

**Römerhaus Bauträger GmbH  
Hofstückstraße 26  
67105 Schifferstadt**

---

PROJEKT:

**Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Ortsgemeinde Bechhofen**

**Umweltbericht (Entwurf)**



**Saarlouis, den 17.10.2024**

**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 .....	3
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 .....	6
1.2.2.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) IV Westpfalz .....	6
1.2.2.2 Flächennutzungsplan .....	8
1.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	8
2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	9
2.1 Schutzgut Mensch .....	9
2.2 Schutzgut Arten und Biotope .....	10
2.3 Schutzgut Boden .....	15
2.4 Schutzgut Wasser .....	16
2.5 Schutzgut Klima .....	17
2.6 Schutzgut Landschaftsbild .....	18
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	18
2.8 Wechselwirkungen .....	19
3. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	19
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen .....	19
4.1 Minimierungsmaßnahmen .....	19
5. Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG .....	22
6. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	23

## Anhang:

Pflanzenaufnahmen 1-2

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

## 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,82 ha.

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

- Gesamtes Plangebiet: 8.447 m<sup>2</sup>
- Sonstiges Sondergebiet „Seniorenresidenz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO): 6.629 m<sup>2</sup>
- Vollversiegelte Flächen im Sondergebiet bei GRZ 0,6: 3.977 m<sup>2</sup>
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und Gebäudenbenflächen: 2.427 m<sup>2</sup>
- Private Grünflächen: 1.547 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): 271 m<sup>2</sup>

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).

## **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 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 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 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)**

**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 19.10.2022**

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 Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).**

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.

