

ORTSGEMEINDE ZEISKAM

BEBAUUNGSPLAN „FEUERWEHR- GERÄTEHAUS ZEISKAM“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

JUNI 2026

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	7
3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	9
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
4.1. Einheitlicher Regionalplan	10
4.2. Landesplanerische Stellungnahme	10
4.3. Darstellung im Flächennutzungsplan	11
4.4. Bestehendes Baurecht	11
5. Fachrechtliche Schutzgebiete.....	12
5.1. Wasserrecht.....	12
5.2. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	13
5.3. Denkmalrecht.....	13
6. Bestandssituation im Plangebiet.....	13
6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	13
6.2. Sturzflutgefährdung	13
6.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	14
6.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	15
6.5. Immissionsschutz	15
6.6. Bodenschutz.....	15
6.7. Artenschutz.....	15
7. Planung.....	17
7.1. Vorhabenplanung	17
7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
7.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	18
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung	18
7.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen	19
7.2.4. Bauweise	19
7.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
7.2.6. Verkehrsflächen	19
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
7.3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	20
7.3.2. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	20
7.4. Ver- und Entsorgung.....	20
7.4.1. Technische Infrastruktur.....	20
7.4.2. Schmutzwasser.....	20
7.4.3. Umgang mit dem Niederschlagswasser.....	20
7.4.4. Wasserhaushaltsbilanz	21

7.5.	Grünordnung.....	23
7.5.1.	Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	23
7.5.2.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	25
7.5.3.	Kompensationsbedarf für die Eingriffe in die Biotopstrukturen.....	28
7.5.4.	Kompensationsbedarf für die Eingriffe in den Boden	28
7.5.5.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	29
7.5.6.	Ausgleichsfläche	31
8.	Bodenordnung	32
9.	Umweltbericht	33
9.1.	Beschreibung der Planung	33
9.1.1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	33
9.1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	33
9.1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	34
9.1.4.	Flächenbedarf der Planung.....	34
9.2.	Übergeordnete Vorgaben	35
9.2.1.	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	35
9.2.2.	Fachrechtliche Unterschützstellungen	37
9.3.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	38
9.3.1.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	38
9.3.2.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	38
9.4.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	39
9.4.1.	Fläche	39
9.4.2.	Naturräumliche Gliederung	39
9.4.3.	Geologie und Relief.....	39
9.4.4.	Schutzgut Boden.....	40
9.4.5.	Schutzgut Luft/Klima	40
9.4.6.	Schutzgut Wasser.....	40
9.4.7.	Schutzgut Arten- und Biotoppotential.....	42
9.4.8.	Schutzgut Landschaftsbild	46
9.4.9.	Schutzgut Mensch und Erholung	46
9.4.10.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	47
9.4.11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	47
9.5.	Alternativenprüfung.....	49
9.5.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	49
9.5.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	49

9.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	54
9.6.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	54
9.6.2.	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	56
9.6.3.	Maßnahmen zum Immissionsschutz	56
9.7.	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens	57
9.7.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	57
9.7.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	57
9.7.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	58
9.7.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna.....	59
9.7.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial.....	59
9.7.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	59
9.7.7.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	59
9.7.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	59
9.8.	Zusätzliche Angaben	60
9.8.1.	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	60
9.8.2.	Energie.....	60
9.8.3.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	60
9.8.4.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	60
9.8.5.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	61
9.8.6.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	61
9.8.7.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	61
9.8.8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	61
9.8.9.	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen .	61
9.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	62
10.	Zusammenfassende Erklärung	63
10.1.	Zielsetzung der Planung	63
10.2.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	63
10.3.	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	63
10.4.	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	63

Anlagen:

Anlage 1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Anlage 2 Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Zeiskam. Es wird durch die westlich gelegene Hauptstraße erschlossen. Im Norden schließt – nördlich der Druslach – die bebaute Ortslage von Zeiskam an. Richtung Osten folgen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden verläuft der Hofgraben.

Die Größe des Plangebiets beträgt – einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche - eine ca. 0,54 ha.



Lage des Planungsgebietes, Teilbereiche 1 und 2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in 2 Teilbereiche:

Teilbereich 1, der im Wesentlichen die geplanten Bauflächen beinhaltet, wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 6356 (Druslach).
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 3090/1 und 3092/1.
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3077/1.
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 1994/36 (Hauptstraße).

Teilbereich 2, der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen umfasst, wird begrenzt:

- im Norden durch eine Linie in einem Abstand von 10 m zur nördlichen Grenze des Flurstücks 1274/5 (Hofgraben/Sauheidebach).
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 3932/1 (Mühlweg).
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1274/5 (Hofgraben/Sauheidebach).
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 1486/7 (Fuß-/Radweg).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst

- im Teilbereich 1 die Flurstücke 3080/1, 3082/1 und 3083/1 vollständig sowie 1486/7, 1994/36, 3084 und 3056/1 jeweils teilweise.
- im Teilbereich 2 die Flurstücke 3100/1, 3056/1 und 3066/1 jeweils 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 10 Minuten gemäß § 3 Feuerwehrverordnung (FwVO) vom 09.09.2025 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. 0,27 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 einen 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

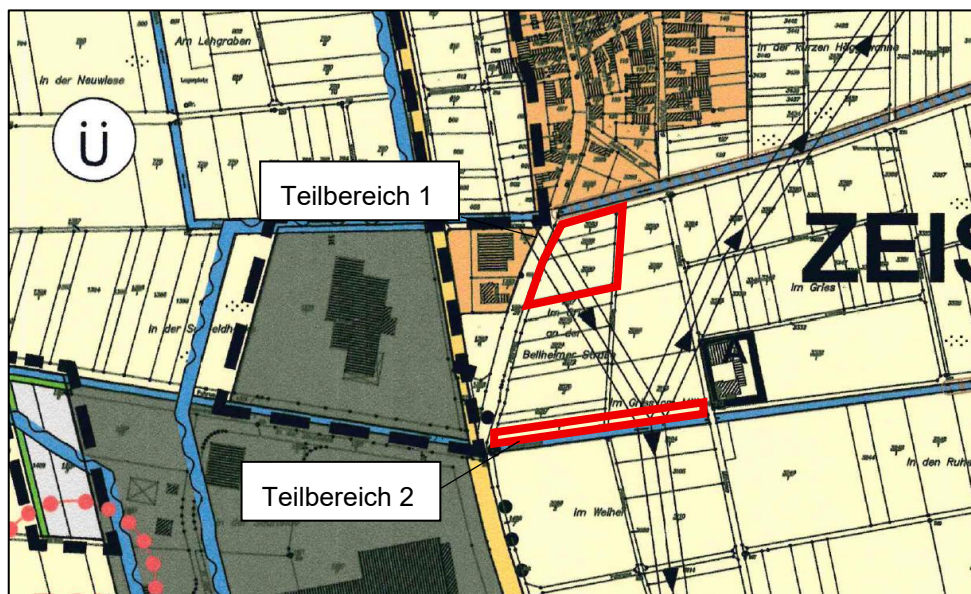
Bezugnahme auf den maßstabsbedingten Ausformungsspielraum in der Darstellung der Raumnutzungskarte der 1. Änderung des ERP gemäß Begründung zu Plansatz 1.4.1.2 kann dem Vorhaben ausnahmsweise zugestimmt werden.

