

# **ORTSGEMEINDE ZEISKAM**

## **BEBAUUNGSPLAN „FEUERWEHR- GERÄTEHAUS ZEISKAM“**

### **BEGRÜNDUNG**

Vorentwurf

## **AUGUST 2025**

## INHALT

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ....</b>	<b>6</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>8</b>
4.1. Einheitlicher Regionalplan .....	8
4.2. Landesplanerische Stellungnahme .....	8
4.3. Darstellung im Flächennutzungsplan .....	9
4.4. Bestehendes Baurecht .....	10
<b>5. Fachrechtliche Schutzgebiete.....</b>	<b>10</b>
5.1. Wasserrecht.....	10
5.2. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen .....	11
5.3. Denkmalrecht.....	11
<b>6. Bestandssituation im Plangebiet.....</b>	<b>11</b>
6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung .....	11
6.2. Sturzflutgefährdung .....	12
6.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	13
6.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	13
6.5. Immissionsschutz .....	13
6.6. Bodenschutz .....	13
6.7. Artenschutz.....	13
<b>7. Planung.....</b>	<b>15</b>
7.1. Vorhabenplanung .....	15
7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	16
7.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung .....	16
7.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen .....	17
7.2.4. Bauweise .....	17
7.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	17
7.2.6. Verkehrsflächen .....	17
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
7.3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	18
7.3.2. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung .....	18
7.4. Ver- und Entsorgung.....	18
7.4.1. Technische Infrastruktur.....	18
7.4.2. Schmutzwasser.....	18
7.4.3. Umgang mit dem Niederschlagswasser.....	18

7.5. Grünordnung.....	18
7.5.1. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	19
7.5.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	21
7.5.3. Kompensationsbedarf für die Eingriffe in die Biotopstrukturen.....	23
7.5.4. Kompensationsbedarf für die Eingriffe in den Boden .....	24
7.5.5. Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	27
7.5.6. Externe Ausgleichsfläche.....	29
7.5.7. Wasserhaushaltsbilanz .....	29
<b>8. Bodenordnung .....</b>	<b>29</b>
<b>9. Umweltbericht .....</b>	<b>30</b>
9.1. Beschreibung der Planung.....	30
9.1.1. Anlass und Aufgabenstellung.....	30
9.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes .....	30
9.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes .....	30
9.1.4. Flächenbedarf der Planung.....	31
9.2. Übergeordnete Vorgaben .....	31
9.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....	31
9.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellungen .....	33
9.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	34
9.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens .....	34
9.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	34
9.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	35
9.4.1. Fläche .....	35
9.4.2. Naturräumliche Gliederung .....	35
9.4.3. Geologie und Relief.....	35
9.4.4. Schutzgut Boden.....	36
9.4.5. Schutzgut Luft/Klima .....	36
9.4.6. Schutzgut Wasser.....	36
9.4.7. Schutzgut Arten- und Biotoppotential.....	36
9.4.8. Schutzgut Landschaftsbild .....	40
9.4.9. Schutzgut Mensch und Erholung .....	40
9.4.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	41
9.4.11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	41
9.5. Alternativenprüfung.....	43
9.5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	43
9.5.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	43

9.6.	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens .....	48
9.6.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	48
9.6.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	48
9.6.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft .....	48
9.6.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna .....	49
9.6.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial .....	49
9.6.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....	49
9.6.7.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	49
9.6.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....	49
9.7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	50
9.7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	50
9.7.2.	Externe Ausgleichsfläche .....	52
9.7.3.	Maßnahmen zum Immissionsschutz .....	52
9.8.	Zusätzliche Angaben .....	52
9.8.1.	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser) .....	52
9.8.2.	Energie.....	52
9.8.3.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	52
9.8.4.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	52
9.8.5.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	53
9.8.6.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	53
9.8.7.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	53
9.8.8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	53
9.8.9.	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen .	54
9.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	54
<b>10.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>55</b>
10.1.	Zielsetzung der Planung .....	55
10.2.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	55
10.3.	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	55
10.4.	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	55

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Zeiskam und umfasst eine ca. 0,25 ha große Fläche. Es wird durch die westlich gelegene Hauptstraße erschlossen. Im Norden schließt – nördlich der Druslach – die bebaute Ortslage von Zeiskam an. Richtung Osten und Süden folgen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Lage im Raum

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 6356 (Druslach).
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 3056/1 (Wirtschaftsweg).
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3077/1.
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 1994/36 (Hauptstraße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 3080/1, 3082/1 und 3083/1 vollständig sowie 1486/7, 1781 und 1994/36 teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

## 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Verbandsgemeinde Bellheim beabsichtigt in Zeiskam den Neubau eines Feuerwehrstandorts, da die bisherige Anlage innerhalb der Ortslage der Ortsgemeinde Zeiskam den aktuellen Anforderungen der Feuerwehr nicht mehr entspricht und eine Erweiterung des bestehenden Standorts auf der bisherigen Fläche aufgrund von Platzmangel nicht möglich ist.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Feuerwehr Zeiskam befindet sich in der Hauptstraße 39 und wurde 1979 in Betrieb genommen. Zuvor wurde das Gebäude als Gerätehalle der Gemeinde Zeiskam genutzt.



Das Feuerwehrgerätehaus wurde seither immer wieder entsprechend den Erfordernissen bzw. den neuen Gegebenheiten umgeändert bzw. angepasst. Die Letzte große Veränderung war verbunden mit der Erweiterung des Gerätehauses um ca. 1 Meter mit neuer Fassade zur Unterbringung des damals neu angeschafften Tragkraftspritzenfahrzeugs mit Wassertank (TSF-W) im Jahre 2007.

Das Gerätehaus beherbergt neben den beiden Stellplätzen für die Einsatzfahrzeuge außerdem noch einen kleinen Gerätewartraum/Werkstatt im Erdgeschoss. Darüber hinaus steht der Feuerwehr Zeiskam im Gerätehaus ein Schulungsraum im Obergeschoss zur Verfügung.

Mittlerweile genügt das Gebäude jedoch nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Defizite ergeben sich insbesondere in Hinblick auf die sanitären Einrichtungen und Umkleidemöglichkeiten, aber auch die Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und sonstige Gerätschaften.

Angesichts der beengten räumlichen Verhältnisse in der Innenortslage ist eine erneute Anpassung des bestehenden Gebäudes nicht mehr möglich. Die

Verbandsgemeinde sieht sich daher gezwungen, das bestehende Feuerwehrgerätehaus durch einen Neubau zu ersetzen.

Der Standort eines neuen Feuerwehrgerätehauses muss eine Erreichbarkeit aller denkbarer Einsatzorte in Zeiskam innerhalb der vom Land vorgegebenen Einsatzgrundzeit von 8 Minuten gemäß § 3 Feuerwehrverordnung (FwVO) vom 21. März 1991 ermöglichen. Dies bedingt eine gute Erreichbarkeit für die Mitglieder der örtlichen freiwilligen Feuerwehr sowie eine gute Anbindung an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz.

**Der Standort am südlichen Ende der örtlichen Hauptstraße erfüllt die verkehrlichen Anforderungen an einen Feuerwehrstandort.**

Der südliche Ortsrand von Zeiskam bietet sich somit aufgrund seiner Lage und seiner guten verkehrlichen Erschließung als neuer Feuerwehrstandort an. Auch die nördlichen Ortsbereiche von Zeiskam sind von diesem Standort aus schnell erreichbar. Bei den betreffenden Flächen handelt es sich derzeit um unbebaute Grundstücke, welche intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Da die Flächen planungsrechtlich bisher überwiegend dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Planerische Zielsetzungen der Ortsgemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind dabei insbesondere

- die Bereitstellung einer ausreichend großen Fläche für die verbandsgemeindliche Feuerwehr,
- die Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung.

### **3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch die Errichtung eines Feuerwehrstandorts für die Ortsgemeinde Zeiskam kommt es zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,25 ha. Betroffen sind Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Bodeneigenschaften und Grundwasserverhältnisse sowie der Grundstückszuschnitte gut für eine den heutigen betrieblichen Anforderungen genügende landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind.

Aufgrund des Planungsziels der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit entsprechendem Flächenbedarf und typischem Störpotenzial ist eine Verortung der geplanten Gemeinbedarfsfläche innerhalb der bestehenden Ortslage nicht

sinnvoll. Des Weiteren bestehen innerhalb der Ortslage von Zeiskam keine unbebauten Flächen oder Konversionsflächen mit der erforderlichen Größe und Eignung.

Andere Alternativstandorte würden ebenso zu einem Verlust landwirtschaftlicher Fläche in vergleichbarer Güte und Nutzbarkeit führen.

In Hinblick auf die Einhaltung der Einsatzgrundzeit der Feuerwehr und die Flächenverfügbarkeit zeigt sich der Standort am südlichen Ortsrand von Zeiskam östlich der Hauptstraße als am geeignetsten, um dem bestehenden Erneuerungsbedarf der Feuerwehr zeitnah Rechnung tragen zu können.

Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann nach Ansicht der Ortsgemeinde Zeiskam daher nicht verzichtet werden.

#### 4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

##### 4.1. Einheitlicher Regionalplan

Die Ortsgemeinde Zeiskam wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar auf „Eigenentwicklung Wohnen“ und „Eigenentwicklung Gewerbe“ beschränkt.

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar ist das Plangebiet als "Regionaler Grünzug" und als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

##### 4.2. Landesplanerische Stellungnahme

Die Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim hat im Rahmen der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren am 30.01.2025 bei der Unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung Germersheim um eine Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans II der Verbandsgemeinde Bellheim zur Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" in der Gemarkung Zeiskam gebeten. Diesem Antrag auf Landesplanerische

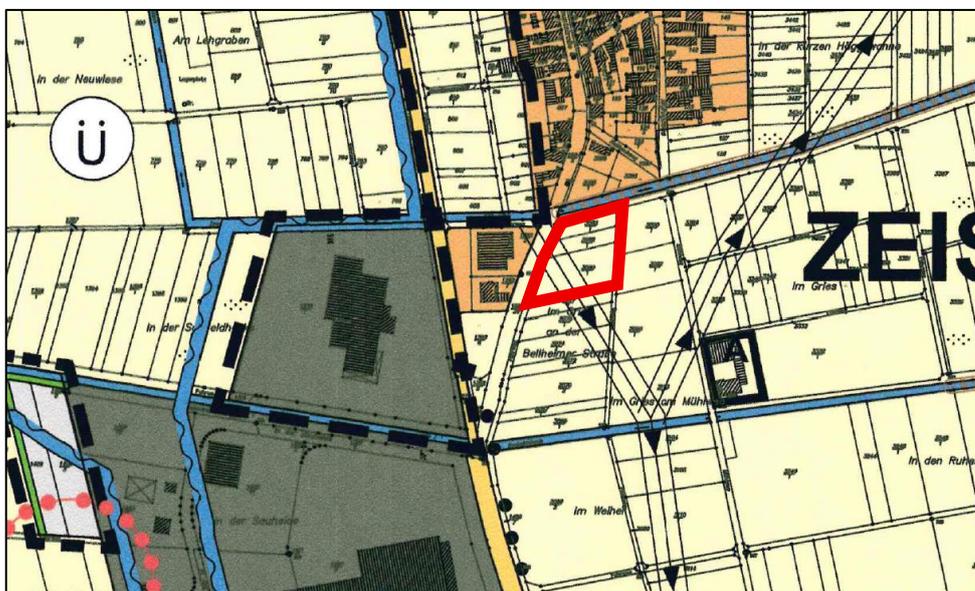
Stellungnahme ging ein Antrag voraus, der eine Überplanung der Gesamtfläche südlich der Ortslage Zeiskam bis zum Hofgraben und neben einem Standort für einen Feuerwehrgerätehaus auch eine Standort für einen nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt und für weitere Gewerbegrundstücke vorsah. Diesem Vorhaben wurde im Rahmen einer Landesplanerischen Stellungnahme am 05.03.2024 von Seiten der Unteren Landesplanungsbehörde nicht zugestimmt.

