Gefährdungen durch von außen zufließende Wassermengen aufweist.

Die dargestellte Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz weist für das extreme Starkregenereignis SRI 10 mit vierstündiger Dauer im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld örtliche Wasseransammlungen und oberflächliche Abflusswege aus. In Teilbereichen des Grundstücks sind Wassertiefen bis etwa 30 cm dargestellt. Eine besondere Gefährdung durch großräumigen Zufluss aus unbebauten Außengebieten ist aus dem Kartenausschnitt nicht abzuleiten. Örtlich anfallendes oder über benachbarte Grundstücke und Straßen zufließendes Oberflächenwasser ist gleichwohl bei der Gebäude- und Freiflächenplanung zu berücksichtigen. Die Karte bildet den vorhandenen Geländezustand ab; Veränderungen durch Bebauung, Zufahrten und Geländemodellierungen sind in der konkreten Entwässerungsplanung einzubeziehen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Starkregengefahrenkarte, welche die Einstufung der Wassertiefen für ein Starkregenereignis (SRI10, vierstündig) wiedergibt.

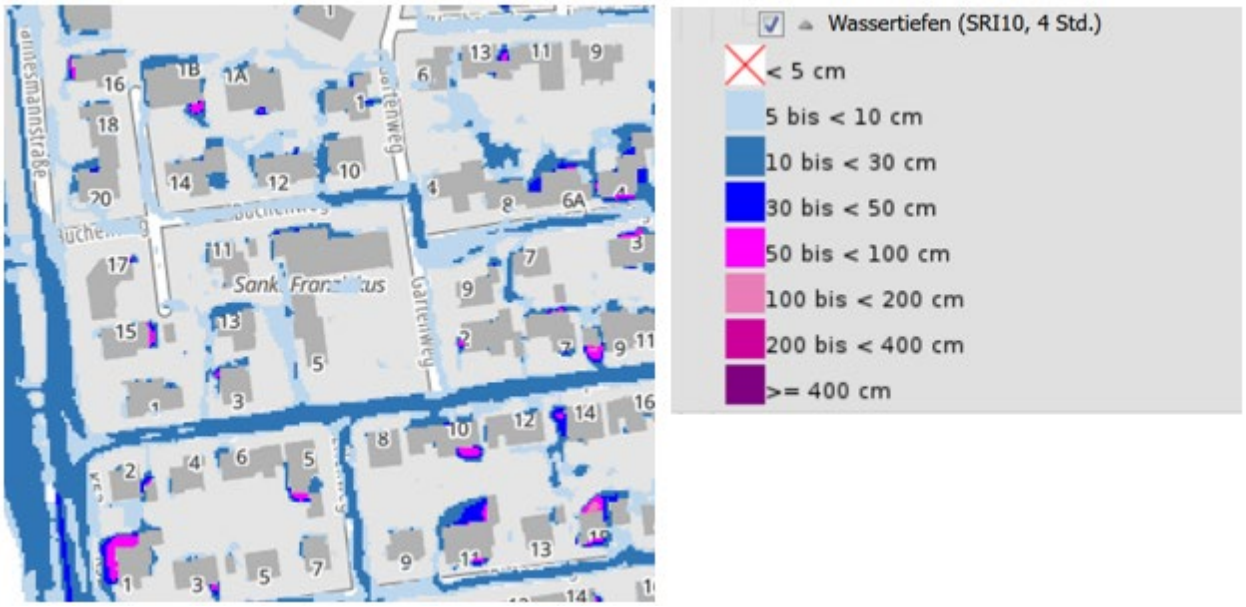


Abbildung 4: Auszug aus der Starkregenkarte (Quelle der Karte: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte)

Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/.

5 Ver- und Entsorgung

Versorgungsanlagen

Aufgrund der seit langem vorhandenen baulichen Nutzungen in diesem innerörtlichen, voll erschlossenen Bereich sind die vollständige Erschließung durch Versorgunganlagen (Wasserversorgung, Elektrizität, Kommunikationsmedien etc.) sowie die verkehrliche Anbindung bereits vollständig gegeben.

Für künftige Vorhaben im Geltungsbereich kann die Versorgung mit relativ einfachem Aufwand durch die Erweiterung bzw. die zeitgemäße Optimierung der entsprechenden Anlagen bzw. deren Anbindungen an die bestehenden Netze hergestellt werden.

Verkehr

Zur Einschätzung des Ziel- und Quellverkehrs wird das schalltechnische Gutachten der Konzept dB plus GmbH vom 19.11.2025 herangezogen. Es untersucht eine dem Verfahren zugrunde gelegte Bebauungs- und Nutzungsvariante mit 33 Wohneinheiten und 29 Stellplätzen im Parkdeck. Diese Angaben beschreiben ausschließlich die Berechnungsgrundlage und werden durch den Angebotsbebauungsplan nicht als feste Wohnungs- oder Stellplatzzahl vorgegeben. Für diese Variante werden zwischen 06:00 und 22:00 Uhr rund 70 Fahrzeugbewegungen einschließlich An- und Abfahrten sowie rund drei Bewegungen in der lautesten Nachtstunde angesetzt. Der rechnerische Tagesmittelwert von etwa 4,4 Bewegungen je Stunde ist kein Spitzenstundenwert.

Bereits die frühere Kindertagesstätte verursachte Verkehr durch Eltern und Beschäftigte mit einer typischen Bündelung zu Bring- und Abholzeiten. Bei einer Wohnnutzung ist eine breitere zeitliche Verteilung der Bewohner-, Besucher- und Dienstleistungsverkehre plausibel. Mangels vergleichender Verkehrszählungen lässt sich eine Verringerung einzelner Spitzen jedoch nicht beziffern. Für die untersuchte Nutzungsvariante erwartet das Schallgutachten gegenüber der früheren Kita-Nutzung tagsüber allenfalls geringe Mehrverkehre und eine geringfügige Zunahme des Verkehrslärms.

Gegenüber dem derzeitigen Leerstand ist mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen, auch nachts sowie an Wochenenden und Feiertagen. Die gutachterlichen Verkehrsansätze betreffen das untersuchte Parkdeck; sie bilden weder sämtliche Halte- und Liefervorgänge noch die ergänzend beschlossenen Dienstleistungsstellplätze gesondert ab. Sie sind daher keine allgemeingültige Obergrenze des durch den Bebauungsplan ermöglichten Verkehrs. Für die planerische Beurteilung sind die zulässige Art und das zulässige Maß der

Nutzung sowie die vorhandene Erschließung maßgeblich. Nutzungen mit abweichender Verkehrsintensität dürfen nicht allein anhand der untersuchten Variante bewertet werden.

Die Straße „Zum Kellerpfad“ bietet eine kurze Verbindung zur Mannesmannstraße, die eine Bündelungsfunktion übernimmt. Das vorhandene Straßennetz erschließt bereits ein Wohngebiet. Die begrenzte Grundstücksausnutzung und der Ausschluss bestimmter publikums- und verkehrsintensiver Nutzungen unterstützen eine wohngebietsverträgliche Entwicklung. Die gutachterlichen Ergebnisse belegen für die untersuchte Variante eine verträgliche Erschließung. Die tatsächliche Zufahrtsgestaltung und die Abwicklung des Verkehrs sind bei der Konkretisierung der zulässigen Nutzung auf diese Rahmenbedingungen abzustimmen.

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach Art und Umfang der tatsächlich beantragten Nutzung. Der abschließende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Landesbauordnung, der einschlägigen Stellplatzverwaltungsvorschrift und der örtlichen Stellplatzsatzung zu führen. Die Bezeichnung als betreutes oder seniorengerechtes Wohnen allein begründet keinen verminderten Stellplatzbedarf.

Ein gegebenenfalls für Altenwohnungen anwendbarer verminderter Stellplatzansatz lässt sich nicht auf sämtliche Nutzungen des Allgemeinen Wohngebiets übertragen. Die Begründung legt deshalb keine projektbezogene Bedarfsberechnung und keine feste Gesamtzahl der herzustellenden Stellplätze zugrunde. Erforderlich sind ein der jeweiligen Nutzung entsprechendes Stellplatzangebot und dessen tatsächliche Verfügbarkeit auf dem Grundstück.

Ergänzend hat der Ortsgemeinderat beschlossen, bei der Umsetzung zwei zusätzliche Stellplätze für Pflegedienste, Handwerker und vergleichbare Dienste auf dem Grundstück vorzusehen. Sie sollen für zeitlich begrenzte Diensteinsätze verfügbar bleiben und nicht dauerhaft Bewohnern zugeordnet werden. Die Bereitstellung und zweckentsprechende Verfügbarkeit werden außerhalb des Bebauungsplans gesondert geregelt. Diese ergänzende Umsetzungsentscheidung bestimmt weder die Gesamtzahl der Stellplätze noch die zulässige Wohnungszahl; aus ihrer Darstellung in der Begründung ergibt sich keine zusätzliche Festsetzung.

Die Möglichkeit einer gebündelten Stellplatzunterbringung, die begrenzte bauliche Ausnutzung und die ergänzende Berücksichtigung von Dienstleistungsverkehren bilden die Grundlage für eine geordnete Bewältigung des ruhenden Verkehrs. Maßgeblich bleiben der gleichzeitig auftretende Bedarf und die tatsächliche Verfügbarkeit. Bei einem bedarfsgerechten Stellplatznachweis ist ein unzumutbarer zusätzlicher Parkdruck nicht zu erwarten. Änderungen der Nutzung sind anhand der dann maßgeblichen Stellplatzanforderungen zu beurteilen.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung wird über das vorhandene Mischsystem und eine auf das Grundstück abgestimmte Rückhaltung des Niederschlagswassers bewältigt. Nach der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Rhein-Nahe bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Durch erforderliche Rückhaltemaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Niederschlagswasserabfluss nicht verschärft wird.

Für das Plangebiet besteht bereits bauplanungsrechtliches Baurecht, sodass die Fläche grundsätzlich bebaubar ist. In der Entwässerungsplanung der Verbandsgemeindewerke ist das Gebiet berücksichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden; die dafür erforderliche Anschlussmöglichkeit ist vorhanden.

Gleichzeitig ist die abzuleitende Oberflächenwassermenge aus Gründen eines ressourcenschonenden und ökologisch orientierten Umgangs mit Niederschlagswasser möglichst gering zu halten. Im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz ist nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser bevorzugt auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Die extensive Dachbegrünung des Parkdecks sowie die Ausbildung nicht überbauter Flächen als Grün- oder teilversickerungsfähige Beläge tragen dazu bei, Abflussmengen zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu entlasten.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Dachbegrünung, Rückhaltung und Brauchwassernutzung können die in den Kanal einzuleitenden Wassermengen vermindern. Die erforderliche Rückhaltung ist anhand der konkreten Bebauung und Flächenbefestigung zu bemessen; sämtliche Stellplatzflächen sind dabei zu berücksichtigen.

