



Ortsgemeinde Zeiskam

Bebauungsplan "Bahnhofstraße/Sportplatz"

Entwurf
14.01.2026

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07BEL23041
 Ortsgemeinde Zeiskam
 Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Sportplatz“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Vorbemerkungen 3

1 Anlass der Planung 4

2 Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches 4

3 Planungsrechtliche Grundlagen 5

 3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung 5

 3.2 Angrenzende Bebauungspläne 5

 3.3 Begründung der gewählten Verfahrensart 5

4 Bestand 6

5 Planung 7

 5.1 Baukonzept 7

 5.2 Technische Erschließung 8

6 Übergeordnete Planungen 8

7 Schutzvorschriften und Restriktionen 9

 7.1 Natura 2000-Gebiete 9

 7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale 9

 7.3 Landschaftsschutzgebiete 9

 7.4 Gesetzlich geschützte Biotope 9

 7.5 Gewässerschutz 10

 7.5.1 Wasserschutzgebiete 10

 7.5.2 Offene Gewässer 10

 7.6 Hochwasserschutz 10

 7.7 Waldflächen 10

 7.8 Artenschutz 10

 7.9 Immissionsschutz 10

 7.10 Denkmalschutz 11

 7.11 Altlasten 11

8 Fachgutachten 11

 8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten 11

8.2	Immissionsprognose	12
8.3	Geotechnischer Bericht.....	13
9	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	13
10	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	15
10.1	Art der baulichen Nutzung	15
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
10.3	Bauweise	16
10.4	Überbaubare Grundstücksflächen	16
10.5	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze.....	16
10.6	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	16
10.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
10.8	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	17
10.9	Pflanzgebote.....	17
10.10	Pflanzbindungen.....	18
11	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	18
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
11.2	Einfriedungen	18
11.3	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	18
11.4	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung	18

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Bebauungsplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen
 - Artenschutzrechtliches Gutachten von August 2023, erstellt durch Ökologische Leistungen Fußer, Karlsruhe
 - Schalltechnischer Untersuchungsbericht von Oktober 2024, erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. Ch. Malo, Kallstadt
 - Kanal- und straßenbautechnisches Baugrundgutachten von August 2023, erstellt durch IBES Baugrundinstitut GmbH, Neustadt/W.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung/Veröffentlichung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

1 Anlass der Planung

Mit seiner Lage zwischen den Mittelzentren Landau und Germersheim, seiner günstigen Verkehrsanbindung, dem erhaltenen dörflichen Charme sowie der reizvollen landschaftlichen Umgebung hat sich Zeiskam in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnort in der Vorderpfalz entwickelt, was sich in der verstärkten Nachfrage nach Wohnbauplätzen ausgewirkt hat. In der Vergangenheit wurde dieser Nachfrage vornehmlich durch die Ausweisung neuer Bauflächen am Ortsrand begegnet, wodurch sich die Siedlungsfläche der Ortsgemeinde erheblich ausgedehnt hat. Inzwischen sind nicht nur die Siedlungserweiterungspotenziale zu großen Teilen ausgeschöpft, auch besteht die politische Vorgabe, die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum vorrangig durch Innenentwicklung zu befriedigen.

Bereits in den 1930er Jahren wurden nördlich des Ortskerns von Zeiskam an der Friedhofstraße ein neuer Sportplatz mit Laufbahn angelegt und mehrere Jahrzehnte betrieben. Anfang der 1970er Jahre waren dessen Kapazitäten jedoch weitgehend erschöpft, so dass im Süden der Ortsgemeinde ein neues Sportzentrum entstand, welches fortwährend erweitert und modernisiert wurde. Die Sportanlage an der Friedhofstraße verlor im Gegenzug an Bedeutung, wurde mit Ausnahme eines Tennenspielfeldes aufgegeben und z. T. mit Wohngebäuden überbaut. Südlich des Tennenplatzes entstand zudem ein Bolz- und Spielplatz. Westlich des Sportplatzes wurde ebenfalls in den 1970er Jahren die Fuchsbachhalle als Mehrzweckhalle mit angeschlossenem Parkplatz errichtet.

Inzwischen wird auch dieser Tennenplatz wie auch der Spielplatz nicht mehr für sportliche und sonstige Aktivitäten genutzt und liegt brach. Der Ortsgemeinde liegt die Anfrage für eine Wohnbauentwicklung auf diesem Sportplatzareal vor. Ein Bebauungskonzept sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus vor, welche von der nördlich verlaufenden Bahnhofstraße verkehrlich erschlossen werden. Ein südlicher Teilbereich des Gebietes soll weiterhin für sportliche Nutzungen - insbesondere dem Schulsport - zur Verfügung stehen. Hierfür sind eine Sprintlaufbahn, eine Sprunggrube sowie ein Bolzplatz geplant.

Seitens der Ortsgemeinde wird das Sportplatzareal als wertvolle innerörtliche Potenzialfläche eingestuft und das angefragte Vorhaben daher als Erweiterung des örtlichen Wohnangebotes sowie als Maßnahme der Innenentwicklung grundsätzlich begrüßt. Das Plangebiet ist derzeit jedoch nicht mit einem Bebauungsplan überplant und als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bebauung ist aufgrund der heterogenen Nutzungsstruktur der näheren Umgebung fraglich. Zur Klarstellung und planungsrechtlichen Absicherung soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2 Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Zeiskam in direkter Angrenzung an die Bahnhofstraße. Der Geltungsbereich umfasst teilmäßig die Flurstücke 3954/4, 3972/1, sowie 1214/20. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,65 ha.

