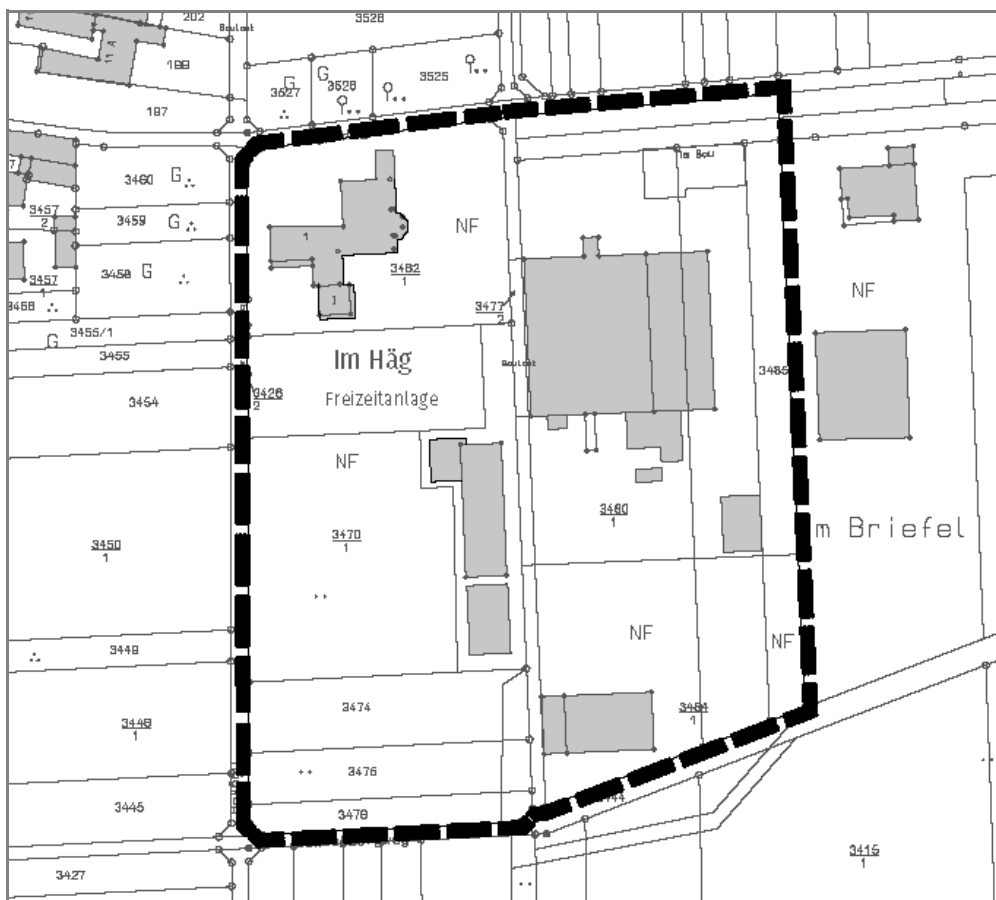


Ortsgemeinde Zeiskam

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Im Hög, 3. Änderung"

Entwurf



Karlsruhe  
Dezember 2025





Ortsgemeinde Zeiskam

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Im Hög, 3. Änderung”

## Entwurf

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der TIS Gemüsehandels GmbH

im Dezember 2025



## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 3 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan

### Anlagen

- C - 1 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 2 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext



# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

*Die Bebauungsplanänderung begrenzt sich*

- ▶ *in den textlichen Festsetzungen auf die Ergänzung der folgenden doppelt unterstrichenen Passagen in der Festsetzung 1.2,*
- ▶ *in den Planfestsetzungen (Teil A-2) auf die lila umkreisten Bereiche,*
- ▶ *auf den geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A-3).*

*Im Übrigen wird der Bebauungsplan "Im Hög, 2. Änderung" nicht geändert; dessen sonstige Festsetzungen gelten insoweit unverändert fort.*

### 1.2 Art der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 12 Abs. 3a, § 9 Abs. 1 Nr. 9BauGB)

In der landwirtschaftlichen Betriebsfläche - Aussiedler ist ein landwirtschaftlich privilegierter Betrieb zulässig.

