

Ortsgemeinde Zeiskam

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „IM HÄG“

MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Quelle: Lanis, Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Ausfertigungsfassung Stand: 14. Juli 2017



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Feldbergstraße 18-20
68163 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

INHALT

1	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2	Lage und Größe des Gebietes	2
3	Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen/ Planverfahren.....	3
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Bebauungspläne	3
3.3	Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Hög“	3
3.4	Naturschutzrechtliche Vorgaben	3
4	Bestandssituation	4
5	Planungskonzept	5
5.1	Städtebauliches Konzept	5
5.2	Verkehr	6
5.3	Ver- und Entsorgung	7
5.4	Immissionsschutz	7
5.5	Wasserwirtschaft	8
6	Arten und Biotopschutz § 44 BNatSchG	8
7	Denkmalschutz.....	9
8	Umweltbericht	9
8.1	Darstellung des Inhalts und der Planungsziele	10
8.2	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind	10
8.3	Bestandsaufnahme und Bewertung	11
8.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	13
8.5	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	13
8.6	Externe Ausgleichsfläche	14
8.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
8.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	16
9	Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	17
9.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
9.1.2	Betriebsfläche	18
9.1.3	Grünordnerische Festsetzungen	18
9.1.4	Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Wege	19
9.1.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
10	Bodenordnung	19
11	Verfahrensablauf.....	20

Anlage:

- 1) Schalltechnischer Untersuchungsbericht (Ingenieurbüro für Bauphysik, Schall-, Wärme-, Feuchteschutz, Bad Dürkheim, 05.02.2017)
- 2) Begrünungs- und Entwässerungsplan(humbertarchitekt, Germersheim, 30.05.2017)



1 Anlass und Ziel der Planung

Im Südosten der Ortsgemeinde Zeiskam in der Verbandsgemeinde Bellheim, östlich des „Högwegs“ und südlich der Straße „Im Hög“ befindet sich im Außenbereich der landwirtschaftliche Aussiedlerhof Schick, in dessen landwirtschaftlicher Produktionshalle ein Eigenvermarktungsladen mit entsprechenden Vorbereitungs-, Lager- und Büroräumen vorhanden ist. Dieser Laden soll nun in der gleichen Halle in erweiterter Form neu platziert werden.

Neu hinzu kommt in Ergänzung des Ladens ein Ladencafé. Für beide Nutzungen ist der dauerhafte Betrieb vorgesehen. Das Ladencafé ist mit ca. 50 Sitzplätzen im Innenbereich der Halle und 50 weiteren Sitzplätzen im Freibereich vor der Halle geplant. Durch die geplante Umgestaltung des südlichen Sektionaltors zu einem erweiterten und einladenden Eingangsbereich entsteht für diese Außensitzplätze ein abgeschirmter Bereich vor der südlichen Giebelwand. Im Bereich des Ladens und des Cafés sollen „Markttage“ stattfinden, an denen für Direktvermarkter mit ähnlichen Konzepten aus der Region eine Plattform angeboten werden soll, um ihre Waren anzubieten

Zusätzlich sind saisonale Events rund um die eigenen landwirtschaftlichen Produkte (Rhabarber-/ Erdbeerfest) geplant. Bei diesen Events soll eine Bewirtung und Ausschank geboten werden. In ähnlicher Form sollen auf Anfrage auch die Ausrichtung von Firmenfeiern und ähnlichen Einzelveranstaltungen, wie z.B. ein Weihnachtsmarkt, möglich sein. Bei der Bewirtung dieser Veranstaltungen sollen die eigenen Produkte angeboten werden, ergänzt durch einen Catering- oder Eventservice. Eine vollwertige Eigenbewirtung wird nicht erfolgen, da die Kucheneinrichtung lediglich als Aufbereitungs- bzw. Cateringküche ausgeführt wird. Bei diesen Einzelveranstaltungen wird von 100 bis max. 180 Gästen ausgegangen. Die Ausweitung des Angebots auf Basis der immer noch durch eigenerwirtschafteten Erzeugnissen geprägten Segments stellt eine Stärkung des Betriebs und einen Beitrag zur Sicherung dessen Zukunft dar.

Die Zufahrt zum Hof erfolgt von Norden über einen befestigten ca. 4 m breiten Weg. Um die verkehrstechnische Erschließung zu verbessern, wird eine Ausweichbucht im Norden des Geltungsbereichs hergestellt werden, so dass eine Vorbeifahrt von zwei sich begegnenden Fahrzeugen möglich ist.

