



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/BP25-058

Datum: 31.10.2025

**Vollzug des Raumordnungsgesetzes (ROG) & Landesplanungsgesetzes (LPIG)
Bebauungsplan „Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen“ der Ortsgemeinde
Bechhofen**

Hier: Beteiligung nach §4 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde verweisen wir grundsätzlich auf die Inhalte unserer noch ausstehenden landesplanerischen Stellungnahme. Diese geht Ihnen in den kommenden Tagen zu.

Des Weiteren verweisen wir grundsätzlich auf unsere Stellungnahme vom 14.04.2025 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB (insb. Hinweise Bauleitplanung). Darüber hinaus wird eine Überprüfung der potentiellen Überlagerung von bestehendem Bauplanungsrecht (hier: Bebauungsplan „Vor dem Daumenbösch“) mit den geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen empfohlen. Inhaltliche Widersprüche sind zu vermeiden.

In der Anlage sind ein Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.10.2025 und ein Schreiben der Unteren Wasserbehörde vom 08.10.2025 beigelegt. Die Schreiben sind Bestandteil unserer Stellungnahme.

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

Unser Zeichen: VI/63-362-115

Datum: 16.10.2025

**Vollzug des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes (BNatSchG / LNatSchG);
Naturschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Seniorenresidenz
Mühlstraße Bechhofen“, Ortsgemeinde Bechhofen
Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der bei Umsetzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen wird.

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die nach den baurechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen ist, sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden und zu mindern, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

In diesem Zusammenhang besteht in der vorliegenden Planung weiterhin Vermeidungspotential. Mit dem geplanten Vorhaben in Ortsrandlage ist eine Landschaftsbildbeeinträchtigung verbunden, die durch eine ausgedehnte Strauchhecke mit integrierten Bäumen entlang der Nordwestgrenze des Geltungsbereichs spürbar gemindert werden kann. Um dem Vermeidungsgebot nach den bau- und naturschutzrechtlichen Vorschriften Rechnung zu tragen, wird eine entsprechende Festsetzung dahingehend angeregt. Gleichzeitig könnte diese Maßnahme auch als funktionaler Teilausgleich der schweren Bodenbeeinträchtigung, die aus der Bodenversiegelung resultiert, verwendet werden.

Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist eine Umwandlung eines Birkenvorwalds in eine artenreiche Magerweide vorgesehen, die durch eine Ziegenbeweidung erreicht werden soll. Damit das Entwicklungsziel mit hinreichender Wahrscheinlichkeit erreicht werden kann und die Ausgleichsmaßnahme nicht ins Leere läuft, ist eine Konkretisierung der anvisierten Beweidung erforderlich. In den Bebauungsplanunterlagen sollte zumindest ein grobes Beweidungskonzept vorgesehen werden.



Beispielsweise könnte die Beweidung nach den Maßnahmenblättern bzw. Grundsätzen des GAP-Strategieplans in Rheinland-Pfalz für Vertragsnaturschutz Grünland – Mähwiesen und Weiden – zum jeweils gültigen Stand erfolgen.

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs wurde der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Landes Rheinland-Pfalz angewendet und darauf basierend eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erarbeitet. Bei der Bilanz wurde der sogenannte „Time-Lag“-Faktor jedoch nicht berücksichtigt, der die Entwicklungszeit der neu zu schaffenden Ausgleichsbiotope widerspiegelt. Die Entwicklung der Ausgleichsfläche zu einer artenreichen Mähweide bedarf aus fachlicher Sicht mindestens fünf Jahre, sodass der entsprechende Faktor angesetzt werden sollte. Es wäre zu prüfen, ob die geplante Ausgleichsmaßnahme qualitativ und quantitativ weiterhin ausreicht, die Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die GRZ von 0,6 im Hinblick auf die Errichtung von Nebenanlagen bis auf 0,8 überschritten werden darf. Um die tatsächlich mögliche Bebauung und die damit verbundene Bodenversiegelung abbilden zu können, sollte die Überschreitung bei der Bilanz entsprechend veranschlagt werden.

Für eine fachlich richtige und materiell-rechtlich einwandfreie Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs im Rahmen der gemeindlichen Abwägung wird die Beachtung der o. g. Punkte und eine kritische Überprüfung der Bilanz ausdrücklich empfohlen.

Insgesamt regen wir an, die Nutzung der pflegeabhängigen Biotoptypen im Geltungsbereich zu konkretisieren und derart festzulegen, dass die in der Bilanz angesetzten Biotoptypwertpunkte tatsächlich erreicht werden.

