

Ortsgemeinde Bechhofen
Landauer Str. 18-20
66482 Zweibrücken

PROJEKT:

Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen
Bebauungsplan und Teiländerung des Flächennutzungs-
plans in der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Orts-
gemeinde Bechhofen

Umweltbericht



Saarlouis, den 27.05.2025

Dr. Maas
Büro Dr. Maas Gbr

Otto-Hahn-Hügel 49
66740 Saarlouis
Tel: 06831/46378
e-mail: buero@dr-maas.com

Inhalt:

| | |
|--|----|
| 1. Einleitung | 3 |
| 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans | 3 |
| 1.1.1 Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 1.1.2 Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 1.1.3 Verkehrliche Erschließung | 4 |
| 1.1.4 Umfang des Vorhabens und Angabe zum Bedarf an Grund und Boden | 4 |
| 1.2 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung | 5 |
| 1.2.1 Fachgesetze | 5 |
| 1.2.2 Fachplanungen | 7 |
| 1.2.2.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) IV Westpfalz | 7 |
| 1.2.2.2 Flächennutzungsplan | 8 |
| 1.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte | 9 |
| 2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | 10 |
| 2.1 Schutzgut Mensch | 10 |
| 2.2 Schutzgut Arten und Biotope | 11 |
| 2.3 Schutzgut Boden | 16 |
| 2.4 Schutzgut Wasser | 18 |
| 2.5 Schutzgut Klima | 19 |
| 2.6 Schutzgut Landschaftsbild | 20 |
| 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 21 |
| 2.8 Wechselwirkungen | 22 |
| 3. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 22 |
| 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen | 22 |
| 4.1 Minimierungsmaßnahmen | 22 |
| 5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung | 25 |
| 6. Ersatzmaßnahmen | 28 |
| 7. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 30 |
| 8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 30 |
| 9. Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG | 31 |
| 10. Allgemein verständliche Zusammenfassung | 32 |

Anhang:

Pflanzenaufnahmen 1-2

Plan-Nr. 1: Bestands- und Konfliktplan, M 1:500

Plan-Nr. 2: Ziele und Maßnahmen, M 1:500

Plan-Nr. 3: Ausgleichsfläche, Bestand, M 1:1000

Plan-Nr. 4: Ausgleichsfläche, Zielplanung, M 1:1000

1. EINLEITUNG

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Zu betrachten sind die einzelnen Schutzgüter und die Wechselwirkungen untereinander. Dazu ist nach § 2 Abs. 4 des BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen **erheblichen** Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden.

Ebenso ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes Bestandteil der Umweltprüfung. Die Durchführung einer eigenständigen Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG entfällt, da der Umweltbericht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

Der Umweltbericht bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger sonstiger öffentlicher Belange sowie eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

1.1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Vorhabenträgerin, die Römerhaus Bauträger GmbH aus Schifferstadt, plant in der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Ortsgemeinde Bechhofen, den Neubau einer Seniorenresidenz.

Aktuell besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren erforderlich wird.

1.1.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Bechhofen am Ende der Mühlstraße, die gleichzeitig die Zufahrt zum Friedhof darstellt (s. Abb. 1).



Abb. 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich

1.1.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Der Geltungsbereich ist bereits von der Ortslage Bechhofen aus durch das bestehende Wohngebiet über die Mühlstraße erschlossen.

1.1.4 UMFANG DES VORHABENS UND ANGABE ZUM BEDARF AN GRUND UND BODEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,84 ha.

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Gesamtes Plangebiet: 8.453 m²
- Sonstiges Sondergebiet „Seniorenresidenz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO): 6.634 m²
- Vollversiegelte Flächen bei GRZ 0,6: 3.980 m²
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und Gebäudenbenflächen: 2.654 m²
- Private Grünflächen: 759 m²
- Versickerungsanlagen: 790 m²
- Straßenverkehrsfläche: 270 m²

Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“ festgesetzt. Zulässig sind:

- vollstationäre Pflege / Pflegeappartements mit max. 105 Betten,
- max. 5 Service-Wohnungen,
- Anlagen und Einrichtungen zur Kurzzeitpflege,
- der Seniorenresidenz dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für die Pflege (z.B. Sanitäranlagen),
- den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie, Ausstellungsräume,
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wellness, Massage und sonstige Anwendungen sowie für Kosmetik,
- Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Bistro, Café mit Kiosk, Restaurant),
- Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Mulden-Rigolen, Rigolen).

1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

1.2.1 FACHGESETZE

Folgende Ziele und Grundsätze einzelner Fachgesetze finden im Rahmen der vorliegenden Planung Berücksichtigung

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz)

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323 vom 29. Oktober 2024)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert am 21.01.2013

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S 306)

Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen.

Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225, ber. Nr. 340) m.W.v. 09.07.2024

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023.

Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.

Landesnaturschutzgesetz vom 6. Okt. 2015 (LNatSchG) (Rheinland-Pfalz), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 7. Okt. 2008 (Rheinland-Pfalz), vierte Teilfortschreibung vom 17. Januar 2023

Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz

1.2.2 FACHPLANUNGEN

1.2.2.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN (RROP) IV WESTPFALZ

Die Umgebung der Ortslage von Bechhofen ist als Vorranggebiet für die Sicherung des Grundwassers (Z36) sowie als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G25) festgelegt. Die Ortslage von Bechhofen selbst ist hier ausgenommen. Da das geplante Projekt unmittelbar an die bebaute Ortslage angrenzt, befindet es sich außerhalb der festgelegten Vorranggebiete. Auch der weiter nördlich angrenzende Regionale Grünzug (Z19) ist nicht betroffen (vgl. Abb. 2).

Im Biotopverbund Rheinland-Pfalz werden für die Flächen keine Festlegungen getroffen (vgl. Abb. 3).