Allgemein zulässig sind

- ▶ alle zum landwirtschaftlichen Betrieb zugehörigen Nutzungen inklusive zweier vom Inhaber/Leiter des landwirtschaftlichen Betriebs oder seiner Familie selbst bewohnte Wohnungen und eines Hofladens zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte mit max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet und ihm in Größe und Baumasse untergeordnet ist, und
- ▶ ein Ladencafé mit einer Fläche von jeweils max. 165 m<sup>2</sup> im Innen und Außenbereich inklusive 50 Sitzplätzen im Innen- und 50 Sitzplätzen im Außenbereich zzgl. zugehörige Vorbereitungs-, Lager- und Büroräume sowie zusätzliche 25 m<sup>2</sup> Thekenbereich.

Ergänzend zulässig sind:

- ▶ eine dritte vom Inhaber/Leiter des landwirtschaftlichen Betriebs oder seiner Familie selbst bewohnte Wohnung,
- ▶ ein Eventbereich mit einer Fläche von max. 260 m<sup>2</sup> für damit zusammenhängende, zeitlich auf max. 30 Tage in der Summe pro Jahr beschränkte Veranstaltung zum Verkauf und zur Bewirtung von Gästen und
- ▶ eine Arztpraxis mit einer Nutzfläche von max. 200 m<sup>2</sup>,
- ▶ eine Apotheke bzw. eine weitere Praxis / Räume zu gesundheitlichen Zwecken (z.B. Physiotherapie) von insgesamt max. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche,

- ▶ max. 4 Ferien-/Erntehelferwohnungen oder -unterkünfte von max. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche (zzgl. der Erschließung zu den Wohnungen),
- ▶ max. 3 Wohnmobilstellplätze in der Fläche mit dem Nutzungszweck 'Wohnmobile',
- ▶ private Pferdehaltung.

# Teil A - 2 Planfestsetzungen



# Teil A - 3 Vorhaben- und Erschließungsplan



# Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



## Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Geotechnik/Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### Belange des Bodenschutzes

Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, fachgerecht in maximal 2 m hohen Mieten zwischen zu lagern und einer Wiederverwendung im Plangebiet zuzuführen. Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen sind zu vermeiden.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) zu beachten.

Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

### Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 C BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die Vorgaben der in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

### Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für

Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit wir diese ggf. überwachen können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI 1987, Seite 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, (GVBI 2008 Seite 301) hinzuweisen.

Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Funde unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/ Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

## **Grundwasserschutz**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

## Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG gilt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Grundsätzlich gelten hierbei folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind Veränderungen des natürlichen Wasserhaushaltes durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem unbebauten Referenzzustand möglichst nahekommen. Bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte das Ziel sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

## Leitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom sowie ober- und unterirdische 0,4 kV- bzw. 20 kV-Stromversorgungsleitungen der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung teilweise ausgewiesen sind. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen und dem Wuchs von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.

Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

### Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere besonders bzw. streng geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des § 69 ff BNatSchG.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, die Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen ausgenommen schonender Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind Abrissarbeiten an Gebäuden sowie Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel durchzuführen (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar).

Grundsätzlich sind die Quartiere im Vorgriff zu baulichen Eingriffen in der Aktivitätsphase der Mehlschwalbe intensiv auf ein Vorkommen zu untersuchen. Bei Verlust von Quartieren und Brutstätten sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nisthilfen im Faktor 1:3 innerhalb des Plangebiets auszugleichen.

Für die Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel nach unten gerichtet und mit geringem UV-Anteil sowie einer Farbtemperatur von max. 3.000 K zu verwenden.

Die Höhlenbäume im Planungsgebiet sind grundsätzlich zu erhalten. Ist dies baubedingt nicht möglich, so sind diese im Vorgriff zu baulichen Eingriffen in der

Aktivitätsphase der Fledermäuse intensiv auf ein Vorkommen zu untersuchen. Bei Verlust von Quartieren, z.B. durch Entfernen von Höhlenbäumen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Quartierkästen in gleicher Anzahl innerhalb des Plangebiets auszugleichen.

Um zu vermeiden, dass im Zuge der Baufeldfreimachung Reptilien einwandern und möglicherweise durch Bautätigkeiten verletzt oder getötet werden, ist ein Reptilienschutzzaun erforderlich. Der Eingriffsbereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist vor Baubeginn durch einen Reptilienschutzzaun vor Einwanderung ins Baufeld zu schützen. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Auf die Ergebnisse zum Artenschutz im Umweltbericht zum Bebauungsplan "Im Hög, 2. Änderung" wird ergänzend verwiesen.