Es entspricht den Zielen der Gemeinde, den landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb zu sichern und geschaffen werden, um die Erweiterung der Direktvermarktung durch Neuordnung des diesem eine Entwicklung zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Hög“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen Ladenstandortes innerhalb der bestehenden Halle realisieren zu können. In den Bebauungsplan sollen außerdem Regelungen



aus den bisherigen Genehmigungsverfahren übernommen und planungsrechtlich gesichert werden.

2 Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortsgemeinde Zeiskam und umfasst ca. 20.900 m². Die zu überplanende Fläche wird begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze der Grundstücke mit der Flst. Nr. 3538, 3539, 3540 und 3541,
- Im Osten durch die Westgrenze der Grundstücke mit der Flst. Nr. 3510/19 und 3490/2,
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Wirtschaftsweges mit der Flst. Nr. 3444,
- Im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des Wirtschaftsweges mit der Flst. Nr. 3426/2 und Grundstücke mit den Flst. Nrn. 3525, 3528, 3531, 3533, 3534, 3535, 3536 und 3537 und eine um 3 m parallel nach Westen verschobene westliche Grenze des Grundstücks mit der Flst. Nr. 3477/1 auf Höhe der Grundstücke mit der Flst. Nrn. 3529 und 3530.

Die Ausgleichsfläche bilden die Flst.Nr. 1875/1 und 1880/, welche sich südwestl. des Plangebietes befindet.

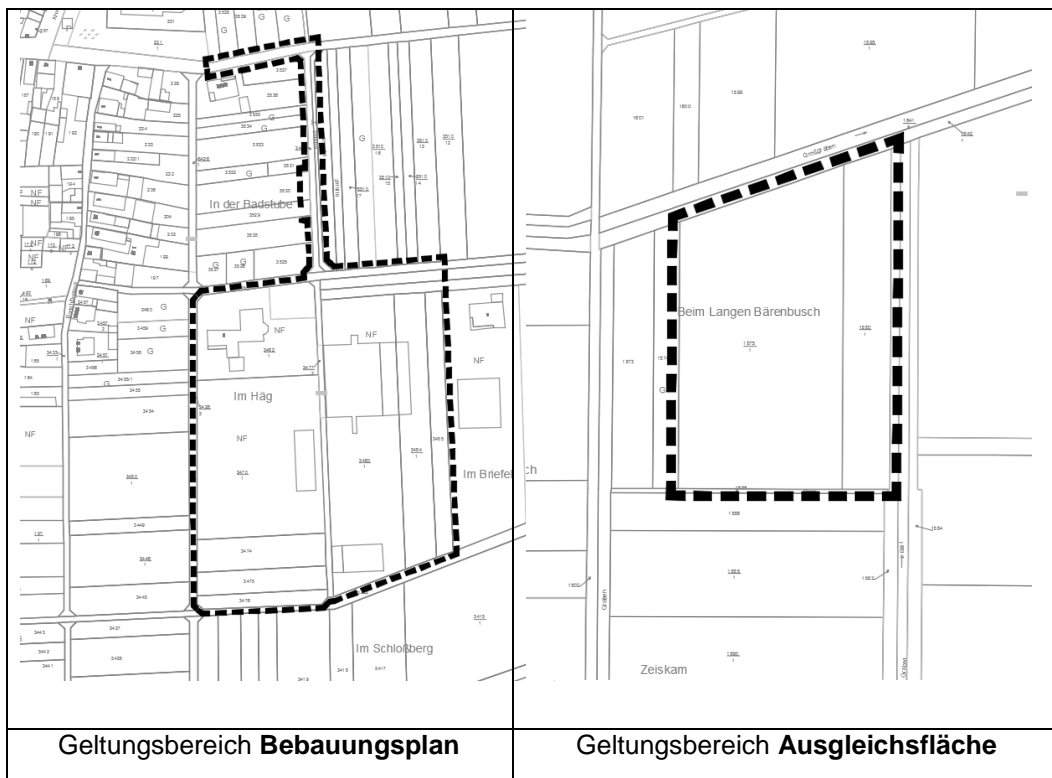


Abbildung 1: Geltungsbereiche ohne Maßstab
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Verbandsgemeinde Bellheim

3 Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen/ Planverfahren

3.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bellheim als landwirtschaftlicher Aussiedler dargestellt. Der Bebauungsplan für den privilegierten Aussiedlerbetrieb im Außenbereich ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.2 Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet ist nicht vorhanden.