Die konkrete Ausgestaltung und Bemessung der Entwässerung ist mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen. Der Entwässerungsantrag ist parallel zum Bauantrag vorzulegen. Die Hinweise des Landes-

amtes für Geologie und Bergbau, insbesondere die Empfehlung, von einer gezielten Versickerung abzusehen, sind zu berücksichtigen. Die grundsätzliche Entwässerungslösung setzt daher keine gezielte Versickerung voraus.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist nach der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Rhein-Nahe bereits im Mischsystem erschlossen. Das häusliche Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalnetz der kommunalen Abwasserbehandlung zugeführt. Die Anschlussausführung und die Anforderungen an die Grundstücksentwässerung sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Abfallentsorgung

Nach Realisierung des Baugebietes wird Hausmüll in den üblichen Mengen anfallen. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Kreises Mainz-Bingen.

6 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Nachnutzung eines bereits bebauten und erschlossenen innerörtlichen Grundstücks für seniorengerechtes und betreutes Wohnen vor. Der Bebauungsplan bestimmt durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Baugrenzen, die Bauweise sowie die Gestaltungs- und Begrünungsvorgaben den Rahmen der künftigen Entwicklung.

Die bisherigen Festsetzungen für die Gemeinbedarfsnutzung werden an das städtebauliche Ziel eines Allgemeinen Wohngebiets angepasst.

Baugrenzen

Die bisherigen Baugrenzen sind auf die ehemalige Kindertagesstätte zugeschnitten. Ihre Neuordnung eröffnet einen für die wohnbauliche Nachnutzung geeigneten, gegliederten Bebauungsrahmen. Dabei werden Abstände zur Nachbarbebauung und Freiflächen berücksichtigt. Die Baugrenzen bestimmen die räumlichen Grenzen der Bebauung.

Dachform

Die Dachgestaltung wird auf Flachdächer beziehungsweise flach geneigte Dächer ausgerichtet. Damit wird die bauliche Höhenentwicklung in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen und Höhenobergrenzen gesteuert. Zugleich entstehen geeignete Voraussetzungen für die Nutzung solarer Energie. Die Festsetzung dient der städtebaulichen Einfügung.

Stellplatzunterbringung

Die Stellplatzregelungen werden an die künftige Wohngebietsnutzung angepasst. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Parkdecks ermöglicht eine flächensparende Bündelung des ruhenden Verkehrs. Die festgesetzte Dachbegrünung vermindert die Auswirkungen auf Wasserhaushalt und Ortsklima. Anzahl, Aufteilung und konkrete Ausführung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der später beantragten Nutzung und den dafür geltenden Anforderungen.

Die Stellplatzplanung einschließlich der ergänzenden Dienstleistungsstellplätze ist mit der zulässigen Grundstücksausnutzung, den erforderlichen Zufahrten und Rettungswegen sowie dem Baum- und Artenschutz abzustimmen. Die gutachterlich vorgesehenen Reptilien-Schutzzonen dürfen durch die Herstellung und Nutzung von Stellplätzen nicht beeinträchtigt werden.

Höhenentwicklung

Absolute Höhenobergrenzen begrenzen die bauliche Entwicklung unabhängig von der jeweiligen Gebäudeplanung. Zusammen mit der gestaffelten Zahl der Vollgeschosse und der Lage der Baugrenzen dienen sie der Einfügung in das bestehende Höhengefüge und dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

Durch die vorgenommenen Änderungen wird eine städtebaulich geordnete Nachnutzung der aufgegebenen Gemeinbedarfsfläche ermöglicht. Die durch die Festsetzungen gesteuerte Wohngebietsentwicklung orientiert sich an der vorhandenen Ortsstruktur und trägt zu einer maßvollen Innenentwicklung sowie zur Stärkung der Wohnfunktion der Ortsgemeinde bei.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird dem planerischen Ziel entsprochen, an diesem innerörtlichen Standort eine wohnverträgliche Nutzung zu ermöglichen und die Entwicklung des Gebietes auf ein geordnetes, ruhiges Wohnumfeld auszurichten.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Diese Nutzungen unterstützen die wohngebietstypische Ausrichtung und ermöglichen ergänzende Angebote für die Bewohnerschaft und das örtliche Umfeld. Die Festsetzungen sichern damit eine funktional angemessene Nutzungsbreite.

Nicht zulässig sind dagegen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem WA-Gebiet eigentlich zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzungen gehen regelmäßig mit erhöhten Besucher- und Lieferverkehren sowie zusätzlichen Immissionen einher und wären daher an diesem Standort nicht ohne weiteres mit dem angestrebten wohngebietstypischen Charakter vereinbar. Durch ihren Ausschluss wird die Gebietsentwicklung eindeutig wohnorientiert ausgerichtet.

Auch die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden vollständig ausgeschlossen. Diese Nutzungen wären städtebaulich nicht verträglich und könnten das Ruhe- und Funktionsgefüge der im Geltungsbereich neu geplanten sowie der umgebenden Wohnnutzungen beeinträchtigen.

Die Regelungen richten das Gebiet auf das Wohnen aus und lassen zugleich wohngebietsverträgliche ergänzende Nutzungen zu.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Plangebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die GRZ entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Die Festsetzungen begrenzen die bauliche Ausnutzung und sichern zugleich einen Rahmen für die angestrebte innerörtliche Nachnutzung.

Die gewählten Werte orientieren sich am Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung. Sie begrenzen die überbaubare Grundfläche und die Geschossfläche. Die weitere räumliche Gliederung erfolgt durch Baugrenzen, Vollgeschosszahlen und Höhenobergrenzen.

Mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 wird eine angemessene Ausnutzung des bereits erschlossenen innerörtlichen Grundstücks ermöglicht. Die Wiedernutzbarmachung trägt zur Deckung des Wohnraumbedarfs innerhalb des Siedlungsbestands bei und vermindert den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen im Außenbereich. Damit wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die festgesetzten Werte eröffnen Spielräume für unterschiedliche Wohnungsgrößen und Gebäudegrundrisse innerhalb einer begrenzten baulichen Dichte. Zugleich verbleiben Flächen für die Erschließung, den ruhenden Verkehr und die vorgeschriebene Begrünung. Die bauliche Ausnutzung wird damit an den innerörtlichen Standort und seine Nachbarschaft angepasst.

Insgesamt stellt die Festsetzung der GRZ und GFZ somit eine ausgewogene Lösung dar, die den Anforderungen an eine flächensparende Innenentwicklung ebenso gerecht wird wie den funktionalen Erfordernissen der geplanten Wohnnutzung.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 werden maximal zwei beziehungsweise drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Differenzierung berücksichtigt die örtliche Topografie und gliedert die zulässige Höhenentwicklung. Zusammen mit der absoluten Höhenobergrenze ermöglicht sie eine abgestufte Bebauung.

Gegenüber der bisherigen, überwiegend eingeschossigen Kita-Bebauung wird eine größere bauliche Kubatur ermöglicht. Die Ortsgemeinde verfolgt damit das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung auf einem

vollständig erschlossenen innerörtlichen Grundstück. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen wird vermieden. Die Auswirkungen der höheren Bebauung auf das Wohnumfeld werden durch die Festsetzungen begrenzt und unter Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten bewertet.

Mit der Höhenobergrenze von 281,50 m wird für beide Teilgebiete eine absolute Begrenzung der baulichen Entwicklung vorgegeben. Maßgeblich ist der im Satzungstext bestimmte Höhenbezug. Die Festsetzung steuert zusammen mit der Geschossigkeit und den Baugrenzen das Verhältnis zur benachbarten Bebauung. Zur Einordnung werden in der Planzeichnung Bestandshöhen der nördlich und südlich angrenzenden Straßenabschnitte angegeben. Die Bewertung der Besonnung und der zulässigen Höhenspielräume wird nachfolgend gesondert behandelt.

Die Baugrenzen halten zur westlichen Grundstücksgrenze im nördlichen Bereich einen Abstand von mindestens 6 m und im zentralen Bereich von etwa 13,8 m ein. Die Abstände begrenzen die Annäherung der gegenüber der bisherigen Kindertagesstätte höheren Bebauung an die Nachbargrundstücke. Die Auswirkungen auf die Besonnung wurden ergänzend anhand der dem Gutachten zugrunde gelegten Bebauungsvariante gutachterlich untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Besonnung und Verschattung

Die Verschattungsstudie von ÖKOPLANA vom 04.05.2026 (Anlage 3) untersucht die Auswirkungen einer dem Verfahren zugrunde gelegten Bebauungsvariante gegenüber dem Bestand. Die dabei angesetzte maximale Gebäudehöhe von 280,64 m ü. NHN entspricht der vorgesehenen Höhe der untersuchten Bebauung und bildet die Grundlage der gutachterlichen Bewertung. Im Bebauungsplan wird eine darüber hinausgehende Höhenobergrenze von 281,50 m festgesetzt, um begrenzte Spielräume für die weitere planerische und bauliche Ausgestaltung zu belassen. Die untersuchte Gebäudehöhe und die planungsrechtlich zulässige Höhenobergrenze sind daher bei der Bewertung zu unterscheiden.

Die Untersuchung kombiniert flächenhafte Modellrechnungen für den 21. März und den 1. Februar in zwei Bezugshöhen mit vertiefenden Punktanalysen an benachbarten Wohngebäuden sowie an einer PV-Anlage auf dem Dach Buchenweg 11. Bewertet wird insbesondere die direkte Besonnung; diese ist von der diffusen Tageslichtversorgung zu unterscheiden. Für die Berechnung in der Fassadenebene verwendet die Studie am 21. März einen Bewertungswert von drei Stunden. Dieser enthält gegenüber der in der Studie erläuterten Mindestempfehlung der DIN EN 17037 von 1,5 Stunden einen methodischen Zuschlag von 1,5 Stunden. Er wird als gutachterlicher Bewertungsmaßstab und nicht als verbindlicher gesetzlicher Grenzwert herangezogen.