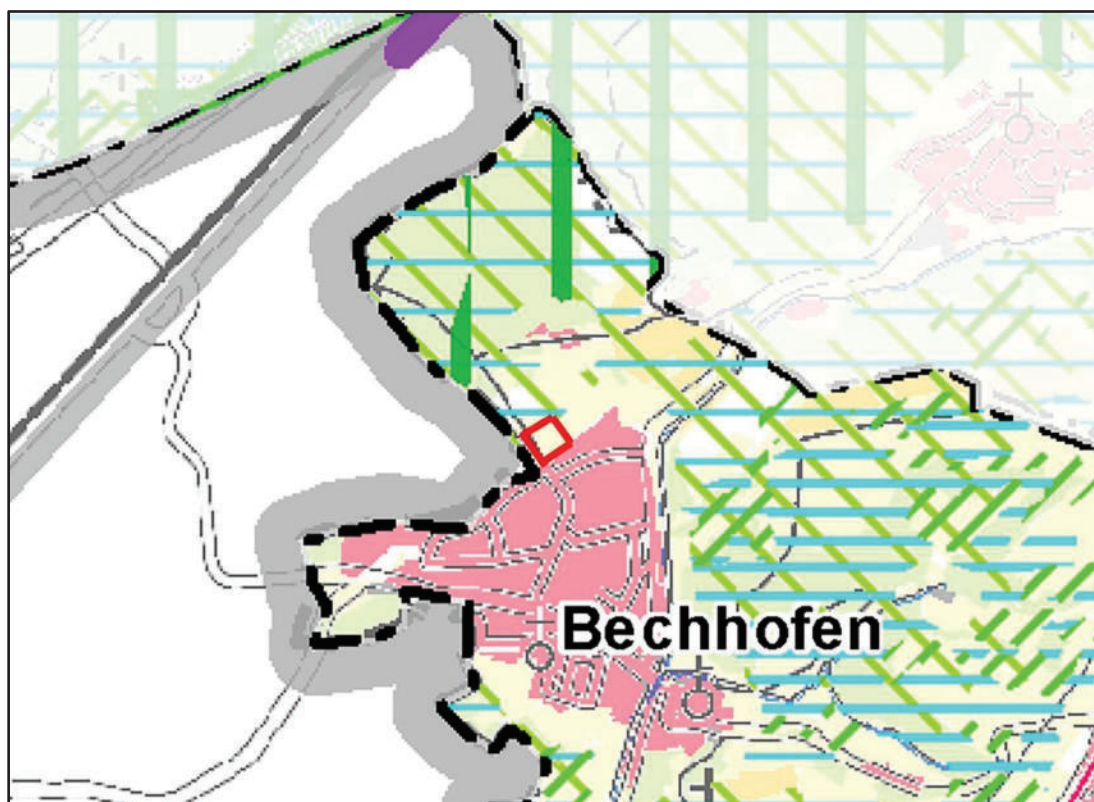


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz

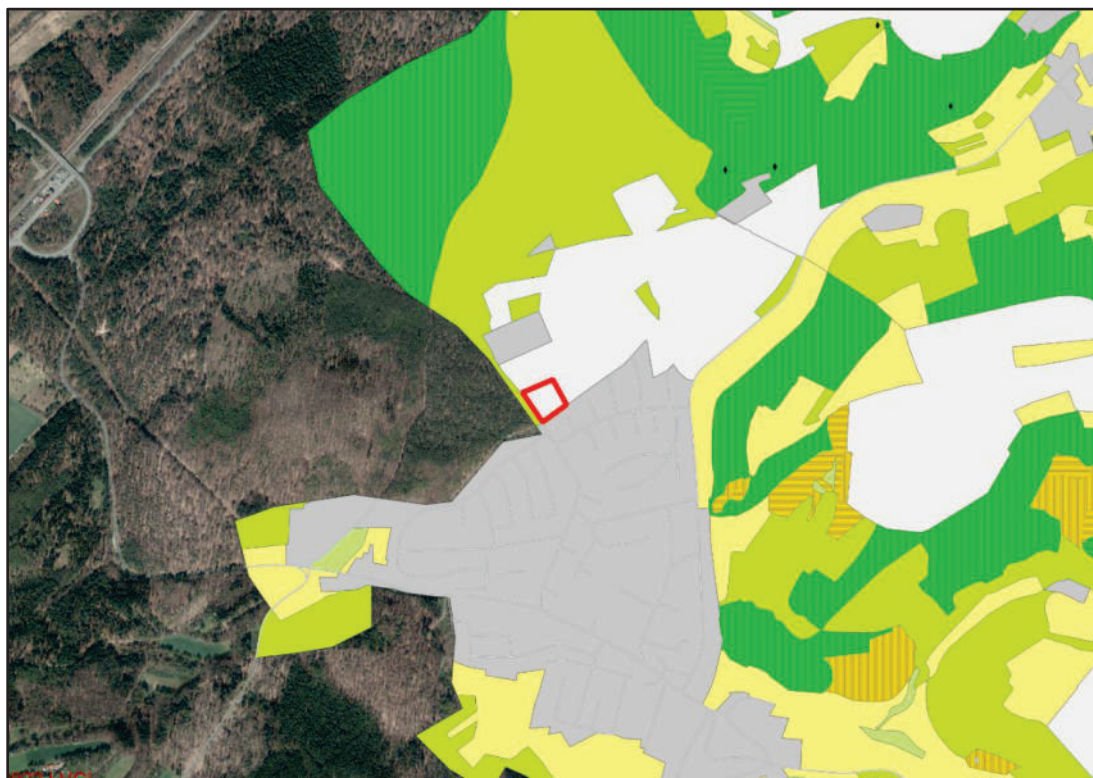


Abb. 3: Auszug aus der Planung vernetzter Biotopverbundsysteme

1.2.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land stellt den Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar (s. Abb. 4).

Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB in Teilen geändert.

Zusätzlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans, der zukünftig als sonstiges Sondergebiet dargestellt ist, wird eine Fläche westlich des Geltungsbereichs an der Landesgrenze zum Saarland als Waldfläche festgesetzt. Da es sich um einen bereits bestehenden Wald handelt, ergeben sich durch die Festsetzung keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bzw. entsprechende Wechselwirkungen.