3.3 Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Hög“

Für die geplante Maßnahme ist aufgrund der Nutzungserweiterung keine einfache Genehmigung gem. § 35 BauGB im Außenbereich erteilbar. Um Planungsrecht für diese Umnutzung bereits intensiv landwirtschaftlich genutzter Bestandsstrukturen im Außenbereich zu schaffen, ist es vorgesehen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im Regelverfahren umgesetzt. Bei der geplanten Umnutzung und Erweiterung der Direktvermarktung handelt es sich um ein projektiertes Vorhaben des Eigentümers. Da der Vorhabenträger nachweislich die Verfügungsrechte an den Grundstücken besitzt, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB möglich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden auf Grundlage der Projektplanung von humbertarchitekt, Germersheim entwickelt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Zusätzlich wird ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss geschlossen.

3.4 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Durch das Plangebiet am Aussiedlerhof werden keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beansprucht. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich östlich und südlich in ca. 700 m Entfernung (Luftlinie) mit dem FFH- Gebiet Bellheimer Wald mit Queichtal. Beinahe deckungsgleich mit dem FFH- Gebiet ist auch das Vogelschutz Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen.



Beeinträchtigungen von schützenswerten Gütern sind dementsprechend nicht zu erwarten.

4 Bestandssituation

Das ca. 20.900 m² große Plangebiet am Aussiedlerhof liegt im Südosten im Außenbereich der Ortsgemeinde Zeiskam. Im Bestand befindet sich auf der Fläche eine Betriebsstätte eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes mit dazugehörigen Produktions-, Büro- und Lagergebäuden, dessen Nutzung einer landwirtschaftlichen Produktionshalle als Eigenvermarktungsladen ausgeweitet werden soll. Das Plangebiet wird bereits landwirtschaftlich genutzt und ist über mehrere Wirtschaftswege erschlossen. In drei Richtungen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im Osten von einem weiteren Aussiedlerhof umgeben. Östlich entlang des nördlichen Wirtschaftsweges verläuft ein Grünstreifen mit bestehendem Gehölzbestand.

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Der Briefelgraben, der durch den nördlichen Teil des Plangebietes verläuft, wurde verschüttet und wird bereits als Zufahrt zum Betrieb genutzt.



Abbildung 2: Ausschnitt aktuelles Luftbild, Quelle: Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz ergänzt durch eigene Darstellung

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

In der bestehenden landwirtschaftlichen Produktionshalle des Aussiedlerbetriebes befindet sich bereits ein Eigenvermarktungsladen mit entsprechenden Vorbereitungs-, Lager- und Büroräumen. Neu hinzu kommt in Ergänzung des Ladens ein Ladencafé. Für beide Nutzungen ist der dauerhafte Betrieb vorgesehen. Das Ladencafé ist mit ca. 50 Sitzplätzen im Innenbereich der Halle und 50 weiteren Sitzplätzen im Freibereich vor der Halle geplant. Durch die geplante Umgestaltung des südlichen Sektionaltors zu einem erweiterten und einladenden Eingangsbereich entsteht für diese Außensitzplätze ein abgeschirmter Bereich vor der südlichen Giebelwand. Im Bereich des Ladens und des Cafés sollen „Markttage“ stattfinden, an denen für Direktvermarkter mit ähnlichen Konzepten aus der Region eine Plattform angeboten werden soll, um ihre Waren anzubieten

Zusätzlich sind saisonale Events rund um die eigenen landwirtschaftlichen Produkte (Rhabarber-/ Erdbeerfest) geplant. Bei diesen Events soll eine Bewirtung und Ausschank geboten werden. In ähnlicher Form sollen auf Anfrage auch die Ausrichtung von Firmenfeiern und ähnlichen Einzelveranstaltungen, wie z.B. ein Weihnachtsmarkt, möglich sein. Bei der Bewirtung dieser Veranstaltungen sollen die eigenen Produkte angeboten werden, ergänzt durch einen Catering- oder Eventservice. Eine vollwertige Eigenbewirtung wird nicht erfolgen, da die Kücheneinrichtung lediglich als Aufbereitungs- bzw. Cateringküche ausgeführt wird. Bei diesen Einzelveranstaltungen wird von 100 bis max. 180 Gästen ausgegangen.

Durch den Bebauungsplan sind ausschließlich bereits landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen und die Erweiterung der Nutzung erfolgt innerhalb bestehender Gebäude.



Ausweichbucht im Norden des Geltungsbereiches mit einer Breite von ca. 3 m hergestellt, so dass der Begegnungsfall von zwei Fahrzeugen auf dieser Strecke möglich ist.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt wie bisher über bestehende Leitungen.

