



Kreisverwaltung Südwestpfalz · 66951 Pirmasens

Kernplan – Gesellschaft für  
Städtebau + Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12  
66557 Illingen

**Abteilung Bauen und Umwelt**

**Besucheranschrift:**

**Delaware Avenue 12-18, 66953 Pirmasens**

Sachbearbeiter: Hr. Welle

Durchwahl: 06331/809-240

Telefax: -

E-Mail: a.welle@lksuedwestpfalz.de

Unser Zeichen: VI/62/BP25-002

Datum: 14.04.2025

**Vollzug des Raumordnungsgesetzes (ROG) & Landesplanungsgesetzes (LPIG)  
Bebauungsplan „Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen“ der OG Bechhofen  
Hier: Beteiligung nach §4 Abs.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde nehmen wir zur o.g. Planung wie folgt Stellung:

Geplant ist die Vorbereitung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenresidenz durch die Neuausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der spezifischen Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“ auf einer Fläche von laut Planunterlagen ca. 1,1 ha am nördlichen Ortsrand von Bechhofen. Wir verweisen grundsätzlich auf die Inhalte unserer noch ausstehenden landesplanerischen Stellungnahme nach §20 LPIG (bereits beantragt).

Zur hinreichend konkreten Abgrenzbarkeit einer Wohnnutzung zu einer Sondergebietsnutzung bitten wir im weiteren Planungsverlauf um ausführliche Betriebsbeschreibung (welche auch den Planunterlagen beigelegt werden sollte). Diese Frage ist u.a. für die Sondergebietsfähigkeit des Planentwurfs von Bedeutung und schlägt sich ggf. auch auf die raumordnungsrechtliche Schwellenwertrelevanz für die Wohnbauflächenneuausweisung nieder. Eine abschließende Beurteilung ist derzeit nicht möglich. Bestenfalls werden diese Informationen den Antragsunterlagen zur entsprechenden landesplanerischen Stellungnahme als Ergänzung nachgereicht.

Hinweise Bauleitplanung:

Gemäß der allgemeinen Zweckbestimmung einer privaten Grünfläche dient diese nicht zur Errichtung von baulichen Anlagen. Diese können lediglich im Einzelfall in untergeordneter Art und Weise zugelassen werden. Der Regelungsgehalt der Textfestsetzungen lässt Rückschlüsse auf konkret geplante bauliche Anlagen in diesem Bereichen zu. Die Festsetzung einer nicht-überbaubaren Grundstücksfläche (ggf. mit entsprechenden Modifikationen) wird deshalb angeregt.



Im östlichen Grundstücksbereich ist ein Grenzabstand von 3 m bei drei zulässigen Vollgeschossen und einer grundsätzlichen Gesamthöhe von ca. 10 m geplant. Wir empfehlen im Vorfeld eine Überprüfung, ob die 3 m Grenzabstand aus bauordnungsrechtlicher Sicht ausreichend ist. Andernfalls könnte die Ausnutzbarkeit des Baufensters eingeschränkt sein. Dem Grundsatz nach gilt eine Abstandsfläche von  $0,4 \times \text{Höhe}$ . Eine abschließende Beurteilung ist mangels beigefügter konkreter Vorhabenpläne unsererseits derzeit nicht möglich. Wir empfehlen im weiteren Planungsverlauf die Thematik mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu erörtern.

Die Erschließung jeglicher Art kann nur durch bestehende Wohngebiete erfolgen. Dies ist, v.a. vor dem Hintergrund potentieller Zusatzverkehre und deren Auswirkungen, in die planerische Abwägungsentscheidung einzubeziehen.

Ebenfalls in die Abwägungsentscheidung einzubeziehen ist die Errichtung eines großemäßig aus der Umgebungsbebauung erheblich herausstechenden Gebäudes im Hinblick auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Baukultur.

Ausnahmeregelungen (z.B. hier zur Dachlandschaft, 16.1.) sind grundsätzlich abschließend zu regeln (Ausnahme in Fall x oder y). Eine komplett offene Ermessensentscheidung lässt das BauGB nicht über die Ausnahme zu.

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen, eine positive Stellungnahme der SGD als Träger öffentlicher Belange vorausgesetzt, nach einer summarischen Prüfung der derzeitigen Sach- und Rechtslage keine grundsätzlichen Bedenken. Für eine Entwässerung / Einleitung / Gewässerkreuzung / Anlage am Gewässer ist jedoch eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erst im Rahmen dieses Verfahrens kann eine endgültige Entscheidung der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

In der Anlage ist ein Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 28.01.2025 beigefügt. Das Schreiben ist Bestandteil unserer Stellungnahme.

Für diese Stellungnahme ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.



(Welle)

Anlage



Kreisverwaltung Südwestpfalz · 66951 Pirmasens

An die

Abteilung VI  
Referat 62

Im Hause

**Abteilung Bauen und Umwelt**

**Besucheranschrift:**

**Delaware Avenue 12-18, 66953 Pirmasens**

Sachbearbeiter: Herr Philipp

Durchwahl: 06331/809-227

Telefax: 06331/809-8227

E-Mail: [r.philipp@lksuedwestpfalz.de](mailto:r.philipp@lksuedwestpfalz.de)

Unser Zeichen: VI/63-362-115

Datum: 28.01.2025

**Vollzug des Bundes- und des Landesnaturschutzgesetzes (BNatSchG / LNatSchG);  
Naturschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Seniorenresidenz  
Mühlstraße Bechhofen“ der Ortsgemeinde Bechhofen  
Hier: Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Bebauungsplanentwurf bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Solche Beeinträchtigungen sind zunächst grundsätzlich zu vermeiden und zu mindern, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände, jedoch sind folgende Punkte zu beachten:

Als weitere Vermeidungsmaßnahme sind die Gehölze auf dem Flurstück 3203 zum Erhalt festzusetzen. Sollte dies bau- oder anlagenbedingt nicht möglich sein, sollte sich der noch festzulegende Ausgleich auf die Herstellung und Entwicklung neuer Gehölzstrukturen im Umfeld konzentrieren. Die Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem Grünordnungsplan darzustellen.

Darüber hinaus soll zur Einbettung der geplanten Residenz in das Landschaftsbild eine Gehölzreihe entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen hergestellt, gepflegt und unterhalten werden. Hierfür sind standortheimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Diese Gehölzreihe kann dann auch als Teilausgleich herangezogen werden.

Zur Beurteilung der vorhabenbezogenen Beeinträchtigungen und des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu erarbeiten. Für eine materiell-rechtlich einwandfreie Ausgleichsbedarfsermittlung wird die Anwendung des „*Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz*“ des MKUEM empfohlen.



Gemäß der Landeskompensationsverzeichnisverordnung übermitteln die Träger der Bauleitplanung die Daten zum Eingriff und zum Ausgleich in das digitale Kompensationskataster (KSP) des Landes Rheinland-Pfalz **vor** Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans. Unsererseits wurde unter der Kennung **EIV-012025-0FBG4R** das zugehörige Objekt in KSP generiert und für die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land zur weiteren Bearbeitung freigeschaltet. Die o. g. Angaben sind entsprechend elektronisch zu ergänzen.

[REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez.

(Philipp)