4.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim ist der Teilbereiche 1 des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Westlich und nördlich anschließend sind gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich und östlich folgen landwirtschaftliche Flächen.

Der Teilbereich 2 des Plangebiets ist ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Südlich anschließend ist eine Gewässerfläche dargestellt.

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 durch die Verbandsgemeinde Bellheim 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.

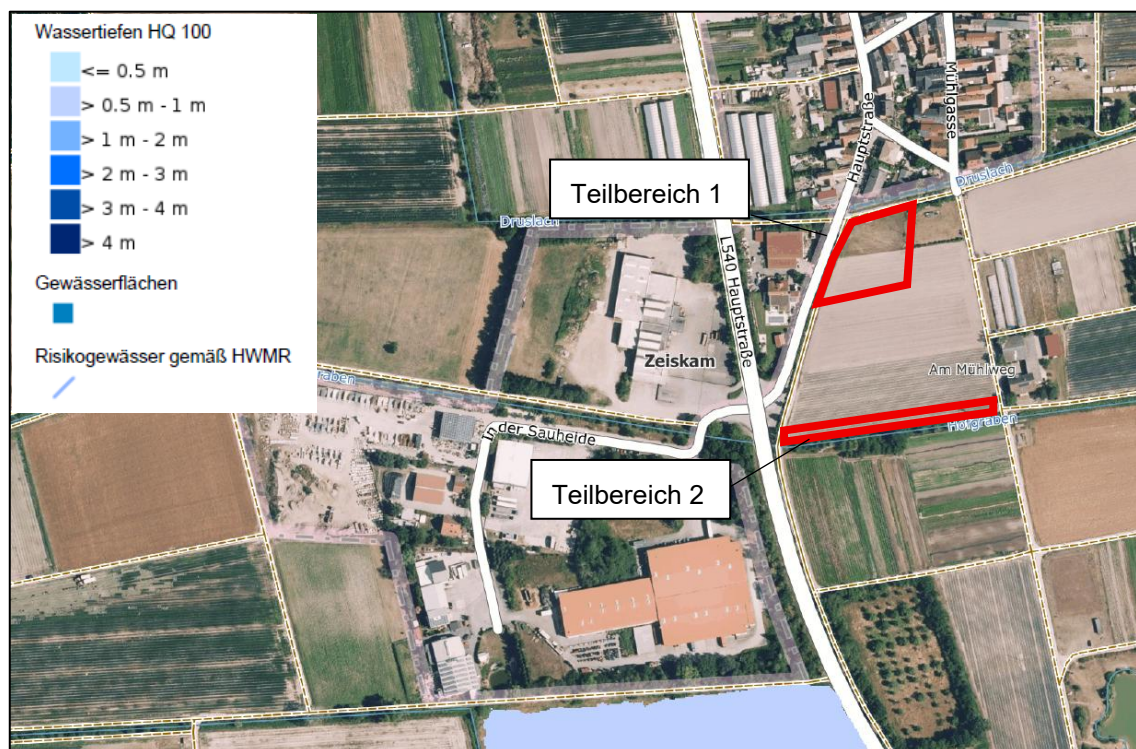
5. Fachrechtliche Schutzgebiete

5.1. Wasserrecht

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Nördlich an den Teilbereich 1 des Plangebiets angrenzend verläuft jedoch – durch einen dazwischenliegenden Wirtschaftsweg getrennt - die Druslach. Bei der Druslach handelt es sich um Gewässer III. Ordnung. Südlich des Teilbereichs 2 verläuft der Hofgraben (auch Sauheidebach genannt), der ebenfalls als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist.

Teile des Plangebiets befinden sich somit innerhalb des Genehmigungsvorbehaltsstreifens 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 Planungsgebietes nicht. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; aufgerufen unter: 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 des Teilbereichs 1 besteht eine ca. 30 m tiefe, als Abstellplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzte Wiesenfläche. Der im Liegenschaftskataster dargestellte Wirtschaftsweg im östlichen Randbereich des Plangebiets ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

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 den Teilbereich 1 des Planungsgebiets an.

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

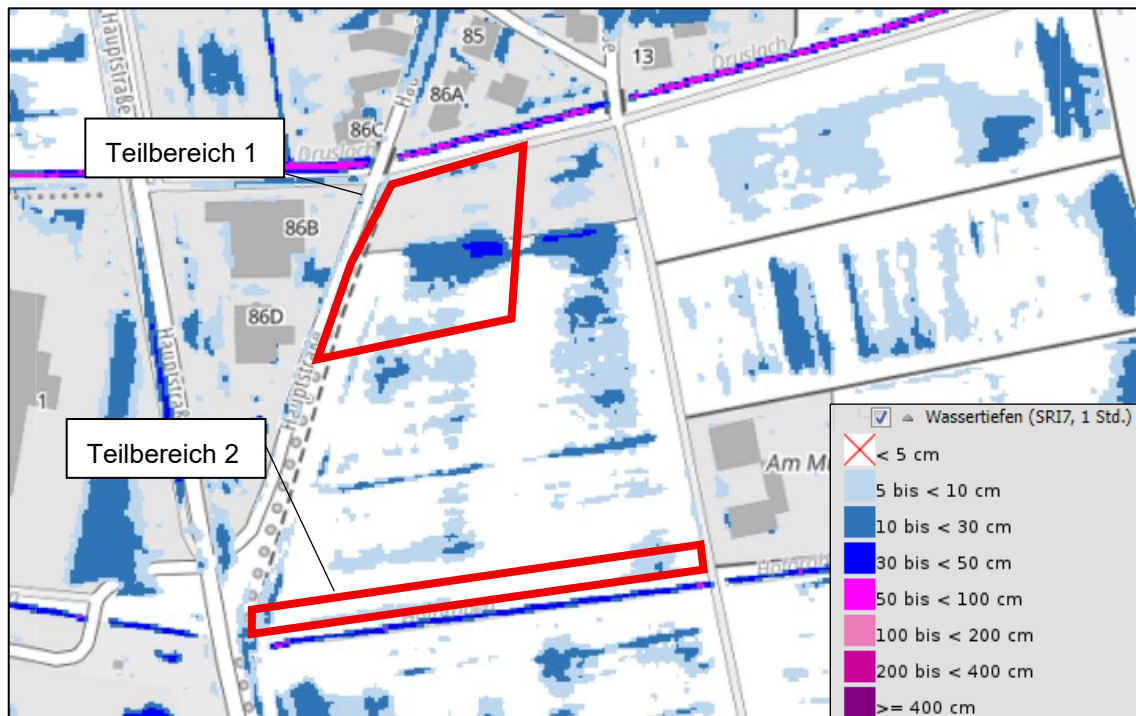
Darüber hinaus wird der als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dienende Teilbereich 2 des Plangebiets derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südlich grenzt der Hofgraben an, nördlich schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die westliche Begrenzung bildet ein Fuß- und Radweg, während der Teilbereich im Osten durch den Mühlweg abgegrenzt wird.