5.4 Immissionsschutz

Zur geplanten Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Produktionshalle des privilegierten Aussiedlerhofes zur Erweiterung der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte wurde vom Büro für Bauphysik, Bad Dürkheim, mit Stand: 05.02.2017 eine Untersuchung der zu erwartenden Geräuschemissionen des obigen Bauvorhabens inklusive Nebenanlagen und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf die nächstgelegene Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft vorgenommen. (siehe Anhang 1)

Die Beurteilung der Prognoseergebnisse kommt zu folgendem Ergebnis:

Maßgeblicher Sommerbetrieb

Die mit den berechnungsrahmen prognostizierten Beurteilungspegel an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft unterschreiten die geltenden, ggf. reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tagzeitraum. Das Spitzenpegelkriterium aufgrund des Schlagens der LKW- bzw. PKW- Türen ist nach TA Lärm an den Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt.

Sonderveranstaltungen

Die Sonderveranstaltungen sind ebenfalls zulässig. Die mit den Berechnungsrahmen prognostizierten Beurteilungspegel an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft unterschreiten die geltenden, ggf. reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum. Das Spitzenpegelkriterium aufgrund des Schlagens der LKW- und PKW- Türen ist nach TA Lärm an den Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt.

Allgemeines

Bezogen auf die Nutzung des Direktverkaufs und des Cafés und die daraus nach Parkplatzlärmstudie berechnete Fahrzeugfrequenz führt mit dem überschläglichen Berechnungsverfahren der DIN 18005 nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Organisatorische Maßnahmen in Bezug auf den betrieblich bedingten



Verkehr hinsichtlich der Minderung des Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße sind somit nicht vorzusehen.

Zusammengefasst kommt der schalltechnische Untersuchungsbericht zu dem Ergebnis, dass an der Bestandsbebauung die Vorgaben der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung inklusive des Spitzenpegelkriteriums erfüllt wird.

5.5 Wasserwirtschaft

Bei einem Abstimmungstermin mit der Kreisverwaltung Germersheim, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde wurde das weitere Verfahren bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnisse abgestimmt.

Da der im Plangebiet verlaufende Briefelgraben in diesem Bereich bereits zugeschüttet und als Zufahrt zu dem Aussiedlerbetrieb genutzt wurde, ist für die bereits entstandene Verfüllung des Grabens eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Mit Erlaubnisbescheid der Kreisverwaltung Germersheim vom 18.04.1991, Az.: 702-01/ 30-91 wurde Herrn Friedhelm Schick, Im Hög, 67378 Zeiskam die Erlaubnis erteilt, Niederschlagswasser der Dachflächen der Gebäude des Grundstücks 3840/1 in den vorhandenen Wiesengraben einzuleiten. Die Erlaubnis wurde mit Bescheid vom 21.08.1996 bis zum 31.12.2006 verlängert und auf die Dachflächenwasser des Wohnhauses sowie der Oberflächenwasser der Hoffläche, Pl.Nr. 3462/1 erweitert. Eine Verlängerung wurde danach nicht beantragt.

Im weiteren Verlauf sind wie abgestimmt zwei eigenständige Verfahren durchzuführen:

1. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung für das Plangebiet ist in einem neuen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren darzulegen und
2. Das Auflassungsverfahren für den überbauten Graben.

Zusammenfassend stellt sich das weitere Vorgehen bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnisse wie folgt dar. Der Vorhabenträger beantragt die Verlängerung der mittlerweile verjährten Einleiteneignung in den Wieselgraben und parallel dazu beantragt die Ortsgemeinde Zeiskam das Auflassungsverfahren für den überbauten Briefelgraben.

6 Arten und Biotopschutz § 44 BNatSchG

Auf Grundlage von § 44 BNatSchG erfahren besonders und streng geschützte Arten einen Schutz vor Eingriffen durch den Menschen. Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist kein Abwägungsbelang. Es ist notwendig – im Sinne einer Prognose – vo-



rausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Festsetzungen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht möglich (BVerwG Beschluss vom 25.08.1997 Az. 4 NB 12/97).

Das Plangebiet im Außenbereich der Ortsgemeinde Zeiskam ist geprägt durch den privilegierten landwirtschaftlichen Aussiedlerhof mit bestehenden Gebäuden und angrenzend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Begrünungen sind ständig durch Fahrzeugbewegungen gestört und nur rudimentär vorhanden. Ökologisch wertvolle Räume für Pflanzen und Tiere konnten sich nicht entwickeln. Das Plangebiet ist aufgrund der Bestandsnutzung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur wenig geeignet.

Das bioökologische Potenzial wird daher als gering eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG treten mit hinreichender Sicherheit nicht ein.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist die Bauleitplanung im bislang bekannten Maße als unbedenklich zu betrachten. Zusätzliche Untersuchungen zum Arten und Biotopschutz sind daher nicht erforderlich.

7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Grabungsschutzgebiete, Kulturdenkmale, etc. bekannt.