# Teil B Begründung



## Teil B: Begründung

<b>B-1: Begründung zum Bebauungsplan</b> .....	<b>27</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>29</b>
1.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung .....	29
1.2 Verfahrensart .....	30
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>30</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b> .....	<b>30</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	30
3.2 Regionalplanung .....	31
3.3 Flächennutzungsplanung .....	31
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	31
<b>4. Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>32</b>
4.1 Mobilität .....	32
4.2 Technische Erschließung .....	32
4.3 Schutzgebiete .....	32
4.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	32
<b>5. Ziele der Planung</b> .....	<b>33</b>
5.1 Grundzüge und Konzept der Planung .....	33
5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	34
5.3 Mobilität .....	34
5.4 Technische Erschließung .....	35
5.5 Schallschutz .....	35
5.6 Grünordnung, Artenschutz, Umweltbericht .....	35



# Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan



## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Im Südosten der Ortsgemeinde Zeiskam in der Verbandsgemeinde Bellheim befindet sich südlich der Straße "Im Hög" der landwirtschaftliche Aussiedlerhof Schick. Innerhalb des landwirtschaftlichen Betriebs sind verschiedene Nutzungen in den unterschiedlichen Hallen vorhanden, unter anderem ein Hofladen, ein Ladencafé, Lager- und Büroräume sowie eine Arztpraxis, in der zweiten Änderung des Bebauungsplan wurde außerdem ein weiteres Wohnhaus für ein Familienmitglied des Betriebsinhabers/-leiters ermöglicht und die private Pferdehaltung auf dem Grundstück berücksichtigt.

Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger hat die Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit folgender Vorhaben:

- ▶ Es sollen weitere Bereiche der verbleibenden Halle, im Erdgeschoss, für die Errichtung einer Apotheke (mit Alternativoption für eine Physiopraxis) errichtet werden.
- ▶ Im darüber liegenden Obergeschossbereich sollen 4 Apartmentwohnungen für Feriengäste oder Erntehelfer entstehen.
- ▶ Im Bereich der bestehenden Caféterrasse soll ein überdachter Sitzbereich mit der Möglichkeit zur Essens- und Getränkeausgabe ermöglicht werden (diese Gebäude wurden bereits realisiert).
- ▶ Südlich der Caféterrasse soll ein Gartenhäuschen ergänzt werden (auch bereits realisiert).
- ▶ Südlich an den Parkplatz des Event- und Cafébereichs soll eine Zufahrt für die Arztpraxis integriert werden (ebenfalls bereits hergestellt).
- ▶ Südlich, parallel zur Praxiszufahrt, soll eine Entwässerungsmulde ausgebildet werden, welche aufgrund der überarbeiteten Oberflächenentwässerung, gemäß Entwässerungskonzept, erforderlich wird.
- ▶ Im südöstlichen Grundstücksbereich soll die vorhandenen Schotterfläche in Teilbereichen zu einer Fläche für Wohnmobile mit entsprechenden Stellplätzen umgenutzt werden.

## 1.2 Verfahrensart

Aufgrund der Lage im bebauten Bereich eines umgesetzten Bebauungsplans, der neben Landwirtschaft nicht nur Betriebs- sondern auch sonstiges Wohnen (mit Betriebsbezug) beinhaltet, und dem bestehenden nordöstlichem Anschluss an den Ortskern soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Das Bundesverwaltungsgericht bestätigte mit seinem Urteil vom 25.06.2020 - 4 CN 5.18 ausdrücklich, dass für die Innenentwicklung auch auf solche Flächen zugegriffen werden darf, die überplant sind, baulich bereits in Anspruch genommen wurden und ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung jedenfalls teilweise schon verloren haben. Dies ist vorliegend der Fall.

Dies bedeutet, dass auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Hinsichtlich der Umweltbelange ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass eine in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans beinhaltete realisierte Ausgleichsfläche südlich des Großgrabens mit der 2. Änderung unverändert gesichert bleibt. Die Flächengröße der versiegelbaren Fläche im Plangebiet wird zudem nicht erhöht.

Aufgrund des Vorhabensbezugs und mit dem Ziel der Feinsteuerung der Nutzung soll der Bebauungsplan wie der bestehende als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Fläche der ca. 2,0 ha großen 3. Bebauungsplanänderung liegt im Südosten der Ortsgemeinde Zeiskam, südlich an der Straße "Im Hög" auf den Flurstücken Nr. 3462/1, 3470/1, 3474, 3475, 3476, 3477/2, 3480/1, 3484/1, 3485 sowie teilweise auf dem Flurstück Nr. 3496. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 4) dargestellt.