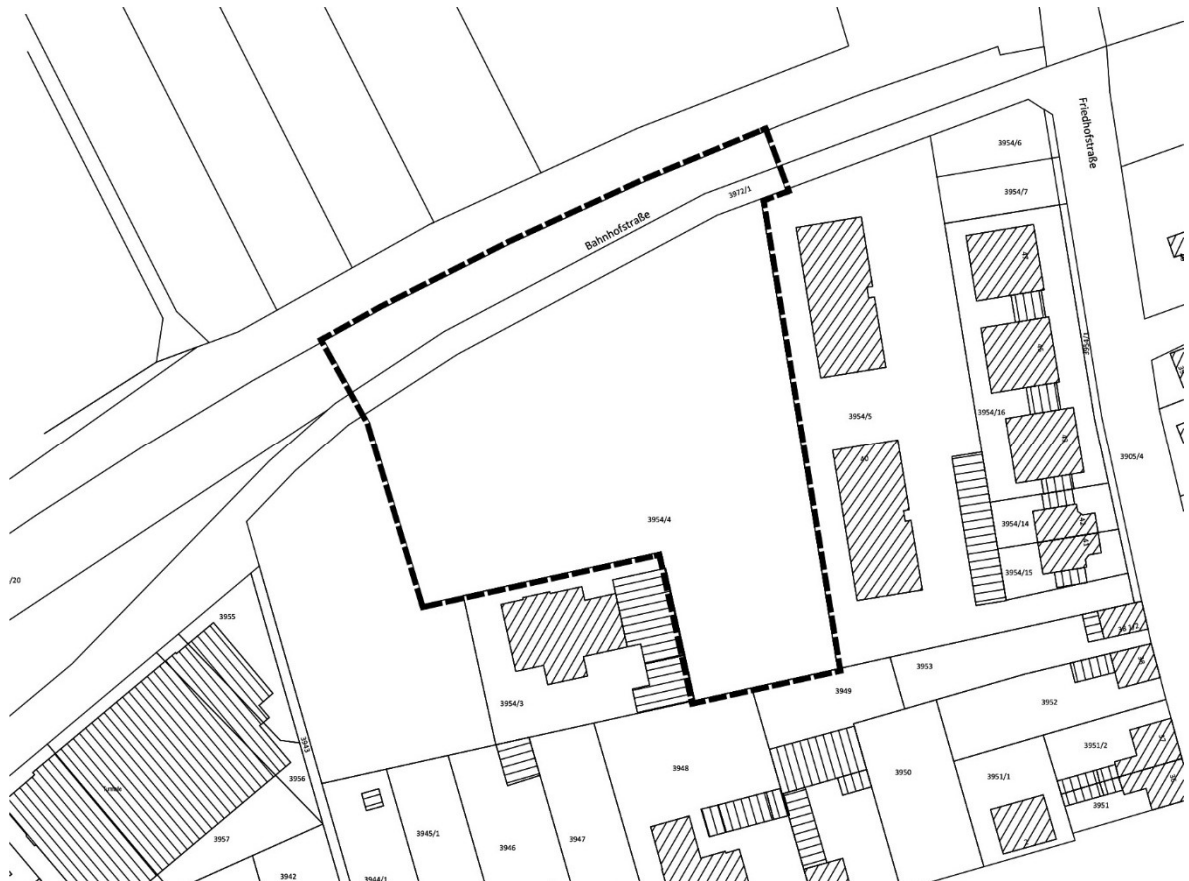


Bild 1: Ausschnitt Liegenschaftskataster (ALKIS) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

3 Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Das Plangebiet ist derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant, jedoch dem Innenbereich zuzuordnen. Vorhaben können damit zumindest auf Teilen des Plangebietes nach § 34 BauGB genehmigt werden.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Südlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Im Böbig und Nachtweide“, welcher jedoch einen Ausfertigungsmangel aufweist und daher als nicht rechtskräftig anzusehen ist. Eine Neuaufstellung ist in Vorbereitung.

3.3 Begründung der gewählten Verfahrensart

Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind dabei erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet den in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 2,0 ha deutlich.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.

- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.
- Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Auch sind Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Natur- wie auch artenschutzrechtliche Belange sind bei der Planung jedoch zu berücksichtigen.

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Zeiskam in Angrenzung zum freien Landschaftsraum. Zentraler Bestandteil ist ein Sportplatz, welcher als Sandspielfeld ausgebildet ist. Daran schließt sich im Süden eine kleinere unbebaute Grünfläche mit Gehölzen an. Im Osten überschneidet sich das Plangebiet mit dem Parkplatz der Fuchsbachhalle, im Norden mit der Bahnhofstraße.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist heterogen. Östlich befindet sich eine Wohnbebauung, welche nach Aufgabe des ursprünglichen Sportplatzes an der Friedhofstraße realisiert wurde. Südlich bestehen die langgezogenen Grundstücke mit älterer Bausubstanz an der Jahnstraße. Darüber hinaus ist im ehemaligen Sportvereinsheim eine Gaststätte ansässig. Im Westen grenzt die Fuchsbachhalle mit vorgelagertem Parkplatz an das Plangebiet an. Im Norden besteht der freie Landschaftsraum mit Feldgärten und Landwirtschaftsflächen.