8 Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zu einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und Anlage 1 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gem. § 2 Abs. 4, Satz 2 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der auf die Bebauungsplanebene abstellt und eine detaillierte Darstellung der Bestandsaufnahme und der Auswirkungen auf die Schutzgüter beinhaltet.



8.1 Darstellung des Inhalts und der Planungsziele

Im Südosten der Ortsgemeinde Zeiskam, östlich des „Högwegs“ und südlich der Straße „Im Hög“ befindet sich im Außenbereich ein privilegierter landwirtschaftlicher Aussiedlerbetrieb. In der bestehenden landwirtschaftlichen Produktionshalle befindet sich ein Eigenvermarktungsladen mit entsprechenden Vorbereitungs-, Lager- und Büroräumen. Dieses Ladenkonzept soll nun in erweiterter Form neu platziert werden. Geplant sind zudem die Ergänzung eines Ladencafés und saisonale Events rund um die landwirtschaftlichen Produkte (vgl. Kapitel I).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Hög“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Umnutzung der bestehenden Halle und eine Erweiterung der Direktvermarktung realisieren zu können und somit dem Ziel der Gemeinde entsprechen, dem landwirtschaftlichen Aussiedler eine Entwicklung und Umnutzung innerhalb bestehender Gebäude zu ermöglichen.

8.2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Baugesetzbuch (BauGB)

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in seiner aktuellen Fassung i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG in seiner aktuellen Fassung beachtlich. Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus dem § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Abs. 5: Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Abs. 6 Nr. 7: Danach sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgeschehen zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des BNatSchG,

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwert nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland- Pfalz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden. Durch das Plangebiet wird kein FFH- oder Vogelschutzgebiet beansprucht (siehe Kapitel 3.4).

8.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet wird derzeit bereits landwirtschaftlich mit entsprechender Bestandsbebauung von einem privilegierten landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb genutzt. In drei Richtungen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im Osten von einem weiteren Aussiedler umgeben. Östlich entlang des nördlichen Wirtschaftsweges verläuft ein Grünstreifen mit bestehendem Gehölzbestand.

Boden

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit Hof- und Hallenflächen überbaut und versiegelt und wird intensiv landwirtschaftlich von einem privilegierten Betrieb genutzt. Im Bereich der geplanten Nutzungserweiterung ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Boden.



Die Nutzungsintensität wird sich nicht verändern. Die Böden im Plangebiet besitzen somit keine besondere Wertigkeit. Eine Umnutzung der bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestandsstrukturen in einem Teilbereich des Plangebietes für den Hofladen und das Ladencafé hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht somit nicht.

Wasser

Oberflächengewässer bestehen nicht. Der Versickerungsanteil wird sich gegenüber dem Ist-Zustand nicht erheblich verändern. Die verjährte Auflassungsgenehmigung für den verschütteten Briefelgraben wird von der Ortsgemeinde beantragt. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind daher nicht zu erwarten. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Klima/ Luftqualität

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für das lokale Klima. Die Maßnahmenfläche zum Schutz des bestehenden Gehölzstreifens wirkt den Aufheizungseffekten entgegen. Aufgrund der Plangebietsgröße und keiner maßgeblichen erhöhten Versiegelung des Bestandes sind nachteilige Wirkungen auf das Klima oder die lufthygienische Funktion nicht zu erwarten. Die Nutzungsintensität wird sich nicht verändern. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Arten und Biotopschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer räumlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorgeprägt und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur wenig geeignet. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG oder Arten, die in der Liste von Rheinland-Pfalz mit besonderen rechtlichen Vorschriften zu schutzwürdigen Biotopen mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten aufgeführt sind, sind im Plangebiet nicht bekannt. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Erhebliche Eingriffe in die Arten- und Biotopstruktur sind daher nicht zu erwarten. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Landschaftsbild

Das vorhandene Landschaftsbild wird geprägt durch die landwirtschaftlich geprägte Bebauung des privilegierten Aussiedlers im Außenbereich. Es schließen sich offene intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Durch die Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Bestandsstrukturen in einem Teilbereich des Plangebietes besteht kein unmittelbarer Konflikt mit dem Landschaftsbild. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Schutzgüter und geschützte Objekte

Übergeordnete Schutzgebiete und geschützte Objekte innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.



Mensch

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes besteht lediglich aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und besitzt keinerlei Erholungsfunktion. Somit ist keine Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

8.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird aufgrund der bisherigen privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung mit entsprechender Versiegelung und Bestandsbebauung des Plangebietes durch einen Aussiedlerhof zu keiner Verschlechterung des Ist- Zustandes führen, da die Nutzungserweiterung innerhalb bestehender Gebäude erfolgt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Bestandsbebauung würde bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung des Ist- Zustandes als landwirtschaftlicher Aussiedler eintreten und somit kein Vorteil für den Umweltzustand im Vergleich zur Durchführung entstehen.