## 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz vom 28.11.2008 liegt die Verbandsgemeinde Bellheim im Landkreis Germersheim im Mittelbereich des rheinland-pfälzischen Teilraums in der verdichteten Randzone in der Metropol-

region Rhein-Neckar. Sie liegt an der großräumigen Entwicklungsachse (Mainz) – Worms - Frankenthal (Pfalz) - Ludwigshafen am Rhein - Schifferstadt – Speyer- Germersheim – Wörth am Rhein – (Karlsruhe/Straßburg). In der Landesplanung wird die Verbandsgemeinde Bellheim als Grundzentrum ausgewiesen.

### 3.2 Regionalplanung

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

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar vom 15.12.2014 (Satzungsbeschluss am 27.09.2013) ist der Geltungsbereich der 3. Änderung in der nicht parzellenscharfen Raumnutzungskarte in “Sonstigen landwirtschaftlichen Gebieten und sonstige Flächen (N)” südlich eines “Vorranggebiets für die Landwirtschaft” dargestellt. Erst östlich und südlich davon in der Raumnutzungskarte ein regionaler Grünzug / eine Grünzäsur. Westlich vom Plangebiet grenzen Siedlungsflächen Wohnen an.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich 1 ist im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Bellheim (rechtswirksam seit 2004) als Flächen für die Landwirtschaft und Wald “Aussiedler” dargestellt. Der Bereich der 3. Bebauungsplanänderung wird im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung auf gemischte Baufläche angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird hierdurch nicht beeinträchtigt, da die bestehende Nutzung im Gebiet bereits faktisch jener eines Dorfgebietes entspricht.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Zeiskam. Das Plangebiet umfasst den Betriebsbereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans “Im Hög, 2. Änderung” (Rechtskraft am 30.11.2023), dessen Festsetzungen mit der 3. Änderung (gebundene Änderung) abgesehen von den geplanten Änderungen in Kraft bleiben.

## 4. Beschreibung des Plangebiets

### 4.1 Mobilität

Der Betriebsbereich wird über die Straßen "Kronstraße" und "Im Hög" erschlossen. Zur verbesserten Erschließung ist die ca. 3,5 m breite öffentliche Straße "Im Hög" mit einer ca. 3 m breiten Ausweichbucht erweitert worden, damit der Begegnungsfall von zwei Fahrzeugen möglich ist. Die Weiterführung erfolgt durch einen (befestigten) Wirtschaftsweg. Mehrere Parkplatzflächen sind innerhalb des Betriebsbereichs vorhanden.

Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur. Über das Straßen- und Wegenetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet aber gut erreichen.

### 4.2 Technische Erschließung

Der Betriebsbereich ist bereits bebaut und erschlossen. Somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden und angrenzenden Verkehrs- und Wegeflächen zur Verfügung. Am östlichen Rand des Betriebsgeländes besteht zudem ein Entwässerungsgraben.

### 4.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete. In unmittelbarer Nähe östlich und südlich vom Plangebiet ist das FHH-Gebiet "Bellheimer Wald mit Queichtal" sowie das Vogelschutzgebiet "Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen" vorzufinden. Es besteht jedoch aufgrund der Entfernung kein Eingriff und somit keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete.

### 4.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Derzeit befinden sich auf der rund 2 ha großen Betriebsfläche eine Betriebsstätte eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs mit dazugehörigen Produktions-, Büro- und Lagergebäuden. Zudem befinden sich auf der Fläche mehrere Wohnhäuser (ein drittes für ein Familienmitglied ist im Bau), ein Hofladen sowie ein Ladencafé mit Terrasse, eine Arztpraxis und Parkplatzflächen und es findet auch private Pferdehaltung statt. Insgesamt können die Nutzungen als dorfgebietstypisch qualifiziert werden.

Nordwestlich des Betriebsbereichs befindet sich der Ortskern der Ortsgemeinde Zeiskam mit seiner Bebauung in baulückengroßer Entfernung. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück besteht ebenfalls bereits Bebauung. Das Plangebiets ist ansonsten im Wesentlichen von Acker- und Freiflächen umgeben.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge und Konzept der Planung

Ziel der Planung ist die Ergänzung der Planung um weitere bestandaffine Nutzungen (eine Apotheke bzw. eine weitere Praxis / Räume zu gesundheitlichen Zwecken (z.B. Physiotherapie), Ferien-/Erntehelferwohnungen oder -unterkünfte, Wohnmobilstellplätze) in begrenztem, untergeordnetem Umfang. Für die Wohnmobile wird ein Bereich entsprechender Zweckbestimmung ergänzt, in welchem ergänzend zu dem bisher Zulässigen max. 3 Wohnmobilstellplätze geschaffen werden dürfen.