Das Plangebiet weist eine geringe topografische Ausprägung auf und befindet sich auf einer Höhe von ca. 120 m ü. NN.

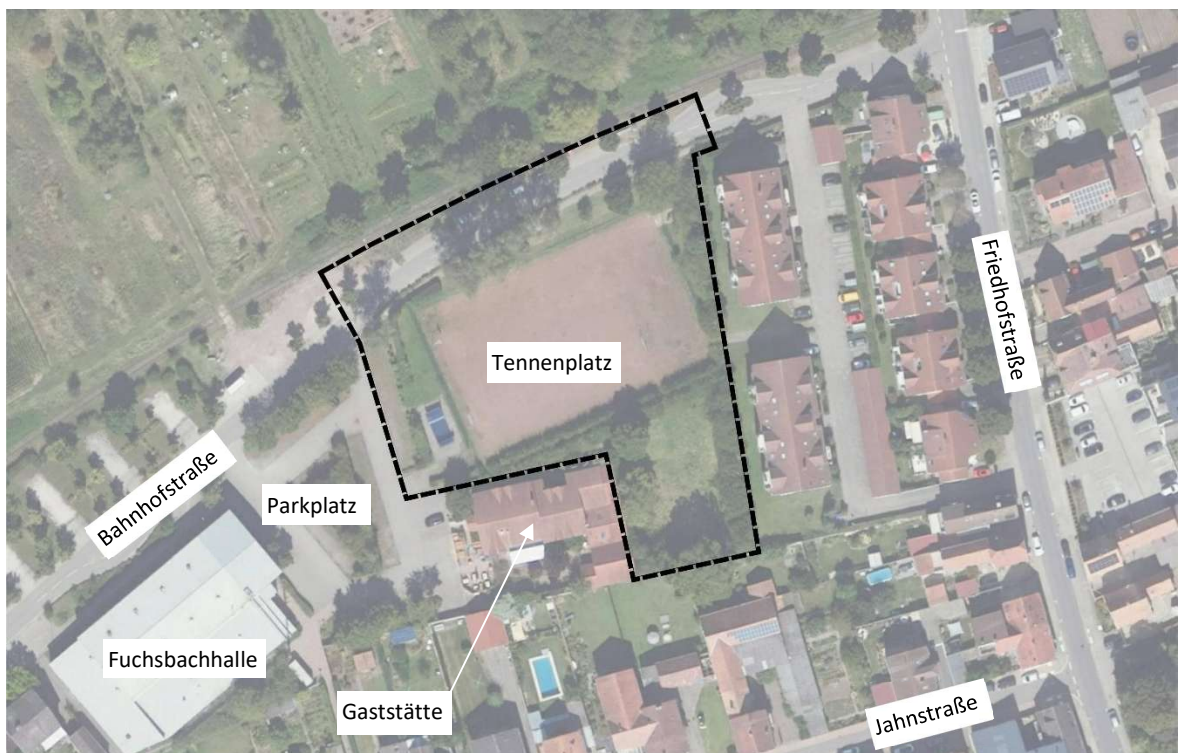


Bild 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

5 Planung

5.1 Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein Bebauungskonzept des Büros BIT Stadt + Umwelt, Karlsruhe zugrunde. Dieses sieht auf der Fläche des derzeitigen Sportplatzes eine Wohnbebauung vor, welche über zwei von der Bahnhofstraße nach Süden abzweigende Stichstraßen verkehrlich erschlossen wird. Es wird dabei ein Angebot für unterschiedliche Gebäude- und Wohnformen geschaffen. Im östlichen Abschnitt sind zwei freistehende Einzelhäuser sowie vier Kettenhäuser geplant. Die Grundstücksgröße variieren je nach Lage und Bebauung zwischen 275 und 385 m². Der westliche Teil des Plangebietes soll durch ein Mehrfamilienhaus auf einem Grundstück von ca. 850 m² eingenommen werden.



Bild 3: Bebauungskonzept (Quelle: BIT Stadt + Umwelt GmbH)

Die geplante Bebauung soll einen modernen architektonischen Akzent setzen, sich gleichzeitig jedoch in die Umgebungsbebauung einfügen. Geplant sind die Gebäude mit bis zu drei Geschossen und Flachdächern. Insgesamt können innerhalb des Plangebietes ca. 15 Wohnungen geschaffen werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll in begrenztem Umfang weiterhin Schulsport möglich sein. Zu diesem Zweck werden hier eine Sprintlaufbahn, eine Sprunggrube sowie ein Bolzplatz vorgesehen.

Die beiden Stichstraßen sind mit einer Breite von 6 m vorgesehen, so dass die Anfahrt der Grundstücke und darauf befindlichen Parkplätzen möglich ist. Ein separater Gehweg wird nicht als notwendig erachtet, da nur mit Anliegerverkehr zu rechnen ist. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den jeweiligen Grundstücken in Form von Garagen oder offenen Stellplätzen vorgesehen.

