

Bekanntmachung

der Ortsgemeinde Bechhofen über die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Seniorenresidenz Mühlstraße“ gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. §4a Abs. 3 BauGB

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bechhofen hat in seiner Sitzung am 12.08.2026 die erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanes „Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen“ im Internet bzw. eine erneute Auslegung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebiets „Seniorenresidenz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §11 Abs. 2 BauNVO.

Der voraussichtliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Plan-Nr. 3203, 3204, 3205, 3206, 3207 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 3220 (Wirtschaftsweg) der Gemarkung Bechhofen. Der voraussichtliche Geltungsbereich kann der beigefügten Lageskizze entnommen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 20.11.2024 gefasst. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.09.2025 bis 22.10.2025 durchgeführt. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen durchgeführt.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan nochmals überarbeitet und ergänzt. Gegenüber dem ausgelegten Planstand vom 05.06.2025 ergeben sich im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Änderung der Ausgleichsmaßnahme: Ankauf von Ökopunkten von der Stiftung zur Förderung der Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz aus dem Projekt OEK - 1655981133411 „Streuobst Rothenbergerhof“ in der Stadt Zweibrücken; Anpassung des Umweltberichtes und Wegfall der zuvor festgesetzten externen Kompensationsmaßnahme
- Anpassung des Entwässerungskonzeptes aufgrund weiterer Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens; Anpassung der getroffenen Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes (Versickerung des Oberflächenwassers im nördlichen Plangebiet über Mulden-Rigolen sowie Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in die Mischwasserkanalisation in der Mühlstraße im südlichen Plangebiet über eine Rückhalterigole)
- Ergänzung der Festsetzung zur Abwasserbeseitigung um eine Aussage zur Ableitung in die Kläranlage Bechhofen
- Ergänzung der Festsetzung der Privaten Grünflächen und der Flächen für Abwasserbeseitigung, hier: Versickerungsanlagen, um eine Aussage zur

ausnahmsweisen Zulässigkeit von erforderlichen Rettungswegen und Feuerwehrezufahrten

- Ergänzung des Hinweises zum Denkmalschutz um eine Aussage zur Meldepflicht bei Bodenfunden / Denkmalverdacht
- Klarstellung der Gründe für die Wahl des Sondergebietes

Gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, dem geo-/umwelttechnischen Bericht, dem Entwässerungskonzept und dem Umweltbericht, und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom

24.08.2026 bis einschließlich 07.09.2026

im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen einschließlich dieser Bekanntmachung können auf der Homepage der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land unter <https://www.vgzwland.de/verwaltung-gemeinden/verbandsgemeinde/bauen-und-wohnen/bauleitplanverfahren/> eingesehen werden.

Die veröffentlichten Unterlagen und diese Bekanntmachung werden außerdem wie folgt im Internet eingestellt und zugänglich gemacht:

- Zentrales Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz
Geoportal Rheinland-Pfalz unter www.geoportal.rlp.de

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in den vorstehend aufgezählten, zu veröffentlichenden Unterlagen für die einzelnen Schutzgüter verfügbar:

Dokument	Informationen und betroffene Themen
Umweltbericht (der nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert ist)	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 teilweise 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 durch den Ankauf von Ökopunkten.