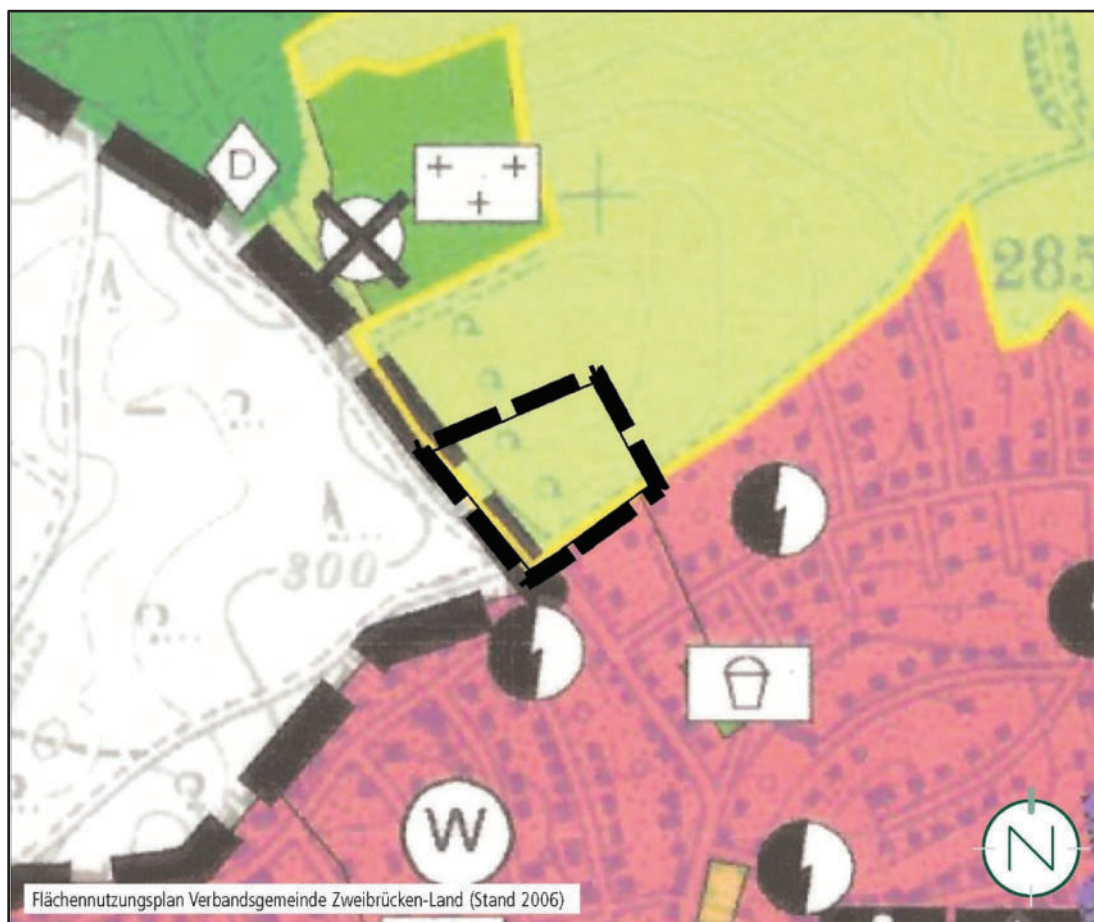


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land

1.2.3 SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

SCHUTZGEBIETE (§ 23-34 BNatSchG)

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

WASSERSCHUTZGEBIETE (§37 SWG)

Vom Vorhaben sind keine Wasserschutzgebiete nach § 37 SWG betroffen.

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE (§79 SWG)

Vom Vorhaben sind keine Überschwemmungsgebiete betroffen.

FFH-LEBENSRAUMTYPEN

Vom Vorhaben sind keine FFH-Lebensraumtypen betroffen.

2. BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.1 SCHUTZGUT MENSCH

BESCHREIBUNG

Zu prüfen ist, ob durch das geplante Vorhaben die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens in der Umgebung des Plangebietes, geknüpft an die Aktivitäten Arbeiten, Wohnen und Erholen, betroffen sein könnte. Hierbei sind u.a. die Wirkfaktoren Lärm und Schadstoffimmissionen zu betrachten. Die visuellen Beeinträchtigungen (Erholungsfunktion) werden im Kapitel zum Landschaftsbild betrachtet.

Beim Vorhaben handelt es sich um den Neubau einer Seniorenresidenz in max. dreigeschossiger Bauweise am Ortsrand von Bechhofen.

AUSWIRKUNGEN

Durch den Neubau am Ortsrand kommt es zu direkten visuellen Beeinträchtigungen von drei unmittelbar angrenzenden Wohnhäusern der Mühlstraße bzw. des Ahornweges. Durch den zu erwartenden Liefer- und Besucherverkehr kommt es zu leicht erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen in der Mühlstraße.

Die Mühlstraße und demnach auch die Hauptstraße sind für den zusätzlichen Verkehr ausreichend dimensioniert. Der ruhende Verkehr wird zudem vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert. Daraus ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die beiden genannten Straßen. Die Belange des motorisierten Verkehrs werden über den Status quo hinaus nicht signifikant beeinträchtigt. Ergänzend dazu muss betrachtet werden, dass es sich bei dem zusätzlichen Verkehr um einen antizyklischen Verkehr handelt. Sowohl die Bewohner als auch die Besucher sind nicht zu den Stoßzeiten von Pendlern etc. unterwegs.

Bezüglich der Erholungsfunktion entstehen durch die Lärm- und Abgasbelastung durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr während der Bauphase kurzfristige baubedingte Beeinträchtigungen. Das vorhandene Wegenetz bleibt auch nach Umsetzung der Baumaßnahme vollumfänglich erhalten.