Die Bahnhofstraße wird im Zuge der Entwicklung des Gebietes erneuert. Die geplanten Verkehrsflächen orientieren sich hierbei jedoch am Bestand. Ein weitergehender Ausbau z. B. in Form einer Fahrbahnverbreiterung wird nicht als notwendig erachtet. Die bestehenden Längsparkplätze an der Bahnhofstraße bleiben ebenfalls erhalten.

5.2 Technische Erschließung

Zur Planung wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Schulbaum, Landau erstellt.

Für den Teilabschnitt der Bahnhofstraße, der im Zuge der B-Plan-Erschließung erneuert wird, soll die Entwässerung unter Berücksichtigung der Starkregenvorsorge neu ausgelegt werden.

Das Plangebiet soll über ein Trennsystem entwässert werden mit Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalsystem. Ziel der Entwässerungsplanung besteht darin, das anfallende Oberflächenwasser zu reduzieren und gedrosselt in das Mischwassersystem abzuleiten, da dieses bereits hydraulisch ausgelastet ist. Zur Reduzierung des Oberflächenwassers werden zusätzlich u. a. folgende Maßnahmen vorgenommen:

- Reduzierung der befestigten Anschlussfläche, z.B. Gründächer, Ausbau mit versickerungsfähigen Materialien.
- Rückhaltung vor Ort

Das Entwässerungskonzept innerhalb der B-Plan-Grenze wird mit der Ortsgemeinde und den zuständigen Behörden abgestimmt.

6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim ist das Plangebiet - entsprechend der derzeitigen Nutzung - als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport und Spielplatz dargestellt. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung erfolgt eine Umwandlung in Wohnbaufläche. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan möglich. Eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

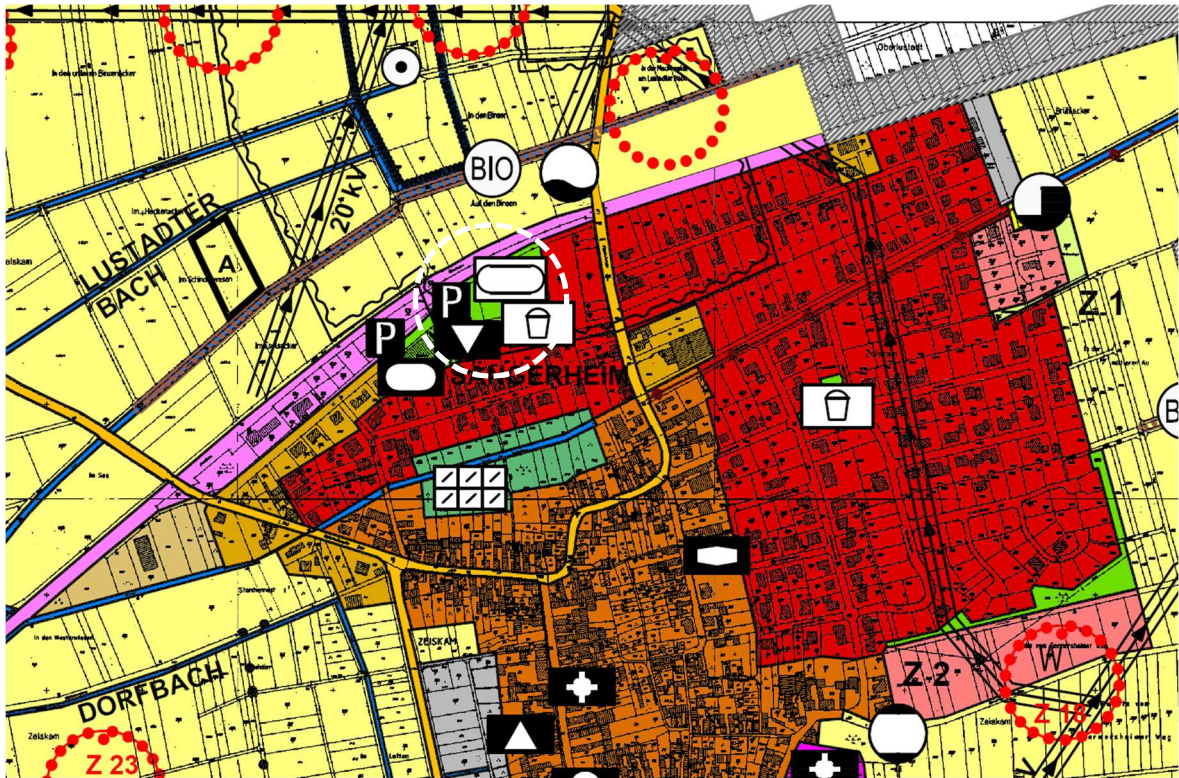


Bild 4: Flächennutzungsplan der VG Bellheim, Ausschnitt Zeiskam mit Plangebiet (weiß)

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete, Vogel-schutzgebiete). Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine durch Umsetzung der Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Naturschutzgebieten oder Naturdenkmalen. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine durch Umsetzung der Planung tangiert.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Landschaftsschutzgebieten. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine durch Umsetzung der Planung tangiert.

7.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine durch Umsetzung der Planung tangiert.