Zwischenzeitlich wurde die Planungsabsicht auf den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses begrenzt.

Gemäß der Landesplanerischen Stellungnahme vom 21.02.2025 zu dieser reduzierten Planung ist das Vorhaben einer Verlagerung und Neuschaffung eines Feuerwehrgerätehauses von besonderem öffentlichem Interesse. Unter Bezugnahme auf den maßstabsbedingten Ausformungsspielraum in der Darstellung der Raumnutzungskarte der 1. Änderung des ERP gemäß Begründung zu Planatz 1.4.1.2 kann dem Vorhaben ausnahmsweise zugestimmt werden.

#### 4.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bellheim ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Westlich und nördlich anschließend sind gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich und östlich folgen landwirtschaftliche Flächen. Nachrichtlich ist eine Freileitung dargestellt.



Bisherige Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan

Das Vorhaben kann demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird zur Umsetzung der Planungsabsicht der Ortsgemeinde Zeiskam neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

#### **4.4. Bestehendes Baurecht**

Für das Planungsgebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die betreffende Fläche ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich sind Bauvorhaben – mit Ausnahme weniger privilegierter Vorhaben – grundsätzlich unzulässig.

### **5. Fachrechtliche Schutzgebiete**

#### **5.1. Wasserrecht**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft jedoch – durch einen dazwischenliegenden Wirtschaftsweg getrennt - die Druslach. Bei der Druslach handelt es sich um Gewässer III. Ordnung.

Teile des Plangebiets befinden sich somit innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG). § 31 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung bedarf. Anlagen an Gewässern III. Ordnung sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind.

Ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht im Bereich des Planungsgebiets nicht. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; aufgerufen unter: [hochwassermanagement.rlp-umwelt.de](http://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de)) besteht bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) für das Plangebiet ebenfalls keine Überflutungsgefahr.



Hochwassergefahrenkarte RLP

## 5.2. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen liegen für den Bereich des Planungsgebiets nicht vor.

## 5.3. Denkmalrecht

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden.

Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Dem Bebauungsplan wird deshalb ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz beigefügt.

## 6. Bestandssituation im Plangebiet

### 6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nur im nördlichen Teil besteht eine ca. 30 m tiefe, als Abstellplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzte Wiesenfläche.

Nördlich angrenzend verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg, der die in einem engen Trapezprofil verlaufende Druslach begleitet. Nördlich der Druslach beginnt die durch Wohnbebauung geprägte Ortslage von Zeiskam.

Richtung Westen folgt – durch einen Fuß- und Radweg und einen begleitenden, mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Grünstreifen getrennt – die Hauptstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße. Auf deren Westseite befindet sich ein Land- und Gartenmaschinenhandel mit Fahrzeugwerkstatt sowie ein zugehöriges Wohnhaus.

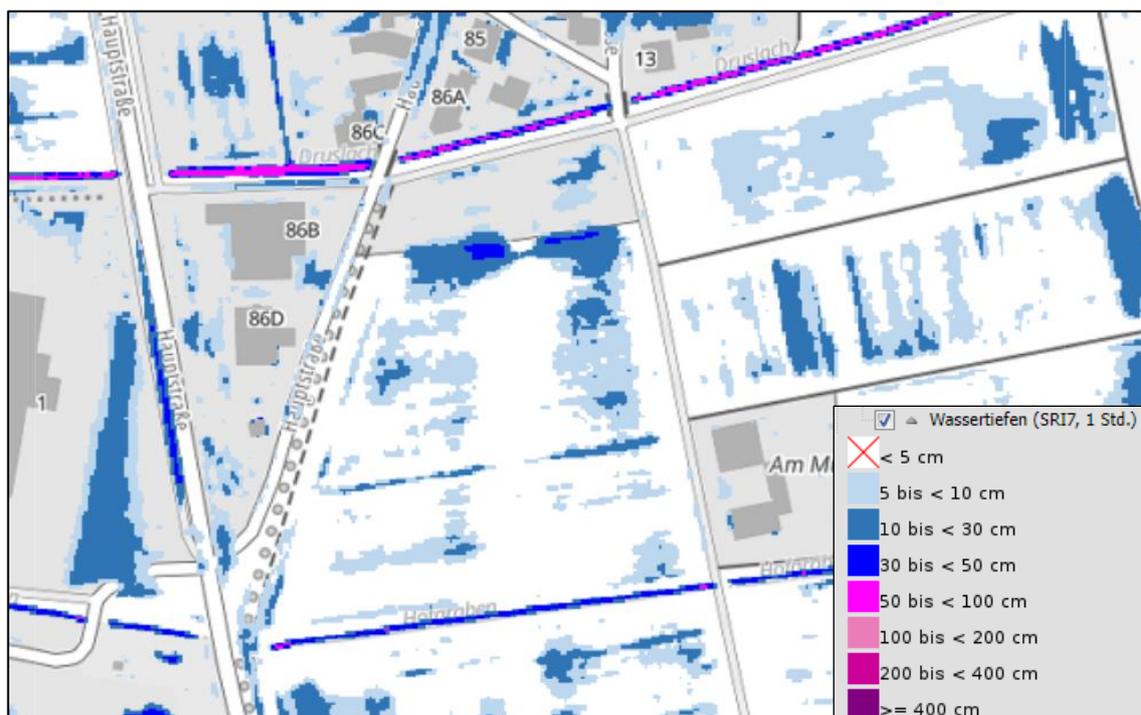
Im Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an. Der katastermäßig ausgewiesene Wirtschaftsweg unmittelbar östlich besteht in der Örtlichkeit nicht.

Die Fläche ist über die Straße „Hauptstraße“ erschlossen, welche in die Landesstraße L 540 Richtung Bellheim mündet.

## 6.2. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>

Aus der Plandarstellung ergibt sich, dass bei Starkregenereignissen mit Abflusskonzentrationen in bestehenden Geländevertiefungen zu rechnen ist. Zuflüsse von außen oder Abflüsse nach außen können aus der Plandarstellung jedoch nicht abgeleitet werden.

Aufgrund der in Teilen des Plangebiets gegebenen Gefährdung bei Starkregenereignissen ist eine angepasste Bauweise zu empfehlen.

### **6.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

Die Verkehrserschließung kann – wie bislang - durch die westlich angrenzende Hauptstraße erfolgen. Diese ist hierfür bereits ausreichend dimensioniert.

Die Versorgung der geplanten Lagerhalle mit Strom, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation sowie die Ableitung des Schmutzwassers kann durch die Weiterführung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit auf der Fläche.

### **6.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Kap. 9.3) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

### **6.5. Immissionsschutz**

Wesentlich auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen ist die westlich angrenzende Hauptstraße. Als weitere Schallquellen kommen die Gewerbegebiete im Westen gegenüber der Hauptstraße bzw. an der L 540 in Betracht. Aufgrund der geplanten Nutzung als Feuerwehrrätehaus spielen diese einwirkenden Schallquellen eine untergeordnete Rolle. Maßnahmen zum Immissionsschutz werden daher nicht erforderlich.

### **6.6. Bodenschutz**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher baulich nicht genutzte Fläche. Aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim ergibt sich kein Hinweis auf einen Altlastenverdachtsstandort.

### **6.7. Artenschutz**

Für das Plangebiet kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Vögel, Fledermaus- bzw. Eidechsenarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß

Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da das Vorkommen geschützter Arten - insbesondere Vögel, Fledermaus- bzw. Eidechsenarten - im Plangebiet nicht abschließend ausgeschlossen werden kann, wurde eine artenschutzfachliche Potentialanalyse durchgeführt („Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) Potentialanalyse, Im Gries Zeiskam, Flächen für die Sonderbauflächen Feuerwehrgerätehaus sowie gewerbliche Bauflächen“; erstellt durch: NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Landau, 19.07.2023). Im Rahmen der Potentialanalyse wurde untersucht, ob artenschutzrelevante besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Für das Untersuchungsgebiet wurde von Seiten des Gutachters im Jahr 2023 eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Dabei wurde das Gelände auf potentielle Lebensräume und Habitatstrukturen untersucht. Die Ermittlung der für das Untersuchungsgebiet potentiell artenschutzrechtlich-relevanten Arten erfolgte über die Anwendung der Datenbank LANIS (Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz) sowie der Datenbanken ARTeFAKT und ArtenAnalyse Rheinland-Pfalz (POLLICHIA – Verein für Naturforschung und Landespflege e. V. und KoNat gUG). Es wurden die, für die letzten 15 Jahre gelisteten Artennachweise für das TK25 Raster 6715 Zeiskam ausgewertet. Nach BNatSchG besonders bzw. streng geschützte, sowie europarechtlich geschützte Arten wurden in den Listen grau hinterlegt.

Der Schutzstatus der jeweiligen Art wurde den aktuellen Roten Listen sowie der Datenbank ARTeFAKT des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz entnommen.