Für die untersuchte Bebauungsvariante ergeben sich zusätzliche Verschattungen, jedoch nach gutachterlicher Bewertung keine unzumutbaren Wohnverhältnisse. Die betroffenen Wohnungen verfügen weiterhin über mindestens einen ausreichend besonnten Aufenthaltsraum. In den besonders betrachteten Fassadenbereichen verbleiben am 21. März Besonnungsdauern von etwa vier bis 9,5 Stunden. Die Punktanalysen bestätigen, dass auch im Jahresverlauf ausreichende Besonnungsmöglichkeiten erhalten bleiben.

Am 1. Februar ergibt sich an einem kleinen Teil der Ostfassade des Gebäudes Buchenweg 11 eine Abnahme der Besonnung von mehr als 30 Prozent. Dieser Befund wird ausdrücklich berücksichtigt. Dort besteht bereits eine in der Modellrechnung unberücksichtigte Überdachung; zudem sind die Süd- und Westfassaden an diesem Stichtag von keinen relevanten Zusatzverschattungen betroffen. Die Studie bewertet die örtliche Situation deshalb weiterhin als zumutbar. Auch für die weiteren untersuchten Nachbargebäude werden keine unzumutbaren Verschattungseffekte festgestellt.

Für die untersuchte PV-Anlage auf dem Dach Buchenweg 11 wird eine Verringerung der direkten Einstrahlungsintensität um etwa 2,5 Prozent im Gesamtjahr ermittelt. Unter der Annahme eines unveränderten diffusen Strahlungsanteils von 50 Prozent leitet die Studie daraus eine Minderung der Globalstrahlung und des PV-Ertrags um etwa 1,25 Prozent ab. Es handelt sich um eine standortbezogene gutachterliche Abschätzung für diese Anlage, nicht um eine allgemeine Ertragsprognose für sämtliche Solaranlagen im Umfeld.

Die Ortsgemeinde stellt das Interesse an der Erhaltung der nachbarlichen Besonnungsverhältnisse dem öffentlichen Interesse an einer flächensparenden innerörtlichen Wohnbauentwicklung gegenüber. Für die untersuchte Bebauungsvariante sprechen die verbleibende Besonnung, die begrenzten zusätzlichen winterlichen Einschränkungen und die geringe prognostizierte PV-Ertragsminderung für eine zumutbare Nachverdichtung. Die größere Kubatur und zusätzliche Verschattung werden dabei berücksichtigt. Die Baukörpergliederung, die Abstände und die gutachterlichen Ergebnisse sprechen bei dieser Variante gegen eine erdrückende Wirkung.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Höhe und zur Lage der Baugrenzen begrenzen die bauliche Verdichtung. Die Verschattungsstudie bildet für die untersuchte Gebäudehöhe von 280,64 m ü. NHN eine fachliche Grundlage der Abwägung. Der zusätzlich eingeräumte Höhenspielraum bis 281,50 m dient der Flexibilität bei der Umsetzung. Seine Auswirkungen sind bei der Bewertung des insgesamt zulässigen Bebauungsrahmens einzubeziehen; eine unveränderte Übertragbarkeit der gutachterlichen Ergebnisse auf die vollständige Ausnutzung dieses Spielraums ist durch die Untersuchung der niedrigeren Gebäudehöhe allein nicht belegt.

7.3 Bauweise

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur in diesem innerörtlichen Bereich sowie zur Gewährleistung von ausreichenden Durchlüftungsmöglichkeiten wird für das Wohngebiet auch die offene Bauweise (o) festgesetzt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen und Garagen/Parkdeck

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ihre Anordnung gliedert die mögliche Bebauung und sichert Abstände zur Nachbarschaft sowie zusammenhängende Freiflächen. Innerhalb der Baugrenzen bleiben Spielräume für unterschiedliche Gebäudeproportionen und Grundrisse. Die offene Bauweise unterstützt die Einfügung in die umliegende Wohnbebauung.

Die in Kapitel 7.2 erläuterten Abstände zu den westlichen Nachbargrundstücken dienen der räumlichen Gliederung und dem nachbarschaftlichen Schutz. Die Auswirkungen der gutachterlich untersuchten Bebauungsvariante auf die Besonnung werden dort auf Grundlage der Verschattungsstudie dargestellt. Die gewählte Baugrenzenlage begrenzt die Annäherung der Bebauung an das westlich angrenzende Wohnumfeld.

Gleichzeitig ermöglichen die festgesetzten Baugrenzen eine funktionale Gebäudeausrichtung, die eine gute Belichtung der Hauptnutzflächen erlaubt und ausreichend Spielräume für Gebäudeproportionen und Grundrissgestaltung bietet. Durch die klare Definition der überbaubaren Fläche werden zugleich eine geordnete städtebauliche Struktur und eine nachvollziehbare Einfügung in das bauliche Umfeld sichergestellt.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtlichen Vorgaben entgegenstehen. Die Zulässigkeit solcher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche trägt dazu bei, den eigentlichen Baufensterbereich von ergänzenden Einrichtungen freizuhalten und eine optimale Nutzung der Hauptnutzfläche für Wohnzwecke zu ermöglichen.

Die Öffnung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen entspricht dem städtebaulichen Ziel, nutzungsbezogene und funktionale Einrichtungen – wie kleinere Abstellflächen oder technische Nebenanlagen – bedarfsgerecht platzieren zu können, ohne die Gestaltungsspielräume im Baufenster selbst unangemessen einzuschränken. Gleichzeitig ist durch die bestehenden Abstandsregelungen sichergestellt, dass diese Anlagen keine nachteiligen Wirkungen auf öffentliche Räume oder angrenzende Grundstücke entfalten.

Garagen / Parkdeck

Ein Parkdeck zur Deckung des nutzungsabhängigen Stellplatzbedarfs ist innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Die Lage im südlichen und westlichen Grundstücksbereich ermöglicht eine kompakte Bündelung von Stellplätzen. Damit können die übrigen Freiflächen für Erschließung, Aufenthalt und Begrünung gegliedert werden. Die konkrete Ausführung und die erforderliche Stellplatzzahl sind im Rahmen der späteren Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Soweit ein Parkdeck an die Grundstücksgrenze heranrückt, sind neben den planungsrechtlichen Vorgaben die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere an Grenzbebauung und Abstandsflächen, einzuhalten. Aus der Flächenausweisung allein folgt keine uneingeschränkte Zulässigkeit einer beliebigen Höhe oder Ausführung an der Grenze.

Die Begrenzung der baulichen Abmessungen, die vorgegebenen Begrünungsmaßnahmen und die Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzungen dienen einer verträglichen Einfügung der Stellplatzanlage. Die konkrete Ausführung bleibt innerhalb dieser Anforderungen der Genehmigungsplanung überlassen.

Die Festsetzung ermöglicht eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück. Ihre städtebauliche Bewertung beruht auf der räumlichen Begrenzung der Anlage und der Einhaltung der Anforderungen an Nachbarschutz, Begrünung und Schallschutz. Der gutachterlich untersuchte Lösungsweg zum Schallschutz wird in Kapitel 7.6.1 erläutert.

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

Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen

Durch die festgesetzte Ausführung von Stellplatzflächen außerhalb der in der Planzeichnung als Parkdeck ausgewiesenen Fläche sowie von fußläufigen Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert, wodurch Bodenfunktionen in geringem Umfang erhalten werden können. Die Flächen stehen damit zumindest eingeschränkt wieder für die Versickerung von Regenwasser und zur Retention zur Verfügung.

Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern

Aus Gründen der Vermeidung des Eintrags von Metallpartikeln in den Boden- und Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass Metalldächer nur zulässig sind, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

7.6 Immissionsschutz

7.6.1 Schallschutz

Das schalltechnische Gutachten Nr. 25145-01 der Konzept dB plus GmbH vom 19.11.2025 untersucht anhand einer Bebauungs- und Nutzungsvariante die Geräuscheinwirkungen einer Parkierungsanlage und die Zunahme des Verkehrslärms. Es ist als Anlage 1 Bestandteil der Begründung.

Die in Kapitel 5 genannten Berechnungsansätze beschreiben die gutachterlich untersuchte Variante. Das Gutachten zeigt einen grundsätzlich realisierbaren schallverträglichen Lösungsweg auf. Für den Angebotsbebauungsplan sind die zulässigen Nutzungen und die durch die Festsetzungen eröffneten baulichen Möglichkeiten maßgeblich; die Aussagekraft der Untersuchung ist anhand ihrer Berechnungsannahmen zu beurteilen.

Für das Parkdeck ermittelt das Gutachten tagsüber Beurteilungspegel von 34 bis 48 dB(A). Der für die Beurteilung in Anlehnung an die TA Lärm herangezogene Richtwert von 55 dB(A) wird an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. In der lautesten Nachtstunde ergeben sich ohne die untersuchte Minderungsmaßnahme 29 bis 43 dB(A); der Richtwert von 40 dB(A) wird damit um bis zu 3 dB überschritten.

Als geeignete Maßnahme untersucht das Gutachten eine teilweise schallabsorbierende Deckenunterseite des Parkdecks mit einem Schallabsorptionsgrad von mindestens 0,2. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme wird der nächtliche Richtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Gleichwertige bauliche Lösungen kommen in Betracht, wenn ihre Wirksamkeit fachgutachterlich nachgewiesen wird.

Die Ortsgemeinde stützt die grundsätzliche Bewältigbarkeit des Konflikts auf diesen nachgewiesenen baulichen Lösungsweg. Die Ausgestaltung und der Nachweis der erforderlichen Maßnahmen erfolgen für die konkrete Vorhabenplanung im Baugenehmigungsverfahren. Die Einhaltung der maßgeblichen Anforderungen ist Voraussetzung für eine verträgliche Ausführung; die nächtliche Überschreitung ohne Minderungsmaßnahmen wird nicht als uneingeschränkt hinnehmbar bewertet.

Die zwei ergänzend beschlossenen Dienstleistungsstellplätze waren nicht als eigene Stellplätze Gegenstand der Berechnung. Ihre Lage, Nutzungshäufigkeit und gegebenenfalls Nutzung in der Nacht sind im

konkreten schalltechnischen Nachweis zusätzlich zum Parkdeck zu berücksichtigen. Aus der geringen Stellplatzzahl allein lässt sich keine bestimmte Geräuschbelastung an den Nachbargebäuden ableiten.

Auch Wärmepumpen und sonstige haustechnische Aggregate sind im vorliegenden Gutachten nicht konkret dimensioniert und bewertet. Für diese Anlagen sind im nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsverfahren geeignete Standorte, geräuscharme Geräte und gegebenenfalls Abschirmungen vorzusehen und die Einhaltung der maßgeblichen Anforderungen nachzuweisen. Dabei ist das Zusammenwirken der relevanten Geräuschquellen zu berücksichtigen.