7.5 Gewässerschutz

7.5.1 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „WSG Zeiskam“. Dieses befindet sich im Neufestsetzungsverfahren.

7.5.2 Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine offenen Gewässer. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine durch Umsetzung der Planung tangiert.

7.6 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

Ein Hochwasser & Starkregenvorsorgekonzept für die Verbandsgemeinde Bellheim befindet sich derzeit in der Erarbeitung.

7.7 Waldflächen

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Waldflächen. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine durch Umsetzung der Planung tangiert.

7.8 Artenschutz

Das Plangebiet beinhaltet ehemalige Sport- und Spielflächen, weist jedoch auch unbebaute Grünflächen und Gehölzbestände auf. Eine Betroffenheit geschützter Arten gemäß FFH-Richtlinie bzw. Vogelschutzrichtlinie bei Umsetzung der Planung kann im Vorfeld nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (vgl. Ziffer 8.1)

7.9 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Zeiskam und ist von unterschiedlichen Lärmquellen potenziell betroffen: nördlich verläuft die Bahnhofstraße mit einem relevanten Verkehrsaufkommen; westlich grenzt die Fuchsbachhalle als Veranstaltungsstätte mit vorgelagertem Parkplatz an das Plangebiet an; südwestlich befindet sich eine Gastronomieeinrichtung. Da insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Wohnnutzung eine Beeinträchtigung durch Lärm nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Ziffer 8.2)

7.10 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

7.11 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bestehen nicht.

8 Fachgutachten

8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten

Innerhalb des Plangebietes besteht ein nicht mehr genutzter Tennenplatz, eine Skaterbahn, ein verwilderter Spielplatz sowie - am westlichen Plangebietsrand - Parkplätze. Eingfasst werden diese Anlagen durch verschiedene Gehölzstrukturen. Zur Feststellung einer Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung beauftragt. Diese wurde vom Büro Ökologische Leistungen Fußer, Karlsruhe durchgeführt und im August 2023 vorgelegt.

Im Zuge der Relevanzprüfung konnte eine Betroffenheit von Brutvögeln, Reptilien sowie Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden tiefergehende Untersuchungen erforderlich.

Die Prüfung auf Vorkommen von Reptilien erfolgte in Form von vier Begehungen. Dabei konnten Mauereidechsen im Bereich des Freibereiches der südwestlich angrenzenden Gaststätte festgestellt werden. Dagegen wurden innerhalb des Plangebietes keine Reptilien gesichtet, so dass eine direkte Betroffenheit durch Umsetzung der Planung nicht gegeben ist. Jedoch muss während der Bauphase das Einwandern von Individuen verhindert werden. Der Gutachter empfiehlt daher die Absicherung des Baufeldes durch Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes.

Im Bereich des Plangebietes ist mit dem Vorkommen ubiquitärer Brutvogelarten zu rechnen. Zwar gelangen keine konkreten Brutnachweise, einzelne Bäume weisen jedoch eine für die Brut potenziell geeignete Höhlen auf. Der Gutachter empfiehlt daher zeitliche Vorgaben für die Rodung von Gehölzen.

Für Fledermäuse stellt das Plangebiet kein essenzielles Jagdhabitat dar. Ebenso ist die Bedeutung der Gehölze als Leitstrukturen als gering einzustufen. Auch wenn Fledermäuse nicht nachgewiesen werden konnten, weisen einzelne Baumhöhlen ein Quartierspotenzial auf. Der Gutachter empfiehlt daher auch hier zeitliche Vorgaben für die Rodung von Gehölzen sowie die Schaffung von Ersatzquartieren.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Empfehlung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

8.2 Immissionsprognose

Die Planung sieht die Entwicklung eines Wohngebietes auf einem ehemaligen Spiel- und Sportplatzareal vor. Vorgesehen ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Bahnhofstraße mit einer erheblichen Verkehrsfrequenz. Weiterhin grenzen, neben weiteren Wohngebäuden, die Fuchsbachhalle mit Parkplatz sowie ein Gastronomiebetrieb an das Plangebiet an. Zur Feststellung möglicher Lärmbeeinträchtigungen wurde eine Immissionsprognose in Auftrag gegeben, welche durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Ch. Malo, Kallstadt erstellt und im Oktober 2024 vorgelegt wurde.

Verkehrslärm: Bewertungsgrundlage für Verkehrslärm bilden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Maßgebend ist hierbei der Verkehrslärm von der Bahnhofstraße mit einer für 2035 prognostizierten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von ca. 1.500 Kfz. Weiterhin verlaufen in räumlicher Umgebung die L 540 (Verbindung Ortsmitte - Hochstadt) sowie die K1 (Verbindung Ortsmitte - Freimersheim). Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der öffentliche Parkplatz der Fuchsbachhalle. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte in einem Streifen entlang der Bahnhofstraße tags um bis zu 4 dB(A), nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden tags unterschritten, nachts in Teilen jedoch überschritten.

Gewerbelärm: Bewertungsgrundlage für Gewerbelärm bilden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Maßgebliche Emissionsquelle ist hierbei der Gastronomiebetrieb mit Verkehrsbewegungen durch Gäste und Anlieferungen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte tags wie auch nachts unterschritten werden.