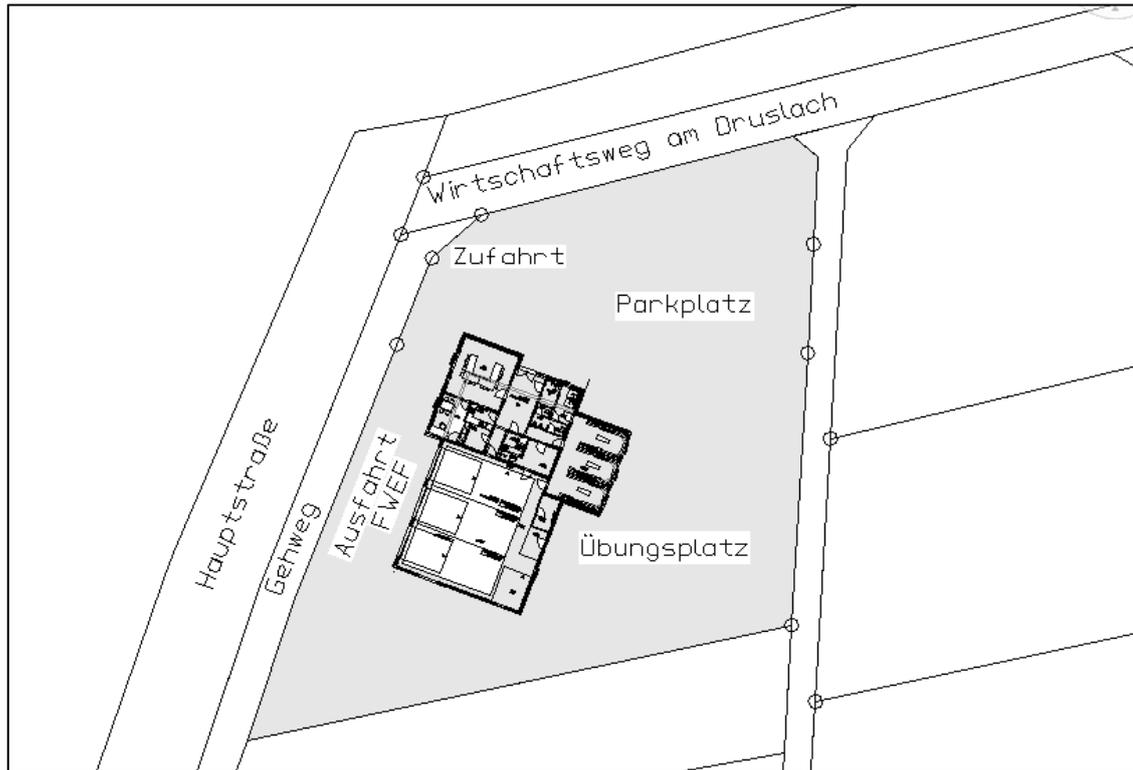
Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Gutachten wurden spezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert, die dazu geeignet sind, die entsprechenden artenschutzrechtlichen Konflikte zu minimieren bzw. zu vermeiden. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 Nr.1-4 BNatSchG kann bei termin- und fachgerechter Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen vermieden werden.

Zur näheren Erläuterung der vorgefundenen Arten sowie der spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

## 7. Planung

### 7.1. Vorhabenplanung

Dem Bebauungsplan liegen Vorentwurfsüberlegungen für die Anordnung eines Feuerwehrstandorts zugrunde. Die vorliegenden Überlegungen dienen jedoch vorrangig dem Nachweis der technischen und planerischen Realisierbarkeit der Vorhaben und stellen keine abschließende Planung dar.



Lageplan Feuerwehrgerätehaus, ohne Maßstab

Die Fahrzeughalle für drei Einsatzfahrzeuge ist zur Hauptstraße orientiert und hat vorgelagert die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen bzw. die Alarmausfahrt. An die Fahrzeughalle schließt im Norden der Gebäudeteil mit den erforderlichen Umkleideräumen, sanitären Anlagen sowie Schulungs- und Büroräumen an. Ein Übungsplatz ist auf der Ostseite des Gebäudes angedacht.

Im Norden des Gerätehauses sind die Stellplätze der PKW für die Einsatzkräfte vorgesehen.

Die Erschließung der Feuerwehrfläche erfolgt über die Hauptstraße. Dabei ist eine Trennung von Zufahrt und Ausfahrt vorgesehen. Die Zufahrt zum Feuerwehrstandort und die Alarmausfahrt müssen räumlich getrennt sein, da die Ausfahrt von Feuerwehrfahrzeugen nicht durch ankommende Mitglieder der Feuerwehr blockiert werden darf.

## **7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung der Ortsgemeinde eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Demnach sind hier Einrichtungen der Feuerwehr mit zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

Ergänzend zu einer Nutzung als Feuerwehrstandort werden, um eine sinnvolle Nutzung der ohnehin durch bauliche Anlagen beanspruchten Flächen zu ermöglichen, auch sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen wie etwa Anlagen des gemeindlichen Bauhofs zugelassen.

### **7.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine GRZ von 0,6 reicht erfahrungsgemäß für die angestrebte Nutzung aus, zumal die GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamtversiegelung von 0,8 überschritten werden darf.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in Abhängigkeit von der Dachform festgesetzt:

- Die maximal zulässige Traufhöhe für Gebäude mit geneigten Dächern beträgt 8,00 m. Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunkts und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit geneigten Dächern beträgt 12,00 m. Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem obersten Abschluss des Daches.
- Für Gebäude mit Flachdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 9,00 m. Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunkts und der Oberkante Attika.

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan an der südwestlichen Ecke des Flurstücks 3080/1, definiert.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind für die geplante Nutzung als Feuerwehrstandort ausreichend und sichern zugleich, dass die geplante Bebauung nicht dominierend im Landschaftsraum wahrgenommen werden kann.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl kann verzichtet werden, da die maximal mögliche Kubatur ausreichend über die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie den maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhe geregelt ist.

Um möglichen spezifischen Anforderungen Rechnung tragen zu können, ist geregelt, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und

Abluftanlagen, Schlauchturm) Anforderungen überschritten werden darf. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Aufgrund der damit einhergehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist zugleich klargestellt, dass die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke nicht auf Werbeanlagen anwendbar sind.

### **7.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen regeln, um eine möglichst flexible Anordnung des geplanten Feuerwehrstandorts zu ermöglichen, nur Mindestabstände. Richtung Hauptstraße und Richtung Norden sind 5 m bzw. 3 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. In Richtung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beträgt der Mindestabstand 5 m.

Ein städtebauliches Erfordernis, die überbaubaren Grundstücksflächen weitergehend einzuschränken, wird nicht gesehen.

### **7.2.4. Bauweise**

Es wird keine städtebauliche Erforderlichkeit zur Festsetzung einer Bauweise gesehen. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Grundflächenzahl reichen aus, um die Positionierung des Gebäudes und dessen Ausdehnung zu fixieren.

### **7.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Für Regelungen zur Lage von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird kein spezielles Regelungsbedürfnis gesehen. Diese sind somit außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch auf festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

### **7.2.6. Verkehrsflächen**

Die Erschließung der geplanten Fläche für Gemeinbedarf erfolgt von der Hauptstraße und dem nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg aus. Dieser Wirtschaftsweg wird daher über die Länge des Planungsgebiets künftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Um den Verkehr auf der Hauptstraße allenfalls nur in geringem Umfang zu beeinträchtigen, sind direkte Zufahrten zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück nur von Norden her, nicht aber von der Hauptstraße aus, zulässig.

### **7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung werden nur die städtebaulich zwingend erforderlichen Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Diese beschränken sich auf Vorgaben zur Dachneigung und zu Einfriedungen.

### **7.3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Verhinderung steiler Dächer im Übergangsbereich in die freie Landschaft wird eine maximal zulässige Dachneigung von 20° vorgegeben. Vorgaben zur Dachform oder zur Fassadengestaltung werden nicht als erforderlich angesehen.

### **7.3.2. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Als Einfriedungen der Grundstücke werden Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen.

Da im Einzelfall die Regelungen zu Einfriedungen den Belangen des Immissionsschutzes entgegenstehen können, werden zur Ermöglichung eines ausreichenden Schallschutzes ausnahmsweise auch Mauern, die auch über 2 m Höhe erreichen dürfen, zugelassen. Darüber hinaus sind lebende Hecken als Einfriedungen zugelassen.

Für bauliche Einfriedungen in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen gilt, dass diese zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen sind.

## **7.4. Ver- und Entsorgung**

### **7.4.1. Technische Infrastruktur**

Die Versorgung der geplanten Bauflächen mit Strom, Wasser und Telekommunikation kann über die im Bereich der Hauptstraße liegenden Leitungen erfolgen.

### **7.4.2. Schmutzwasser**

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers muss über einen Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Hauptstraße erfolgen.

### **7.4.3. Umgang mit dem Niederschlagswasser**

*(wird nach Vorlage eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans ergänzt)*

## **7.5. Grünordnung**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Bezüglich der Flächenbilanz wird auf den Umweltbericht, Kapitel 8 verwiesen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung zu erwarten.

### 7.5.1. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Bereich der privaten Baugrundstücke folgende Regelungen vorgesehen:

- Von den in der Verkehrsgrünfläche entlang der Hauptstraße stehenden drei Bäume sind zwei zu erhalten. Eine Erhaltung des dritten Baumes scheitert an den Anforderungen einer verkehrsgerechten Feuerwehrausfahrt, die ein schnelles Ausrücken erlaubt.

Im Falle eines natürlichen Abgangs oder einer Rodung aus Gründen der Verkehrssicherung ist innerhalb der Verkehrsgrünflächen eine Ersatzpflanzung je eines standortgerechten und heimischen Laubbaums in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang, vorzunehmen.

- Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber der freien Landschaft zu gewährleisten, werden am östlichen und südlichen Rand der Bauflächen jeweils 3 m breite Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher festgesetzt. Der Erhalt der Gehölzflächen rund um das Plangebiet dient der landschaftlichen Einbindung und der Gestaltung des Ortseingangs.

Die Randeingrünungsflächen sind auf mindestens 50 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern aus standortgerechten und heimischen Arten zu bepflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) beträgt 1 Exemplar auf 2,50 m<sup>2</sup> Fläche. In die Pflanzung sind standortgerechte und heimische Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang, in einem Abstand von je 10 m einzubringen.

Die verbleibenden Flächen sind – soweit sie nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden - mit einer Regio-Saatgut-Mischung gebietsheimischer Herkunft aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ mit mindestes 30% Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

- Alle Dachflächen sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Je 5 zusammenhängende Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- Der Ausschluss von Dachflächen aus unbeschichteten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Der Ausschluss von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche im Bereich der privaten Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude – soll die Lebensraumeignung der Freiflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der Vegetationsflächen entgegen.
- Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass der Lebensraum der künftigen privaten Grünflächen auch ohne vermeidbare Zerschneidung für Arten der Feldflur zur Verfügung steht.
- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen. Allerdings wird klarstellend geregelt, dass eine Abweichung von diesen Vorgaben möglich ist, wenn Belange der öffentlichen Sicherheit dies erforderlich machen.

Damit soll insbesondere eine angemessene Ausleuchtung der Verkehrsflächen der Feuerwehr im Einsatz möglich bleiben.

### 7.5.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Durch die Gegenüberstellung der durch die Planung ausgelösten Konflikte und den im Plangebiet selbst vorgesehenen Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird der möglicherweise verbleibende Eingriff bestimmt, der innerhalb des Plangebiets selbst nicht ausgeglichen werden kann und dem eine Ausgleichsfläche oder Ausgleichsmaßnahme an einem anderen Ort innerhalb des gleichen Naturraums zugewiesen werden muss. Die Bestimmung des möglicherweise vorhandenen Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität im Mai 2021. Ziel des Leitfadens ist es, die Bewertung von Eingriffen sowie die daraus folgende Kompensationsmaßnahmen landesweit zu harmonisieren, transparent und nachvollziehbar zu gestalten und so den Vollzug der Eingriffsregelung zu unterstützen.

