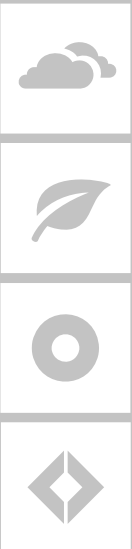


Ortsgemeinde Zeiskam

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Im Hög, 2. Änderung”

– Entwurf –



Karlsruhe
Dezember 2022

Ortsgemeinde Zeiskam

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Im Hög, 2. Änderung”

– Entwurf –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (RgBm.)

Martina Marek, M.Eng.

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Verbandsgemeinde Bellheim - Ortsgemeinde Zeiskam

im Dezember 2022

Inhalt

Teil A Bestandteile

A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Teil B Begründung

B - 1 Begründung

Anlagen

B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

B - 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird der bestehende Teil A der textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (A 1) auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die im folgenden doppelt unterstrichenen Passagen ergänzt. Im Übrigen gelten die bestehenden Festsetzungen fort. Die nicht doppelt unterstrichenen Teile der Festsetzung sind nur redaktionell aufgeführt und nicht Teil der Bebauungsplanänderung.

A 1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§ 9 Absatz 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).

Auf dem Grundstück ist ein landwirtschaftlich privilegierter Betrieb zulässig.

Allgemein zulässig sind:

alle zum landwirtschaftlichen Betrieb zugehörigen 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, und

ein Ladencafé mit einer Fläche von jeweils max. 165 m² im Innen und Außenbereich inklusive 50 Sitzplätzen im Innen- und 50 Sitzplätzen im Außenbereich mit entsprechenden Vorbereitungs-, Lager- und Büroräumen.

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 Veranstaltung zum Verkauf und zur Bewirtung von Gästen und

eine Arztpraxis mit einer Nutzfläche von max. 200 m².

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
1. Anlass der Planung	8
2. Räumlicher Geltungsbereich	8
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	9
3.1 Landesentwicklungsplanung	9
3.2 Regionalplanung	9
3.3 Flächennutzungsplanung	9
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	9
4. Bestandsanalyse	10
4.1 Erschließung	10
4.2 Schutzgebiete	10
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	10
5. Ziele der Planung	10
5.1 Grundzüge der Planung	10
5.2 Nutzungskonzept	10
5.3 Verkehr und Lärmschutz	11
5.4 Umweltbelange	12

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Im Südosten der Ortsgemeinde Zeiskam in der Verbandsgemeinde Bellheim befindet sich südlich der Straße "Im Hög" der landwirtschaftliche Aussiedlerhof Schick. Innerhalb des landwirtschaftlichen Betriebs sind verschiedene Nutzungen in den unterschiedlichen Hallen vorhanden, unter anderem ein Hofladen, ein Ladencafé, Lager- und Büroräume. Der Bauherr plant die Umnutzung und den Umbau eines Teils seines Bestandes. Zur Verbesserung der medizinischen Grundversorgung soll vor diesem Hintergrund im Plangebiet eine Arztpraxis ermöglicht werden.

Der aktuelle Bebauungsplan "Im Hög" in seiner 1. Änderung aus dem Jahr 2018 lässt diese Nutzung noch nicht zu. Demnach ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen im bestehenden (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans erforderlich, die eine untergeordnete Änderung der im Rahmen der Privilegierung zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung ermöglicht. Zeichnerisch bleibt es bei der Festsetzung einer durch einen Wirtschaftsweg zweigeteilten landwirtschaftlichen Fläche, die als "Betriebsfläche - Aussiedler" konkretisiert ist.

Die Grundzüge der Planung werden – aufgrund der Unterordnung und da bereits Nutzungen mit vergleichbaren städtebaulichen Auswirkungen zulässig sind (und vorliegen) – nicht berührt, weshalb die Änderung des Bebauungsplans im sogenannten vereinfachen Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt. Dies bedeutet, dass auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann. Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter vor, und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Südosten der Ortsgemeinde Zeiskam, südlich der Straße "Im Hög". Er umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha auf den Flurstücken Nr. 3470/1, 3474, 3475, 3476, 3477/1, 3477/2, 3480/1, 3484/1, 3485, 3510/20 sowie teilweise auf den Flurstücken Nr. 230, 3494, 3495, 3496, 3529, 3530. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 2) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz vom 28.11.2008 liegt die Gemeinde Bellheim im Landkreis Germersheim im Mittelbereich des rheinland-pfälzischen Teilraums in der verdichteten Randzone in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Gemeinde ist Teil der großräumigen Entwicklungsachse (Mainz) – Worms - Frankenthal (Pfalz) - Ludwigshafen am Rhein - Schifferstadt – Speyer – Germersheim – Wörth am Rhein – (Karlsruhe/Straßburg). In der Landesplanung wird die Gemeinde Bellheim als Grundzentrum ausgewiesen.