Sport- und Freizeitlärm: Bewertungsgrundlage für Sportlärm stellt die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) dar. Die Orientierungswerte betragen tags in Abhängigkeit von Ruhezeiten 50 bzw. 55 dB(A), nachts 40 dB(A). Maßgebend sind hierbei Sportveranstaltungen in der Fuchsbachhalle mit Verkehrsbewegungen durch Gäste. Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Laufbahn mit Sprunggrube dient dem Schulsport und ist somit nicht als Sportlärm-Emissionsquelle zu bewerten. Dagegen ist der Betrieb des Bolzplatzes als Sport- bzw. Freizeitlärm einzustufen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte durch Sportbetrieb in der Fuchsbachhalle tags und nachts unterschritten wird. Durch den Bolzplatz kommt es jedoch tags zu Überschreitungen um bis zu 5 dB(A).

Für Freizeitlärm bildet die Freizeitlärmrichtlinie mit den gleichen o.g. Orientierungswerte die Bewertungsgrundlage. Maßgebend sind v. a. Sportveranstaltungen abseits des Vereinssports sowie sonstige Veranstaltungen in der Fuchsbachhalle mit entsprechendem Fahrzeugverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte tags überwiegend eingehalten werden, in werktäglichen Abendstunden und am Wochenende kann es jedoch zu Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) kommen. Darüber hinaus finden vereinzelt Festlichkeiten in der Gaststätte statt. Diese dienen jedoch dem Brauchtum, sind als „seltene Ereignisse“ einzustufen und unterliegen damit nicht der Freizeitlärmrichtlinie.

Die schalltechnische Untersuchung ergibt keine Notwendigkeit von Nutzungsausschlüssen wie z. B. lärmabgewandte Anordnung von Aufenthaltsräumen, nicht-öffenbare Fenster o. ä. Zum Schutz vor Verkehrslärm empfiehlt das Gutachten jedoch passive Schallschutzmaßnahmen. Das Plangebiet ist hierbei in einem Streifen entlang der Bahnhofstraße dem Lärmpegelbereichen III, ansonsten dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Dabei wird der dem Lärmpegelbereich II zugehörige Schallschutz bereits durch die Anwendung moderner Baustoffe und -teile gewährleistet.

Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte beim Sport- und Freizeitlärm können gemäß Gutachten durch eine Beschränkung bzw. Verkürzung der Nutzungszeiten gewährleistet werden.

8.3 Geotechnischer Bericht

Zur Feststellung der geohydrologischen Verhältnisse im Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch IBES Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Bauwesen, Neustadt/W. erstellt und im August 2023 vorgelegt.

Die Baugrundverhältnisse wurden mittels acht Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 5 m durchgeführt. Die Sondierungen ergaben eine Oberbodenschicht von bis zu 0,45 m Tiefe und Auffüllungen bis in ca. 1,50 m Tiefe. Darunter standen sandige bis schluffige Böden an. Im Bereich des Tennenplatzes bestand der Aufbau aus Auffüllungen mit einer abdeckenden Sandschicht.

Die Böden sind für eine Bebauung grundsätzlich geeignet, bedürfen aufgrund ihrer wechselnden Konsistenz jedoch einer ausreichenden Verdichtung. Aufgeschüttetes Material ist bezüglich der Tragfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszutauschen.

Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ist grundsätzlich gegeben, allerdings sind die Grundwasserstände sehr hoch (bis zu 1 m u GOK). Weiterhin befindet sich das Plangebiet in Zone III eines Wasserschutzgebietes.

Im Zuge der Untersuchung wurden die Bodenproben auf mögliche Schadstoffe überprüft. Dabei wurden lediglich geringe Belastungen festgestellt.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes bestehen ein Tennenplatz sowie - südlich angrenzende ein Spielplatz. Beide werden nicht mehr genutzt, jedoch eine Skateranlage in Angrenzung zum Parkplatz der Fuchsbachhalle. Durch Umsetzung der Planung wird die derzeit brachliegende Nutzung endgültig aufgegeben und eine Wohnbebauung realisiert. Damit wird das örtliche Angebot an Wohnungen erweitert, im geplanten Mehrfamilienhaus kann darüber hinaus barrierefreier Wohnraum geschaffen werden. Für die Skaterbahn ist ggf. ein Ersatzstandort zu suchen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die frühere Nutzung als Sport- und Spielplatz ist der ökologische Nutzen der Fläche begrenzt. Lediglich in den Randbereichen bestehen Bäume und Gehölzstrukturen, welche gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung Quartierspotenzial für Brutvögel und Fledermäuse aufweisen können. Durch die Schaffung von Ersatzquartieren kann ein möglicher Verlust ausgeglichen werden. Weiterhin können in den Privatgärten der geplanten Bebauung neue Habitatstrukturen entstehen.

Schutzgut Boden

Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung besteht die oberen Schichten des Bodens im Plangebiet vorwiegend aus Auffüllungen. Natürliche Bodenstrukturen stehen nur in untergeordnetem Maß an. Mit Umsetzung der Planung werden erhebliche Teile des Plangebietes versiegelt. Sofern vorhanden werden hierdurch natürliche Bodenstrukturen zerstört. Allerdings ist die absolute zusätzliche Versiegelung mit ca. 2.200 m² gering.