ERGEBNIS

Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen durch das bestehende Wohngebiet und die Zufahrt zum Friedhof sind räumlich eng begrenzte Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.2 SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE

BESCHREIBUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans lassen sich folgende Biotoptypen unterscheiden (Benennung der Erfassungseinheiten und Nummerierung nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (2021)“:

| Code | Biotopebezeichnung | Fläche [m²] |
|------|----------------------|--------------|
| BD6 | Baumhecke | 160 |
| EA3 | Fettwiese | 539 |
| HA8 | Feldfutterbau | 7,469 |
| VA | Verkehrsstraße | 171 |
| VB2 | Feldweg, unbefestigt | 114 |
| | Summe: | 8.453 |

Der Geltungsbereich wird derzeit nahezu vollständig von Grünland eingenommen, das zum größten Teil als Feldfutterbau einzuordnen ist (s. Foto 1). Neben dem Gemeinen Weidelgras (*Lolium perenne*) kommen nur wenige weitere Arten wie Weißklee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Wiesenklee (*Trifolium pratense*) vor (vgl. Pflanzenaufnahme 1). Entlang der verlängerten Mühlstraße verläuft ein kleiner Wiesenstreifen, der etwas artenreicher aufgebaut ist (vgl. Pflanzenaufnahme 2) und von einem kleinen Fußweg gequert wird (s. Foto 2).

Im Osten grenzt ein eingewachsener, mit einer Zaunanlage umgebener Garten mit dichten Baum- und Strauchhecken aus Feldahorn (*Acer campestre*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Pflaumen (*Prunus domestica*) an den Geltungsbereich an (s. Foto 3). Nach Luftbildauswertung liegt ein ca. 2 m breiter Streifen des Gehölzbestandes innerhalb des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um durch die Zaunanlage durchgewachsene Sträucher, vorwiegend um Brombeergebüsch. Im Norden grenzt ebenfalls eine kleine Baumhecke an (s. Foto 4).



Foto 1: Geltungsbereich mit Feldfutterbau



Foto 2: Wiesenstreifen mit Fußweg



Foto 3: Eingewachsener Garten östlich des Geltungsbereichs



Foto 4: Baum- und Strauchhecke im Norden des Geltungsbereichs



Foto 5: Übersicht über den Geltungsbereich

Auf der Grundlage von Geländebegehungen im April und Juli 2024 wurden im Rahmen einer faunistischen Potenzialanalyse die artspezifischen Habitatansprüche mit der vorhandenen Lebensraumausstattung im Untersuchungsgebiet in Beziehung gesetzt und ein mögliches Vorkommen von relevanten Arten abgeleitet.

In der Potenzialabschätzung erfolgt entsprechend der Habitatstruktur und Funktionalität der Biotopkomplexe eine Abschätzung, ob ein Vorkommen vor allem von gefährdeten oder artenschutzrechtlich planungsrelevanten Arten anzunehmen ist.

Aufgrund des reduzierten Pflanzenartenspektrums und dem weitgehenden Fehlen von Blühpflanzen ist die Bedeutung der Feldfutterbauflächen für die Fauna, hier insbesondere die Insektenfauna, wie Tagfalter oder Heuschrecken, deutlich herabgesetzt. So waren lediglich allgemein häufige Arten wie Gemeiner Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*) und Nachtigall-Grashüpfer (*Chorthippus biguttulus*) anzutreffen.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (§ 44 BNATSchG)

In Abhängigkeit von der Lage und vom Umfang des geplanten Eingriffs ergibt sich ein geringes Konfliktpotenzial. Dies begründet sich aus der Lage und geringen Ausdehnung der Eingriffsfläche und den erfassten Habitatstrukturen (Feldfutterbau), die nur eine geringe Habitateignung für europarechtlich geschützte Arten aufweisen.

Für die im Eingriffsbereich zu erwartenden Vogelarten ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch den geringen Umfang des Eingriffs und das adäquat strukturierte Umfeld gewährleistet.

Eine baubedingte Tötung oder Verletzung von Vögeln ist ausgeschlossen, da keine Rodungen erforderlich sind. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden. Jagdreviere von Fledermäusen bleiben durch die geringe Größe der Eingriffsfläche weitgehend unbeeinträchtigt.

Somit werden durch die Maßnahme insgesamt keine wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 13) getötet. Es werden auch keine wildlebenden Tiere der streng geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1 Punkt 14) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört. Es werden weiterhin keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 13) beschädigt oder zerstört. Auch werden keine Standorte wildlebender Pflanzen der besonders geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 13) beschädigt oder zerstört.

Spezielle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

AUSWIRKUNGEN

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

ERGEBNIS

Aufgrund der betroffenen Biotoptypen sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Biotope zu erwarten. Der entstehende Eingriff wird über entsprechende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen (vgl. Kap. 5).

2.3 SCHUTZGUT BODEN

BESCHREIBUNG

Der Boden spielt eine zentrale Rolle im ökologischen System. Er ist ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts eines jeden Ökosystems, insbesondere durch seine Kreisläufe von Stoffen und Nährstoffen. In Bezug auf den Eintrag von Stoffen in den Boden sind seine Funktionen als Filter, Puffer und Transformator für das ökologische Gleichgewicht der Landschaft besonders wichtig. Der Boden kann Wasser verzögert speichern und sowohl anorganische als auch organische Schadstoffe binden. Zusätzlich fördert er den mikrobiellen Abbau von organischen Schadstoffen, was dazu beiträgt, schädliche Substanzen zu binden oder unschädlich zu machen. Dies reduziert das Risiko der Auswaschung ins Grundwasser und der Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen. Außerdem ist der Boden ein bedeutender Lebensraum für pflanzliche und tierische Organismen und somit auch ein wichtiger Produktionsort von Biomasse, der letztlich auch dem Menschen zugutekommt.

Die Bodenflächendaten im Maßstab 1:50.000 (BFD50) bieten einen Überblick über die Verbreitung von Böden, Boden bildenden Substraten und bodenfunktionsbezogenen Auswertungen für die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz. Demnach liegt der Geltungsbereich auf Böden aus solifluidalen Sedimenten.