Die Nutzung, die auf Grundlage des § 12 Abs. 3a BauGB auf sonstige Weise festgesetzt ist, geht damit insgesamt damit weiter weg von einem reinen Aussiedlerhof, ohne das der ursprüngliche Nutzungsgedanke mit privilegierter Landwirtschaft ergänzt um flankierende Nutzungen aufgegeben wird. Die Nutzung wird feingesteuert, um die bestehende Nutzungsintensität nur maßvoll und verkehrlich verträglich fortzuschreiben mit teilweise überschneidenden Nutzerkreisen z.B. von Arztpraxis und Apotheke/Physio. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt eine solche Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung konkretisiert und "auf sonstige Weise", damit weniger allgemein als ein Baugebiet, zu.

Darüber werden im Detail einzelne Baufenster und Baumfestsetzungen angepasst, ohne dass dies nachbarliche oder städtebaulich relevante Störwirkungen hervorrufen würde.

Bei den Baufensteranpassungen handelt es sich einmal unter Wahrung der bisherigen Baufenstergröße um eine geringfügige Verschiebung und leichte Verschiebung des nordöstlichen Baufensters mit einem genehmigten Wohnhaus im Bau, da dies besser zu den Freianlagen passt; zum anderen um die Ermöglichung des max. 3 m hohen Anbaus mit maximal einem Vollgeschoss südlich an die Halle (zwecks Terrassenüberdachung und Gartenhaus).

Bei den Baumpflanzungen werden statt der inzwischen im Nordosten entfallenen Gehölzfläche die Pflanzung von vier Einzelbäumen festgesetzt, welche eine bessere Aussicht vom dort im Bau befindlichen Wohnhaus und eine gewisse Gliederungswirkung auf dem Grundstück bzw. am Gebietsrand bieten. Entsprechend

der weitergeltenden Festsetzungen der 2. Änderung sind für die Anpflanzung von Bäumen sind Bäume 2. Ordnung als Hochstamm oder als säulenförmig wachsende Zuchtform einheimischer Arten mit der Mindestqualität „Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 12 - 14 cm Stammumfang“, Pflanzabstand der Baumstandorte max. 8 m gefordert.

## 5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Dieser Plan umfasst im Wesentlichen bestehende und geplante Gebäude und Nutzungen, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, wobei der Durchführungsvertrag im Rahmen der Festsetzungen Abweichungsmöglichkeiten regeln oder geändert werden kann.

Die Gebäude und Nutzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind weitgehend bereits Bestand. Daher werden sie im Vorhaben- und Erschließungsplan im Wesentlichen durch ihre Kubatur (Lage, Grundfläche, Höhen als Mindest- und Höchstmaße, Dachform des Hauptdaches) und Nutzung bestimmt. Als genehmigte Nutzungen zu nennen sind dabei insbesondere bestehende landwirtschaftliche Hallen mit integriertem Marktcafe und eines Eventbereichs, Stallungen mit Freiflächen für Pferde, Erntehelfer-Unterkünfte und zwei aneinander gebaute privilegierte Wohnhäuser, ein weiteres genehmigtes Wohnhaus im Bau. Zusätzlich besteht ein überdachter Sitzbereich mit der Möglichkeit zur Essens- und Getränkeausgabe beim Cafe und ein Gartenhäuschen

Konkret geplant ist entsprechend der Planungsziele die innere Umnutzung eines Teils eines bestehenden Hallengebäudes zu einer Apotheke oder Physiopraxis und im Obergeschoss die Errichtung von vier Ferien- oder Erntehelferwohnungen. Außerdem soll im Süden Wohnmobilstellplätze entstehen.

Die Freibereiche sind teilweise insbesondere im östlichen Teil etwas anders ausgestaltet als bisher geplant und einzelne Bäume sind unter Wahrung der Gesamtzahl der Bäume anders verortet als bisher. Auf den Plan „Nutzungsübersicht“ des Vorhaben- und Erschließungsplans wird verwiesen.