Schutzgut Wasser

Die unversiegelten Böden weisen gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung eine begrenzte Wasserdurchlässigkeit auf. Durch Umsetzung der Planung mit der damit verbundenen Versiegelung bzw. Veränderung von Bodenstrukturen wird die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes verändert. Anfallendes Oberflächenwasser ist über ausgebildete Versickerungsanlagen abzuführen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich im Klimabereich des Oberrheingrabens mit heißen, teilweise schwülen Sommern und mäßig kalten Wintern. Die Durchlüftung ist aufgrund der begrenzten Windgeschwindigkeiten mäßig. Durch Umsetzung der Planung erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen. Dies führt zu einer verstärkten Aufheizung. Durch Erhalt bzw. der Neupflanzung von Bäumen sowie Gründächern oder Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik kann die Aufheizung reduziert werden. Lokalklimatisch erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Durch die innerörtliche Lage und die heterogene Umgebungsbebauung besitzt das Plangebiet einen nur begrenzten Einfluss auf das Ortsbild. Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich der Gebäudekubatur in die örtliche Struktur einprägen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild insbesondere im Ortskern haben.

Schutzgut Fläche

Mit Umsetzung der Planung wird eine innerörtliche derzeit ungenutzte Sportflächen in Baufläche umgewandelt. Die geplante Bebauung weist eine hohe, jedoch verträgliche Verdichtung auf. Somit handelt es sich um eine beispielhafte Maßnahme der Innenentwicklung, welche einen Beitrag zur Schonung von Freiflächen im Außenbereich leistet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Ergebnis

Mit Umsetzung der Planung sind zwar Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter gegeben, diese sind auch bei Maßnahmen der Innenentwicklung unvermeidlich und führen in ihrer Gesamtheit zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Im Gegenzug können mit der Planung positive Auswirkungen (Innen- vor Außenentwicklung, Erweiterung des Wohnraumangebotes) erzielt werden.

10 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungskonzept sieht eine Mischung aus unterschiedlichen Wohngebäuden vor. Gewerbliche Nutzungen sind lediglich untergeordnet zu erwarten. Aus diesem Grund wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der in der BauNVO enthaltene Nutzungskatalog wird übernommen, jedoch in Teilen zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen modifiziert. So werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke lediglich ausnahmsweise zugelassen, da sie im Einzelfall mit einem erheblichen Besucherandrang und damit zu einer Beeinträchtigung des Wohngebietes führen können. Beherbergungsbetriebe werden von der Zulässigkeit ausgenommen, da die temporäre Bereitstellung von Wohnungen keinen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnachfrage vor Ort bildet. Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ebenfalls gänzlich ausgeschlossen, da sie als städtebaulich unverträglich eingestuft werden und zudem im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Aufgrund unterschiedlicher Vorgaben zur Bebauung ist das Plangebiet in die Teilbereiche WA 1 (Mehrfamilienhaus), WA 2 (Einzelhäuser) und WA 3 (Kettenhäuser) eingeteilt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen jedoch keine Unterscheidungen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudekubatur wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen definiert.

Festgesetzt wird im Bereich der kleinteiligen Bebauung in WA 2 und WA 3 eine Grundflächenzahl von 0,4. Dies entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete und erlaubt eine ausreichende Überbauung der Grundstücke. Für WA 1 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, da die Errichtung des Mehrfamilienhauses mit einer größeren Grundfläche verbunden ist. Eine städtebauliche Unverträglichkeit ist hierdurch nicht zu erwarten.

Für die Teilbereiche WA 2 und WA 3 wird eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen. Damit sind dreigeschossige Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss möglich. In WA 1 wird eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zugelassen, die Gebäudehöhe von 10,50 m darf aber auch hier nicht überschritten werden. Insgesamt orientieren sich die Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe an der baulichen Umgebung, so dass sich die neue Bebauung in den Bestand einfügen wird.

10.3 Bauweise

Das Bebauungskonzept sieht eine aufgelockerte Bebauung unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen vor. Dementsprechend wird in WA 1 und WA 2 eine offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich WA 3 wird eine Kettenhausbebauung mit einer einseitigen Grenzbebauung angestrebt. Zur Sicherung dieser Bauform wird eine abweichende Bauweise mit Vorgabe einer Bebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baufenstern mit Baugrenzen definiert. Die gewünschte Aufteilung in mehrere Baukörper spiegelt sich dabei im Zuschnitt der Baufenster wider. Zur Einräumung einer größeren Flexibilität bei der Freiflächengestaltung wird eine Überschreitung der Baugrenzen mit an Hauptgebäude angebauten Terrassen in begrenztem Umfang zugelassen.

10.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Es ist davon auszugehen, dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet in Garagen, Carports oder auf offenen Stellplätzen erfolgt. Diese werden zur Einräumung einer größtmöglichen Flexibilität auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Zur Sicherung des Straßenbildes wie auch aus Gründen der Verkehrssicherheit ist jedoch mit Garagen ein Abstand von mindestens 5 m zur Straße einzuhalten.

Nebenanlagen sollen dagegen möglichst flexibel angeordnet werden können. Sie sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche für Stellplätze zulässig. Zur Vermeidung übermäßig großer Nebenanlagen sind sie jedoch in diesem Fall auf eine Gebäudekubatur von 50 m³ begrenzt.