8.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen, als Eingriff. Ein Eingriff liegt vor, wenn das Vorhaben mit der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Das Plangebiet im Außenbereich der Ortsgemeinde Zeiskam ist geprägt durch den privilegierten Aussiedlerhof mit bestehenden Gebäuden und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen und weist dementsprechend nur vereinzelt Vegetation mit geringer ökologischer Wertigkeit auf. Die geplante Umnutzung für den Vermarktungsladen, das Ladencafé und den Eventbereich erfolgt innerhalb bestehender Gebäude. Der bestehende Gehölzstreifen im Norden wird zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzt und ist aufgrund der bereits bestehenden verkehrlichen Erschließung über den angrenzenden Wirtschaftsweg mit PKWs und LKWs vorbelastet.



Aufgrund dessen ist durch die jetzt vorgesehene Umplanung kein erheblicher Eingriff bzw. eine Benachteiligung der einzelnen Umweltbelange gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten. Bei früheren Genehmigungen von baulichen Anlagen auf dem Betriebsgelände des Aussiedlerhofes wurden Minderungsmaßnahmen auf dem Betriebsgelände gefordert. Dabei wurde festgestellt, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung nicht ausreichen um die Auswirkungen des Eingriffs zu kompensieren. Es wurden daher externe Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen bezogen sich auf den jeweiligen Bauantrag.

Zur planungsrechtlichen Absicherung werden nun die Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs auf dem Betriebsgelände in die Planung übernommen und die externen Ersatzmaßnahmen in einem 2. Geltungsbereich festgesetzt. Grundlage dieser Festsetzung sind die mit der UNB getroffenen Vereinbarungen.

8.6 Externe Ausgleichsfläche

Die Flächeninanspruchnahme kann auch unter Anrechnung der Minderungsmaßnahmen nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der daraus resultierende Kompensationsbedarf ist daher außerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen.

Ist Zustand:

Derzeit werden auf der 18.629 m² großen Betriebsfläche werden 12.590 m² in Anspruch genommen:

Davon entfallen auf:

Nutzung	Fläche	Anteil an der Grundstücksfläche von 18.629 m ²
Bebaute Flächen (Gebäude)	2.857 m ²	15,3 %
Pflasterflächen	3.769 m ²	20,2 %
Schotterflächen	3.138 m ²	16,8 %
Sandflächen	2826 m ²	15,1 %
Summe	12.590 m ²	67,4 %

Festlegung der Größe der Ersatzfläche:

Durch die Festsetzung einer GRZ wird die mögliche Inanspruchnahme begrenzt.

Bei einer maximalen Ausnutzung der Betriebsfläche ist nach der Festsetzung der GRZ 0,5 zzgl. 50% mit einer Versiegelung von maximal (18.629 m² * GRZ+50% d.s. 0,75) 13.972 m² zu rechnen.

Für Ersatzmaßnahmen stehen die Flurstücke Nrn. 1875/1 und 1880/1 in der Gewanne „Beim langen Bärenbusch“, in der Gemarkung Zeiskam zur Verfügung. Diese Fläche wird langfristig aus der intensiven Ackernutzung herausgenommen und künftig als extensive Grünlandfläche genutzt.





Abbildung 4: Lage der Ausgleichsfläche Quelle: Lanis, Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz

Durch diese Maßnahme kann der Ausgleich flächengleich, d.h. im Verhältnis 1:1, in Ansatz gebracht werden. Dieser Ansatz wurde bei früheren Genehmigungen von der UNB gewählt und wird jetzt auch zur Ermittlung der Größe der Ersatzfläche in Ansatz gebracht.

Die Flächen der Ackergrundstücke betragen:

Flst.Nr. 1875/1 mit 10.928 m² und Flst.Nr. 1880/1 mit 3.550 m² d.s. zusammen 14.478 m².

Damit stehen ausreichend große externe Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Auf der Maßnahmenfläche M2 sind die Ackerflächen als extensives Grünland zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Der Einsatz von Düngern oder chemischen Mitteln ist dabei nicht erlaubt. Der früheste Mahd-Termin ist der 15. Juni.

Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen müssen auf der Basis einer "ökologischen Unterhaltungskonzeption" durchgeführt werden, die standort-konkrete Ausführungsvorgaben formulieren. Die Ausarbeitung muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde dauerhaft abgestimmt werden.