## 5.3 Mobilität

Das Plangebiet wird weiterhin über das bestehende Verkehrs- und Wegenetz erschlossen. Dabei darf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

‘Wirtschaftsweg’ neben dem landwirtschaftlichen Verkehr auch von den Bewohnern des landwirtschaftlich privilegierten Betriebs befahren werden. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Aufgrund der wenigen zusätzlichen Ferienunterkünften/-wohnungen und die Mitnahmeeffekte der geplanten der geplanten Apotheke/Praxisräumen neben der bestehenden Arztpraxis ist eine problematischen Erhöhung des Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten. Aufgrund der ausreichend vorhandenen Parkplatzflächen innerhalb des Plangebiets, ist kein Stellplatzproblem erwartet, zumal es auch hier Mitnahmeeffekte mit den anderen Nutzungen geben wird (Mehrfachnutzung). Auch die Zufahrt zu den wenigen geplanten Wohnmobilstellplätzen, die auch im Außenbereich in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb öfter vorkommen, lässt hier keinen Konflikt erwarten.

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Um eine Verbesserung der Erschließung zu erzielen, wäre bei Bedarf ein Ausbau der Erschließung in Richtung Süden mit Anschluss an die Hauptstraße möglich.

#### **5.4 Technische Erschließung**

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden und kann auf dem Betriebsgelände zudem ergänzt werden.

#### **5.5 Schallschutz**

Lärmtechnische Konflikte aufgrund der hinzukommenden Nutzung werden nicht erwartet, da die zu erwartenden Verkehre nur geringfügig zunehmen und keine lärmintensiven Nutzungen geplant sind.

#### **5.6 Grünordnung, Artenschutz, Umweltbericht**

Ein förmlicher Umweltbericht ist für die Planung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eventuelle Eingriffe gelten in diesem Verfahren als ausgeglichen. Die Planung erfordert aber auch keine Versiegelung, welche nicht bereits nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans zulässig wäre. Die Planung erreicht weiterhin eine innere und randliche Begrünung des Plangebiets, welche der örtlichen Situation angemessen ist. Insofern ergibt sich durch die Planände-

rung hinsichtlich der planungsrechtlichen Ausgangslage in Verbindung mit dem Bestand vor Ort hinsichtlich der Umweltschutzgüter und -belange keine wesentliche Änderung der Auswirkungen der Planung, welche vertieft betrachtet werden müsste.

Vor diesem Hintergrund und da hinsichtlich der Vergrößerung der teilweisen Hallennutzung die artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung der Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG mit Begehung aus dem Jahr 2023 zur 2. Änderung des Bebauungsplans immer noch als aktuell anzusehen ist, und Erkenntnisse zur 2. Änderung weiterhin gelten (vgl. hierzu die Hinweise in Teil A-3), kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Realisierbarkeit der Planung nicht entgegenstehen oder auf dem landwirtschaftlich geprägten Grundstück bei Bedarf nicht ausgeglichen werden könnten. Im Übrigen gilt zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Artenschutzrecht allgemein und ist auch unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten.

# Teil C - 1 Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil C - 2 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext



## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

### Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### Planzeichenverordnung

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Bundesnaturschutzgesetz

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

### Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz

Landesnaturschutzgesetz vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

### Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

### Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)

### Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)



## Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Im Hög, 3. Änderung”

<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
<b>2</b>	<b>Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am
2.3	Veröffentlichung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
<b>3</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>	
3.1	Abwägungsentscheidung	am
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>4</b>	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften</b>	
4.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Im Hög, 3. Änderung”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) und

§ 24 der Gemeindeordnung Rheinland Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Im Hög, 3. Änderung” als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil (§ 2 Ziff A - 2) maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Inhalt**

#### **Teil A Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:500
- A - 3 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

#### **Teil B Begründung**

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan

#### **Anlagen**

- B - 1 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 2 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

### **§ 3 Ersatz und Ergänzung bestehenden Planungsrechts**

Die Bebauungsplanänderung begrenzt sich in den textlichen Festsetzungen auf die Ergänzung der folgenden doppelt unterstrichenen Passagen in der Festsetzung 1.2, in den Planfestsetzungen (Teil A-2) auf die lila umkreisten Bereiche und auf den geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A-3). Im Übrigen wird der Bebauungsplan "Im Hög, 2. Änderung" nicht geändert; dessen sonstige Festsetzungen gelten insoweit unverändert fort.

### **§ 4 Inkrafttreten**

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

### **Bestätigungen**

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.11.2023 wird bestätigt.

Ortsgemeinde Zeiskam

Zeiskam, den .....

Susanne Lechner, Ortsbürgermeisterin