Laut GÜK300 ist die Geologie im Planungsraum wie folgt aufgebaut:

| | |
|--------------|--|
| Stratigrafie | Trias, Buntsandstein, Mittlerer und Oberer Buntsandstein der Pfalz |
| Petrografie | Mittel- bis Grobsandstein, grau- bis hellrot, oben violett- oder braunrot, z.T. konglomeratisch; Kornbindung sehr variabel, basal quarzitisch (Karlstal-Felszone), obere Bereiche tonig gebunden, glimmerführend |

AUSWIRKUNGEN

Im Zusammenhang mit der geplanten Erschließung ist primär die Bodenversiegelung als negative Folge der Planung zu betrachten. Durch die Versiegelung der Bodenoberfläche werden die natürlichen Funktionen des Bodens erheblich eingeschränkt oder vollständig zerstört, wodurch der Boden als Lebensraum und Bestandteil des Ökosystems verloren geht. Zudem wird die Versickerung und Speicherung von Regenwasser stark reduziert, was zu einem schnelleren Oberflächenabfluss führt.

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von insgesamt 60% der Fläche des Sondergebietes zulässig.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzung der GRZ) und der damit gegebenen Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen auf 40 % der Geltungsbereichsfläche sowie der Festlegung von privaten Grünflächen und Versickerungsanlagen kann der Eingriff in den Bodenhaushalt gemindert werden.

Hinweise stellen gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Ein zusätzlicher Ausgleich wird durch bodenpflegerische Maßnahmen im Zusammenhang mit der Ersatzmaßnahme erbracht.

Es werden keine Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG überplant.

Folgende bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen treten auf

- Verlust des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher,
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und Standort für Pflanzen,
- Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser

Durch entsprechende Maßnahmen zum Bodenschutz wie

- Beschränkung der Überbauung und Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300
- Festsetzung der Begrünung für die Freiflächen

können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert werden.

Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) liegen nicht vor.

ERGEBNIS

Aufgrund der Versiegelungen sind Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.4 SCHUTZGUT WASSER

BESCHREIBUNG

Die Grundwasserneubildungsrate ist stark abhängig von der Art der befestigten Flächen. Die Minderung der Grundwasserneubildung ist außer von der Oberflächenversiegelung auch von der Art der Vegetationsflächen abhängig. So geben z. B. Rasenflächen, Äcker und Grünland einen großen Teil des Niederschlagswassers über Verdunstung wieder an die Atmosphäre ab.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um kein Trinkwasserschutzgebiet oder Trinkwassergewinnungsgebiet.

AUSWIRKUNGEN

Eine Flächenversiegelung durch Baumaßnahmen verändert definitionsgemäß das Oberflächenwasserabflussgeschehen.

Eine geo-/umwelttechnische Erkundung wurde durch ein geotechnisches Büro durchgeführt. Die detaillierten Ergebnisse sind dem diesbezüglichen Bericht zu entnehmen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist mit den vorgefundenen Verhältnissen im Plangebiet grundsätzlich möglich, der Abstand zum Felshorizont ist zu beachten. Versickerungsanlagen sollen nicht konzentriert, sondern über das Plangebiet verteilt angeordnet werden.

Die Entwässerung des Betrachtungsgebiets erfolgt gemäß den Grundsätzen von Landeswassergesetz bzw. Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem. Die Ableitung des

anfallenden Schmutzwassers ist in die vorhandene Mischwasserkanalisation vorgesehen. Das Oberflächenwasser kann laut Baugrunderkundung im Gebiet versickert werden. Die Wasserhaushaltsbilanz entsprechend DWA-M 102-4 ist im Entwässerungskonzept enthalten.

Bei der geplanten Anzahl von 5 Wohnungen und max. 105 Pflegebetten wird mit einem rechnerischen Spitzenabfluss Q_{ww} von nicht mehr als 2 l/s in die vorhandene Mischwasserkanalisation gerechnet. Dieser Wert ist erfahrungsgemäß deutlich zu hoch gegriffen. Nach Rücksprache des für das Entwässerungskonzept beauftragten Fachbüros mit den Verbandsgemeindewerken Zweibrücken-Land AöR am 10.04.2025 ist nicht mit nennenswerten Einflüssen auf die bestehende Abwasserbehandlung zu rechnen.

Bei sorgfältiger Bauausführung nach geltenden Standards und Normen ist mit keiner erheblichen baubedingten Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen. Die Grundwasserneubildungsrate wird nur unwesentlich verändert.

ERGEBNIS

Bezüglich des Schutzgutes Wasser sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 SCHUTZGUT KLIMA

BESCHREIBUNG

Großräumlich betrachtet liegt der Planungsraum im Einflussbereich eines gemäßigten ozeanischen Klimas. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 900 mm und 1000 mm im Jahr, wobei die meisten Niederschläge im November/Dezember fallen. Aber auch zwischen Mai und Juni können Spitzenwerte auftreten. Dagegen ist der April der trockenste und wetterbeständigste Monat. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen zwischen 8,5 und 9,5°C. Klimafaktoren wie Relief (Geländehöhe, Exposition, Inklinaton) und Oberflächenbedeckung sind für eine kleinräumige Differenzierung innerhalb des Mesoklimas verantwortlich.

AUSWIRKUNGEN

Durch das Vorhaben werden sich nur geringe Veränderungen des Meso- und Mikroklimas in Richtung eines Siedlungsklimas ergeben. Diese Beeinträchtigungen werden

nicht als erheblich eingestuft. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung sind nicht notwendig.

ERGEBNIS

Bezüglich des Schutzgutes Klima sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

BESCHREIBUNG

Es handelt sich beim Geltungsbereich um eine Siedlungsrandlage. An die bestehende Wohnbebauung grenzen weithin offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Eine vertikale Strukturierung ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht gegeben (s. Foto 5).

Einsehbar ist die geplante Seniorenresidenz lediglich für die wenigen, unmittelbar angrenzenden Anrainer im Süden sowie für die Besucher des Bechhofener Friedhofs von der westlich gelegenen Zufahrt aus.