10.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unterschiedlich ausgeprägt. Zur Ableitung von Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen werden im Bebauungsplan daher Flächen für die Wasserwirtschaft als Retentions- bzw. Versickerungsfläche festgesetzt. Anfallendes Oberflächenwasser der Bauflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

10.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind Rodungs- und Abrissarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. sowie dem 28./29.02. zulässig. Dabei sind Bäume im Vorfeld auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen.

Innerhalb des Plangebietes wurden im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung keine Mauereidechsen angetroffen, jedoch im Bereich der südwestlich angrenzenden Gastronomie. Um ein Einwandern von einzelnen Tieren zu verhindern, ist der Eingriffsbereich durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern.

Durch die Rodung von Bäumen gehen potenzielle Fledermausquartiere verloren. Als Ausgleich für diesen Verlust sind in räumlicher Umgebung geeignete Ersatzquartiere anzubringen und regelmäßig auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.

Zur Verminderung der Aufheizung und zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser werden die Flächen von Flachdächern als Gründächer ausgebildet. Dabei ist eine ausreichend dicke Substratschicht sowie eine angepasste Bepflanzung zu gewährleisten.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zum zumindest teilweisen Erhalt von natürlichen Bodenstrukturen sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil auszuführen.

Weiterhin ist zur Reduzierung der Lichtverschmutzung die Beleuchtung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Zudem sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

Jedes Jahr kommen Millionen Vögel an verspiegelten Glasflächen zu Tode. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind diese - wie auch verglaste Balkonbrüstungen - mit einer geeigneten Schutzfolie zu versehen oder in Milch- bzw. bedrucktem Glas auszuführen.

10.8 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung bestehen aufgrund des Verkehrs auf der Bahnhofstraße erhöhte Lärmpegel an den Gebäuden. Zum Schutz vor übermäßigen Beeinträchtigungen werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Hierzu sind im zeichnerischen Teil entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt. An Außenbauteile - insbesondere Fenster - sind damit erhöhte Schallschutzanforderungen zu stellen.

10.9 Pflanzgebote

Trotz der gewollten baulichen Verdichtung soll das Plangebiet einen ausreichenden Grünflächenanteil aufweisen, welche mit Bäumen bepflanzt werden. Insgesamt sind im Plangebiet je 400 m² Grundstücksfläche ein gebietsheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies dient der Verschattung von versiegelten Flächen sowie der ökologischen Aufwertung des Plangebietes. Die Standorte der Baumpflanzungen können auf den jeweiligen Grundstücken frei gewählt und damit in die Gartengestaltung integriert werden.

Die dauerhafte Entwicklung der Baumpflanzungen erfordert ausreichend dimensionierte Baumquartiere. Im Bebauungsplan werden hierfür Mindestgrößen festgesetzt.

10.10 Pflanzbindungen

Entlang der Bahnhofstraße wie auch im Bereich des ehemaligen Spielplatzes besteht ein wertvoller Baumbestand, der auch nach Umsetzung der Planung in Teilen erhalten werden soll. Hierzu werden Pflanzbindungen für die entsprechenden festgesetzt. Diese Bäume dürfen weder gerodet noch übermäßig zurückgeschnitten werden. Bei Abgang sind sie zu ersetzen.

11 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich von Zeiskam. An die äußere Gestaltung der Gebäude werden daher besondere Anforderungen gestellt. Grell leuchtende Farben oder stark glänzende oder spiegelnde Materialien sind von der Zulässigkeit ausgenommen.

Das Bebauungskonzept sieht Neubauten mit Flach- und flachgeneigtem Satteldach vor. Diese werden in den örtlichen Bauvorschriften entsprechend vorgegeben. Gemäß Ziffer 10.7 sind die Dachflächen zwingend zu begrünen. Die Aufständigung von Solaranlagen wird zugelassen, jedoch in ihrer Höhe begrenzt.

11.2 Einfriedungen

Übermäßig hohe oder massive Einfriedungen zu Verkehrsflächen wirken sich nachteilig auf das Straßen- und Ortsbild aus. Aus diesem Grund werden Einfriedungen zur Bahnhofstraße sowie zu den Stichstraßen hinsichtlich ihrer Ausformung und Höhe eingeschränkt. In den rückwärtigen Bereichen werden dagegen keine Regelungen getroffen, so dass hier die Bestimmungen der Landesbauordnung maßgebend sind.

11.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl werden erhebliche Anteile der Baugrundstücke von Bebauung oder anderweitiger baulicher Nutzung freizuhalten sein. Diese Flächen sollten aus gestalterischen wie auch ökologischen Gründen gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten wird untersagt, da diese ökologisch wertlos sind und zudem aufheizend wirken.

11.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die hohe Fahrzeugdichte in ländlicheren Regionen erfordert die Bereitstellung von ausreichendem Parkraum zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Zur Vermeidung des Abstellens von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum und der damit verbunden optischen Beeinträchtigung sind im Plangebiet für jede Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

Durch die verstärkte Verbreitung von E-Bikes ergibt sich ein erhöhter Bedarf an geeigneten Abstellplätzen. Aus diesem Grund sind je Wohnung mindestens drei Fahrradstellplätze anzubieten.