Ein schutzgutbezogener Ausgleichsbedarf ergibt sich gemäß dem Leitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz nur dann, wenn bezogen auf das Schutzgut eine *erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere* zu erwarten ist. Die besondere Schwere eines Eingriffs wird in Abhängigkeit der Ausprägung des jeweiligen Schutzguts im Wirkungsbereich der Planung und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung anhand der folgenden Matrixtabelle bestimmt:

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : *erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung*

eBS : *erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich*

Ortsgemeinde Zeiskam, Begründung zum Bebauungsplan „Feuerwehrrätehaus Zeiskam“  
Vorentwurf vom 25.08.2025

Matrixtabelle zur Bestimmung erheblicher Beeinträchtigungen und erheblicher Beeinträchtigungen besonderer Schwere – Zuordnung der Schutzgüter, Quelle: „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz; Hrsg.: Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021, S. 14

Für das Plangebiet stellt sich die Bewertung der Schutzgüter sowie die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung wie folgt dar:

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
<u>Land-schafts-bild</u>	<u>gering</u> Agrarflur mit lediglich landwirtschaftlicher Nutzung sowie ein Grünstreifen entlang der Hauptstraße, aber mit erheblicher Vorbelastung durch die Hauptstraße, eine Freileitung, die Nutzung als Lagerplatz und die Gewerbeflächen in der näheren Umgebung.	<u>mittel</u> Durch die Planung kommt es zu einer Neugestaltung des Ortsrands in veränderter Lage.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.
<u>Klima/Luft</u>	<u>mittel</u> Das Plangebiet wirkt bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen im Zusammenhang mit der umgebenden freien Landschaft als Kaltluftentstehungsfläche. Die entstehende Kaltluft kommt jedoch lediglich den direkt angrenzenden Bauflächen zugute.	<u>gering</u> Durch die Planumsetzung wird eine bisher unbebaute Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Durch die vorgesehene Bebauung gehen die positiven Auswirkungen der Fläche auf das Mikroklima verloren. Diese positiven Wirkungen kommen jedoch aufgrund der Geländetopografie keinen Siedlungsflächen zugute.	-- keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.
<u>Wasser</u>	<u>gering</u> Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Zur Druslach besteht ein dazwischenliegender Wirtschaftsweg, der erhalten bleiben muss. Die Grundwasserneubildungsrate ist relativ hoch. Der Grundwasserflurabstand ist gering.	<u>mittel</u> Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets zurückgehalten und – soweit es die Bodenverhältnisse ermöglichen - versickert. Die Gewässerentwicklungsmöglichkeiten entlang der Druslach werden nicht weitergehend eingeschränkt.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
<u>Boden</u>	<u>mittel</u> landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen auf sandig lehmigen Böden. Es liegen Belastungen durch den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie durch die Befahrung mit schweren Maschinen vor.	<u>hoch</u> Durch die geplante Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.	eBS erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird
<u>Pflanzen</u>	<u>mittel</u> intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie eine Eingrünung mit Baum- und Strauchbestand entlang der Hauptstraße	<u>mittel</u> Durch die Bebauung geht ein erheblicher Teil des Plangebiets als Vegetationsfläche verloren.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird
<u>Tiere</u>	<u>gering</u> intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer ausgeräumten Agrarflur ohne Nachweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten. Allenfalls der schmalen Ausbildung und der Beeinträchtigungen durch Verkehr ebenfalls Biotopwert der Randeingrünung an der Hauptstraße.	<u>mittel</u> Durch die Bebauung geht der überwiegende Teil des Plangebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. als Nahrungsraum verloren.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird
<u>Biotope</u>	<u>gering - mittel</u> landwirtschaftlich genutzte Fläche und Trittrasenfläche ohne besonderen Biotopwert. Allenfalls mittlerer Biotopwert der Randeingrünung an der Hauptstraße.	<u>gering</u>	-- keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten

### 7.5.3. Kompensationsbedarf für die Eingriffe in die Biotopstrukturen

Zur Bestimmung des Ausgleichs im Rahmen der integrierten Biotopbewertung wird zunächst der Biotopwert im Ursprungszustand des Plangebiets bestimmt. Hierzu werden die von der Planung betroffenen Biotoptypen bestimmt und ihnen auf Basis der Biotopwertliste ein grundsätzlicher Biotopwert in Form von Wertpunkten zugeordnet, die entsprechend der konkreten Situation Zu- oder Abschläge erfahren können. Der Biotopwert multipliziert mit der Größe des Biotops ergibt die Anzahl der Biotopwertpunkte, die der Fläche als quantitative Wertigkeit

Ortsgemeinde Zeiskam, Begründung zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Zeiskam“  
Vorentwurf vom 25.08.2025

zugeschrieben werden. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von über 30 Jahren ist für den time-lag-Effekt der Faktor 2 anzusetzen. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 10 bis 30 Jahren ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,5 anzusetzen und bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 5 bis 10 Jahren ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,2 anzusetzen.

Aus dem Vergleich der Biotopwertpunkte des Eingriffsgebiet vor und nach dem Eingriff ergibt sich ein möglicherweise verbleibendes Ausgleichsdefizit.

Ausgleichsbilanzierung BP „Feuerwehrgerätehaus Zeiskam“							
Gemäß "Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz"							
Art und Größe der Flächen							
Code	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial					
		Bestand m <sup>2</sup>	Bestand	Bestandswert	Entwicklung m <sup>2</sup>	Entwicklung	Biotopwert Entwicklungswert
BD2	Strauchhecke mittlere Ausprägung (time-lag-Effekt Faktor 1,5)	0	15	0	320	10	3.200
HN	Gebäude ohne Dachflächenbegrünung	0	0	0	90	0	0
HN1	Gebäude mit Dachflächenbegrünung (tatsächliche planung, Annahme: 80 % begrünt)	0	10	0	340	10	3.400
HT1	Hofplatz (mit hohem Versiegelungsgrad)	0	0	0	1.630	0	0
HA0	Ackerland	2.070	6	12.420			0
HC3	Straßenrand-Grünfläche	50	11	550	30	11	330
HM3	Strukturarme Grünanlage	0	0	0	200	5	1.000
HM4	Trittrassen	510	5	2.550			0
VA	Verkehrsfläche	900	0	0	920	0	0
<b>Zwischensumme</b>		<b>3.530</b>		<b>15.520</b>	<b>3.530</b>		<b>7.930</b>
<b>Gesamtfläche (Kontrolle)*:</b>		<b>3.530</b>		<b>15.520</b>	<b>3.530</b>		<b>7.930</b>
<b>Differenz Bestand-Entwicklung</b>				<b>-7.590</b>			
<b>Ausgleichserfüllungsgrad in %</b>				<b>51</b>			

Biotopwerte entsprechend dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz

Die formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum ergibt – ohne Einbezug einer externen Ausgleichsfläche - gegenüber dem derzeitigen Bestand bzw. planungsrechtlich zugrunde zu legenden Zustand ein Biotopwertpunktdefizit von 7.590 Wertpunkten.

#### 7.5.4. Kompensationsbedarf für die Eingriffe in den Boden

Durch die Planung kommt es gegenüber dem bestehenden Baurecht zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf bis zu ca. 2.080 m<sup>2</sup> Fläche.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Die Ermittlung des sich hierdurch resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz.

Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 2,24 Bodenwerteinheiten.



### 7.5.5. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Gemäß des artenschutzrechtlichen Gutachtens (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) – Potentialanalyse - Im Gries Zeiskam, Flächen für die Sonderbauflächen Feuerwehrrgerätehaus sowie gewerbliche Bauflächen“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, 19.07.2023) werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbots- tatbestände sowie CEF-Maßnahmen erforderlich:

#### **Zeitliche Regelung der Baufeldräumung und Bautätigkeiten**

Generell sollte die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden. Der Zeitraum zwischen Baufeldräumung und Baubeginn sollte möglichst zeitlich nicht weit auseinander liegen. Liegt die Baufeldräumung und der Baubeginn zeitlich auseinander, sollte darauf geachtet werden, dass sich in der Zwischenzeit auf der Vorhabenfläche keine Ruderal-Vegetation etabliert, um weitere artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Sollten Arbeiten innerhalb der Vogelschutzzeit (Anfang März bis Ende September) stattfinden ist durch die Ökologische Baubegleitung im Vorfeld zu klären ob aktuelle Bruten beeinträchtigt werden. Dies trifft auch zu sofern der Beginn der Bautätigkeiten auf der Vorhabenfläche zeitlich nicht direkt nach der Baufeldräumung einsetzt. Je nach Zeitabstand kann sich ein entsprechendes Brutpotential wieder entwickeln und muss entsprechend berücksichtigt werden. Bei Bedarf müssen gegebenenfalls weitere Vermeidungsmaßnahmen durch die ÖBB geplant bzw. durchgeführt werden.

#### Umsetzung im Bebauungsplan

*Die zeitlichen Beschränkungen für die Rodung von Bäumen und Sträuchern ergeben sich unmittelbar aus dem Bundesnaturschutzgesetz und bedürfen keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.*

*Regelungen zum Zeitpunkt der Umsetzung baulicher Maßnahmen können aufgrund einer fehlenden geeigneten Festsetzungsmöglichkeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher erfolgt eine Regelung in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger.*

#### **Anlage von Extensivgrünland als Pufferstreifen nördlich des Sauheidbachs**

Nördlich des Sauheidgrabens sollte auf einer Breite von mindestens 10 m ein Pufferstreifen aus extensiv bewirtschaftetem Grünland entwickelt werden.

#### Umsetzung im Bebauungsplan

*Die Maßnahme bezieht sich – wie das gesamte Gutachten – auf eine Entwicklung der Gesamtfläche zwischen dem südlichen Ortsrand und dem Sauheidgraben als Baufläche. Durch die Begrenzung auf eine nur 0,25 ha große Fläche für einen Feuerwehrstandort wird keine Erforderlichkeit gesehen,*

*diese Maßnahme im Bebauungsplan zu verankern, zumal hierfür keine Flächenverfügbarkeit seitens der Gemeinde gegeben ist.*

### **Heckenpflanzungen entlang der Randbereiche im Süden und Osten der Vorhabensfläche**

Um optische und akustische Störungen auf angrenzende Außenbereiche zu vermeiden bzw. zu minimieren sollte im Süden und Osten der Übergang zum Außenbereich eine dreireihige Hecke gepflanzt werden (s. Abb. 5 blaue Markierung).

#### Umsetzung im Bebauungsplan

*Die Vorgaben sind als Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen übernommen.*

### **Beschränkung und Minimierung von Lichtemissionen**

Lichtemissionen auf den angrenzenden Außenbereich sind zu vermeiden. Die Beleuchtung sollte so installiert werden, dass keine Ausleuchtung der angrenzenden Hecken- und Außenbereiche erfolgt.