Insgesamt handelt es sich um eine stark durch den Menschen geprägte Landschaft, einerseits durch den Siedlungsbereich und andererseits durch eine recht monotone Landwirtschaftsfläche.

AUSWIRKUNGEN

Durch die kleinflächige Erweiterung der Wohnbebauung ergeben sich deutliche Veränderungen des Landschaftsbildes. An die Stelle der Landwirtschaftsflächen tritt eine Wohnbebauung mit Gartenanlagen.

Es handelt sich um einen dreigeschossigen Wohnkomplex am Rand der bebauten Ortslage, in der bereits eine zweigeschossige Bauweise vorhanden ist. Somit wird das bestehende Landschaftsbild einer Ortsbebauung in geringem Umfang in die offene Landschaft erweitert. Durch die im Westen, Osten und Norden vorhandenen Gehölzbestände ist der neue Gebäudekomplex nur aus nächster Nähe wahrnehmbar (vgl. Foto 5).

Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen im angrenzenden Wohngebiet und der geplanten Begrünungsmaßnahmen im Bereich des neuen Gebäudekomplexes fügt sich das geplante Vorhaben harmonisch in die Landschaft ein

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Maßnahmen zur Anpflanzung von Laub-Hochstämmen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zusätzlich minimiert werden.

Da das Entwässerungskonzept entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Verwallung zum Schutz vor Hangwasser vorsieht, ist hier eine Gehölzpflanzung nicht möglich, da die Funktion der Wasserrückhaltung durch Wurzeleinwuchs gefährdet wäre.

ERGEBNIS

Aufgrund der betroffenen Landschaftsstrukturen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind insbesondere Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Als Sachgüter sind jedoch auch Rechte und Werte Dritter zu berücksichtigen.

Im Bereich des Bauvorhabens befinden sich keine bislang bekannten Standorte der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt. Allerdings liegt das Planungsgebiet in der Hauptverteidigungslinie des Westwalls. Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammen.

| Schutzgut | Erheblichkeit der Auswirkungen | | |
|----------------------|--------------------------------|--------|------|
| | gering | mittel | hoch |
| Mensch | | X | |
| Tiere und Pflanzen | X | | |
| Boden | | | X |
| Wasser | X | | |
| Klima | X | | |
| Landschaftsbild | | X | |
| Kultur und Sachgüter | X | | |
| | | | |

2.8 WECHSELWIRKUNGEN

Die Wechselwirkungen beschreiben die Umwelt als funktionales Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern und innerhalb der Schutzgüter. Für das Plangebiet sind in diesem Zusammenhang keine umweltrelevanten Lebensraumbeziehungen bekannt.

3. PROGNOSEN ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ergäben sich keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Das Plangebiet würde weiterhin als Acker bzw. zum Feldfutterbau genutzt.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 MINIMIERUNGSMABNAHMEN

Grundsätzlich werden Flächen beansprucht, die unter ökologischen Gesichtspunkten als eher geringwertig einzuordnen sind.

M 1: Rodungsfristen

Unvermeidbare Beseitigung von Gehölzbeständen innerhalb des Geltungsbereichs werden in der Zeit vom 01.10. - 28.02. außerhalb der Brutzeit der Vögel ausgeführt. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ wird entsprechend berücksichtigt.

M2: Bodenschutz

Beim Aus- und Einbau und der Zwischenlagerung von Böden werden die Anforderungen der DIN 19915, DIN 19639 und 19731 beachtet.

Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen werden getrennt ausgebaut und gelagert und bei einem Wiedereinbau entsprechend der ursprünglichen Schichtung aufgetragen.

M3: Reduzierung der Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Fugenpflastersteine oder offenesporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.

M4: Verbot von Schottergärten

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.

M5: Ansaat und Bepflanzung

Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.

Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei der Planung und Durchführung von Baumpflanzungen sind folgende Normen und Richtlinien zu beachten: DIN 18320, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920, FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen.

Je 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Zur Eingrünung ist zusätzlich je 150 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Großlaubige Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Silberlinde (*Tilia tomentosa*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Hochstämmige Obstbäume

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobstverbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben. Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.

M6: Insektenfreundliche Beleuchtung

Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

M7: Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 10 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwerghigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

M8: Nisthilfen

Je Gebäude sind mind. 2 Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.

M9: Versickerungsanlagen

Die Versickerungsmulden werden als Grünflächen mit 1-2 maliger Mahd pro Jahr gestaltet.

5. EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Für die Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß Anlage 7.1 des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (2021) ermittelt.

Anhand Tabelle I in Kap. 2.2 wird die Wertstufe der betroffenen Biotoptypen bestimmt. Diese werden gemäß Tabelle II in Kap. 2.3 (Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, 2021) mit der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen (Wirkintensität) in Beziehung gesetzt. Dabei ist für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen die Wirkstufe III (hoch) gegeben, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotyp vorliegt (unmittelbare Wirkung). Eine Darstellung der Eingriffsschwere liefert die nachfolgende Tabelle.

Tab 1: Darstellung der Eingriffsschwere

| Code | Biotoptyp | Biotopwert | Wertstufe | Intensität vorhabenbez. Wirkungen | Erwartete Beeinträchtigung |
|------|--|------------|-----------|--------------------------------------|----------------------------|
| DB6 | Baumhecke | 11 | Mittel | Mittel | eB |
| EA3 | Fettwiese, mäßig artenreich | 15 | Mittel | Mittel | eB |
| HA8 | Feldfutterbau, frisches Ansaatgrünland | 7 | Mittel | Mittel | eB |
| VA | Verkehrsstraße | 0 | Gering | Gering | eB |
| VB2 | Feldweg, unbefestigt | 9 | Mittel | Mittel | eB |

Tab 2: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff

| Code | Biotoptyp | BW/m ² | Fläche (m ²) | BW |
|------|--|-------------------|--------------------------|---------------|
| DB6 | Baumhecke | 11 | 160 | 1.760 |
| EA3 | Fettwiese, mäßig artenreich | 15 | 539 | 8.085 |
| HA8 | Feldfutterbau, frisches Ansaatgrünland | 7 | 7.469 | 52.283 |
| VA | Verkehrsstraße | 0 | 171 | 0 |
| VB2 | Feldweg, unbefestigt | 9 | 114 | 1.026 |
| | Gesamt | | 8.453 | 63.154 |