Durch die Festsetzung als Maßnahmenfläche werden die Ersatzmaßnahmen planerisch gesichert.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen wird der erforderliche Ersatz für die nicht auszugleichenden Eingriffe auf der Betriebsfläche als ausgeglichen betrachtet.

8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Vergleichbar geeignete, verfügbare und bereits vollständig erschlossene Flächen für eine vergleichbare Nutzung finden sich aufgrund der Bestandssituation als landwirtschaftlich priviligierter Aussiedler und die enge Anbindung der Planung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb nicht. Es wurden daher keine weiteren Standorte im Sinne einer Alternative für die Planung geprüft.

8.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu Abhilfe zu ergreifen. Erhebliche Umweltauswirkungen können erst auf der nachfolgenden Planungsebene entstehen, die die Umsetzung der Planung zum Inhalt hat. Eine Überwachung ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

9 Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

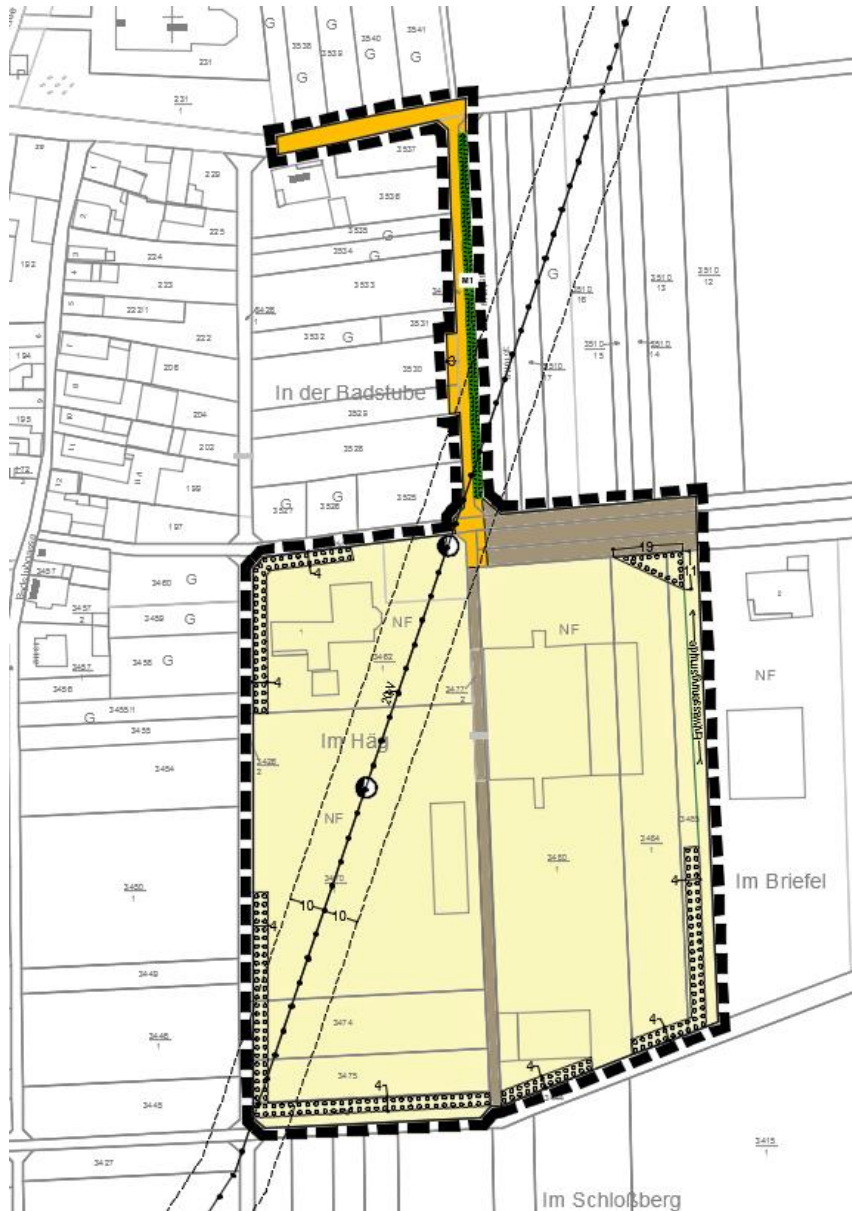


Abbildung 5: Bebauungsplan - Planzeichnung, Quelle: eigene Darstellung

9.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist im Plangebiet gemäß der Bestandsnutzung ein landwirtschaftlich privilegierter Betrieb. Um die geplante Nutzungserweiterung der bestehenden Produktionshalle zur Erweiterung der Direktvermarktung planungsrechtlich zu ermöglichen, sind allgemein zulässig lediglich alle dazu gehörigen Nutzungen und Wohnungen inklusive eines Hofladens zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte mit max. 100 m² Verkaufsfläche, der dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet und ihm in Größe und Baumasse untergeordnet ist