Die genannten technischen Anlagen sind bei der Objektplanung so anzuordnen und auszulegen, dass keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen entstehen. Die hierfür verfügbaren technischen und räumlichen Gestaltungsmöglichkeiten sprechen für eine Bewältigung auf dieser Ebene. Ein bereits vorliegender Einzelnachweis für bestimmte Wärmepumpen wird damit nicht behauptet.

Zur Zunahme des Verkehrslärms bewertet das Gutachten die untersuchte Wohnnutzung unter Berücksichtigung des früheren Kita-Betriebs und der kurzen Anbindung über „Zum Kellerpfad“ an die Mannesmannstraße als verträglich. Die prognostizierte Zunahme wird als geringfügig eingestuft. Die wesentlichen Verkehrsansätze und die Grenzen ihrer Übertragbarkeit sind in Kapitel 5 erläutert.

Bei der späteren Genehmigungsplanung sind abweichende Nutzungsintensitäten, Stellplatzanordnungen und zusätzliche zulässige Nutzungen in den schalltechnischen Nachweis einzubeziehen. Die grundsätzliche Bewältigbarkeit der durch den Angebotsbebauungsplan eröffneten Konflikte bleibt Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung.

> Der gutachterlich nachgewiesene bauliche Lösungsweg zeigt, dass die untersuchte Parkierungsnutzung unter Umsetzung geeigneter Minderungsmaßnahmen schallverträglich ausgestaltet werden kann. Ergänzende Stellplätze und technische Anlagen sind unter Beachtung der einschlägigen Anforderungen einzubeziehen. Diese Bewertung setzt die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen voraus und ist keine pauschale Freigabe jeder denkbaren Nutzungsintensität.

Die detaillierte Prüfung und Dimensionierung der Wärmepumpen und sonstigen haustechnischen Aggregate ist dem nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsverfahren zugeordnet. Die auf Ebene der Bauleitplanung bereits untersuchten Geräuschwirkungen des Parkdecks und des Verkehrs bilden hiervon getrennt die Grundlage der planerischen Abwägung.

7.6.2 Sonstiger Immissionsschutz:

Die 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.

Zudem wird die Außenwirkung der künstlichen Beleuchtung auf die benachbarten Wohngebäude und die verbleibenden Lebensräume im innerörtlichen Umfeld gemindert.

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.

Weitere potenzielle immissionsschutzrechtliche Konflikte, wie z. B. abwägungsrelevante Emissionen durch Gerüche oder Strahlungen bzw. elektromagnetische Felder o. ä., sind für das Plangebiet nicht erkennbar.

7.7 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. „*die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien*“ zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit gleichzeitig auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der zulässigen Baukörper nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte derart, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Der Satzungstext ermöglicht die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen und enthält auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die Vorgabe, die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Klarstellend und zur Vermeidung von Konflikten im Genehmigungsverfahren wird dazu bereits im Satzungstext dargelegt, was als „nutzbare Dachflächen“ im o. g. Sinne anzusehen ist.

Ergänzend wird außerdem festgesetzt, dass im Falle der Installation von Solarwärmekollektoren auf einem Dach die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden kann. Dadurch sollen Bauverantwortlichen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Derartige Festsetzungen, die einen relativ starken Eingriff in das Eigentum bedingen und in der Regel hohe Mehrbelastungen (Investitionskosten) für Träger / Bauverantwortliche zur Folge haben, setzen städtebauliche Gründe voraus, die man aber angesichts der dringlichen Erfordernisse des Klimaschutzes - auch gestützt auf § 1a Abs. 5 BauGB – im vorliegenden Fall nicht zuletzt aus den im Folgenden aufgeführten Erwägungen bzw. (in § 1 Abs. 6 BauGB verankerten) städtebaulichen Belangen zweifellos als gegeben ansehen kann, sodass diese Vorgaben zumutbar erscheinen.

I. Nutzung erneuerbarer Energien als grundsätzlicher städtebaulicher Belang
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)
Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffene Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5 sowie 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Außerdem erfüllt sie im Folgenden aufgeführten städtebaulichen Aufgaben.

   Die getroffenen Festsetzungen schreiben mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbstständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen im Plangebiet mit dem oben erläuterten festgesetzten Anteil zu errichten sind.

   Die Solarenergienutzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung des Wohngebietes mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.
   Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

II. Schadstofffreie Stromproduktion – Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und e BauGB) als grundsätzlicher städtebaulicher Belang

   Die Photovoltaik bietet gerade auf den neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. Im Betrieb entstehen durch die photovoltaische Stromerzeugung keine verbrennungsbedingten Luftschadstoffe. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO2 noch andere Luftschadstoff-Emissionen. PV-Anlagen ermöglichen und unterstützen auch den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt.

Die lokale schadstofffreie Stromproduktion mit PV-Anlagen ist daher insgesamt ein wichtiger Beitrag zur Beschränkung von Luftschadstoffen.

III. Örtliche Energieversorgung und Energieversorgungssicherheit
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB) als grundsätzlicher städtebaulicher Belang
Mit der neu ermöglichten Bebauung des Plangebietes wird für die Versorgung der neuen Gebäude ein zusätzlicher Energiebedarf (Strom und Wärme) ausgelöst. Hierdurch steigt der Energiebedarf innerhalb des Gemeindegebietes von Weiler.

Mit der Festsetzung der Installation von PV-Anlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs geleistet. Die Energie wird dezentral am Ort des Bedarfs erzeugt. Hierdurch wird auch die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich verringert. Die dezentrale Produktion von Strom trägt auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken werden hierdurch reduziert.

Die dezentrale örtliche Energieversorgung aus heimischen Quellen erhöht die Resilienz gegenüber Energieimporten. Werden zusätzlich Speicher installiert, die für eine Notstromversorgung ausgelegt sind, können diese bei einem Ausfall der zentralen Energieinfrastruktur die Energieversorgung sichern.

Die lokale Energieversorgung wird durch die Ersetzung endlicher durch unerschöpfliche erneuerbare Energieträger nachhaltig verbessert. Die Festsetzung dient damit auch dem Planungsgrundsatz der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung, der in jüngerer Zeit (Stichwort Ukraine-Krieg und Folgen etc.) zusätzliches Gewicht erhalten hat.

Die Festsetzung fügt sich somit in das Energiefachrecht ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die getroffene Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden den Bauverantwortlichen allerdings nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann somit immer noch selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere über einen Stromnetzanschluss, und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z. B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG).

IV. Genereller Beitrag zum Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB)

Die Gemeinde Weiler setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan die Solarenergienutzung selbstverständlich auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude können CO2-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

V. Solaranlagen sind auch unter wirtschaftlichen Aspekten zumutbar
Nach ihrer Amortisation sorgt eine PV-Anlage, die anfangs zunächst höhere Investitionen erfordert, über viele Jahre für eine deutliche Reduzierung der Stromkosten im jeweiligen Haushalt. Es kann von einem Anlagenbetrieb von 25 Jahren ausgegangen werden. Damit ist die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet auch wirtschaftlich zumutbar.
Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos.

Der mit den getroffenen Festsetzungen verbundene Eingriff in die Baufreiheit und die in Art. 14 Abs. 1 GG verankerte Eigentumsfreiheit ist in der Gesamtabwägung der öffentlichen und der privaten Belange aus

den vorstehend aufgeführten Gründen zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung im Sinne des § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB bei.

7.8 Erhalt von Pflanzungen

Im Plangebiet wird ein einzelner Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB verbindlich zum Erhalt festgesetzt. Während im bisherigen Bebauungsplan keine entsprechenden Vorgaben bestanden, dient die nun vorgenommene Festsetzung der Sicherung eines ortsbildprägenden und ökologisch wertvollen Einzelbaumes, der aufgrund seiner Lage und seines Alters einen prägenden Beitrag zur Durchgrünung des Grundstücks leistet. Der Baum wirkt in den angrenzenden öffentlichen Raum hinein und besitzt über seine ökologische Funktion hinaus auch eine stadt- und ortsbildbezogene Bedeutung.

Der Erhalt des zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumes mindert die Eingriffsintensität und sichert eine prägende Vegetationsstruktur auf dem Grundstück. Die künftige Gebäude-, Erschließungs- und Freiflächenplanung ist auf seine Erhaltung und den erforderlichen Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs abzustimmen.

Um die Vitalität des Baumes dauerhaft zu gewährleisten, wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass der Baum gemäß DIN 18920 und den Vorgaben der RAS-LP 4 während der Bauausführung besonders zu schützen ist. Dazu zählen unter anderem der Schutz des Wurzelraumes, das Unterlassen von Befahrungen, Lagerungen und Bodenverdichtungen sowie die Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes zu Baumaßnahmen. Bei einem Verlust des Baumes ist ein gleichwertiger Ersatz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Über den zeichnerisch festgesetzten Einzelbaum hinaus werden keine weiteren dauerhaften Erhaltungsbindungen für den vorhandenen Vegetationsbestand festgesetzt. Die übrigen Flächen stehen innerhalb des zulässigen Bebauungsrahmens für die bauliche Neuordnung und die Neugestaltung der Freiflächen zur Verfügung. Dabei berücksichtigt die Ortsgemeinde, dass die vorhandenen Brachflächen teilweise struktur- und artenreich ausgeprägt sind. Der Verzicht auf zusätzliche Erhaltungsbindungen dient der angestrebten innerörtlichen Nachnutzung; die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung und zur Dachbegrünung sichern die künftige Begrünung. Unberührt bleiben die artenschutzrechtlichen Anforderungen, insbesondere die Bauzeitenregelungen und die bauzeitliche Sicherung der Reptilien-Schutzzonen bis zur Herstellung geeigneter neuer Lebensräume.

7.9 Sonstige Anpflanzungen

Für das Parkdeck ist eine extensive Dachbegrünung auf einem flachen beziehungsweise flach geneigten Dach mit maximal 7° Neigung vorgesehen. Sie dient der Einbindung der baulichen Anlage in das innerörtliche Umfeld und der Minderung ihrer Umweltwirkungen. Niederschlagswasser wird in der Vegetations- und Substratschicht zurückgehalten, verzögert abgegeben oder verdunstet. Die Begrünung vermindert dadurch den Oberflächenabfluss; eine gegebenenfalls zusätzlich erforderliche Rückhaltung ist im Entwässerungsnachweis zu bemessen.