Tab 3: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff

| Code | Biotoptyp | BW/m ² | Fläche (m ²) | BW |
|------|--|-------------------|--------------------------|--------------|
| HN1 | Wohn- und Nebengebäude (GRZ 0,6) | 0 | 3.320 | 0 |
| HN1 | Wohn- und Nebengebäude mit extensiver Dachbegrünung | 10 | 660 | 6600 |
| HT2 | Stellplätze und Nebenanlagen, Natursteinpflaster, unverfugt | 5 | 2.654 | 13.270 |
| VA | Verkehrsstraße | 0 | 270 | 0 |
| HM3 | Private Grünflächen, Ziergarten, Nutzgarten, strukturarm | 8 | 759 | 6.072 |
| KA | Versickerungsanlagen, feuchter Saum, linienförmige Hochstaudenflur | 8 | 790 | 6320 |
| | Gesamt | | 8.453 | 32262 |

Aus der Differenz ergibt sich, ob der Eingriff unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden kann oder ob ein Defizit verbleibt, weshalb weitergehende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich werden.

Für den Ist-Zustand ergibt sich ein Wert von **63.154 ÖW**.

Für den Planungszustand ergibt sich folgende Bilanz:

Für den Geltungsbereich ergibt sich nach der Grundflächenzahl 0,6 eine überbaubare Fläche von 3.980 m². Davon werden 660 m² als Dachbegrünung ausgeführt

Die übrigen Flächen verteilen sich auf Stellplätze und Nebenanlagen (2.654 m²), private Grünflächen (759 m²) und Versickerungsanlagen (790 m²).

Insgesamt ergibt sich ein Planungswert von **32.262 ÖW**.

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich ein Defizit von **30.892 ÖW**, so dass zusätzliche Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

6. ERSATZMAßNAHMEN

Als Ersatzmaßnahme wird in Abstimmung mit der Gemeinde Bechhofen auf den Parzellen 3059 und 3060 der Flur 0 der Gemarkung Bechhofen eine Brachfläche mit Birkenaufwuchs in eine Grünlandfläche umgewandelt (s. Abb. 5, Plan-Nr. 3 und 4).

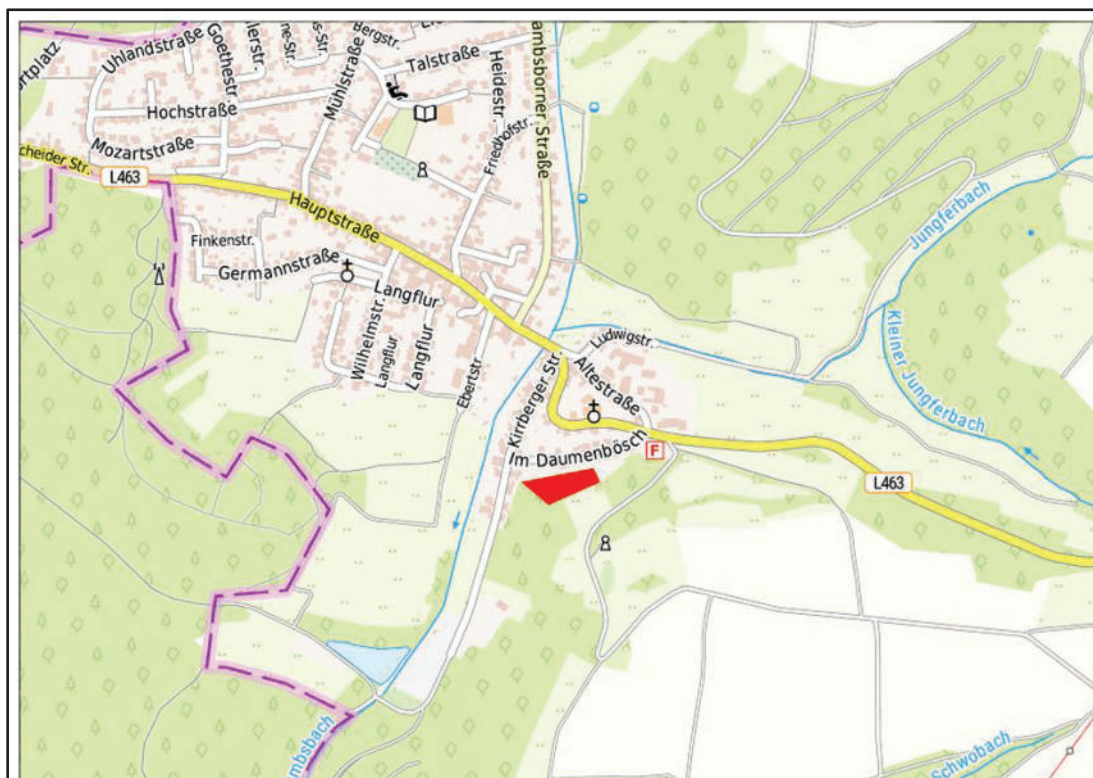


Abb. 5: Übersicht über die Lage der Ersatzmaßnahme südlich der Ortslage von Bechhofen

BESTAND

Es handelt sich um eine relativ steile Hanglage mit einem Biotopkomplex aus Wiesenbrache, Besenginstergebüsch, Brombeergebüsch und Birkenaufwuchs. Als Zeiger der ehemaligen Grünlandnutzung sind noch Labkraut (*Galium mollugo*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) anzutreffen (s. Fotos 6 und 7). Vereinzelt stehen Obstbäume auf der Fläche.



Foto 6: Verbuschte Grünlandbrache



Foto 7: Verbuschte Grünlandbrache mit Birkenaufwuchs

MAßNAHMEN

In einem ersten Schritt wird eine Erstpflge mit Beseitigung des Gehölzaufwuchses durchgeführt. Dabei werden Obstbäume bzw. ältere Einzelbäume erhalten.