sowie ein Ladencafé mit einer Fläche von insgesamt max. 165 m² inklusive 50 Sitzplätzen im Innenbereich und 50 Sitzplätzen im Außenbereich mit entsprechenden Vorbereitungs-, Lager- und Büroräumen. Hierdurch soll die enge Anbindung an den landwirtschaftlichen Betrieb gewährleistet werden. Dies trägt auch dazu bei, den Charakter des Aussiedlers als landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich beizubehalten.

Zusätzlich zulässig ist ein Eventbereich mit einer Fläche von max. 260 m² für damit zusammenhängende, zeitlich auf max. 30 Tage in der Summe pro Jahr beschränkte Veranstaltungen zum Kauf und zur Bewirtung von Gästen.

9.1.2 Betriebsfläche

Die betrieblichen Nutzungen sind begrenzt auf die Betriebsfläche und Gebäude nur innerhalb der Betriebsfläche zulässig, mit Ausnahme der Einschränkungen im Schutzstreifen der bestehenden 20-kV- Freileitung. Damit wird mit Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen privilegierten Nutzung dem Eigentümer ein ausreichender Spielraum zur Nutzungserweiterung belassen.

9.1.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die Einbindung der Betriebsfläche des Aussiedlerhofes in die offene Landschaft, darüber hinaus soll eine Mindestbegrünung der Betriebsfläche und Minimierung der Versiegelung durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden. Aufgrund dessen wurde eine Randeingrünung Heckenpflanzungen und die Baumreihen zur Gestaltung des Übergangs des Betriebsgeländes zur freien Landschaft festgesetzt. Dazu tragen auch der Erhalt großer Bäume auf dem Grundstück sowie der Erhalt der bestehenden Hecken parallel zur Zufahrtsstraße bei.

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung und Gliederung des Gebietes sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Bäumen 2. Ordnung und mit Sträuchern zu bepflanzen. Der Baumabstand darf dabei 8 m nicht überschreiten. Der Baumbestand ist zudem zu erhalten und zu schützen. Durch die neuen Baumpflanzungen wird eine gestalterische Aufwertung und interne Gliederung der Flächen erreicht. Zugleich wirken sich die Baumpflanzungen im Gebiet positiv auf das Kleinklima aus.

Um die vorgenommenen Anpflanzungen langfristig zu sichern, sind alle Bepflanzungen fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Um die Durchgrünung des Plangebietes dauerhaft zu gewährleisten, unterliegen erfolgte Anpflanzungen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Aufgrund dessen sind ausge-



fallene Gehölze, Kletterpflanzen und Bäume in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

9.1.4 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Wege

Um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen, sind die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster, Rausengittersteinen oder als Schotterrasen oder wassergebundene Decke anzulegen.

9.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bzw. in dessen Umgebung befinden sich folgende Versorgungseinrichtungen: 20 kV- Starkstromfreileitung. Diese Versorgungseinrichtung bedarf der zeichnerischen und textlichen Berücksichtigung im Bebauungsplan. Zum Schutz der bestehenden Leitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens ist die Herstellung baulicher Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

10 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.



11 **Verfahrensablauf**

Verfahrensschritt	Zeitraum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05.10.2016
Erneuter Aufstellungsbeschluss mit erweitertem Geltungsbereich	25.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Amtsblatt Nr. 44)	03.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 07.11.2016 bis 07.12.2016 (einschließlich)
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 03.11.2016 bis 10.12.2016 (einschließlich)
Abwägungs- und Offenlagebeschluss	am 21.02.2017
Bekanntmachung der Offenlage (Amtsblatt Nr. 11)	am 16.03.2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und Stellungnahmen, § 3 Abs. 2 BauGB	von 27.03.2017 bis 27.04.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 14.03.2017 bis 27.04.2017
Abwägungs- und erneuter Offenlagebeschluss gem. § 4a (3) BauGB	am 18.05.2017
Bekanntmachung der erneuten Offenlage (Amtsblatt Nr. 21)	am 25.05.2017
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und Stellungnahmen, § 3 Abs. 2 BauGB	von 01.06.2017 bis 03.07.2017
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	von 30.05.2017 bis 03.07.2017
Beschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO (Satzungsbeschluss)	am 13.07.2017

Zeiskam, den 14 Juli 2017



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Feldbergstraße 18-20
68163 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