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/sturzflutfahrenkarten>

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. 9.4) 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 Feuerwehrstandort spielen diese einwirkenden Schallquellen nur 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 Wage- mann, 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 Feuerwerrätehaus (Variante 3a), 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 Zufahrt zu den Stellplätzen der Einsatzkräfte wird – getrennt von der Alarmausfahrt - über den bestehenden betonierten Wirtschaftsweg südlich der Druslach sichergestellt. Eine Trennung von Zufahrt und Ausfahrt ist erforderlich, 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 3 m bzw. 5 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. Die abstandsrechtlichen Regelungen der Landesbauordnung sind einzuhalten.

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

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „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.“

Ausreichende Flächen für eine Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers stehen nördlich des geplanten Vorhabens in ausreichender Größe zur Verfügung. Zudem erfolgt bereits durch die vorgesehene Dachflächenbegrünung eine Rückhaltung des Niederschlagswassers.

Die abschließende Konkretisierung des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts ist Teil der konkreten Vorhabenplanung und benötigt zu seiner Ausarbeitung Festlegungen zur konkreten Planung, u.a. zum Umfang der Flächenversiegelungen, aber auch zur Höhenlage. Diese Informationen liegen zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans noch nicht vollumfänglich vor.

7.4.4. Wasserhaushaltsbilanz

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage da-für sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Mit der zum Bebauungsplan erstellten Wasserhaushaltsbilanz (Fachtechnischer Beitrag Wasserhaushaltsbilanz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Feuerwehrgerätehaus Zeiskam“ der Ortsgemeinde Zeiskam“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Juni 2026) wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet, d.h. die Betrachtung bezieht sich auf den Urzustand des Vorhabenbereichs. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem Urzustand des Geländes so weit als möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Die Wasserhaushaltsbilanz zeigt auf Grundlage der rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplans für das konkret geplante Vorhaben folgende Ergebnisse:

Gemäß den Referenzwerten ergibt sich im Plangebiet für den **Urzustand** eine Evapotranspiration (Verdunstung) von 76,0 %, eine Versickerung von 12,0 % und ein oberflächiger Abfluss von ebenfalls 12,0 %.

Für den künftigen **Zustand** nach Umsetzung der Planung ergibt sich eine Evapotranspiration (Verdunstung) von 67,7 %, eine Versickerung von 16,3 % und ein oberflächiger Abfluss von 16,0 %.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Variante	Wasserbilanz			Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	RD	GWN	ETa	a	g	v	a	g	v
	(mm)			(-)			(-)		
unbebaut	84	84	533	0,120	0,120	0,760			
Planung Fe	112	114	475	0,160	0,163	0,677	0,041	0,043	-0,083

Wasserhaushaltsbilanz, aus: Fachtechnischer Beitrag Wasserhaushaltsbilanz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Feuerwehrgerätehaus Zeiskam“ der Ortsgemeinde Zeiskam“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Juni 2026. (a=Abfluss, g=Grundwasserneubildung, v=Verdunstung)

Demnach ergibt sich für den aufgezeigten Planungszustand folgende Bewertung:

	Planfall
Abweichung a (Abfluss)	+0,04 (+4 %)
Bewertung	Aufgrund der geplanten Versiegelung und den vorhandenen hydrogeologischen Randbedingungen, welche vsl. eine gänzliche Versickerung des anfallenden Regenabflusses nicht zulassen, wird der Direktabfluss aus dem Plangebiet geringfügig erhöht. Die Abweichung gegenüber dem Urzustand liegt im Toleranzbereich nach DWA-Arbeitsblatt A 102-4. <u>Hinweis:</u> Sofern es im Zuge der Umsetzung doch möglich erscheint, weitergehende Abflüsse zu versickern und der tatsächliche Direktabfluss weiter reduziert wird, ergibt sich eine Annäherung an den Urzustand.
Handlungsbedarf	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf
Abweichung g (Grundwasser)	+0,04 (+4 %)
Bewertung	Die Grundwasserneubildung wird durch den lokalen Rückhalt in Retentionsflächen erhöht. Die Abweichung gegenüber dem Urzustand liegt im Toleranzbereich nach DWA-Arbeitsblatt A 102-4. <u>Hinweis:</u> Sofern es im Zuge der Umsetzung doch möglich erscheint, weitergehende Abflüsse zu versickern und die Grundwasserneubildung zunimmt, ist davon auszugehen, dass die Grundwasserneubildung weiterhin im Toleranzbereich liegen wird.
Handlungsbedarf	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf
Abweichung v (Verdunstung)	-0,08 (- 8 %)
Bewertung	Die Verdunstung wird durch die geplante Versiegelung im Plangebiet reduziert. Durch das Vorsehen von hochwertigen Grünstrukturen im Planungsraum sowie den zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen von Dach- und Einfriedungsflächen, welche gute Verdunstungspotenziale weitergehend erhöhen, können die durch die Versiegelung induzierten Defizite bei der Verdunstung reduziert werden.

	Planfall
	Die Abweichung gegenüber dem Urzustand liegt im Toleranzbereich nach DWA-Arbeitsblatt A 102-4.
Handlungsbedarf	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf

Zusammenfassend kann somit auf Grundlage der Planung und den vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen im Plangebiet in der Wasserhaushaltsbilanz aufgezeigt werden, dass eine zufriedenstellende Annäherung an den Urzustand erreichbar ist. Dem Verschlechterungsverbot und den Maßgaben gemäß DWA-Merkblatt M 102-4 wird dahingehend entsprochen. Durch die Planung wird keine signifikante Verschlechterung der Wasserhaushaltsbilanz bzw. des lokalen Wasserhaushalts induziert.

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 9.1.4 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 ist mindestens einer zu erhalten. Eine Erhaltung des beiden anderen Bäume scheitert an den Anforderungen einer verkehrsgerechten Feuerwehrausfahrt, die ein schnelles Ausrücken erlauben muss.
Im Falle eines natürlichen Abgangs oder einer Rodung aus Gründen der Verkehrssicherung ist innerhalb der Verkehrsgrünflächen eine Ersatzpflanzung 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 5 m breite Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher festgesetzt. Der Anlage der Gehölzflächen rund um das Plangebiet dient der landschaftlichen Einbindung und der Gestaltung des Ortseingangs.

Die Randeingrünungsflächen sind auf mindestens 50 % der Fläche mit einer mindestens dreireihigen Hecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) beträgt 1 Exemplar auf 2,50 m² Fläche. In die Pflanzung sind standortgerechte und heimische Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 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 mindestens 30% Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

- Alle Dachflächen sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern, 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 14-16 cm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 6 m² 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 m² 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

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.