Nach der Erstpflge erfolgt eine extensive Beweidung mit Ziegen. Aufgrund der Steilheit des Geländes ist eine Mahd wirtschaftlich nicht möglich.

Tab 4: Ermittlung des Biotopwerts vor Durchführung der Maßnahme

| Code | Biotoptyp | BW/m ² | Fläche (m ²) | BW |
|---------|--|-------------------|--------------------------|--------|
| AU1/EE5 | Jungwuchs (Birken), gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache | 11 | 5395 | 59.345 |

Tab 5: Ermittlung des Biotopwerts nach Durchführung der Maßnahme

| Code | Biotoptyp | BW/m ² | Fläche (m ²) | BW |
|------|------------------------|-------------------|--------------------------|--------|
| ED2 | Artenreiche Magerweide | 18 | 5.395 | 97.110 |

Wie die Tabellen 4 und 5 zeigen, ergibt sich eine Kompensationsleistung von 37.765 ÖW, wodurch das entstandene Defizit in vollem Umfang ausgeglichen werden kann.

7. HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

8. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4

Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren.

Im vorliegenden Fall sind keine Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erforderlich.

9. UMWELTSCHÄDEN GEMÄß § 19 BNATSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden.

Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie sind innerhalb des Geltungsgebietes nicht vorhanden.

Wie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Anhang aufzeigt, kommt es durch das geplante Projekt zu keinem Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands von Arten gemäß § 19 (2) hat, da die relevanten Arten im Geltungsbereich nicht vorhanden sind bzw. durch die Maßnahme nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Eine Freistellung von der Umwelthaftung ist daher im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

10. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Zuge der Neuaufstellung eines Bebauungsplans soll in der Ortsgemeinde Bechhofen eine Seniorenresidenz mit stationärer Pflege, Service-Wohnungen und ergänzenden Einrichtungen (wie Gemeinschaftsbereiche, Versickerungsanlagen und Grünflächen) entstehen. Der Geltungsbereich umfasst rund 8.453 m². Da bislang kein Bebauungsplan für das Gebiet existiert, schafft der neue Plan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben.

Der Umweltbericht dokumentiert die Ergebnisse der nach § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen Umweltprüfung. Er beschreibt die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt, prüft artenschutzrechtliche Belange (§ 44 BNatSchG) und legt notwendige Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB fest.

Schutzgut Mensch: Während der Bauphase sind vorübergehend Lärm- und Emissionsbelastungen möglich. Dauerhafte Beeinträchtigungen des Wohnumfelds sind nicht zu erwarten. Die Verkehrsbelastung steigt nur geringfügig und außerhalb der Pendlerzeiten. Die vorhandene Infrastruktur kann den Mehrverkehr aufnehmen.

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

Schutzgut Boden: Es kommt zu einer erheblichen Versiegelung, was die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Maßnahmen wie Begrenzung der Versiegelung, Dachbegrünung und fachgerechter Bodenumgang sollen diese Effekte reduzieren.

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

Schutzgut Klima: Aufgrund des kleinen Maßstabs und der geplanten Begrünungsmaßnahmen sind nur geringfügige klimatische Veränderungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild: Das geplante Bauvorhaben verändert das Erscheinungsbild am Ortsrand, fügt sich jedoch durch vorhandene und geplante Grünstrukturen gut in die Umgebung ein. Die Eingriffe sind als mäßig einzustufen.

Kultur- und Sachgüter: Es liegen keine bekannten Kulturdenkmale im Plangebiet. Eventuelle historische Relikte (z. B. aus dem Westwallbereich) sind bei Eingriffen gesondert zu behandeln.

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

Saarlouis, den 27.05.2025



Büro Dr. Maas GbR

Otto-Hahn-Hügel 49
66740 Saarlouis
Tel.: 06831/46378
email: buero@dr-maas.com

Anhang:

Pflanzenaufnahmen 1-2

Plan-Nr. 1: Bestands- und Konfliktplan, M 1:500

Plan-Nr. 2: Ziele und Maßnahmen, M 1:500

Plan-Nr. 3: Ausgleichsfläche, Bestand, M 1:1000

Plan-Nr. 4: Ausgleichsfläche, Zielplanung, M 1:1000

Floristische Ausstattung des Untersuchungsgebietes

Projekt:

**Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen
Bebauungsplan und Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der
Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Ortsgemeinde Bechhofen**

Vegetationstyp/Biotoptyp:

EA0 Fettwiese

Zeigerwerte nach ELLENBERG

Aufnahme Nr.: 1

Bearbeiter: S. Maas

Datum: **30.07.2024**

| L | T | K | F | R | N |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 7.3 | 5.7 | 3.4 | 5.3 | 6.6 | 6.8 |

Artenliste

Achillea millefolium millefolium
Anthriscus sylvestris
Crepis capillaris
Galium mollugo
Lolium perenne
Plantago lanceolata
Plantago major
Poa annua
Ranunculus acris agg.
Rumex acetosa
Rumex obtusifolius
Taraxacum officinale agg.
Trifolium repens
Urtica dioica

Floristische Ausstattung des Untersuchungsgebietes

Projekt:

**Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen
Bebauungsplan und Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der
Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Ortsgemeinde Bechhofen**

Vegetationstyp/Biotoptyp:

HA8 Feldfutterbau

Zeigerwerte nach ELLENBERG

Aufnahme Nr.: 2

Bearbeiter: S. Maas

Datum: **30.07.2024**

| L | T | K | F | R | N |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 7.1 | 5.7 | 2.8 | 4.9 | 5.3 | 5.6 |

Artenliste

Campanula rapunculus
Crepis capillaris
Hypochoeris radicata
Lolium perenne
Ranunculus repens
Rumex acetosella acetosella
Rumex obtusifolius
Taraxacum officinale agg.
Trifolium pratense
Trifolium pratense
Trifolium repens
Vicia sativa angustifolia