Darüber hinaus ergeben sich positiv zu bewertende lokalklimatische Effekte. Durch die Verdunstungsleistung der Vegetation wird die Umgebungstemperatur spürbar gedämpft und das Mikroklima stabilisiert, was gerade im innerörtlichen Kontext mit geringem Grünanteil von Bedeutung ist. Auch aus gestalterischer Sicht trägt die Dachbegrünung zur Minderung der optischen Wirkung des Parkdecks bei. Als oberirdische bauliche Anlage würde das Parkdeck ohne Begrünung eine technisch geprägte, potenziell störende Wirkung entfalten; die Vegetationsschicht reduziert das visuelle Gewicht des Baukörpers und ermöglicht eine harmonischere Einbindung in die angrenzende Wohnbebauung und den öffentlichen Raum.

Die extensive Begrünung stellt überdies eine ökologische Aufwertung dar, da sie Ersatzlebensräume für Insekten und Kleintiere schafft und zur Förderung der biologischen Vielfalt beiträgt. Die im Satzungstext definierten, trockenheitsresistenten und niedrigwüchsigen Pflanzenarten gewährleisten eine robuste und dauerhafte Vegetationsentwicklung bei geringem Pflegebedarf. Weiterhin bietet die Dachbegrünung langfristige technische Vorteile, insbesondere den Schutz der Dachabdichtung vor Witterungs- und UV-Belastung sowie eine Verbesserung des thermischen Verhaltens der Konstruktion im Sommer wie im Winter, was die Lebensdauer der Anlage erhöht.

Die Möglichkeit, technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen von der Begrünung auszunehmen, stellt sicher, dass die Funktionsfähigkeit des Parkdecks im Hinblick auf Belüftung, Wartungszugänge und

Fluchtwege gewahrt bleibt, ohne den städtebaulichen Grundzweck der Begrünung zu beeinträchtigen. Insgesamt trägt die Festsetzung maßgeblich dazu bei, die mit dem Parkdeck verbundenen Eingriffe in Naturhaushalt und Ortsbild zu minimieren und die Anlage klimatisch, ökologisch und gestalterisch verträglich in das Wohnumfeld einzubinden. Sie unterstützt damit die Zielsetzung des § 1a Abs. 2 BauGB, innerörtliche Flächen sparsam und schonend zu nutzen und die Qualität der Innenentwicklung zu sichern.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2 der Textfestsetzungen werden bauordnungsrechtliche Regelungen zur äußeren Gestaltung der zulässigen baulichen Anlagen getroffen. Sie betreffen die für das Ortsbild und die Einbindung in die angrenzende Wohnbebauung wesentlichen Gestaltungsmerkmale.

Da das Plangebiet vollständig innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs liegt und unmittelbar an Wohnnutzungen angrenzt, kommt der Steuerung bestimmter bauordnungsrechtlicher Elemente besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, einerseits eine angemessene gestalterische Ordnung sicherzustellen und andererseits Nutzungskonflikte zu vermeiden, die sich aus der erhöhten baulichen Dichte, der zulässigen Gebäudehöhen sowie der Lage der Bebauung im innerörtlichen Umfeld ergeben könnten.

Die Regelungen betreffen daher insbesondere die Dachform der Hauptgebäude, die Gestaltung und Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Anforderungen an Einfriedungen und Stützmauern zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes, Beschränkungen für Werbeanlagen sowie Vorgaben zur Abschirmung von Müllbehälterstandorten. Auf weitergehende Detailvorgaben wird bewusst verzichtet, um den Bauverantwortlichen angemessene Gestaltungsspielräume zu belassen und gleichzeitig diejenigen Elemente zu steuern, die für die Wahrung eines verträglichen Orts- und Straßenbildes im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung erforderlich sind.

8.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude werden ausschließlich Flachdächer beziehungsweise flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zugelassen. Die Festsetzung unterstützt eine begrenzte und im innerörtlichen Umfeld nachvollziehbare Höhenentwicklung.

Flache Dachformen vermeiden zusätzliche steil aufragende Dachvolumen und ermöglichen in Verbindung mit den Höhenobergrenzen eine übersichtliche Steuerung der baulichen Kubatur. Die Begrenzung dient dem Ortsbild und der Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnbebauung.

Flache Dachflächen bieten zugleich geeignete Möglichkeiten für die Anordnung von Solaranlagen und sonstigen technischen Einrichtungen. Dabei gelten die im Satzungstext bestimmten Höhen- und Abstandsvorgaben. Lage und Ausführung der Anlagen sind Gegenstand der späteren Objektplanung.

Die Beschränkung auf Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer stellt somit ein geeignetes und erforderliches Mittel dar, um die bauliche Kubatur zu begrenzen, die Höhenentwicklung zu steuern und die technische Nutzbarkeit der Dachflächen zu gewährleisten. Sie trägt damit dazu bei, eine städtebaulich verträgliche Einfügung in das bestehende Umfeld sicherzustellen.

8.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen dienen der Sicherung einer städtebaulich verträglichen und funktionsgerechten Freiraumgestaltung innerhalb des Plangebietes. Da das Areal vollständig von Wohnnutzungen umgeben ist und im Zuge der Nachverdichtung eine erhöhte bauliche Inanspruchnahme erfolgt, kommt der Ausgestaltung der verbleibenden Freiflächen besondere Bedeutung zu. Diese Flächen übernehmen wichtige Funktionen für das Orts- und Mikroklima, für die Regenwasserbewirtschaftung sowie für das nachbarschaftliche Zusammenwirken.

Mit der Vorgabe, dass nicht überbaute und nicht anderweitig genutzte Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, wird verhindert, dass diese dauerhaft als Abstell-, Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Solche Nutzungen führen regelmäßig zu nachbarlichen Beeinträchtigungen und wirken sich nachteilig auf das Straßen- und Ortsbild aus. Der Erhalt und die qualifizierte Gestaltung vegetationsgeprägter Freiräume unterstützen demgegenüber die innere Durchgrünung des Quartiers und tragen zu einer klimatisch und gestalterisch angemessenen Ausprägung der Bebauung bei.

Die Verpflichtung, Vegetationsflächen ohne Kunstrasenelemente anzulegen, dient der Vermeidung ökologisch nachteiliger Kunststoffmaterialien, die aufgrund ihrer Herstellung, ihres Abriebs und ihrer fehlenden

Versickerungsfähigkeit erhebliche umweltbezogene Nachteile aufweisen. Gleiches gilt für Folien, Vliese oder sonstige nicht durchwurzelbare Materialien, die den Boden von seinen natürlichen Funktionen abkoppeln und die Versickerungs- und Verdunstungsleistung erheblich beeinträchtigen. Diese Materialien sind daher – mit Ausnahme für dauerhaft gefüllte Gartenteiche – nicht zulässig.

Die weitergehende Festsetzung, dass großflächige Schotter-, Kies-, Splitt- oder Glasaufschüttungen als überwiegendes Gestaltungselement unzulässig sind, ist aus umwelt- und klimabezogenen Gründen erforderlich. Derartige Flächen wirken als vermeidbare Teil- oder Vollversiegelung, verringern die Grundwasserspeisung, tragen zur örtlichen Überwärmung bei und weisen kaum ökologische Funktionen auf. Die ökologischen und städtebaulichen Nachteile solcher sogenannten „Schottergärten“ überwiegen deutlich gegenüber möglichen privaten Interessen an einer pflegearmen Gestaltung. Die Festsetzung entspricht zudem der fachlichen Einschätzung und der aktuellen rechtlichen Bewertung solcher Flächen als bauliche Anlagen mit bodenrechtlicher Relevanz.

Zur Wahrung eines praktikablen Umgangs mit notwendigen funktionalen Bereichen werden Steinschüttungen lediglich in Form von Traufstreifen bis maximal 50 cm Breite sowie im Bereich notwendiger Wege zugelassen. Diese Flächen erfüllen eine technische Funktion im Zusammenhang mit der Ableitung von Niederschlagswasser und umfassen keine relevanten Flächenanteile, die der gärtnerischen Nutzung entgegenstehen würden.

Insgesamt sichern die Festsetzungen eine gestalterisch geordnete und ökologisch angemessene Ausbildung der Freiflächen und tragen dazu bei, die bauliche Nachverdichtung in ein ausgewogenes Verhältnis zu den funktionalen und klimatischen Anforderungen des Standorts zu setzen.

8.3 Einfriedungen und Stützmauern

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern dienen der Sicherung eines geordneten und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes im Bereich der an öffentliche Straßen-, Wege- und Grünflächen angrenzenden Grundstückszonen. Da diese Bereiche in besonderer Weise in den öffentlichen Raum wirken und dessen Wahrnehmung prägen, ist eine gestalterische Steuerung erforderlich, um unmaßstäbliche, gestalterisch störende oder regional untypische Einfriedungen zu vermeiden.

Die Vorgaben beschränken sich bewusst auf den Bereich zwischen der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Flächen und der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze. Dieser Bereich ist regelmäßig von hoher Außenwirkung, da Einfriedungen hier im unmittelbaren Sichtfeld des öffentlichen Verkehrsraums stehen. Durch die Klarstellung, dass die Höhenvorgaben nicht nur unmittelbar auf der Grenze, sondern in einem 3 m tiefen Bereich parallel zur Grenze gelten, wird eine eindeutige und vollzugsfähige Regelung geschaffen, die auch die Möglichkeiten einschränkt, gängige Vorgaben für Einfriedungen auf der Grenze zu umgehen.

Massive Einfriedungen sind in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, um eine optische Dominanz und eine übermäßige Abschottung gegenüber dem Straßenraum zu vermeiden. Höhere Einfriedungen können lediglich in offener, durchlässiger Ausführung (Zäune oder ähnliche Elemente mit mindestens 30 % Offenheitsanteil) bis 1,50 m Höhe errichtet werden. Dadurch wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen notwendiger funktionaler Einfriedung und einer angemessenen Durchlässigkeit zum öffentlichen Raum erreicht. Hecken und sonstige Pflanzungen sind – ihrer typischen optischen Qualität entsprechend – bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, sofern die nachbarrechtlichen Abstandsregelungen eingehalten werden.

Mit den Festsetzungen wird vermieden, dass geschlossene, überhöhte oder gestalterisch unpassende Einfriedungen zu einem Bruch im Ortsbild führen oder die städtebauliche Struktur der einsehbaren Bereiche beeinträchtigen. Die Vorgaben orientieren sich dabei am ortstypischen Erscheinungsbild und lassen den Eigentümerinnen und Eigentümern weiterhin ausreichende Spielräume für eine individuelle, aber ortsverträgliche Gestaltung.