Generell ist darauf zu achten, dass für die Beleuchtung im Vorhabenbereich (Straßen- und Wegbeleuchtung ...) insekten- bzw. fledermausfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Leuchtmittel mit einem hohen Anteil kurzwelligen, blauen und ultravioletten Lichts (340 – 440 nm) sollten vermieden werden. Warmweiße und neutralweiße LEDs können anstatt kaltweißer LEDs eingesetzt werden.

Die Abstrahlung ist möglichst auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken. Durch diese Maßnahme können Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten-, Vogel- und Fledermausarten minimiert werden.

#### Umsetzung im Bebauungsplan

*Die Vorgaben sind als Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen.*

### **Angepasstes Mahdregime und teilweise Freilegung des Grabens**

Als populationsfördernde Maßnahme für die Gruppe der Libellen empfiehlt es sich einen Teil des Sauheidgrabens schonend freizustellen um sonnenbeschienene Teilabschnitte herzustellen. Eine Auslichtung der Obstbäume sowie des Böschungsbewuchses kann bereits ausreichen. Eine regelmäßige Pflege und Unterhaltung des Grabenabschnittes (Entkrautung, Böschungsmahd, Räumung) wird empfohlen.

Die Pflege und Unterhaltungsarbeiten am/im Graben sowie die Mahd des nördlich des Grabens geplanten Pufferstreifens sollte der Flugzeit der Helm-Azurjungfer angepasst werden. Die Arbeiten sind außerhalb der Flugzeit der Helm-Azurjungfer (Mitte Mai – Mitte August) durchzuführen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme bezieht sich – wie das gesamte Gutachten – auf eine Entwicklung der Gesamtfläche zwischen dem südlichen Ortsrand und dem Sauerheidgraben als Baufläche. Durch die Begrenzung auf eine nur 0,25 ha große Fläche für einen Feuerwehrstandort wird keine Erforderlichkeit gesehen, diese Maßnahme im Bebauungsplan zu verankern, zumal hierfür keine Flächenverfügbarkeit seitens der Gemeinde gegeben ist.

**Ökologische Baubegleitung**

Der Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Begleitung, Überwachung und Kontrolle der Maßnahmen wird empfohlen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme kann aufgrund einer fehlenden geeigneten Festsetzungsmöglichkeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher erfolgt eine Regelung in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger.

**7.5.6. Externe Ausgleichsfläche**

*(wird ergänzt)*

**7.5.7. Wasserhaushaltsbilanz**

*(wird ergänzt)*

**8. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind nicht erforderlich.

## **9. Umweltbericht**

### **9.1. Beschreibung der Planung**

#### **9.1.1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Verbandsgemeinde Bellheim beabsichtigt in Zeiskam den Neubau eines Feuerwehrrätehauses, da die bisherige Anlage innerhalb der Ortslage der Ortsgemeinde Zeiskam den aktuellen Anforderungen der Feuerwehr nicht mehr entspricht und eine Erweiterung des bestehenden Standorts auf der bisherigen Fläche aufgrund von Platzmangel nicht möglich ist.

Der südliche Ortsrand von Zeiskam bietet sich aufgrund seiner Lage und seiner guten verkehrlichen Erschließung als neuer Feuerwehrrätehausstandort an. Auch die nördlichen Ortsbereiche von Zeiskam sind von diesem Standort aus schnell erreichbar. Bei den betreffenden Flächen handelt es sich derzeit um unbebaute Grundstücke, welche intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Da die Flächen planungsrechtlich bisher überwiegend dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planerische Zielsetzungen der Ortsgemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind dabei insbesondere

- die Bereitstellung einer ausreichend großen Fläche für die verbandsgemeindliche Feuerwehr,
- die Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung.

#### **9.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes**

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nur im nördlichen Teil besteht eine ca. 30 m tiefe, als Abstellplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzte Wiesenfläche.

Nördlich angrenzend verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg, der die in einem engen Trapezprofil verlaufende Druslach begleitet. Nördlich der Druslach beginnt die durch Wohnbebauung geprägte Ortslage von Zeiskam.

Richtung Westen folgt – durch einen Fuß- und Radweg und einen begleitenden, mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Grünstreifen getrennt – die Hauptstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße. Auf deren Westseite befindet sich ein Land- und Gartenmaschinenhandel mit Fahrzeugwerkstatt sowie ein zugehöriges Wohnhaus.

Im Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an. Der katastermäßig ausgewiesene Wirtschaftsweg unmittelbar östlich besteht in der Örtlichkeit nicht.

#### **9.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Da die Flächen planungsrechtlich bisher überwiegend dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans sind dabei insbesondere

- die Bereitstellung einer ausreichend großen Fläche für die verbandsgemeindliche Feuerwehr,
- die Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung.

Ziel der Planung ist daher die Neuausweisung von einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ in der Größenordnung von ca. 2.580 m<sup>2</sup>.

#### 9.1.4. Flächenbedarf der Planung

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich folgende Änderungen der zulässigen Flächennutzungen:

Flächennutzungen	Bestand	künftiges Baurecht	Differenz Bestand ./. künftiges Baurecht
<b>Versiegelte Flächen</b>			
Fläche für Gemeinbedarf (maximal zulässige GRZ von 0,6 + Überschreitung bis maximal 0,8)	0 m <sup>2</sup>	2.060 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen	900 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>	
<b>Summe versiegelte Flächen</b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>	<b>2.980 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 2.080 m<sup>2</sup></b>
<b>Nicht versiegelte Flächen</b>			
landwirtschaftliche Nutzfläche	2.070 m <sup>2</sup>		
Artenarme Wiesenfläche/Lagerplatz	510 m <sup>2</sup>		
Verkehrsgrün	50 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	
Randeingrünung		320 m <sup>2</sup>	
Sonstige private Grünflächen		200 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Fläche</b>	<b>2.630 m<sup>2</sup></b>	<b>550 m<sup>2</sup></b>	<b>- 2.080 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>3.530 m<sup>2</sup></b>	<b>3.530 m<sup>2</sup></b>	

## 9.2. Übergeordnete Vorgaben

### 9.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

#### Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die

natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

### **Naturschutzrecht**

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### **Artenschutzrecht**

Für das Plangebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

### **Wasserrecht**

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland- Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Die öffentliche Wasserversorgung ist zu sichern.

Gemäß § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **Immissionsschutzrecht**

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

## **9.2.2. Fachrechtliche Unterschutzstellungen**

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche, denkmalrechtliche noch wasserrechtliche Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt im gentechnikfreien Gebiet nach §19 LNatSchG, welches nahezu die gesamte Fläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft jedoch – durch einen dazwischenliegenden Wirtschaftsweg getrennt - die Druslach. Bei der Druslach handelt es sich um Gewässer III. Ordnung.

Teile des Plangebiets befinden sich somit innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG). § 31 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung bedarf. Anlagen an Gewässern III. Ordnung sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind.

### **9.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

#### **9.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

#### **9.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

##### Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

##### Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und

Kaltluftentstehungsflächen

- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr (u.a. Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr)
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr
- Geräusche/Lärm durch Alarmsirenen der Feuerwehr.

### **9.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes**

#### **9.4.1. Fläche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3.530 m<sup>2</sup>, von denen 2.580 m<sup>2</sup> bislang noch nicht versiegelt, aber durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. durch Trittrasenflächen geprägt sind.

Die bislang un bebauten Teile des Planungsgebiets sind der freien Landschaft zuzurechnen.

#### **9.4.2. Naturräumliche Gliederung**

Naturräumlich zählt das Gebiet zum „nördlichen Oberrheintiefland“ in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland".

Die Verbandsgemeinde Bellheim liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Vorderpfälzer Tiefland, das im Osten durch den Hochgestadeabbruch von der Nördlichen Oberrheinniederung deutlich abgesetzt ist. Der Übergang zum Haardtrand, der das Vorderpfälzer Tiefland nach Westen begrenzt, erfolgt fließend.

Die Ortsgemeinde Zeiskam liegt im Bereich des Queichschwemmkegels. Der nach der Höhenlage relativ einheitlich nach Osten abfallende Queichschwemmkegel ist durch die mäßig eingesenkten schmalen Talauen der Queich und ihrer Nebenbäche schwach gegliedert.

#### **9.4.3. Geologie und Relief**

Die Gemeinde Zeiskam befindet sich im Bereich des Oberrheingrabens, einer ab dem Eozän angelegten Grabenstruktur.

Der tektonisch bedingte Graben untergliedert sich in einzelne Bruchschollen, die im Zuge der Dehnung der Bruchstruktur unterschiedliche Absenkungsbeträge erfahren haben.

Die Fläche des Planungsgebiets stellt sich als weitestgehend eben dar.

#### **9.4.4. Schutzgut Boden**

Im Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist als Bodenart für die Fläche des Plangebiets lehmiger Sand (IS) kartiert. Die potenzielle Ertragsfähigkeit ist laut Angaben des Landesamtes als hoch einzustufen. Die Ackerzahl liegt zwischen 60 und 80. Die Feldkapazität wird als mittel beschrieben. Das Nitratrückhaltevermögen im Plangebiet ist mittel. In der Summe ergibt sich in der Bodenfunktionsbewertung, als Gesamtbewertung der natürlichen Bodenfunktion, eine Einstufung in die Kategorie „mittel“.

#### **9.4.5. Schutzgut Luft/Klima**

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus. Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Bei austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlagen bewirkt das Plangebiet durch den hohen Versiegelungsgrad jedoch kaum Kaltluftentstehung.

#### **9.4.6. Schutzgut Wasser**

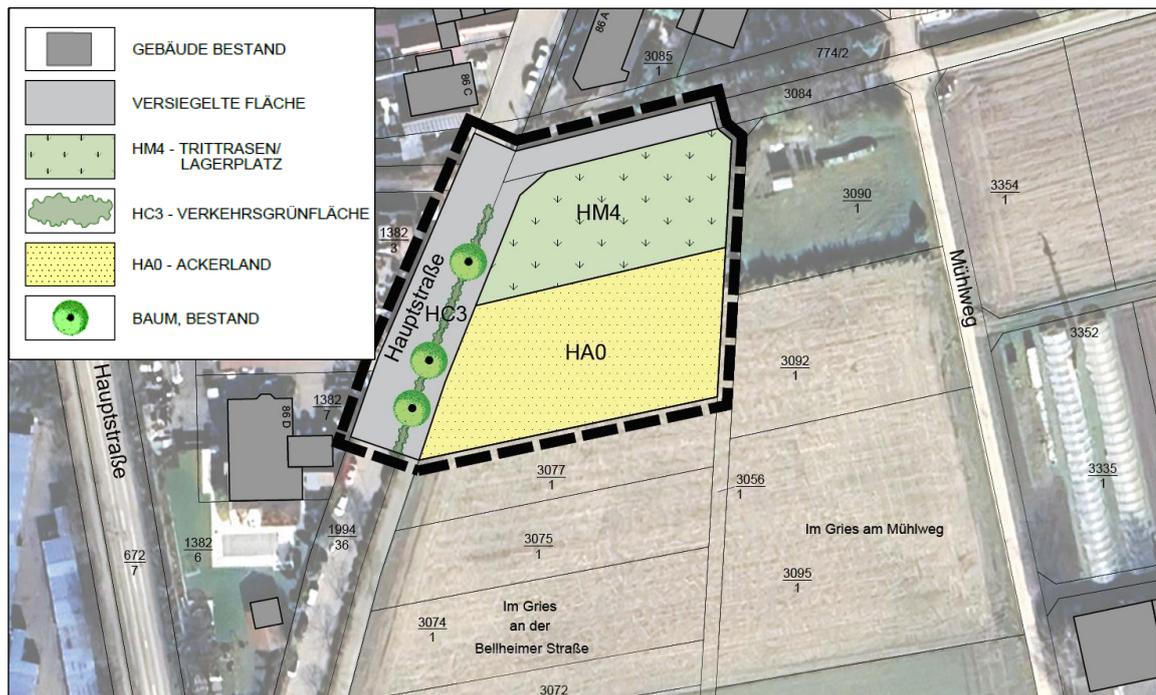
Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft jedoch die Druslach, ein Gewässer III. Ordnung.