Geo-/umwelttechnischer Bericht inkl. Stellungnahme	• Feststellung eines Durchlässigkeitsbeiwerts von $k_f = 5,5 \times 10^{-6}$ m/s mit den Versickerungsversuchen auf der Oberkante des Felshorizontes • Regenwasserversickerung im Bereich des stark bis mäßig verwitterten Fels (Buntsandstein) entsprechend dem DWA Merkblatt A 138 möglich • Empfehlung der Dimensionierung der geplanten Versickerungsanlagen mit einem Wert der Durchlässigkeit von $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s • Empfehlung der Planung der Dachflächenentwässerung auch in den Bereichen direkt nördlich der Gebäude und im nördlichen Innenhof über Mulden und Mulden-Rigolensysteme für eine weitere Dezentralisierung der Einleitung des Niederschlagswassers und einen möglichst großen Abstand der Versickerungseinrichtungen von der südlich liegenden Bestandsbebauung
Entwässerungskonzept	• Entwässerung gem. den Grundsätzen vom Landeswassergesetz bzw. Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem • Ableitung des anfallenden Schmutzwassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation • Versickerung des Oberflächenwassers im nördlichen Plangebiet über Mulden-Rigolen sowie Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in die Mischwasserkanalisation in der Mühlstraße im südlichen Plangebiet
5 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Umweltbezug	Forstamt Westrich • Empfehlung einer vertraglichen Regelung zur Sicherstellung der regelmäßigen Überprüfung der Verkehrssicherheit und der Entnahme von Gefahrenbäumen, falls ein Abstand von 30 m zwischen Wald und Bebauung nicht eingehalten werden kann • Empfehlung einer Haftungsverzichtserklärung • Hinweis zur geplanten externen Kompensationsmaßnahme, dass beide Flurstücke größtenteils mit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes bestockt sind; Umwandlung in eine andere Bodennutzungsart gem. § 14 Landeswaldgesetz nur mit Genehmigung des Forstamtes; keine Eignung der (ursprünglich vorgesehenen) Fläche als Ausgleichsfläche Kreisverwaltung Südwestpfalz Abteilung Bauwesen • Empfehlung der Überprüfung der potentiellen Überlagerung von bestehendem Bauplanungsrecht mit den (ursprünglich) geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen; Vermeidung inhaltlicher Widersprüche Kreisverwaltung Südwestpfalz Untere Naturschutzbehörde • weiteres Vermeidungspotential in der vorliegenden Planung: ausgedehnte Strauchhecke mit integrierten Bäumen entlang der Nordwestgrenze des Geltungsbereiches zur spürbaren Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung • Konkretisierung der anvisierten Beweidung im Bereich der (ursprünglich vorgesehenen) Ausgleichsfläche (grobes Beweidungskonzept) • fehlende Berücksichtigung des sog. „Time-Lag“-Faktors bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanz • fehlende Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz • Anregung, die Nutzung der pflegeabhängigen Biotoptypen im Geltungsbereich zu konkretisieren und derart festzulegen, dass die in der Bilanz angesetzten Biotoptypwertpunkte tatsächlich erreicht werden • Hinweis, dass die Festsetzung der Dachbegrünung der Ausgleichsplanung entgegenstehen kann • Hinweis, dass die planexternen Ausgleichsflächen vor Satzungsbeschluss dauerhaft rechtlich gesichert werden müssen Planungsgemeinschaft Westpfalz • Klärung der Überlagerung eines Teils der geplanten externen Ausgleichsfläche durch einen Bebauungsplan Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd

	Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz • Bedenken im Hinblick auf die örtlichkeitsbezogene Funktionsweise der Versickerungsanlagen • fehlende Aussagen zu einem möglichen oberflächennahen Abfluss über den Felshorizont • fehlende Aussagen und Darstellung zu Not-überläufen der Versickerungsanlagen • keine abschließende Regelung der Oberflächenentwässerung mit dem (bisherigen) Entwässerungskonzept und damit nicht gesichert
--	---

Während des vorgenannten Zeitraumes wird außerdem der Zugang zu den genannten Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung ermöglicht. Zu diesem Zweck liegen die Unterlagen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Zweibrücken-Land, Landauer Straße 18-20, 66482 Zweibrücken, Bauabteilung, Zimmer 309, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Einsichtnahme ist während der allgemeinen Dienststunden der Verwaltung wie folgt möglich:

Öffnungszeiten:

Montag u. Dienstag	von 08:30 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 15:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	von 08:30 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 17:00 Uhr
Freitag	von 08:30 bis 12:00 Uhr

Um vorherige Terminvereinbarung wird gebeten.

Wichtige Hinweise:

Während der vorbezeichneten Veröffentlichungsfrist können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch (z.B. per Mail in Textform) an die Mailadresse info@vgzwland.de abgegeben werden. Es ist bei Bedarf jedoch auch eine schriftliche Abgabe der Stellungnahme an Verbandsgemeindeverwaltung Zweibrücken-Land, Landauer Straße 18 – 20, 66482 Zweibrücken oder bei persönlicher Vorsprache eine Abgabe zur Niederschrift bei der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung möglich. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Landesdatenschutzgesetz (LD SG).

Zweibrücken, den 13.08.2026

Verbandsgemeindeverwaltung
Zweibrücken-Land

gez. Björn Bernhard
Bürgermeister

Anlage:

Lageskizze