Ortsgemeinde Zeiskam, Begründung zum Bebauungsplan „Feuerwehrrätehaus Zeiskam“
Entwurf vom 08.06.2026

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
<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.
<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.	<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

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
	Allenfalls der schmalen Ausbildung und der Beeinträchtigungen durch Verkehr ebenfalls Biotopwert der Randeingrünung an der Hauptstraße.		Ausgleichs kompensiert wird
<u>Biotope</u>	<u>gering - mittel</u> landwirtschaftlich genutzte Fläche und Trittrassenfläche 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 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 (ohne externe Ausgleichsflächen) ergibt sich gemäß der in Anlage 1 beigefügten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsüberschuss von 13.560 Biotopwertpunkten. Der Ausgleichserfüllungsgrad beträgt 155 %. Der Eingriff kann damit innerhalb des Bebauungsplangebiets vollständig ausgeglichen werden.

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. 2.210 m² 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 2,26 Bodenwerteinheiten (vgl. Anlage 2).

7.5.5. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) – Potentialanalyse - Im Gries Zeiskam, Flächen für die Sonderbauflächen Feuerwehrrätehaus 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 Sauheidebachs

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

- Bei Einsaat ist autochthones, an die jeweiligen Standortverhältnisse angepasstes Saatgut zu verwenden. Es ist besonders darauf zu achten, dass Regio

- Saatgut mit gebietsheimischen Arten verwendet wird. Empfohlen wird Regio-Saatgut oder Wiesendrusch aus dem Ursprungsgebiet „UG 9 OBERRHEIN“.
- Um die benötigte Vegetationsentwicklung im ersten Jahr zu fördern, empfiehlt sich eine einmalige Mulchmahd Mitte Juni um der starken Konkurrenz durch einjährige Ackerunkräuter entgegen zu wirken. Der „Schröpfungsschnitt“ sollte dabei nicht unter 5 cm erfolgen. Ein erster Wiesenschnitt kann im September bereits durchgeführt werden.
 - Der Einsatz von Düngemittel und Bioziden im Bereich der Maßnahmenflächen ist zu unterlassen.
 - Die Mahd der hergestellten Vegetationsflächen sollte einschürig im Spätsommer erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass ein Flächenanteil von 10 % nicht gemäht wird und über den Winter stehen bleibt. Diese „Restflächen“ sollten sich von Jahr zu Jahr verschieben, so dass stets ein kleiner Bereich nur alle zwei Jahre gemäht wird.
 - Das Mahdgut ist abzutransportieren (optimal nach Trocknen auf der Fläche zwecks Absamung).

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Ausgleichsmaßnahme im Teilbereich 2 des Bebauungsplans festgesetzt. Der Teilbereich verfügt über die hierfür erforderliche Größe und Breite. Die Vorgaben zum zu verwendenden Saatgut sind in die Festsetzungen übernommen.

Für Regelungen zur Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche (z. B. Mahdzeitpunkte oder Mahdhäufigkeit) besteht im Bebauungsplan keine ausreichende Rechtsgrundlage.

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.

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 Sauheidebachs 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 Sauheidebach als Baufläche. Durch die Begrenzung auf eine nur 0,27 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. Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan Flächen bzw. Maßnahmen im Umfeld der geplanten Bauflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Ausgleichsfläche (Teilbereich 2)

Teilflächen der Flurstücke 3100/1, 3056/1 und 3066/1, Gemarkung Zeiskam

Die Ausgleichsfläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 90 m südlich des Teilbereichs 1 des Plangebiets. Sie umfasst einen 10 m breiten Streifen nördlich des Sauheidbachs (Hofgrabens). Die Flächen sind bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt. Nördlich schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die östliche Begrenzung bildet ein Fuß- und Radweg, während der Teilbereich im Westen durch den Mühlweg abgegrenzt wird.

Die Gesamtgröße der Ausgleichsfläche beträgt ca. 1.560 m².

Die Flächen sind als extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen, die mit Regio-Saatgut oder Wiesendrusch aus dem Ursprungsgebiet „UG 9 Oberrhein“ angesät wird, anzulegen.

Mit dieser Maßnahme kann durch eine funktionale und flächenmäßige Aufwertung der Uferbereiche des Hofgrabens eine Stärkung des Biotopverbundkorridors in West-Ost-Richtung im Wirkungsbereich des Vorhabens erreicht werden. Zugleich wird das Gewässer von Einträgen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln entlastet.

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. Der im Liegenschaftskataster dargestellte Wirtschaftsweg im östlichen Randbereich des Plangebiets ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Nördlich des Teilbereichs 1 des Plangebiets 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.

An den östlichen Rand des Teilbereichs 1 des Plangebiets grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Südlich an den Teilbereich 2 des Plangebiets, der als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dient, grenzt der Hofgraben (Sauheidbach) an.



Lage des Planungsgebietes, Teilbereiche 1 und 2

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. 2.730 m².

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
Versiegelte Flächen			
Fläche für Gemeinbedarf (maximal zulässige GRZ von 0,6 + Überschreitung bis maximal 0,8)	0 m ²	2.180 m ²	
Verkehrsflächen	1.040 m ²	1.070 m ²	
Summe versiegelte Flächen	1.040 m²	3.250 m²	+ 2.210 m²
Nicht versiegelte Flächen			
landwirtschaftliche Nutzfläche	3.190 m ²	--	
Artenarme Wiesenfläche/Lagerplatz	1.100 m ²	--	
Verkehrsgrün	50 m ²	20 m ²	
Randeingrünung	--	550 m ²	
Sonstige private Grünflächen	--	--	
extensives Grünland	--	1.560 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	4.340 m²	2.130 m²	- 2.210 m²
Gesamt	5.380 m²	5.380 m²	

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 des Teilbereichs 1 des Plangebiets verläuft die Druslach, die durch einen dazwischenliegenden Wirtschaftsweg vom Plangebiet getrennt wird. Die Druslach ist als Gewässer III. Ordnung eingestuft. Südlich des Teilbereichs 2 verläuft der Hofgraben (auch Sauheidebach genannt), der ebenfalls als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist.

Teile des Plangebiets befinden sich somit innerhalb des Genehmigungsvorbehaltsstreifens 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 wurden 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.

Von Seiten der SGD Süd wurde dabei eine Wasserhaushaltsbilanz sowie ein Entwässerungskonzept gefordert. Daraufhin wurde zum Bebauungsplan eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt. Die Entwässerungskonzeption wird jedoch erst in Zusammenhang mit dem Bauantrag vorgelegt werden.

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 - einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche - eine Fläche von ca. 5.380 m².

Der Teilbereich 1, der überwiegend die geplanten Bauflächen umfasst, weist eine Fläche von ca. 3.820 m² auf. Hiervon sind derzeit rund 2.730 m² unversiegelt und werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. sind als Trittrgrasflächen ausgebildet. Die unbebauten Bereiche des Plangebiets sind der freien Landschaft zuzuordnen.