#### **9.4.7. Schutzgut Arten- und Biotoppotential**

Das Plangebiet selbst zeigt sich im Bestand als größtenteils ackerbaulich genutzte Fläche sowie im Norden als Wiesenfläche, die teilweise als landwirtschaftliche Lagerfläche für Geräte und als Platz zur Herstellung und Lagerung von Brennholz genutzt wird.

Zwischen der Fahrbahn der Hauptstraße und dem begleitenden Geh- und Radweg befindet sich ein ca. 1 m breiter Grünstreifen, der mit Gehölzen und u.a. drei Ahornbäumen bepflanzt ist. Die Bäume weisen sichtbare Trockenschäden auf.

Ortsgemeinde Zeiskam, Begründung zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Zeiskam“  
Vorentwurf vom 25.08.2025



Biotoptypenplan, eigene Darstellung

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der Nutzung als Lagerfläche sowie aufgrund der Störwirkung der angrenzenden Hauptstraße bietet das Plangebiet nur vereinzelt Lebensräume für wild lebende Pflanzen und Tiere.

Für das Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) Potentialanalyse - Im Gries Zeiskam, Flächen für die Sonderbauflächen Feuerwehrgerätehaus sowie gewerbliche Bauflächen“, das durch das Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann mit Datum vom 19.07.2023 erstellt wurde, wurde 2023 eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Dabei wurde das Gelände auf potentielle Lebensräume und Habitatsstrukturen untersucht.

Die Ermittlung der für das Untersuchungsgebiet potentiell artenschutzrechtlich-relevanten Arten erfolgte über die Anwendung der Datenbank LANIS (Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz) sowie der Datenbanken ARTEFAKT und ArtenAnalyse Rheinland-Pfalz (POLLICHIA – Verein für Naturforschung und Landespflege e. V. und KoNat gUG). Es wurden die, für die letzten 15 Jahre gelisteten Artennachweise für das TK25 Raster 6715 Zeiskam ausgewertet.

Anhand der Standortgegebenheiten und der Biotopstruktur lassen sich Rückschlüsse auf das potentielle Vorkommen von Tierarten im Plangebiet ziehen. Im Rahmen der durchgeführten Begehung wurde die vorhandenen Biotopstrukturen entsprechend ihres Potentials bewertet und bei der Auswertung entsprechend berücksichtigt.

Die in den Datenbanken abgerufenen Nachweise planungsrelevanter Arten wurden bezüglich ihrer Habitats-Ansprüche mit den vorhandenen Biotopstrukturen und Standortfaktoren im Untersuchungsgebiet verglichen. Eine Beeinträchtigung von Arten, die bezüglich ihrer Präferenzen im Untersuchungsgebiet nicht zu

erwarten sind, wurde ausgeschlossen. Die verbliebenen Arten sind im Gebiet als potentiell vorkommende Arten anzusehen.

Das Gutachten kommt hinsichtlich des potenziellen Vorkommens relevanter Arten zu folgenden Ergebnissen:

### **Vögel**

Für das TK25 Raster 6715 Zeiskam wurden in den letzten 15 Jahren insgesamt 145 Vogelarten nachgewiesen von denen 45 Arten nach BNatSchG streng geschützt sind. 57 Arten sind auf der Vogelschutz Richtlinie gelistet.

Als Nahrungshabitat hat das Vorhabengebiet keine essentielle Bedeutung für die Avifauna.

Für die überwiegende Zahl der Arten kommt das Planungsgebiet auch als Brut habitat nicht in Betracht. Ein Habitatpotential ist, auf der Vorhabenfläche bzw. dessen direktes Umfeld, nur für folgende Arten zu erwarten:

Amsel, Baumfalke, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Eisvogel, Elster, Erlenzeisig, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle, Jagdfasan, Kernbeißer, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Stieglitz, Sumpfrohrsänger, Türkentaube, Turmfalke, Turteltaube, Wacholderdrossel und Zaunkönig.

Bis auf Bluthänfling, Eisvogel, Gartenrotschwanz, Klappergrasmücke und Turteltaube sind keine Arten auf der Roten Liste von Rheinland-Pfalz gelistet.

Die Turteltaube ist stark gefährdet und als potentiell vorkommende Brutvogelart im direkten Umfeld der Vorhabensfläche anzusehen. Die Art ist nach BNatSchG (gemäß EG-ArtSchVO Nr.338/97) streng geschützt.

Ein Vorkommen des nach BNatSchG streng geschützten und nach Vogelschutzrichtlinie in Anhang I gelisteten Eisvogels in den Grabenbereichen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Brutplätze sind im näheren Umfeld des Vorhabens jedoch nicht bekannt.

Die Arten Bluthänfling, Gartenrotschwanz und Klappergrasmücke stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste von Rheinland-Pfalz.

Angrenzend an das Vorhabengebiet befindet sich ein Strommasten der ein Brutpotential für Baumfalke, Elster und Turmfalke aufzeigt. In den letzten Jahren wurde er von den Arten Turmfalke und Elster genutzt.

### **Säugetiere**

Für das TK25 Raster 6715 Zeiskam wurden in den letzten 15 Jahren insgesamt 30 Säugetierarten nachgewiesen von denen 14 Arten nach BNatSchG streng, bzw. europarechtlich geschützt sind. Drei Arten der gelisteten Arten sind nach BNatSchG besonders geschützt.

Ein Vorkommen der Arten Feldhamster und Baummarder wird für den Vorhabensbereich ausgeschlossen.

Die Heckenstrukturen entlang der Grenzen des Vorhabensbereichs sind, aufgrund ihrer Ausprägung und Artenzusammensetzung, nur bedingt als Lebensraum für die Haselmaus geeignet. Ein Vorkommen der Haselmaus ist für das

Vorhabengebiet nicht bekannt. Die Heckenbereiche entlang des südlich gelegenen Hofgrabens zeigen ein Habitatpotenzial. Ein Vorkommen der Haselmaus ist für das Vorhabengebiet nicht bekannt.

Höhlen- und Rindenquartiere sind im Vorhabensbereich nicht zu erwarten. Ein Quartierspotential für Fledermäuse ist im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Die Grabenbereiche im Norden und vor allem im Süden zeigen ein Jagdhabitatpotential und können für Fledermäuse Leitstrukturen zur Orientierung darstellen.

### **Reptilien**

Ein für Reptilien geeignetes Lebensraumpotential ist lediglich in dem Grünflächenbereich im Norden des Vorhabensbereichs vorhanden. Das Potential ist ansatzweise für die Arten Blindschleiche und Zauneidechse vorhanden. Die auf der Vorhabenfläche vorhandenen Habitatstrukturen zeigen aufgrund ihrer Lage, Ausstattung und Flächengröße für die potentiell vorkommenden Arten nur eine geringe Eignung und Wertigkeit. Ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung der beiden Arten können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung mit einhergehender Verschlechterung der lokalen Population beider Arten ist durch den Verlust dieses Bereiches nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und der Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) ist nicht zu erwarten.

### **Tagfalter**

Für das TK25 Raster 6715 Zeiskam wurden in den letzten 15 Jahren insgesamt 54 Tagfalterarten nachgewiesen von denen drei Arten nach BNatSchG streng geschützt sind. 15 Arten der gelisteten Arten sind nach BNatSchG besonders geschützt.

Die Wiesenfläche im Norden ist sehr kleinflächig und eher als artenarm anzusehen.

Unter Berücksichtigung der auf der Vorhabenfläche vorhandenen Biotopstruktur ist nicht mit dem Vorkommen einer der potentiell vorkommenden, streng geschützten Arten zu rechnen. Ein Vorkommen des Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläulings, Großer Feuerfalter und Zweibrütiger Würfel-Dickkopffalter ist auf der Vorhabenfläche nicht zu erwarten.

### **Heuschrecken**

Für das TK25 Raster 6715 Zeiskam wurden in den letzten 15 Jahren insgesamt 26 Heuschreckenarten nachgewiesen von denen eine Art nach BNatSchG streng geschützt ist. Eine Art der gelisteten Arten ist nach BNatSchG besonders geschützt.

Unter Berücksichtigung der auf der Vorhabenfläche vorhandenen Biotopstruktur ist nicht mit dem Vorkommen einer der beiden, nach BNatSchG geschützten Arten auf der Vorhabenfläche zu rechnen. Essentielle Lebensräume und Nahrungshabitate werden nicht beeinträchtigt.

### **Libellen**

Für das TK25 Raster 6715 Zeiskam wurden in den letzten 15 Jahren insgesamt 46 Libellenarten nachgewiesen von denen vier Arten nach BNatSchG streng bzw. nach FFH-Richtlinie geschützt sind. Alle weiteren Arten sind nach BNatSchG besonders geschützt.

Aufgrund des Fehlens von Wasserflächen direkt auf der Vorhabenfläche, kann eine direkte Beeinträchtigung dieser Artengruppe ausgeschlossen werden.

Die Gräben im Norden und Süden des Vorhabensbereichs zeigen eine gute Habitatsignung für verschiedene Libellenarten. Als streng geschützte Art ist vor allem die potentiell vorkommende Helm-Azurjungfer hervorzuheben. Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten (Große Moosjungfer, Grüne Flussjungfer und Zierliche Moosjungfer) ist nicht zu erwarten.

### **9.4.8. Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Ortsrandlage, der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld, der überspannenden Freileitung sowie von der Lage an der Hauptstraße.

#### **Landschaftliche Einbindung**

Das Plangebiet selbst zeigt sich als Teil einer mäßig durch einzelne Grabenrandgehölze geprägten, im Übrigen aber weitgehend ausgeräumten Agrarflur. Der Fläche kommt keine besondere Eigenart oder strukturelle Vielfalt zu.

#### **Prägende Vegetationsstrukturen**

Prägende Vegetationsstrukturen finden sich ausschließlich im Bereich des Grünstreifens entlang der Hauptstraße.