3.2 Regionalplanung

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar vom 15.12.2014 (Satzungsbeschluss am 27.09.2013) ist das Plangebiet in der nicht parzellenscharfen Raumnutzungskarte im Übergangsbereich zwischen “Sonstigen landwirtschaftlichen Gebieten und sonstige Flächen” und einem “Vorranggebiet für die Landwirtschaft” dargestellt. Westlich vom Plangebiet grenzen Siedlungsflächen Wohnen an.

In Ergänzung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsprogramms liegt Bellheim auf der regionalen Entwicklungsachse Landau in der Pfalz – Offenbach an der Queich – Bellheim – Germersheim – (Waghäusel – Bad Schönborn) – Sinsheim – Waistadt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Bellheim (rechtswirksam seit 2004) als Flächen für die Landwirtschaft und Wald “Aussiedler” dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans “Im Hög” (Satzungsbeschluss am 13.07.2017, Rechtskraft 2017) sowie seine 1. vereinfachte Änderung (rechtskräftig seit dem 28.06.2018). In diesem sind im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen, konkretisiert als “Betriebsfläche - Aussiedler”, öffentliche Straßenverkehrsflächen, Wirtschaftswege sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt.

4. Bestandsanalyse

4.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen "Kornstraße" und "Im Hög" erschlossen. Zur verbesserten Erschließung ist die 4 m breite öffentliche Straße "Im Hög" mit einer 3 m breiten Ausweichbucht erweitert worden, damit der Begegnungsfall von zwei Fahrzeugen möglich ist. Mehrere Parkplatzflächen sind innerhalb des Plangebiets vorhanden.

4.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete. In unmittelbarer Nähe östlich und südlich vom Plangebiet ist das FHH-Gebiet "Bellheimer Wald mit Queichtal" sowie das Vogelschutzgebiet "Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen" vorzufinden.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Außenbereich der Ortsgemeinde Zeiskam. Derzeit befinden sich auf der rund 2,0 ha großen Fläche eine Betriebsstätte eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs mit dazugehörigen Produktions-, Büro- und Lagergebäuden. Zudem befindet sich auf der Fläche ein Hofladen sowie ein Ladencafé und Parkplatzflächen.

Das Plangebiets ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Direkt angrenzend im Nordosten befindet sich Wohnbebauung. Nordwestlich vom Plangebiet befindet sich der Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Zeiskam.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist die Ermöglichung einer der landwirtschaftlichen Nutzung untergeordneten Arztpraxis zur Verbesserung der medizinischen Versorgung in der Ortsgemeinde Zeiskam.

5.2 Nutzungskonzept

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "Im Hög" wird die textliche Festsetzung Teil A1 Art der baulichen Nutzung nur um die zusätzliche Zulässigkeit einer

Arztpraxis ergänzt. Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB wird die Bindung an den Durchführungsvertrag, der geändert, ergänzt oder neu abgeschlossen werden kann, ergänzt. Konkret soll der Durchführungsvertrag um die Möglichkeit einer Arztpraxis ergänzt werden.

Ansonsten gelten die rechtskräftigen Festsetzungen (und örtlichen Bauvorschriften) unverändert fort, so dass für diese auf die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans verwiesen wird. Insbesondere bleibt es bei der zeichnerischen Festsetzung landwirtschaftliche Fläche, konkretisiert als "Betriebsfläche - Aussiedler", und im Textteil der Zulässigkeit eines landwirtschaftlich privilegierten Betriebs als Hauptnutzung.