**Landesnaturenschutzgesetz 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**

**Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022**

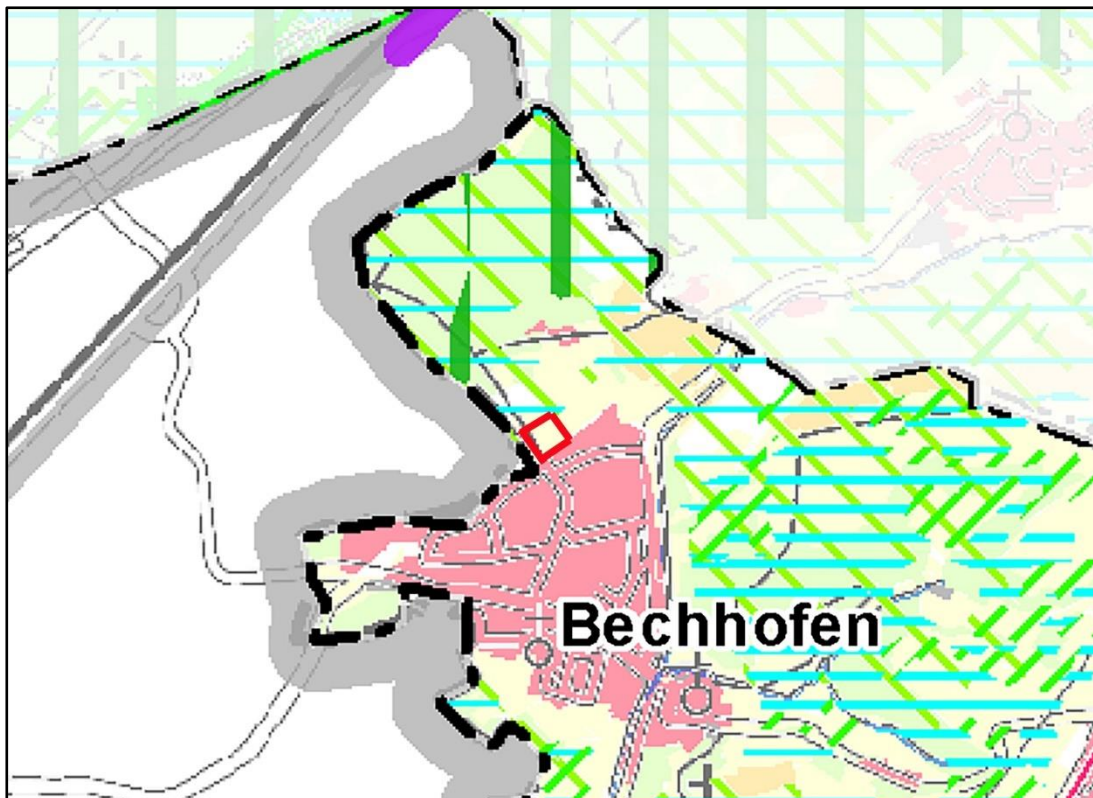
## **1.2.2 FACHPLANUNGEN**

### **1.2.2.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN (RROP) IV WESTPFALZ**

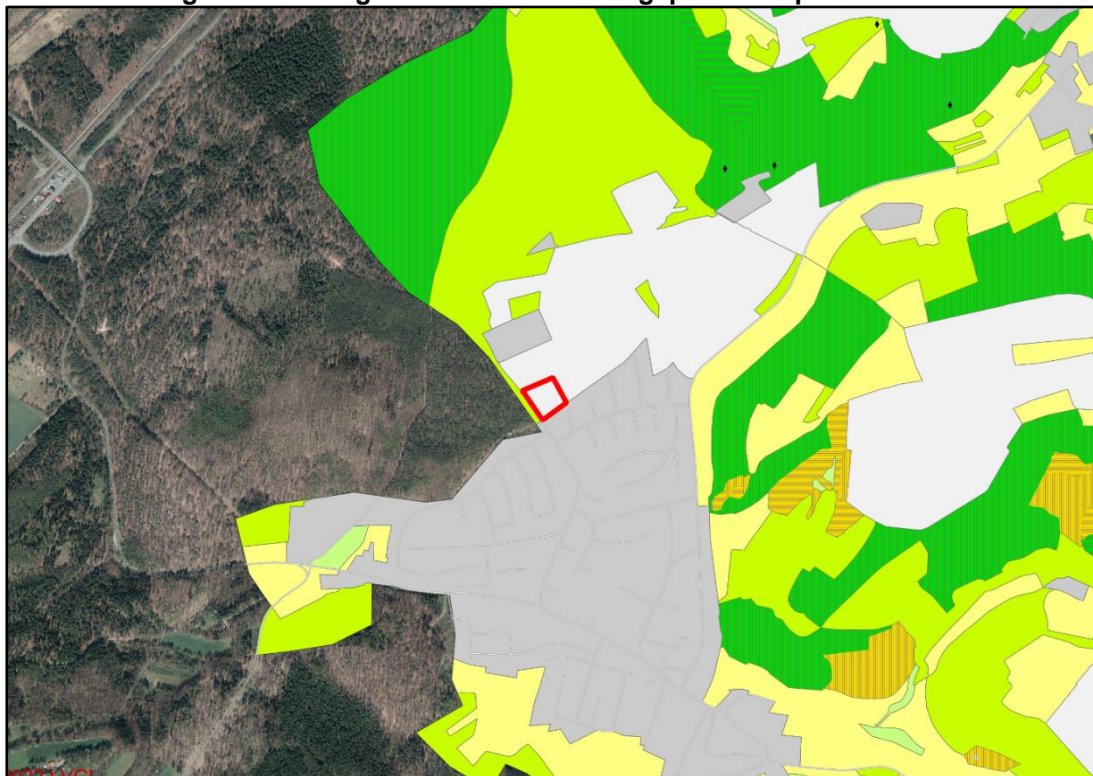
Die Umgebung der Ortslage von Bechhofen ist als Vorranggebiet für die Sicherung des Grundwassers (Z36) sowie als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G25) festgelegt. Die Ortslage von Bechhofen selbst ist hier ausgenommen. Da das geplante Projekt unmittelbar an die bebaute Ortslage angrenzt, befindet 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**