Auch weisen wir darauf hin, dass der zweite Absatz zur Festsetzung 12.5. der Ausgleichsplanung entgegenstehen kann. Im Falle der Errichtung technischer Anlagen wäre die vorgesehene Dachbegrünung obsolet, wodurch ein Ausgleichsdefizit entstünde.

Im Umweltbericht werden keine Angaben zu den Eigentumsverhältnissen der Ausgleichsflächen gemacht. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die planexternen Ausgleichsflächen vor Satzungsbeschluss dauerhaft rechtlich gesichert werden müssen (z. B. durch Ankauf, Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit), um den rechtlichen Anforderungen zu genügen.

Gemäß der Landeskompensationsverzeichnisverordnung sind die Daten zum Eingriff und zum Ausgleich in das digitale Kompensationskataster (KSP) des Landes Rheinland-Pfalz von den Trägern der Bauleitplanung oder von Ihnen beauftragte Dritte vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu übermitteln und in das KSP einzutragen. Im Hinblick auf die Objektkennung wird auf unsere Stellungnahme r frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Gebühren

Sofern der Antragsteller gebührenpflichtig ist, bitten wir gemäß Ziff. 1.1.2.1. der Anlage zu § 2 der Landesverordnung über Gebühren auf dem Gebiet des Umweltrechts (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 28. August 2019 i. V. m. § 2 der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) für die naturschutzrechtliche Stellungnahme eine Gebühr in Höhe von **206,80 €** (2,5 Stunden gehobener Dienst / drittes Einstiegsamt) zu erheben.

Wir bitten Sie diese Gebühr zusammen mit den von Ihnen festzusetzenden Gebühren- und Auslagen dem Kostenschuldner anzulasten und dem Haushalt der Kreisverwaltung Südwestpfalz zuzuführen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Philipp)



Kreisverwaltung Südwestpfalz · 66951 Pirmasens

Abteilung VI
Referat 62
Im Hause

**Abteilung Bauen und Umwelt
Delaware Avenue 12-18, 66953 Pirmasens**

Sachbearbeiter: Frau Werner
Durchwahl: 809-225
Telefax: 809-8225
E-Mail: h.werner@lksuedwestpfalz.de
Unser Zeichen: VI/63
Datum: 08.10.2025

**Vollzug des Baugesetzbuches
Stellungnahme der unteren Wasserbehörde
hier: Bebauungsplan Ortsgemeinde Bechhofen, Seniorenresidenz Mühlstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung – vorbehaltlich der Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, die ebenfalls am Verfahren beteiligt wird – keine grundsätzlichen Bedenken. Die untere Wasserbehörde schließt sich der Stellungnahme der SGD Süd an.

Im Plangebiet und Nahbereich verlaufen keine oberirdischen Gewässer und es sind auch keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Dem Entwässerungskonzept ist zu entnehmen, dass anfallendes Niederschlags-/ Oberflächenwasser vollständig im Plangebiet versickern soll. Die Versickerung des Oberflächenwassers soll über 5 Erdmulden, 3 Mulden-Rigolen und 2 Rigolen, verteilt über das Plangebiet erfolgen.

Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswässer folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Entwässerungskonzept wird der Priorität zum Umgang mit nicht behandlungsdürftigem Niederschlagswasser damit gerecht.

Eine gezielte Versickerung bzw. eine gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. (vgl. § 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz). Bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern ist ein entsprechender Antrag zu stellen.

Wir weisen darauf hin, dass die Flurstücke nach den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz von Starkregenereignissen betroffen sind. Die



Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Dies sollte im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Wir verweisen hier unter anderem auf die Ausführungen des vorgelegte Entwässerungskonzeptes und des Textteils (B), Ziffer. 19.2.3.

Für unsere Stellungnahme zu o.g. Vorhaben werden aufgrund § 2 Abs. 2+3 und §§ 6,7 der Landesverordnung über die Gebühren auf dem Gebiet des Umweltrechts (Besonderes Gebührenverzeichnis) in der z.Zt. gültigen Fassung Gebühren in Höhe von 82,72 Euro festgesetzt. Es ist sicherzustellen, dass die Gebühr in Höhe von 82,72 Euro von Ihrer Dienststelle vereinnahmt wird und dem Haushalt des Landkreises Südwestpfalz zugeführt wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Werner)



Kreisverwaltung Südwestpfalz

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 größtmäßig 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