Um die medizinische Versorgung in der Ortsgemeinde Zeiskam sicherzustellen, soll innerhalb des Aussiedlerhofs in einem Teil der bereits bestehenden Hallen eine Arztpraxis mit einer maximalen Nutzfläche von 200 m² zugelassen werden. Durch die Arztpraxis sollen die vorhandene Nutzungsvielfalt innerhalb des Aussiedlerhofs, wie das Ladencafé oder der Hofladen, erweitert und Synergieeffekte genutzt werden können. Somit soll die Praxis im Zusammenspiel mit den anderen Nutzungen in das Gesamtgefüge integriert werden, wodurch es Patienten beispielsweise möglich ist, vor oder nach dem Arztbesuch einkaufen zu gehen. Solche Mitnahmeeffekte können auch Verkehrswege verkürzen.

5.3 Verkehr und Lärmschutz

Für die Verkehrserschließung steht das bestehende Straßen- und Wegenetz zur Verfügung. Insgesamt sollen 30 bis 40 Patienten am Tag in der Arztpraxis – geplant als Zweitpraxis – behandelt werden, weshalb mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommen durch die geringe Anzahl an Patienten nicht gerechnet wird. Aufgrund der ausreichend vorhandenen Parkplatzflächen innerhalb des Plangebiets, wird kein Stellplatzproblem aufgrund der Patienten erwartet, auch da es hier Mitnahmeeffekte mit den anderen Nutzungen geben wird (Mehrfachnutzung). Durch die bereits vorhandene Erschließung über die Straße "Im Hög", kann die Arztpraxis mit dem PKW oder dem Fahrrad erreicht werden. Um jedoch eine Verbesserung der Erschließung zu erzielen, ist bei Bedarf ein Ausbau der Erschließung in Richtung Süden mit Anschluss an die Hauptstraße möglich.

Für den Bebauungsplan "Im Hög" wurde vom Ingenieurbüro für Bauphysik Christopher Malo im Jahr 2017 ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt. Innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen, von denen eine immissionsrelevante Vorbelastung aus geht. Die bestehenden und neu errichteten Gebäude (-teile) sind in schall-

gedämmter Bauweise zu errichten. Grundsätzlich sind die Vorgaben der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie des Spitzenpegelkriteriums erfüllt. Da mit der Arztpraxis keine lärmintensive Nutzung hinzukommt und die konkret zu erwartenden Verkehre nicht über das hinausgehen, was bereits heute zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass der Lärmschutz der Bebauungsplanänderung nicht entgegensteht.

5.4 Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der bestehenden Nutzungen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wenig geeignet. Die Strukturen lassen eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten weitestgehend ausschließen. Im Sinne der Bebauungsplanänderung sind durch die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Bezug auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten, die der Bebauungsplanänderung entgegenstehen. Dessen ungeachtet gilt das Artenschutzrecht auch unabhängig vom Bebauungsplan und muss von der konkreten Baumaßnahme beachtet werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der sonstigen Schutzgüter und-gebiete ist durch die Bebauungsplanänderung selber ebenfalls nicht zu erwarten, da diese nur die Ergänzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung betrifft.

Bei früheren Genehmigungen von baulichen Anlagen auf dem Betriebsgelände des Aussiedlerhofes wurden Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Umweltbelange gefordert. Im weiteren Verlauf wurde jedoch festgestellt, dass die vorgesehenen Maßnahmen nicht ausreichen, um die Auswirkungen des Eingriffs auf dem Aussiedlerhof zu kompensieren. Aus diesem Grund wurden Ausgleichmaßnahmen auf einer externen Fläche getroffen, die im Bebauungsplan "Im Hög" in einem zweiten Geltungsbereich festgesetzt wurden. Mit der geplanten Änderung wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht, insofern besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf im Bebauungsplanverfahren.

Teil B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz

vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.202 (GVBl. S. 287)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21)

Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Hög, 2. Änderung"

1	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB	am	18.07.2022
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
2	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Im Hög, 2. Änderung”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) und

§ 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) und

§ 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan “Im Hög, 2. Änderung” als Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A **Bestandteile**

A - 1 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen

Teil B **Begründung**

B - 1 Begründung

Anlagen

B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

B - 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Bebauungspläne

Durch die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Festsetzung A 1 Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans "Im Hög" mit seiner ersten Änderung "Im Hög, 1. vereinfachte Änderung" ergänzt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Ortsgemeinde Zeiskam

Zeiskam, den

Susanne Lechner, Ortsbürgermeisterin