Für Stützmauern verweist Ziffer 2.3.2 des Satzungstextes grundsätzlich auf die für Einfriedungen genannten Höhenbeschränkungen; dieser Verweis gilt zu sämtlichen Nachbargrundstücken hin. Maßgeblich bleiben die in Ziffer 2.3.1 nach der jeweiligen Ausführung differenzierten Höhenvorgaben. Eine Ausnahme bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m kann zugelassen werden, sofern eine Stützmauer infolge stärkerer Hangneigungen zur Sicherung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hin erforderlich wird. Die Ausnahme dient der notwendigen Geländesicherung unter diesen im Satzungstext benannten Voraussetzungen. Die Regelung begrenzt die Wirkung der Stützmauern auf die Nachbarschaft und den öffentlichen Raum.

Durch diese differenzierten, zugleich jedoch klaren Vorgaben wird sichergestellt, dass Einfriedungen und Stützmauern den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen, die gestalterische Einheit des Quartiers gewahrt bleibt und gleichzeitig alle funktionalen Bedürfnisse abgedeckt werden können.

8.4 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dem Schutz des Orts- und Straßenbildes sowie der Wohnruhe. Das Plangebiet liegt in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld und wird selbst als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Großformatige, stark außenwirksame oder technisch auffällige Werbeanlagen wären mit dieser städtebaulichen Zielsetzung nicht vereinbar.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen auf den Ort der eigenen Leistung wird verhindert, dass Werbeflächen für ortsfremde Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden, die in keinem funktionalen Zusammenhang mit der jeweiligen Nutzung stehen. Solche „Fremdwerbeanlagen“ führen regelmäßig zu einem gestalterischen Wildwuchs und beeinträchtigen die visuelle Ordnung und Wahrnehmung im öffentlichen Raum. Die Festsetzung gewährleistet daher eine angemessene Zurückhaltung, ohne den notwendigen Informationsbedarf für die in einem Allgemeinen Wohngebiet in untergeordnetem Maße zulässigen Nutzungen einzuschränken.

Die Unzulässigkeit der Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern sowie oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses dient der Vermeidung überhöhter und weithin sichtbarer Werbeträger, die eine ungewollte Dominanz gegenüber der Wohnbebauung entfalten könnten. Dadurch wird gewährleistet, dass das bauliche Gefüge mit seiner moderaten Höhenentwicklung nicht durch vertikale Werbeelemente überlagert wird.

Ausgeschlossen werden darüber hinaus technisch auffällige, bewegte oder beleuchtete Werbeträger wie blinkende oder laufschriftartige Anlagen, Skybeamer oder andere bewegliche Lichtwerbung. Diese Anlagen erzeugen eine hohe Außenwirkung, können zu erheblichen Störungen der Wohnruhe führen und bergen potenzielle Risiken für die Verkehrssicherheit. Die Festsetzungen verhindern somit bewusst großstädtisch wirkende Erscheinungsformen, die mit dem charakteristischen Umfeld eines Allgemeinen Wohngebiets und der konkreten Wohnlage in dem betroffenen Gebiet nicht vereinbar wären.

Insgesamt stellen die Regelungen sicher, dass notwendige und funktional begründete Werbeanlagen weiterhin möglich sind, gleichzeitig aber gestalterische Überformungen und störende optische Wirkungen zuverlässig vermieden werden. Damit tragen die Festsetzungen zu einem geordneten, ruhigen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbild bei und entsprechenden Anforderungen an ein wohnorientiertes Gebiet.

8.5 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter dient dem Schutz des Orts- und Straßenbildes sowie der städtebaulichen Ordnung. Müllbehälter und vergleichbare Anlagen weisen regelmäßig ein hohes Störpotenzial auf, insbesondere wenn sie im unmittelbaren Sichtfeld öffentlicher Straßen- oder Wegeflächen liegen. Durch die verpflichtende Abschirmung mittels geeigneter Vorkehrungen (wie Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden oder durch entsprechende Bepflanzungen) wird gewährleistet, dass diese funktionalen, jedoch gestalterisch wenig ansprechenden Elemente nicht frei einsehbar sind.

Die Vorgabe gilt insbesondere für Abstellplätze, die sich in einem Abstand von bis zu 8 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Wegen befinden, da diese Bereiche städtebaulich besonders wahrnehmbar sind. Die Abschirmung trägt dazu bei, optische Beeinträchtigungen im öffentlichen Raum zu vermeiden, die Aufenthaltsqualität im Umfeld zu sichern und ein gepflegtes, ortsverträgliches Erscheinungsbild zu unterstützen.

Zugleich lassen die Festsetzungen ausreichend Spielraum für unterschiedliche Gestaltungsformen – von baulichen Einhausungen bis hin zu begrünenden Elementen –, sodass eine funktionale, dauerhafte und zugleich ästhetisch angemessene Lösung durch die Grundstückseigentümer gewählt werden kann.

8.6 Solare Energiegewinnung auf Dächern

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und im Interesse eines nachhaltigen, klimabewussten Bauens wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf allen hierfür geeigneten Dachflächen ausdrücklich zugelassen. Die ökologische Gesamtwirkung solarer Energiegewinnung – ins-

besondere zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen, zur Verbesserung des lokalen Energiehaushalts sowie zur Stärkung dezentraler Versorgungssysteme – wird höher gewichtet als mögliche ortsbildgestalterische Bedenken.

Da im Plangebiet ausschließlich flache bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig sind, wird die Möglichkeit geschaffen, freistehende Photovoltaikmodule mit einer Höhe bis zu 1,50 m zu errichten. Diese Bauweise ermöglicht eine energetisch sinnvolle Ausrichtung und Neigung der Module, die auf Flachdächern technisch erforderlich ist. Zugleich wird zum Schutz des Orts- und Straßenbildes festgelegt, dass solche Anlagen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Dachrändern einhalten müssen, um übermäßige Außenwirkungen und visuelle Dominanz zu vermeiden.

Um die Nutzung solarer Energie nicht unverhältnismäßig einzuschränken, kann in begründeten Fällen eine Abweichung von den vorgegebenen Maßen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Einhaltung der Vorgaben zu unzumutbaren Mindererträgen führen würde. Diese Regelung trägt dem planerischen Grundsatz Rechnung, die Energiegewinnung zu ermöglichen, ohne zwingende technische Anforderungen zu behindern.

Ergänzend wird entsprechend der Abwägung ein Hinweis zur Vermeidung störender oder unzumutbarer Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen in den Satzungstext aufgenommen. Geeignete Mittel sind insbesondere entspiegelte Module, eine angepasste Neigung oder Ausrichtung sowie erforderlichenfalls Begrünung oder optische Abschirmung. Rahmenlose Module beziehungsweise dunkle Eindeckrahmen werden aus gestalterischen Gründen bevorzugt. Hieraus wird keine zusätzliche verbindliche Gestaltungsvorschrift abgeleitet.

Darüber hinaus wird klargestellt, dass anderweitige gesetzliche Vorgaben – insbesondere aus dem Landessolargesetz Rheinland-Pfalz und § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO – unberührt bleiben und unabhängig von den örtlichen Festsetzungen vorrangig zu beachten sind. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung dient somit der Konkretisierung und Ergänzung der gesetzlichen Anforderungen, ohne deren Geltungsbereich einzuschränken.

9 Nachrichtliche Übernahmen

Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (LSG-7100-001). Die Zugehörigkeit zum Landschaftsschutzgebiet wird als nachrichtliche Übernahme im Satzungstext berücksichtigt. Eine weitergehende planungsrechtliche Steuerungswirkung ergibt sich hieraus jedoch nicht.

Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden (und somit auch das nun überplante Gebiet), von der Schutzverordnung ausgenommen.

10 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

Die artenschutzrechtliche Untersuchung „Neubau Betreutes Wohnen mit Parkdeck“ der plan b GbR, Bingen am Rhein, wurde am 21.10.2025 erstellt und aufgrund der Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren zuletzt am 16.03.2026 fortgeschrieben. Die aktualisierte Untersuchung ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung. Grundlage sind zwei Übersichtsbegehungen am 19.08.2025 und 05.09.2025 mit Biotopkartierung und Besichtigung des Gebäudes; eine ganzjährige vollständige Artenkartierung war nicht Gegenstand des Auftrags.

Die Freiflächen werden im Gutachten unter anderem als brachgefallene Grünanlagen mit wesentlichen struktur- und artenreichen Anteilen beschrieben. Zu berücksichtigen sind häufige Gehölzbrüter der Siedlungsbereiche, das im Beteiligungsverfahren mitgeteilte Elsternest sowie mögliche Vorkommen von Reptilien. Ein Reptilienvorkommen auf geeigneten Teilflächen kann nicht ausgeschlossen werden. Die Hinweise auf mögliche Fledermausvorkommen wurden ebenfalls aufgegriffen. Auch wenn das Gutachten den vorgelegten Kotnachweis nicht eindeutig zuordnet, hält es eine nachträgliche Besiedlung des leerstehenden Gebäudes für plausibel.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Maßnahmen V1 bis V4 der fortgeschriebenen Untersuchung umzusetzen. Ihre Umsetzung wird außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend der beschlossenen Abwägung vor dem abschließenden Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Ortsgemeinde und dem Grundstückseigentümer beziehungsweise Vorhabenträger verbindlich gesichert. Der Fachbeitrag wird Vertragsbestandteil. Der Vertrag soll die fachgerechte Durchführung und Finanzierung, die Beauftragung einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung und die Dokumentation der Kontrollen und Maßnahmen gewährleisten.