Der Teilbereich 2 dient der naturschutzrechtlichen Kompensation und umfasst eine Fläche von ca. 1.560 m². Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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.

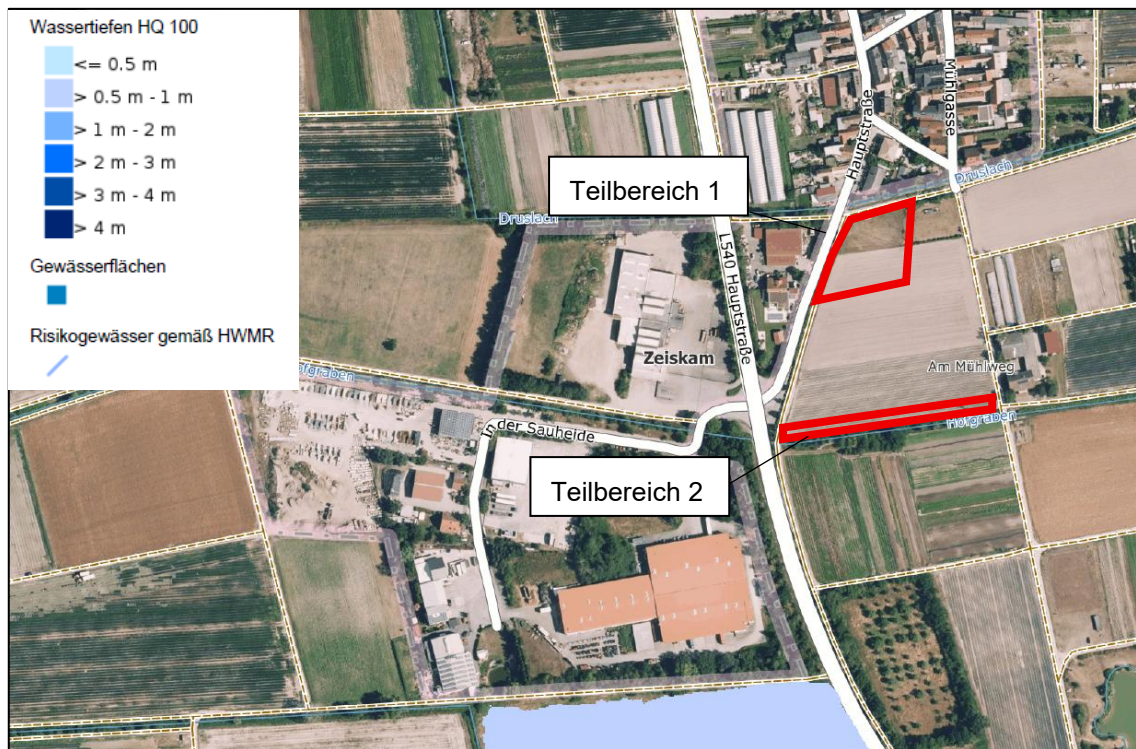
9.4.6. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Direkt nördlich an der Teilbereich 1 des Plangebiets angrenzend verläuft jedoch die Druslach, ein Gewässer III. Ordnung. Südlich des Teilbereichs 2 verläuft zudem der Hofgraben (Sauheidbach), der ebenfalls als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist.