### **9.4.9. Schutzgut Mensch und Erholung**

#### **Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen**

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen.

#### **Vorbelastung Schall**

Für das Plangebiet liegen relevante Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen der Hauptstraße sowie durch Gewerbelärmimmissionen der umliegenden Betriebe, vor. Angaben zur Vorbelastung durch Gewerbelärm liegen nicht vor. Es sind jedoch keine Betriebe vorhanden, die eine mit der Nachbarbebauung unverträgliche Emissionstätigkeit erwarten lassen.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Feuerwehrstandort spielen die einwirkenden Schallquellen keine für die Planung relevante Rolle.

#### **Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen**

Das Planungsgebiet unterliegt einer über das im bebauten Gebiet von Zeiskam

ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen können in der näheren Umgebung vorhanden sein.

Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet nicht relevant.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Wegebeziehungen:

Der Fuß- und Radweg entlang der Hauptstraße ist Teil einer überörtlichen Verbindung zwischen Zeiskam und Bellheim und ist insoweit für die landschaftsgebundene Erholung bedeutsam. Der Wegeverbindung entlang der Druslach kommt keine besondere Bedeutung zu. Sonstige Infrastrukturen für die Erholung sind nicht vorhanden.

**9.4.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Sachgüter bestehen nur in Form der Hauptstraße und des Geh- und Radwegs entlang der Hauptstraße.

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

**9.4.11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Ortsgemeinde Zeiskam, Begründung zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Zeiskam“  
Vorentwurf vom 25.08.2025

Wirkfaktor	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf ↑ ↓							
<b>Mensch</b>							
<b>Tiere/Pflanzen</b>	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich) Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Wasser erhöht Erholungsfunktion Lebensgrundlage	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biolima) Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bestimmt die Erholungsfunktion bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten (Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
<b>Boden</b>	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienzugang durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Boden-bildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
<b>Wasser</b>	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
<b>Klima/Luft</b>	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltilftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
<b>Landschaft</b>	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften			Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen, werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Faulnis	Beschleunigung Verwitterung		

## 9.5. Alternativenprüfung

### 9.5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Hinsichtlich des Zustandes von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keinen grundlegenden Veränderungen des bestehenden Zustandes auszugehen. Die vorhandenen Belastungen von Natur und Landschaft durch die landwirtschaftliche Nutzung bleiben erhalten. Die Ackerflächen und die Randeingrünung im Plangebiet bleiben als Kaltluftentstehungsflächen und Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 9.6 des Umweltberichts.

### 9.5.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

#### Nutzungsalternativen

Grundlegende Vorhabenalternativen im Sinne anderer Nutzungsmöglichkeiten für das Plangebiet wurden aufgrund der engen Zielsetzung der Planung – die Schaffung benötigter Flächen für Gemeinbedarf für einen Feuerwehrstandort in der Ortsgemeinde – nicht geprüft.

#### Grundsätzliche Standortalternativen

Im Rahmen der Planung wurde die Frage nach einem geeigneten Standort geprüft.

Innerhalb der Ortskerns, aber auch in der sonstigen bebauten Ortslage, steht für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Feuerwehrstandorts kein ausreichend großer und zugleich in Hinblick auf nachbarliche Belange geeigneter Standort zur Verfügung. Insofern bleiben nur Standorte im Außenbereich am Ortsrand.

Unter verkehrlichen Gesichtspunkten scheiden Standorte, die nur über das enge Ortsstraßennetz erschlossen werden können, von vorne herein aus. Überschwemmungsflächen oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind dagegen für den unmittelbaren Ortsrandbereich nicht relevant. Damit ergeben sich folgende Flächenalternativen, die einer vergleichenden Betrachtung bedürfen:

- Standort am nördlichen Ortsausgang – „beidseits der Bahnhofstraße“
- Standort am nördlichen Ortsrand, östlich der Friedhofstraße.
- Standorte am westlichen Ortsrand, westlich der L 540
- Standort am südlichen Ortsrand östlich der Hauptstraße

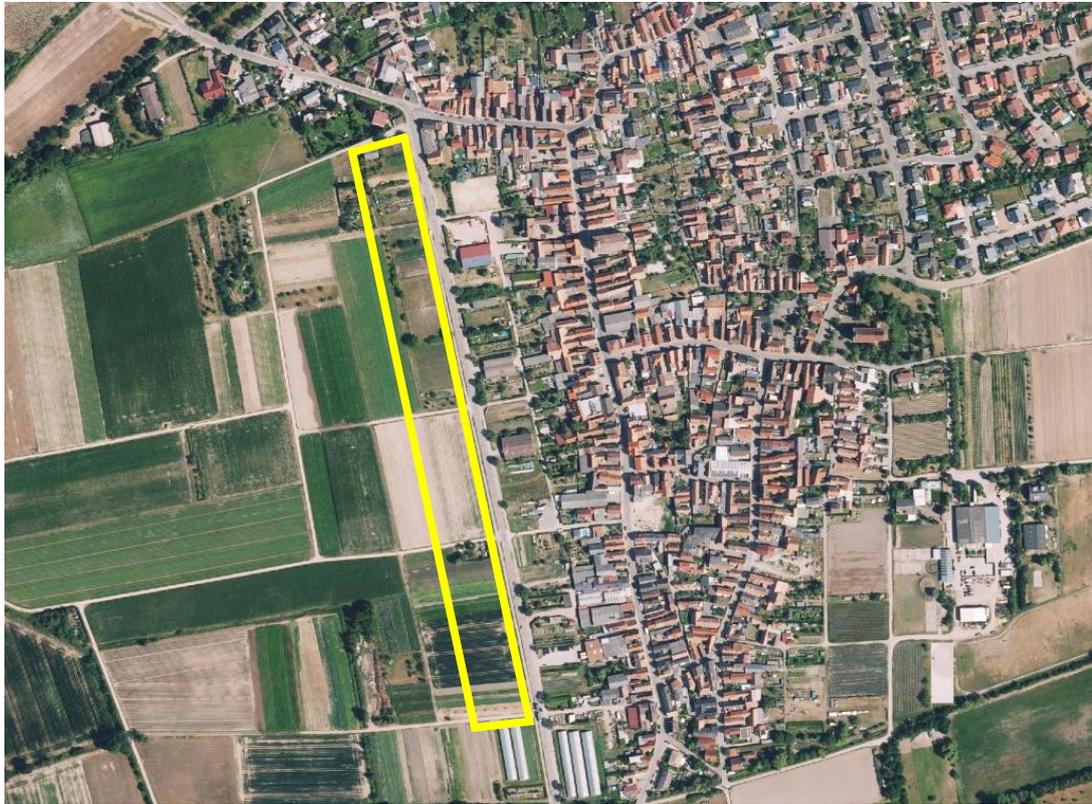
<b>Zeiskam</b> <b>Nördlicher Ortsausgang – „beidseits der Bahnhofstraße“</b>	
Abgrenzung der Standortfläche	
	
Lage der Fläche	Am nördlichen Ortsrand, nördlich der früheren Bahnlinie
Bestehende Flächennutzung	Landwirtschaft (Ackerbau)
Nutzungen im Umfeld	Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft
Entfernung zum Ortskern (Kirche)	ca. 550 m
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für die Landwirtschaft: die Planung widerspricht freiraumschützenden Zielvorgaben; es wird ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.
Darstellung im gültigen FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Planungsrecht	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Fachplanerische Restriktionen	keine
Verkehrliche Erschließung	Der Standort ist unmittelbar an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Jedoch befindet sich in der Bahnhofstraße ein Fahrbahnteiler, der eine Notfallausfahrt erschwert.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Es ergeben sich Eingriffe in intensiv genutzte Ackerflächen sowie eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbilds. Die bisherige Ortsgrenze an der ehemaligen Bahnlinie wird erstmalig überschritten.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	Gering. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte erscheinen grundsätzlich lösbar.
<b>Fazit</b>	<p><b>Der Standort „Westlich der Bahnhofstraße“ ist grundsätzlich geeignet. Er ist jedoch gegenüber dem gewählten Standort hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild in einer deutlich exponierteren Lage.</b></p> <p><b>Verkehrlich steht die Lage an einem Fahrbahnteiler, der die Ausfahrt erschwert, entgegen.</b></p>

<b>Zeiskam</b> <b>Nördlicher Ortsausgang – „Östlich der Friedhofstraße“</b>	
Abgrenzung der Standortfläche	
	
Lage der Fläche	Am nördlichen Ortsrand östlich der Friedhofstraße, nördlich der früheren Bahnlinie
Bestehende Flächennutzung	Grabeland
Nutzungen im Umfeld	Wasserwerk, Wohnen, Landwirtschaft
Entfernung zum Ortskern (Kirche)	ca. 600 m
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für die Landwirtschaft: die Planung widerspricht freiraumschützenden Zielvorgaben; es wird ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.
Darstellung im gültigen FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Planungsrecht	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Fachplanerische Restriktionen	Teilweise Wasserschutzgebiet Zone II, im Übrigen Wasserschutzgebiet Zone III.
Verkehrliche Erschließung	Der Standort ist unmittelbar an das klassifizierte Straßennetz angebunden.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Es ergeben sich Eingriffe in strukturierte Freiflächen, in einen in Bezug auf den Grundwasserschutz sensiblen Bereich sowie eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbilds. Die bisherige Ortsgrenze an der ehemaligen Bahnlinie wird erstmalig überschritten.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	Gering. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte erscheinen grundsätzlich lösbar.
<b>Fazit</b>	<b>Der Standort „Östlich der Friedhofstraße“ sollte insbesondere aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet Zone II nicht weiter verfolgt werden.</b>

## Zeiskam

### Westlicher Ortsrand – „Westlich der L 540“

Abgrenzung der Standortfläche



Lage der Fläche	Am westlichen Ortsrand westlich der L 540
Bestehende Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Grabeland
Nutzungen im Umfeld	Landwirtschaftliche Nutzung
Entfernung zum Ortskern (Kirche)	Je nach konkretem Standort zwischen ca. 200 m und ca. 600 m
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für die Landwirtschaft: die Planung widerspricht freiraumschützenden Zielvorgaben; es wird ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.
Darstellung im gültigen FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Planungsrecht	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Fachplanerische Restriktionen	Im südlichen Teil Bestandteil eines förmlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Laut Hochwassergefahrenkarte besteht jedoch eine Überschwemmungsgefährdung nur bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 100 Jahren)
Verkehrliche Erschließung	Der Standort ist unmittelbar an das klassifizierte Straßennetz angebunden.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Es ergeben sich Eingriffe in intensiv genutzte Ackerflächen sowie eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbilds.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	Gering. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte erscheinen grundsätzlich lösbar. Die Zu- und Ausfahrt würden sich an der

<b>Zeiskam</b>	
<b>Westlicher Ortsrand – „Westlich der L 540“</b>	
	freien Strecke der Landesstraße befinden.
<b>Fazit</b>	<b>Standorte am westlichen Ortsrand westlich der Landesstraße L 540 sollten insbesondere aufgrund der in Bezug auf Belange der Verkehrssicherheit nicht weiter verfolgt werden.</b>