- V1 und V2 – Baumschutz und Bauzeiten: Der Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten; für den festgesetzten Erhaltungsbaum und weitere zu erhaltende Gehölze sind während der Bauarbeiten geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vorzusehen. Rodungen und Fällungen erfolgen gemäß Gutachten ausschließlich vom 01.11. bis zum 28./29.02. eines Jahres. Damit werden insbesondere Eingriffe während der Brutzeit der Gehölzbrüter vermieden. Dies gilt auch für den Bereich des festgestellten Elsternests.
- V3 – Reptilien-Schutzzonen: Vor Baubeginn sind die beiden in Abbildung 11 des Fachbeitrags dargestellten Schutzzonen durch Bauzäune und Reptilienschutzzäune abzugrenzen. Sie dürfen während der Bauphase nicht als Lager-, Fahr- oder Baunebenflächen genutzt werden. Vorhandene Kleinstrukturen und der Flächenbewuchs sind bis zur anschließenden Neugestaltung der Grünanlagen zu erhalten.
- Soweit in der westlichen Grundstückszone potenzielle Reptilienhabitate für die bauliche Nachnutzung in Anspruch genommen werden, ist der Rückbau gemäß Fachbeitrag schonend während der Aktivitätsphase von März bis Oktober und bei mindestens 17 °C Lufttemperatur durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung legt die geeigneten Arbeitszeitfenster nach den örtlichen Bedingungen fest. Dabei sind zugleich die Anforderungen zum Schutz der Gehölzbrüter zu beachten.
- V4 – Ökologische Baubegleitung und Gebäudekontrolle: Ein qualifiziertes Fachbüro begleitet und dokumentiert die Maßnahmen V1 bis V3, überprüft die Arbeitszeitfenster und erstellt Tagesberichte. Vor dem Abbruch ist das Bestandsgebäude erneut insbesondere auf mögliche Fledermausquartiere zu kontrollieren und durch die ökologische Baubegleitung freizugeben. Abbruch-, Rodungs- und vorbereitende Baumaßnahmen dürfen erst nach den jeweils erforderlichen Kontrollen und Freigaben erfolgen. Werden besetzte Lebensstätten festgestellt, ist das weitere Vorgehen vor dem Eingriff mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Freiflächengestaltung und die Anordnung von Stellplätzen sind auf die Erhaltung geeigneter Reptilienlebensräume abzustimmen. Die im Gutachten vorgesehenen Schutzzonen sind bis zur Herstellung geeigneter neuer Freiflächen zu sichern. Extensive Pflege und geeignete Kleinstrukturen verbessern die Habitateignung. Für die gutachterlich untersuchte Parkdecklösung ist eine Aufstiegshilfe an der Ostseite vorgesehen. Abweichende Ausführungen sind fachlich so abzustimmen, dass die erforderlichen Schutzfunktionen erhalten bleiben; eine pauschale Übertragbarkeit des untersuchten Freiflächenkonzepts wird nicht vorausgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen V1 bis V4, der Gebäudekontrolle vor dem Abbruch und der fachlich abgestimmten Freiflächengestaltung können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Die Bewertung beruht ausdrücklich auf der Umsetzung und Sicherung dieser Maßnahmen; sie setzt nicht voraus, dass geschützte Arten auf dem Grundstück generell fehlen.

Die Darstellung der Artenschutzmaßnahmen in der Begründung und unter Hinweis Nr. 15 des Satzungstextes erläutert die gutachterlichen Anforderungen und ihre Berücksichtigung im Vollzug. Die gesonderte vertragliche Sicherung erfolgt entsprechend der beschlossenen Abwägung außerhalb des Bebauungsplans vor dem abschließenden Satzungsbeschluss. Die Durchführung im Bauablauf wird durch die ökologische Baubegleitung überwacht; die verantwortliche Person ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten zu benennen.

11 Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von einer förmlichen Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Für die Eingriffsregelung gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Die Umweltbelange werden gleichwohl ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Die nachfolgenden Schutzgutbetrachtungen berücksichtigen insbesondere die aktualisierte Artenschutzuntersuchung, die Verschattungsstudie und das Schallgutachten.

11.1 Schutzgut Menschen

Während der Bauphase sind vorübergehende Belastungen durch Baustellenlärm, Baustellenverkehr, Staub und Erschütterungen zu erwarten. Diese sind durch eine geordnete Baustellenabwicklung, geeignete Arbeitszeiten und die Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu begrenzen. Es handelt sich um zeitlich begrenzte Auswirkungen der innerörtlichen Baumaßnahme.

Im Betrieb entstehen Geräusche durch die Wohnnutzung, den Verkehr und technische Anlagen. Gegenüber dem Leerstand nimmt der Verkehr zu; gegenüber der früheren Kita-Nutzung werden im Schallgutachten tagsüber allenfalls geringe Mehrverkehre erwartet. Fahrten nachts sowie an Wochenenden werden berücksichtigt. Das vorhandene Straßennetz und die kurze Verbindung zur Mannesmannstraße ermöglichen nach der gutachterlichen und planerischen Bewertung eine verträgliche Erschließung der untersuchten Nutzung. Näheres, auch zu den zwei ergänzenden Dienstleistungsstellplätzen, ist Kapitel 5 zu entnehmen.

Das Schallgutachten vom 19.11.2025 weist für das untersuchte Parkdeck tagsüber die Einhaltung der herangezogenen Richtwerte nach. Die nächtliche Überschreitung um bis zu 3 dB kann durch eine schallabsorbierende Deckenunterseite mit einem Absorptionsgrad von mindestens 0,2 vermieden werden. Unter Umsetzung dieses oder eines nachweislich gleichwertigen Schallschutzkonzepts ist die untersuchte Parkierungsanlage grundsätzlich verträglich. Die ergänzenden Dienstleistungsstellplätze und haustechnischen Anlagen sind in den konkreten schalltechnischen Nachweis einzubeziehen; für Wärmepumpen und vergleichbare Aggregate erfolgt die Detailbewertung im nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsverfahren (Kapitel 7.6.1).

Die Verschattungsstudie vom 04.05.2026 bewertet die zusätzlichen Verschattungen durch die untersuchte Bebauungsvariante als zumutbar. Die untersuchten Nachbarwohnungen bleiben ausreichend besonnt; auch die punktuell stärkere winterliche Einschränkung wird unter Berücksichtigung der örtlichen Fassaden- und Überdachungssituation als vertretbar eingestuft. Für die betrachtete PV-Anlage ergibt sich eine geschätzte Ertragsminderung von etwa 1,25 Prozent. Der Untersuchungsumfang und die Abgrenzung zum weitergehenden Höhen- und Baukörperspielraum des Bebauungsplans sind in Kapitel 7.2 erläutert. Diese Ergebnisse ersetzen keinen Nachweis für davon abweichende Baukörper.

Erholung

Das Plangebiet hat im derzeitigen Zustand (ehemalige Kindertagesstätte, versiegelte und ruderal geprägte Teilflächen) keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die geplante Nutzung führt daher zu keinen Einschränkungen vorhandener Erholungsfunktionen. Durch die vorgesehene extensive Begrünung des Parkdecks und die strukturelle Aufwertung der Grünflächen entstehen vielmehr lokal wirksame Verbesserungen für das Ortsbild und das wohnumfeldbezogene Mikroklima.

11.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Nach der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind im Plangebiet keine pauschal geschützten Vegetationsbestände betroffen. Das Grundstück ist durch das ehemalige Kita-Gebäude, befestigte Flächen, Gehölze sowie ruderalisierte und zunehmend verbrachende Grünflächen geprägt. Die Grünflächen werden als Biotoptyp HM9 – Brachfläche der Grünanlagen mit wesentlichen Anteilen struktur- und artenreicher Ausprägung – beschrieben. Die innerörtliche Vorprägung schließt eine Funktion als Lebensraum geschützter Arten nicht aus.

Zu berücksichtigen sind insbesondere Gehölzbrüter einschließlich des festgestellten Elsternests, potenzielle Reptilienhabitate und die Hinweise auf mögliche Fledermausvorkommen am Bestandsgebäude. Aus den zwei Übersichtsbegehungen kann kein genereller Ausschluss sämtlicher Vorkommen abgeleitet werden. Mit der fortgeschriebenen Untersuchung vom 16.03.2026 wurden die Hinweise aus der Beteiligung fachlich aufgegriffen und Vermeidungsmaßnahmen konkretisiert.

Baubedingt können Lebensstätten beeinträchtigt und Tiere bei Rodung, Abbruch oder Baufeldfreimachung verletzt oder getötet werden. Die Maßnahmen V1 bis V4 begrenzen diese Risiken durch Baumschutz, zeitliche Vorgaben, Reptilien-Schutzzonen einschließlich geeigneter Zäune sowie Kontrollen und Freigaben durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung. Vor dem Abbruch ist insbesondere die erneute Kontrolle des Gebäudes auf Fledermausquartiere erforderlich. Die Maßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss vertraglich gesichert (Kapitel 10).

Die Begrünungsvorgaben und der Baumerhalt bilden den planungsrechtlichen Rahmen der Freiflächengestaltung. Diese ist einschließlich der Stellplatzflächen auf die erforderlichen Habitatfunktionen abzustimmen. Unter Umsetzung der Maßnahmen V1 bis V4 und einer fachlich abgestimmten Habitatgestaltung können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Die Schutzmaßnahmen sind auch bei einer von der untersuchten Variante abweichenden Ausführung wirksam sicherzustellen; die Begrünung allein ersetzt sie nicht.

11.3 Schutzgut Boden/Fläche

Die Planung ermöglicht die bauliche Neuordnung eines bereits bebauten innerörtlichen Grundstücks. Gebäude, Parkierungsanlagen, Zufahrten und Stellplätze beanspruchen Boden und schränken dessen natürliche Funktionen ein. Maßgeblich für die Bewertung des Angebotsbebauungsplans sind die zulässige Grundstücksausnutzung und die zugehörigen Begrünungs- und Befestigungsvorgaben. Flächenangaben zu einer konkreten Bebauungsvariante bestimmen den zulässigen Umfang der Bodeninanspruchnahme nicht.

Die Auswirkungen auf Boden und Fläche werden anhand der zulässigen Bebauung einschließlich der Nebenanlagen und Stellplatzflächen gegenüber dem baulich vorgeprägten Bestand bewertet. Die mögliche zusätzliche Bodeninanspruchnahme bleibt auf das innerörtliche Grundstück begrenzt. Wasserdurchlässige Befestigungen, der Erhalt von Vegetationsflächen und die Dachbegrünung mindern die Auswirkungen. Eine begrünte Dachfläche ersetzt die natürlichen Bodenfunktionen einer unversiegelten Fläche jedoch nicht vollständig.

Durch die Nachverdichtung im Innenbereich wird zudem der Druck auf unbebaute Außenbereichsflächen reduziert. Die Planung entspricht damit den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und leistet einen Beitrag zur Schonung hochwertiger, bislang unbebauter Flächen im Außenbereich.

Die Bodeninanspruchnahme wird durch die festgesetzte GRZ sowie die Anforderungen an Befestigung und Begrünung begrenzt. Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Vorprägung und der ausschließlichen Innenentwicklung werden die Auswirkungen als städtebaulich vertretbar bewertet. Auch zusätzliche Stellplätze sind innerhalb dieses Rahmens zu realisieren.