Hochwassergefahren

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

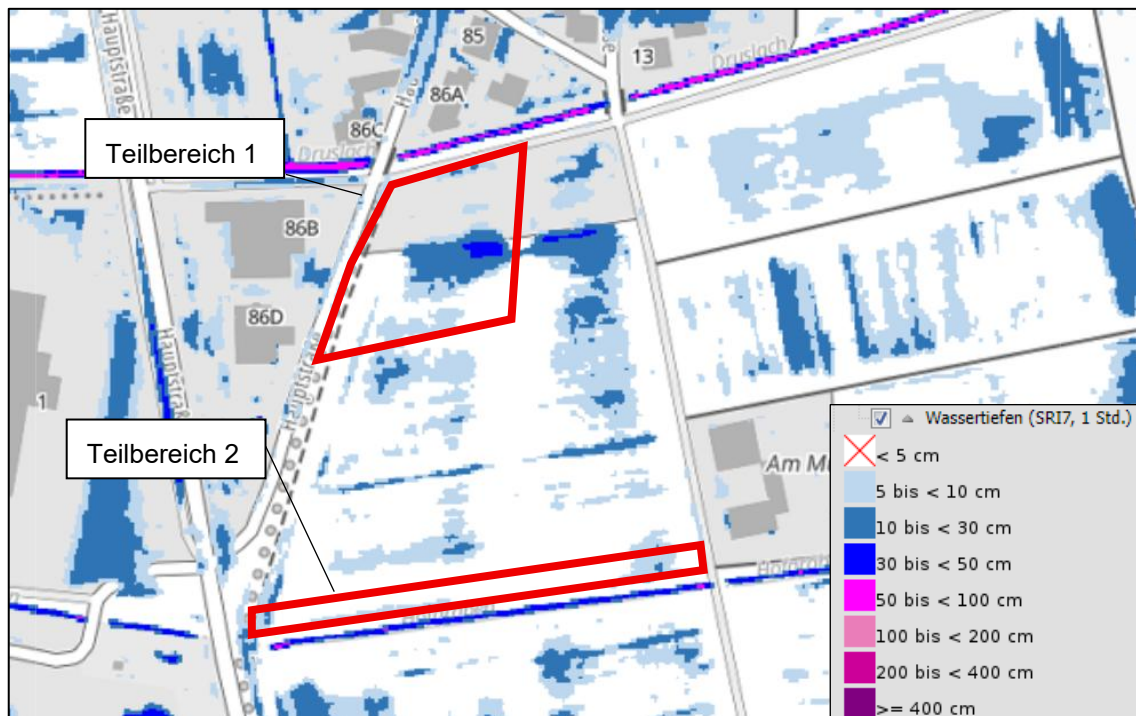


Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Rheinland-Pfalz

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>

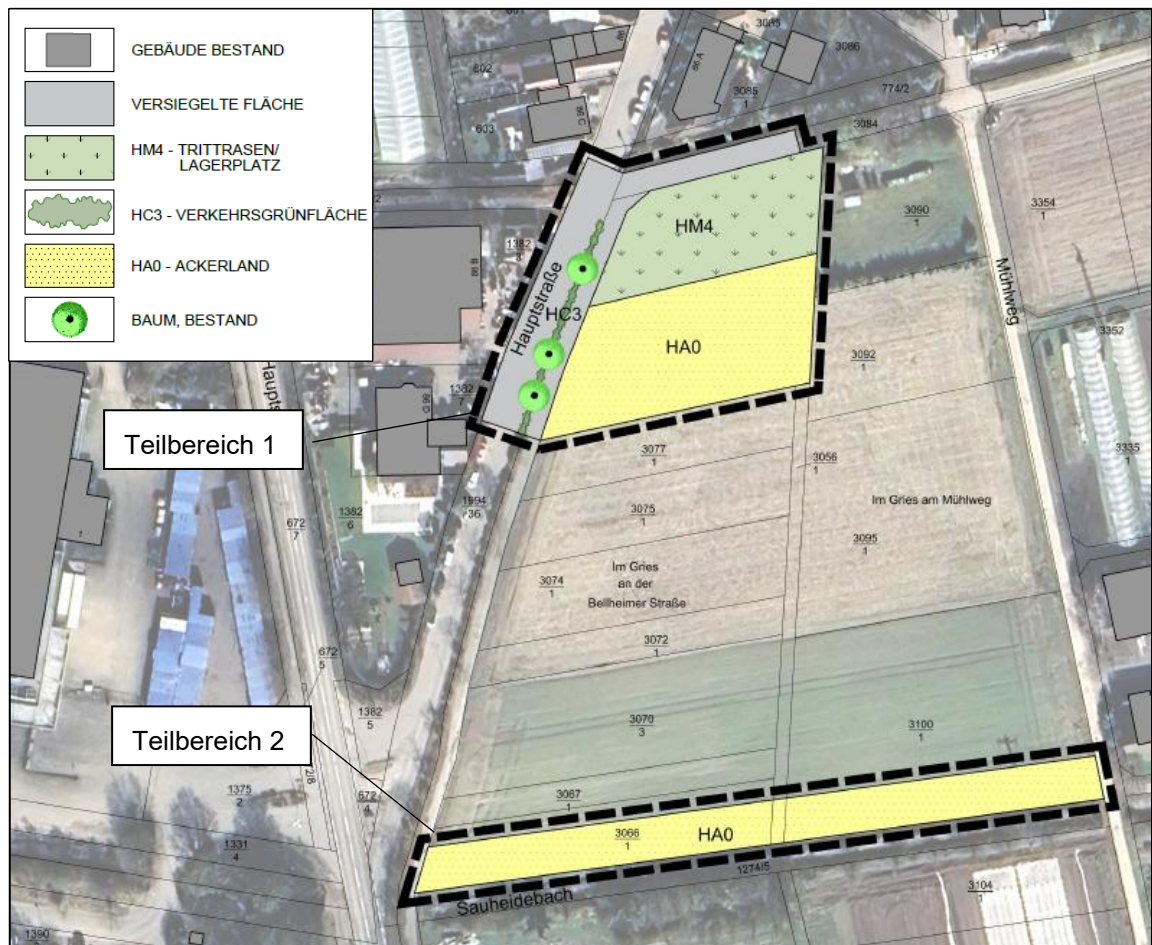
Aus der Plandarstellung ergibt sich, dass bei Starkregenereignissen mit Abflusskonzentrationen in bestehenden Geländevertiefungen zu rechnen ist. Zuflüsse von außen oder Abflüsse nach außen können aus der Plandarstellung jedoch nicht abgeleitet werden.

9.4.7. Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Der Teilbereich 1 des Plangebiets 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.

Der Teilbereich 2 des Plangebiets unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung.

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.



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 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.

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 Baumrarder wird für den Vorhabenbereich ausgeschlossen.

Die Heckenstrukturen entlang der Grenzen des Vorhabenbereichs 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 Vorhabenbereich nicht zu erwarten. Ein Quartierspotential für Fledermäuse ist im Vorhabenbereich 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 Vorhabenbereichs 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 Vorhabenbereichs zeigen eine gute Habitataignung 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“
Entwurf vom 08.06.2026

Wirkfaktor	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf ↑ ↓							
Mensch							
Tiere/Pflanzen	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 (Bioliklima) 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
Boden	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
Wasser	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
Klima/Luft	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
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften			Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	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 des 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

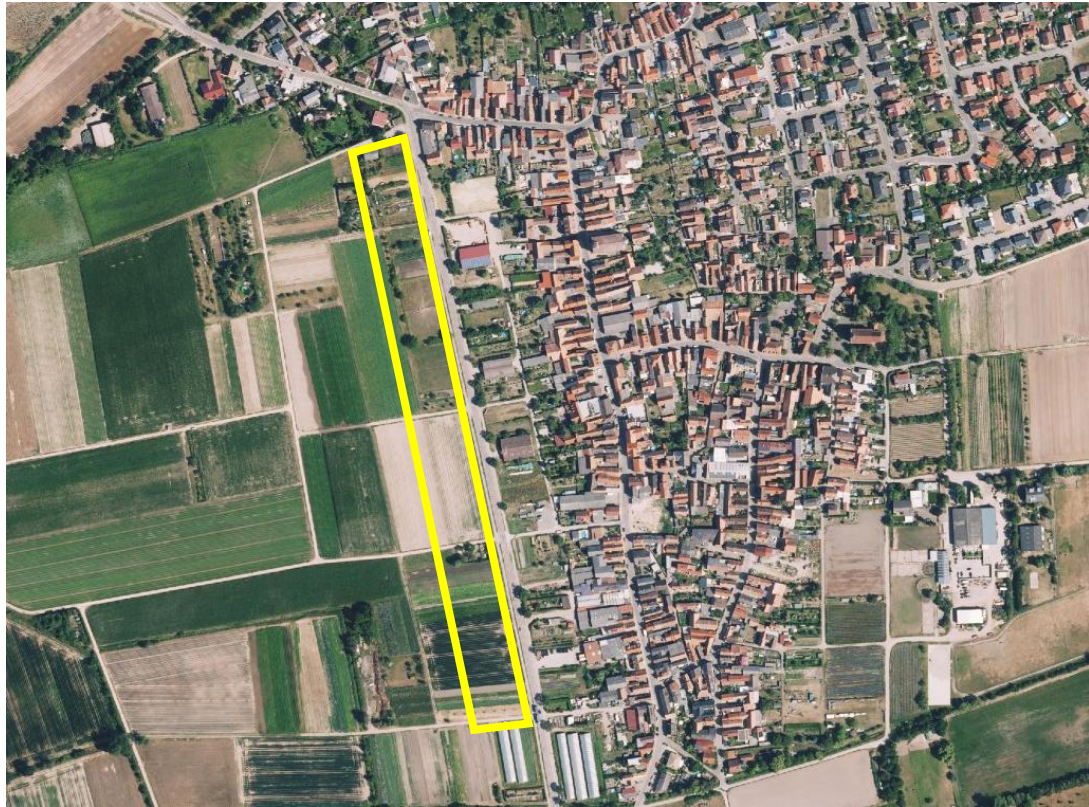
Zeiskam Nördlicher Ortsausgang – „beidseits der Bahnhofstraße“	
Abgrenzung der Standortfläche	
Lage der Fläche	Am nördlichen Ortsrand, nördlich der früheren Bahnlinie
Bestehende Flächennutzung	Landwirtschaft (Ackerbau)
Nutzungen im Umfeld	Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft
Entfernung zum Ortskern (Kirche)	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.
Fazit	<p>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.</p> <p>Verkehrlich steht die Lage an einem Fahrbahnteiler, der die Ausfahrt erschwert, entgegen.</p>

Zeiskam Nördlicher Ortsausgang – „Östlich der Friedhofstraße“	
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.
Fazit	Der Standort „Östlich der Friedhofstraße“ sollte insbesondere aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet Zone II nicht weiter verfolgt werden.