<b>Zeiskam</b>	
<b>Südlicher Ortsausgang – „Östlich der Hauptstraße“</b>	
Abgrenzung der Standortfläche	
	
Lage der Fläche	Am südlichen Ortsrand östlich der Hauptstraße
Bestehende Flächennutzung	Landwirtschaft (Ackerbau)
Nutzungen im Umfeld	Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft
Entfernung zum Ortskern (Kirche)	ca. 620 m
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen Regionaler Grünzug; es wird ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Zudem: Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
Darstellung im gültigen FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Planungsrecht	Außenbereich gemäß § 35 BauGB

<b>Zeiskam</b>	
<b>Südlicher Ortsausgang – „Östlich der Hauptstraße“</b>	
Fachplanerische Restriktionen	keine
Verkehrliche Erschließung	Der Standort ist mittelbar über die Hauptstraße an das klassifizierte Straßennetz angebunden.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Es ergeben sich Eingriffe in intensiv genutzte Ackerflächen. Die Bebauung würde eine Ortsabrundung darstellen.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	Gering. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte erscheinen grundsätzlich lösbar.
<b>Fazit</b>	<b>Der Standort „Östlich der Hauptstraße“ ist städtebaulich-raumordnerisch wenig problematisch. Die Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ergibt sich aus einer übergeordneten Planungskonzeption zum Niederungsbereich entlang der Queich, nicht aus der konkreten östlichen Bestandssituation. Der Standort kann weiterverfolgt werden.</b>

## 9.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

### 9.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Planung kommt es – gegenüber der derzeitigen Flächennutzung - zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 2.080 m<sup>2</sup> Fläche.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

### 9.6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Planung kommt es – gegenüber der derzeitigen Flächennutzung - zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 2.080 m<sup>2</sup>.

Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen.

Durch Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements (Versickerung, Rückhaltung) können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bzw. auf das Kanalisations- und somit auf das angrenzende Gewässernetz jedoch vermieden oder zumindest reduziert werden.

### 9.6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung keine besondere Bedeutung für das lokale Klima. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der nur geringfügig erhöhten Versiegelung, sind nachteilige Wirkungen auf das Klima oder die lufthygienische Funktion nicht zu erwarten.

#### **9.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna**

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen davon sind allerdings nur Trittrasenflächen (510 m<sup>2</sup>) und intensiv genutzte Ackerflächen (2.070 m<sup>2</sup>) sowie eine Verkehrsgrünfläche (20 m<sup>2</sup>). Im Bereich der Verkehrsgrünfläche entfällt ein Baum, der jedoch bereits deutliche Trockenheitsschäden aufweist.

Eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna kommt den Flächen nicht zu.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten ergibt sich nicht.

#### **9.6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial**

Durch die Planung kommt es zur Bebauung von Trittrasenflächen (510 m<sup>2</sup>) und intensiv genutzte Ackerflächen (2.070 m<sup>2</sup>) sowie eine Verkehrsgrünfläche (20 m<sup>2</sup>), die jedoch keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen. Hinzu kommt, dass die Fläche südlich der Ortslage durch die Nutzung einer Teilfläche als Lagerplatz, durch die angrenzend bestehende Bebauung, durch eine Freileitung sowie durch die bestehende Straße bereits eine Vorbelastung aufweist.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist demnach kein Verlust von Flächen besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit verbunden.

#### **9.6.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Durch die Planung werden rund 0,25 ha unbebaute Fläche am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Zeiskam in den Siedlungsbereich einbezogen.

#### **9.6.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

#### **9.6.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

##### Immissionsbelastung Schall

Durch die geplante Nutzung der Fläche als Feuerwehrstandort sind immissionschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten, da den umgebenden Siedlungsnutzungen nur eine immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit als Mischgebiet zukommt.

##### Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf Erholungsinfrastrukturen ergeben sich nicht. Bislang bestehende Wegeverbindungen befindet sich innerhalb des Plangebietes nicht.

## **9.7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

### **9.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind folgende Regelungen vorgesehen:

- Von den in der Verkehrsgrünfläche entlang der Hauptstraße stehenden drei Bäume sind zwei zu erhalten.

Im Falle eines natürlichen Abgangs oder einer Rodung aus Gründen der Verkehrssicherung ist innerhalb der Verkehrsgrünflächen eine Ersatzpflanzung je eines standortgerechten und heimischen Laubbaums in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang, vorzunehmen.

- Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber der freien Landschaft zu gewährleisten, werden am östlichen und südlichen Rand der Bauflächen jeweils 3 m breite Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher festgesetzt. Der Erhalt der Gehölzflächen rund um das Plangebiet dient der landschaftlichen Einbindung und der Gestaltung des Ortseingangs.

Die Randeingrünungsflächen sind auf mindestens 50 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern aus standortgerechten und heimischen Arten zu bepflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) beträgt 1 Exemplar auf 2,50 m<sup>2</sup> Fläche. In die Pflanzung sind standortgerechte und heimische Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang, in einem Abstand von je 10 m einzubringen.

Die verbleibenden Flächen sind – soweit sie nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden - mit einer Regio-Saatgut-Mischung gebietsheimischer Herkunft aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ mit mindestes 30% Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

- Alle Dachflächen sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Je 5 zusammenhängende Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- Der Ausschluss von Dachflächen aus unbeschichteten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Der Ausschluss von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche im Bereich der privaten Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude – soll die Lebensraumeignung der Freiflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der Vegetationsflächen entgegen.
- Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass der Lebensraum der künftigen privaten Grünflächen auch ohne vermeidbare Zerschneidung für Arten der Feldflur zur Verfügung steht.
- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen. Allerdings wird klarstellend geregelt, dass eine Abweichung von diesen Vorgaben möglich ist, wenn Belange der öffentlichen Sicherheit dies erforderlich machen. Damit soll insbesondere eine angemessene Ausleuchtung der Verkehrsflächen der Feuerwehr im Einsatz möglich bleiben.

### **9.7.2. Externe Ausgleichsfläche**

*(wird ergänzt)*

### **9.7.3. Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Maßnahmen zum Immissionsschutz werden nicht erforderlich.

## **9.8. Zusätzliche Angaben**

### **9.8.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)**

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

### **9.8.2. Energie**

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

### **9.8.3. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Für das Vorhaben selbst ist nicht von einer besonderen Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auszugehen.

### **9.8.4. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

Risiken für die menschliche Gesundheit können sich durch die Lärmemissionen der geplanten Nutzungen ergeben. Mit Einhaltung der Immissionsrichtwerte der

TA Lärm bzw. der Normen zum Verkehrslärmschutz kann eine gesundheitsgefährdende Wirkung jedoch ausgeschlossen werden.

Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt können sich durch die künftigen Nutzungen ergeben, insbesondere, soweit es sich um gewerbliche Nutzungen handelt. Der Bebauungsplan kann hierzu jedoch keine näheren Regelungen zur Zulässigkeit solcher Nutzungen treffen. In der Folge ist es nicht möglich, im Umweltbericht die daraus folgenden Risiken abzuschätzen.

#### **9.8.5. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung weitere Vorhaben mit Umweltauswirkungen. Kumulationswirkungen können daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

#### **9.8.6. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischere anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

#### **9.8.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

#### **9.8.8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

### 9.8.9. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bodenkarte Rheinland-Pfalz, Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz
- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)
- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; Aufgerufen unter: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) Potentialanalyse - Im Gries Zeiskam, Flächen für die Sonderbauflächen Feuerwehrrätehaus sowie gewerbliche Bauflächen“, Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, 19.07.2023.

### 9.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Verbandsgemeinde Bellheim beabsichtigt in Zeiskam den Neubau eines Feuerwehrstandorts, da die bisherige Anlage innerhalb der Ortslage der Ortsgemeinde Zeiskam den aktuellen Anforderungen der Feuerwehr nicht mehr entspricht und eine Erweiterung des bestehenden Standorts auf der bisherigen Fläche aufgrund von Platzmangel nicht möglich ist.

Der südliche Ortsrand von Zeiskam bietet sich aufgrund seiner Lage und seiner guten verkehrlichen Erschließung als neuer Feuerwehrstandort an. Auch die nördlichen Ortsbereiche von Zeiskam sind von diesem Standort aus schnell erreichbar. Bei den betreffenden Flächen handelt es sich derzeit um unbebaute Grundstücke, welche intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Wesentlichen durch die zulässig werdende Versiegelung, durch die Rodung von Gehölzen entlang der Hauptstraße sowie durch die Ausweitung der Siedlungsfläche in den Außenbereich hinein zu erwarten. Es sind keine wesentlich negativen Auswirkungen auf den Wasserkreislauf zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden soll.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Festsetzungen zur Bepflanzung der Baufläche getroffen.

Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb der geplanten Baufläche nachgewiesen werden kann, wird der Planung eine externe Ausgleichsfläche in der erforderlichen Größe zugewiesen.

## 10. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 10.1. Zielsetzung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Absicherung einer ausreichend großen Fläche für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses der verbandsgemeindlichen Feuerwehr in Zeiskam.

### 10.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

Des Weiteren wird für die bauliche Entwicklung eine Fläche vorgesehen, der keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt.

### 10.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

*(wird ergänzt)*

### 10.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundlegende Vorhabenalternativen im Sinne anderer Nutzungsmöglichkeiten für das Plangebiet wurden aufgrund der engen Zielsetzung der Planung – die Schaffung benötigter Flächen für Gemeinbedarf für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses der verbandsgemeindlichen Feuerwehr – nicht geprüft.

Im Rahmen der Planung wurde alternative Standort geprüft. Innerhalb der Ortskerns, aber auch in der sonstigen bebauten Ortslage, steht für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Feuerwehrstandorts kein ausreichend großer und zugleich in Hinblick auf nachbarliche Belange geeigneter Standort zur Verfügung. Insofern bleiben nur Standorte im Außenbereich am Ortsrand.

Unter verkehrlichen Gesichtspunkten scheiden Standorte, die nur über das enge Ortsstraßennetz erschlossen werden können, von vorne herein aus. Überschwemmungsflächen oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind dagegen für den unmittelbaren Ortsrandbereich nicht relevant. Damit ergeben sich folgende Flächenalternativen, die einer vergleichenden Betrachtung bedürfen:

- Standort am nördlichen Ortsausgang – „beidseits der Bahnhofstraße“
- Standort am nördlichen Ortsrand, östlich der Friedhofstraße.
- Standorte am westlichen Ortsrand, westlich der L 540
- Standort am südlichen Ortsrand östlich der Hauptstraße.

Die alternativ geprüften Standorte bieten gegenüber dem im Bebauungsplan vorgesehen Standort keine Vorteile in Hinblick auf die Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft. Auch verkehrliche Belange stehen Teilen der geprüften Alternativstandorte entgegen.

Der gewählte Standort zeigt sich im Vergleich als der konfliktärmste Standort.