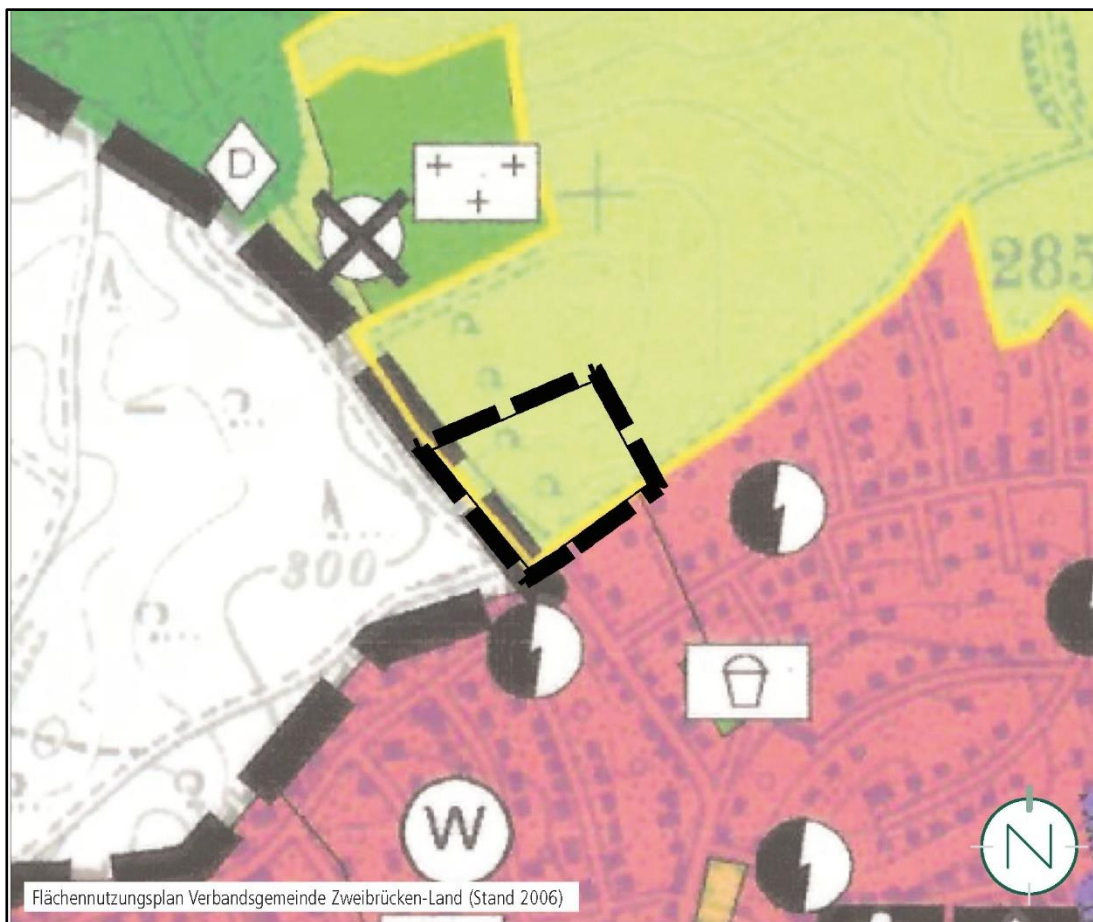


**Abb. 3: Auszug aus der Planung vernetzter Biotopverbundsysteme**

#### 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.



**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 (§54 LWG RHEINLAND-PFALZ)**

Vom Vorhaben sind keine Wasserschutzgebiete nach § 54 LWG betroffen.

## **ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE (§83 LWG RHEINLAND-PFALZ)**

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 3 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.

Aufgrund des bereits bestehenden Wohngebietes mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und die Zufahrt zum Friedhof gibt es in der Ortslage von Bechhofen bereits eine entsprechende Vorbelastung. In der Gesamtschau wird sich das

Verkehrsaufkommen bzw. die Belastung der hier wohnenden Menschen durch Lärm und Abgase nicht wesentlich erhöhen.

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 DER "BIOTOPTYPENKARTIERANLEITUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ, STAND:05.03.2024)

Code	Biotopbezeichnung	Fläche [m²]
EA0	Fettwiese	539
HA8	Feldfutterbau	7,629
VB2	Feldweg, unbefestigt	114
	Summe:	8.282

Der Geltungsbereich wird derzeit 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 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). 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.



## 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 dem Bau der Seniorenresidenz 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.

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.

## **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. Die Böden im Untersuchungsgebiet besitzen nur eine geringe Versickerungsfähigkeit.

### **AUSWIRKUNGEN**

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

Grundwasserneubildungsrate wird nur unwesentlich verändert. Es ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden.

## **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, Inklination) 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. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Maßnahmen zur Anpflanzung von Laub-Hochstämmen, können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

### **ERGEBNIS**

Aufgrund der betroffenen Landschaftsstrukturen sind lediglich 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 Geltungsbereich des B-Plans liegen keine Kultur- und Sachgüter.

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 (Acker, Ackerbrachen) 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**

Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.

## **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 offenporiges 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**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünfläche anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen.

Für die Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden. 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 m<sup>2</sup> 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 Mehlsbeere (*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](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](http://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. 15 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 zwergigen 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.

## **5. 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 Geltungsbe-  
reiches nichtvorhanden.

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

## 6. EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Ausgangszustand des Plangebietes  
dem Zustand des Gebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegen-  
übergestellt.

Aus der Differenz ergibt sich, ob der Eingriff unter Berücksichtigung der Ausgleichs-  
maßnahmen ausgeglichen werden kann oder ob ein Defizit verbleibt, weshalb weiter-  
gehende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich wer-  
den.

Saarlouis, den 17.10.2024

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



## Floristische Ausstattung des Untersuchungsgebietes

Projekt:

**Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 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**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Ortsgemeinde Bechhofen**

Vegetationstyp/Biototyp:

**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