11.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder wasserrechtlichen Schutzgebiete. Das Gebiet liegt vollständig im innerörtlichen Siedlungsbereich und ist bereits durch frühere Nutzungen sowie bestehende Versiegelungen geprägt. Während der Bauphase können geringfügige Risiken für das Grundwasser bestehen, wie sie bei jeder Baustelle üblich sind; diese lassen sich durch die Einhaltung der allgemeinen technischen Regeln problemlos minimieren.

Die bauliche Neuordnung verändert die Abflussverhältnisse auf dem Grundstück. Die extensive Begrünung des Parkdecks sowie wasserdurchlässige Befestigungen im zulässigen Umfang vermindern und verzögern den Oberflächenabfluss. Daraus folgt jedoch nicht ohne Bemessung, dass jede zusätzliche Befestigung vollständig hydrologisch ausgeglichen wird.

Nach der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke ist das Grundstück im Mischsystem erschlossen. Durch gegebenenfalls erforderliche Rückhaltemaßnahmen ist eine Verschärfung des Niederschlagswasserabflusses zu vermeiden. Die Bemessung und die Anschlussbedingungen werden im Entwässerungsantrag parallel zum Bauantrag konkretisiert. Sämtliche Stellplatzflächen sind dabei einzubeziehen.

Die vorhandene Anschlussmöglichkeit und die auf dem Grundstück vorzusehende Rückhaltung bilden eine grundsätzlich geeignete Entwässerungslösung. Unter Beachtung der Anforderungen der Verbandsgemeindewerke und der Hinweise zum Baugrund sind keine unbewältigbaren wasserwirtschaftlichen Konflikte erkennbar. Eine gezielte Versickerung wird für diese Lösung nicht vorausgesetzt.

11.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Siedlungsraum und ist bereits baulich vorgeprägt. Während der Bauphase entstehen vorübergehend Staub und Abgase, die durch eine geordnete Baustellenabwicklung zu mindern sind. Die neue Bebauung verändert örtlich die Aufheizung, Verdunstung und Durchlüftung. Der Baumerhalt, verbleibende Vegetationsflächen und die extensive Dachbegrünung des Parkdecks mindern diese Auswirkungen. Angesichts der kleinräumigen Innenentwicklung und der vorgesehenen Begrünung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft als vertretbar bewertet; ein vollständiger rechnerischer Ausgleich zusätzlicher Versiegelung wird hieraus nicht abgeleitet.

11.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage; eine Erweiterung in die freie Landschaft findet nicht statt. Gegenüber dem bisherigen Kita-Gebäude wird eine größere bauliche Kubatur ermöglicht. Die Höhenbegrenzung, die gestaffelte Geschossigkeit, die Baugrenzen, der Baumerhalt und die Begrünungsvorgaben begrenzen die Veränderung des örtlichen Erscheinungsbildes. Die Ortsgemeinde bewertet diese Veränderung im Zusammenhang mit der angestrebten Innenentwicklung als städtebaulich vertretbar. Die Auswirkungen auf Nachbargebäude und deren Besonnung werden gesondert in Kapitel 7.2 behandelt.

11.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Das Gebiet liegt außerhalb ausgewiesener Grabungsschutzbereiche und weist aufgrund seiner innerörtlichen Lage und der früheren Nutzung als Gemeinbedarfsfläche eine hohe anthropogene Vorprägung auf. Ein Auftreten bislang unbekannter archäologischer Funde kann jedoch niemals vollständig ausgeschlossen werden.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten unerwartete Funde auftreten, sind die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten und die zuständige Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Unter Einhaltung dieser Anforderungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Zu den berührten Sachgütern gehört die in der Verschattungsstudie untersuchte PV-Anlage auf dem Dach Buchenweg 11. Für die untersuchte Bebauungsvariante wird unter den in Kapitel 7.2 genannten Annahmen eine Ertragsminderung von etwa 1,25 Prozent abgeschätzt. Diese begrenzte Beeinträchtigung wurde in die Abwägung eingestellt und für den untersuchten Entwurf als zumutbar bewertet.

11.8 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Minimierung der potenziellen Beeinträchtigungen für Tiere

- Die Maßnahmen V1 bis V4 der Artenschutzuntersuchung vom 16.03.2026 sind umzusetzen und vor dem Satzungsbeschluss vertraglich zu sichern. Hierzu gehören insbesondere Baumschutz und Rodungszeiten vom 01.11. bis zum 28./29.02. eines Jahres. Die vollständigen Vorgaben und ihre Sicherung sind in Kapitel 10 beschrieben.
- Die beiden Reptilien-Schutzzonen gemäß Abbildung 11 des Fachbeitrags sind vor Baubeginn durch Bauzäune und Reptilienschutzzäune abzugrenzen, während der Bauphase freizuhalten und bis zur Herstellung geeigneter neuer Grünflächen zu erhalten.
- Der Rückbau des nicht zu erhaltenden potenziellen Reptilienhabitats erfolgt schonend im Zeitraum März bis Oktober bei mindestens 17 °C Lufttemperatur und nach Festlegung der geeigneten Arbeitszeitfenster durch die ökologische Baubegleitung.
- Die ökologische Baubegleitung kontrolliert und dokumentiert die Maßnahmen und gibt das Bestandsgebäude erst nach erneuter Untersuchung insbesondere auf mögliche Fledermausquartiere zum Abbruch frei. Erforderliche Kontrollen und Freigaben sind auch vor Rodungs- und vorbereitenden Baumaßnahmen durchzuführen.
- Die Freiflächengestaltung einschließlich sämtlicher Stellplatzflächen ist auf die Habitatbelange abzustimmen. Extensive Pflege, geeignete Kleinstrukturen und die im Gutachten vorgesehene Aufstiegshilfe zum begrünten Parkdeck unterstützen die Eignung der verbleibenden beziehungsweise neu geschaffenen Lebensräume.

Maßnahmen zur Minderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen

- Förderung der Durchlüftung durch Beschränkung der Baudichte mittels Festsetzung der offenen Bauweise
- Erhalt von Bäumen durch textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Ausschluss von Schottergärten

Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen

- Erhalt von Bäumen durch textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Festsetzung einer Dachbegrünung für das Parkdeck
- Ausschluss von Schottergärten

12 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,	Für die gutachterlich untersuchte Bebauungs- und Nutzungsvariante ist ein schallverträglicher Lösungsweg aufgezeigt (Kapitel 7.6.1). Die Verschattung und der Bezug der Untersuchung zum zulässigen Höhen- und Baukörperspielraum werden in Kapitel 7.2 behandelt. Die Untersuchungsergebnisse legen keine konkrete Gebäudeausführung fest.
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 diesem Belang.*
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,	Die Planung ermöglicht seniorengerechtes und betreutes Wohnen und berücksichtigt dabei auch den entsprechenden Wohnbedarf jüngerer Menschen mit Behinderungen.
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	*Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang.*
5. 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,	Die zulässige größere Gebäudekubatur verändert das Ortsbild. Höhenbegrenzung, gestaffelte Geschossigkeit, Baugrenzen, Abstände und Begrünung mindern die Auswirkungen (Kapitel 7.2 und 11.6).
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	*Keine Auswirkungen.*
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere *a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*	*siehe Kapitel 11.2 ff.*

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	**Voraussichtliche Auswirkung der Planung**
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	*keine Auswirkungen, siehe Kapitel 4.2.*
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	Die Auswirkungen durch Verkehr, Parkdeck und Verschattung sowie die Anforderungen an technische Anlagen werden in Kapitel 11.1 dargestellt. Die Bewertungen gelten unter den dort genannten Voraussetzungen und innerhalb des jeweiligen gutachterlichen Untersuchungsumfangs.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	Archäologische Funde sind nach den gesetzlichen Vorgaben zu behandeln. Für die betrachtete PV-Anlage wird bei der gutachterlich untersuchten Bebauungsvariante eine geringe Ertragsminderung prognostiziert (Kapitel 11.7).
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	Schallwirkungen werden durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen begrenzt. Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Mischsystem mit erforderlicher Rückhaltung auf dem Grundstück; die konkrete Bemessung ist mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen (Kapitel 5 und 7.6.1).
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	Die Festsetzung einer Solarmindestfläche von 30 Prozent der nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude unterstützt die Nutzung erneuerbarer Energien. Solarwärmekollektoren können auf diese Fläche angerechnet werden. Die extensive Dachbegrünung des Parkdecks dient insbesondere der Rückhaltung und der ökologischen Aufwertung. Die Begründung der Festsetzungen sowie die Anforderungen zur Vermeidung von Blendwirkungen sind in den Kapiteln 7.7 und 8.6 erläutert.
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	*Der Landschaftsplan stellt für die Fläche keine spezifischen Ziele und Maßnahmen dar. Sonstige zu berücksichtigenden Pläne sind nicht vorhanden.*
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,	*keine derartigen Gebiete vorhanden.*
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	*keine erheblichen Auswirkungen.*

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	**Voraussichtliche Auswirkung der Planung**
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,	*keine Auswirkungen.*
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,	*Keine Auswirkungen.*
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,	Die Wohngebietsentwicklung erzeugt zusätzlichen Verkehr gegenüber dem Leerstand. Die Anbindung über Zum Kellerpfad, die begrenzte bauliche Ausnutzung und der Nutzungskatalog bilden den planerischen Rahmen. Das Gutachten bewertet eine konkrete Nutzungsvariante. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der beantragten Nutzung; die ergänzende Entscheidung zu Dienstleistungsstellplätzen ist zu berücksichtigen (Kapitel 5).
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	*Die örtlichen Starkregengefahren und oberflächlichen Abflusswege sind bei der Gebäude-, Freiflächen- und Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Rückhaltung und Objektschutz dienen der Vermeidung zusätzlicher Abflussbelastungen und der Minderung von Überflutungsschäden; siehe Kapitel 4.5 und 5.*
13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	*Keine Auswirkungen.*

13 Umsetzung der Planung

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit in kirchlichem Eigentum. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

Die Umsetzung der zulässigen baulichen Nutzungen erfolgt auf privater Grundlage. Die hierfür anfallenden Kosten sind zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vollständig ermittelt. Die Kostenübernahme für Bebauungs- und Fachplanungen sowie die erforderlichen Gutachten wird zwischen der Ortsgemeinde und dem privaten Kostenträger vertraglich geregelt.

Die gesonderte vertragliche Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans ist in Kapitel 10 erläutert. Die Bereitstellung und zweckentsprechende Verfügbarkeit der ergänzend beschlossenen zwei Stellplätze für Pflegedienste, Handwerker und vergleichbare Dienste werden ebenfalls außerhalb des Bebauungsplans geregelt. Zusätzliche planungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden hierfür nicht getroffen.