Zeiskam

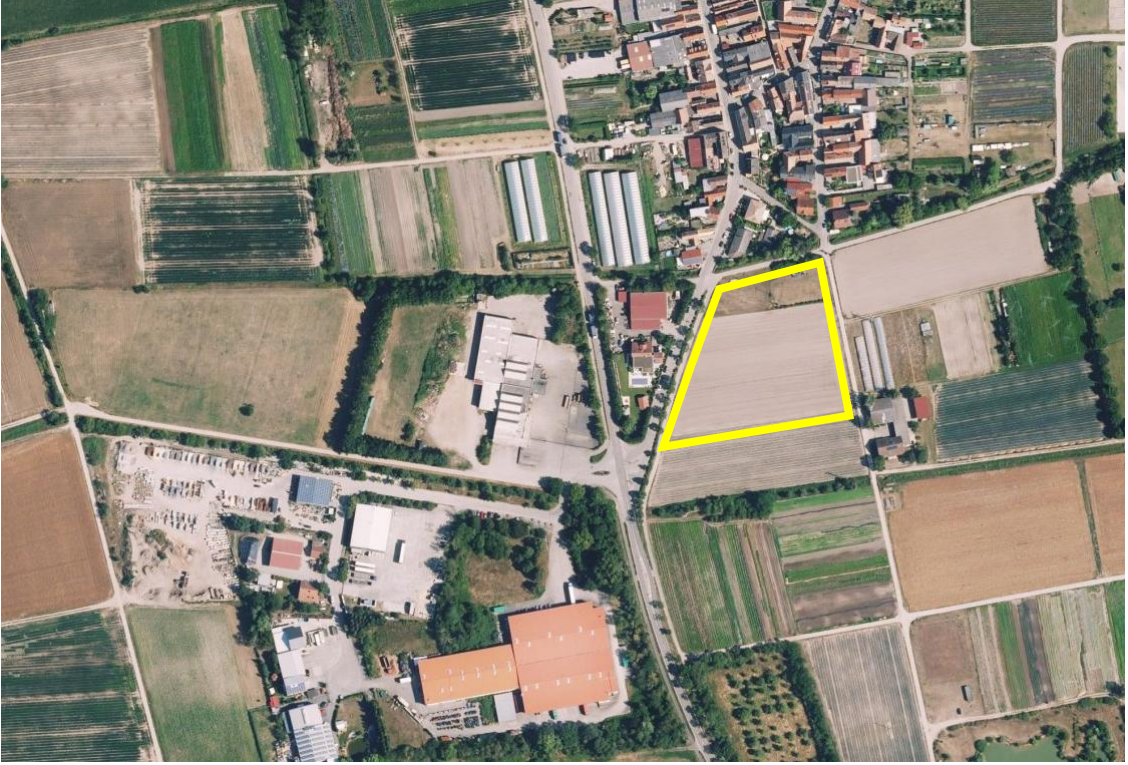
Westlicher Ortsrand – „Westlich der L 540“

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

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

Zeiskam	
Südlicher Ortsausgang – „Östlich der Hauptstraße“	
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

Zeiskam	
Südlicher Ortsausgang – „Östlich der Hauptstraße“	
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.
Fazit	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.

9.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

9.6.1. 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 ist mindestens einer zu erhalten. Eine Erhaltung des beiden anderen Bäume scheidet an den Anforderungen einer verkehrsgerechten Feuerwehrausfahrt, die ein schnelles Ausrücken erlauben muss.

Im Falle eines natürlichen Abgangs oder einer Rodung aus Gründen der Verkehrssicherung ist innerhalb der Verkehrsgrünflächen eine Ersatzpflanzung 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 5 m breite Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher festgesetzt. Der Anlage der Gehölzflächen rund um das Plangebiet dient der landschaftlichen Einbindung und der Gestaltung des Ortseingangs.

Die Randeingrünungsflächen sind auf mindestens 50 % der Fläche mit einer mindestens dreireihigen Hecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) beträgt 1 Exemplar auf 2,50 m² Fläche. In die Pflanzung sind standortgerechte und heimische Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 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 mindestens 30% Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

- Alle Dachflächen sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern, 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 begrünter 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 14-16 cm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 6 m² 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 m² 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.

9.6.2. Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan Flächen bzw. Maßnahmen im Umfeld der geplanten Bauflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Ausgleichsfläche (Teilbereich 2)

Teilflächen der Flurstücke 3100/1, 3056/1 und 3066/1, Gemarkung Zeiskam

Die Ausgleichsfläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 90 m südlich des Teilbereichs 1 des Plangebiets. Sie umfasst einen 10 m breiten Streifen nördlich des Sauheidebachs (Hofgrabens). Die Flächen sind bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt. Nördlich schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die westliche Begrenzung bildet ein Fuß- und Radweg, während der Teilbereich im Osten durch den Mühlweg abgegrenzt wird.

Die Gesamtgröße der Ausgleichsfläche beträgt ca. 1.560 m².

Die Flächen sind als extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen, die mit Regio-Saatgut oder Wiesendrusch aus dem Ursprungsgebiet „UG 9 Oberrhein“ angelegt werden, anzulegen.

9.6.3. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz werden nicht erforderlich.

9.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

9.7.1. 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. 2.210 m² 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.

9.7.2. 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. 2.210 m².

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.

Gemäß der zum Bebauungsplan erstellten Wasserhaushaltsbilanz (Fachtechnischer Beitrag Wasserhaushaltsbilanz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Feuerwehrgerätehaus Zeiskam“ der Ortsgemeinde Zeiskam“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Juni 2026) zeigt auf Grundlage der rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplans für das konkret geplante Vorhaben folgende Ergebnisse:

- Gemäß den Referenzwerten ergibt sich im Plangebiet für den **Urzustand** eine Evapotranspiration (Verdunstung) von 76,0 %, eine Versickerung von 12,0 % und ein oberflächiger Abfluss von ebenfalls 12,0 %.
- Für den künftigen **Zustand** nach Umsetzung der Planung ergibt sich eine Evapotranspiration (Verdunstung) von 67,7 %, eine Versickerung von 16,3 % und ein oberflächiger Abfluss von 16,0 %.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Variante	Wasserbilanz			Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	RD	GWN	ETa	a	g	v	a	g	v
	(mm)			(-)			(-)		
unbebaut	84	84	533	0,120	0,120	0,760			
Planung Fe	112	114	475	0,160	0,163	0,677	0,041	0,043	-0,083

Wasserhaushaltsbilanz, aus: Fachtechnischer Beitrag Wasserhaushaltsbilanz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Feuerwehrgerätehaus Zeiskam“ der Ortsgemeinde Zeiskam“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Juni 2026. (a=Abfluss, g=Grundwasserneubildung, v=Verdunstung)

Demnach ergibt sich für den aufgezeigten Planungszustand folgende Veränderungen im Wasserhaushalt:

	Planfall
Abweichung a (Abfluss)	+0,04 (+4 %)
Bewertung	Aufgrund der geplanten Versiegelung und den vorhandenen hydrogeologischen Randbedingungen, welche vsl. eine gänzliche Versickerung des anfallenden Regenabflusses nicht zulassen, wird der Direktabfluss aus dem Plangebiet geringfügig erhöht. Die Abweichung gegenüber dem Urzustand liegt im Toleranzbereich nach DWA-Arbeitsblatt A 102-4. <u>Hinweis:</u> Sofern es im Zuge der Umsetzung doch möglich erscheint, weitergehende Abflüsse zu versickern und der tatsächliche Direktabfluss weiter reduziert wird, ergibt sich eine Annäherung an den Urzustand.
Handlungsbedarf	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf
Abweichung g (Grundwasser)	+0,04 (+4 %)
Bewertung	Die Grundwasserneubildung wird durch den lokalen Rückhalt in Retentionsflächen erhöht. Die Abweichung gegenüber dem Urzustand liegt im Toleranzbereich nach DWA-Arbeitsblatt A 102-4. <u>Hinweis:</u> Sofern es im Zuge der Umsetzung doch möglich erscheint, weitergehende Abflüsse zu versickern und die Grundwasserneubildung zunimmt, ist davon auszugehen, dass die Grundwasserneubildung weiterhin im Toleranzbereich liegen wird.
Handlungsbedarf	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf
Abweichung v (Verdunstung)	-0,08 (- 8 %)
Bewertung	Die Verdunstung wird durch die geplante Versiegelung im Plangebiet reduziert. Durch das Vorsehen von hochwertigen Grünstrukturen im Planungsraum sowie den zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen von Dach- und Einfriedungsflächen, welche gute Verdunstungspotenziale weitergehend erhöhen, können die durch die Versiegelung induzierten Defizite bei der Verdunstung reduziert werden. Die Abweichung gegenüber dem Urzustand liegt im Toleranzbereich nach DWA-Arbeitsblatt A 102-4.
Handlungsbedarf	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf

9.7.3. 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.

9.7.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen davon sind allerdings nur Trittrassenflächen (1.100 m²) und intensiv genutzte Ackerflächen (1.630 m²) sowie Verkehrsgrünflächen (30 m²). Im Bereich der Verkehrsgrünfläche entfallen zwei Bäume, 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.

9.7.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial

Durch die Planung kommt es zur Bebauung von Trittrassenflächen (1.100 m²) und intensiv genutzte Ackerflächen (1.630 m²) sowie von Verkehrsgrünflächen (30 m²), 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.

9.7.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden rund 0,27 ha unbebaute Fläche am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Zeiskam in den Siedlungsbereich einbezogen.

9.7.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

9.7.8. 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.

9.8. 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, unwitterartige 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 realistischerweise 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/

- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2026/>
- 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 Feuerwehrgerätehaus sowie gewerbliche Bauflächen“, Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, 19.07.2023.
- Fachtechnischer Beitrag Wasserhaushaltsbilanz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Feuerwehrgerätehaus Zeiskam“ der Ortsgemeinde Zeiskam“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Juni 2026.

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.

Der Eingriff kann damit innerhalb des Bebauungsplangebiets vollständig ausgeglichen werden.

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 des 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.

**Anlage 1:
Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Ausgleichsbilanzierung BP „Feuerwehrgerätehaus Zeiskam“ - Stand: 02.06.2026							
Gemäß "Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz"							
Art und Größe der Flächen							
Code	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial					
		Bestand m²	Biotopwert		Entwicklung m²	Biotopwert	
			Bestand	Bestandswert		Entwicklung	Entwicklungswert
BD2	Strauchhecke mittlere Ausprägung (time-lag-Effekt Faktor 1,5)	0	15	0	550	10	5.500
HN	Gebäude ohne Dachflächenbegrünung	0	0	0	330	0	0
HN1	Gebäude mit Dachflächenbegrünung (tatsächliche planung, Annahme: 80 % begrünt)	0	10	0	1.300	10	13.000
HT1	Hofplatz (mit hohem Versiegelungsgrad)	0	0	0	550	0	0
HA0	Ackerland	1.100	6	6.600	0	6	0
HC3	Straßenrand-Grünfläche	50	11	550	20	11	220
HM3	Strukturarme Grünanlage	0	0	0	0	5	0
HM4	Tritttrasen	1.630	5	8.150	0	5	0
VA	Verkehrsfläche	1.040	0	0	1.070	0	0
Zwischensumme		3.820		15.300	3.820		18.720
Externer Ausgleich							
HA0	Teilfläche aus Flurstücke 3056/1, 3066/1, 3100/1	1.560	6	9.360	0	6	0
EA2	Fettwiese, mäßig artenreich, time-lag-Effekt 1,2				1.560	12,5	19.500
Gesamtfläche (Kontrolle):		5.380		24.660	5.380		38.220
Differenz Bestand-Entwicklung				13.560			
Ausgleichserfüllungsgrad in %				155			

Anlage 2: Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Teilflächen der Planung	Minderungsmaßnahmen (MM)	Fläche ha	Wertstufendifferenz des Eingriffs				Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM				Kompensationsbedarf					
			Standort-typisierung; Biotop-entwicklungspotenzial*	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Standort-typisierung; Biotop-entwicklungspotenzial*	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Standort-typisierung; Biotop-entwicklungspotenzial*	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen		
bestehende Verkehrsfläche versiegelt	dezentrale Versickerung	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zusätzlich versiegelte Fläche	dezentrale Versickerung	0,00	3,00	4,00	3,00	3,00	4,00	2,75	3,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
zusätzlich versiegelte Flächen (Planung; vorher Trittrassen / Ackerland)	dezentrale Versickerung	0,09	3,00	4,00	3,00	3,00	4,00	2,75	3,00	0,00	0,35	0,24	0,00	0,35	0,24	0,26
begrünte Dachfläche (Planung; vorher Trittrassen / Ackerland)	Dachflächenbegrünung	0,13	0,00	4,00	3,00	3,00	3,60	2,80	3,00	0,00	0,47	0,36	0,05	0,47	0,36	0,39
Straßenrand-Grünfläche		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baumhecke (Planung)	bodenkundliche Baubegleitung	0,06	3,00	1,00	0,75	0,75	3,45	1,15	0,86	3,45	1,15	0,86	0,20	0,06	0,05	0,05
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)																
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut														0,89	0,66	0,71
																2,26

Erläuterung:

Eintragen der geplanten Minderungsmaßnahme (MM) sowie deren Wirkung auf die WS (vgl. Anhang 3 in der Arbeitshilfe)

*Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mit berücksichtigt