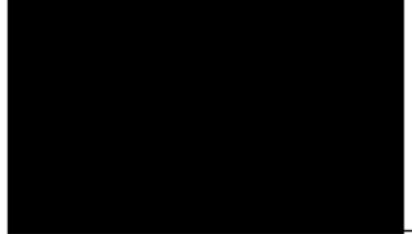


An die  
Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim

Schubertstraße 18  
76756 Bellheim

Ihr/e Ansprechpartner/in



Aktenzeichen: 25/0038/5117/ZEI

Datum: 21.11.2025

Aktenzeichen: 25/0038/5117/ZEI  
Vorhaben: Aufstellung -  
Bezeichnung: Feuerwehrgerätehaus Zeiskam  
Verbandsgemeinde: VG Bellheim  
Ortsgemeinde: Zeiskam

### Stellungnahme

hier: frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Übersendung der Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Zeiskam“ der Ortsgemeinde Zeiskam.

Von Seiten der, durch die Kreisverwaltung Germersheim vertretenen, Fachbehörden werden nachfolgende Anregungen vorgebracht:

### Untere Bauaufsichtsbehörde / Bauleitplanung

Es bestehen folgenden Anregungen:

- Es wird angeregt eine planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu treffen, da sonst auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen hierüber zu entscheiden ist.
- Zur textlichen Festsetzung 8.1: es wird angeregt, hier auf § 8 Abs. 8 Satz 3 LBauO zu verweisen, da Einfriedungen über 2 m Abstandsflächen auslösen und nicht direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden können.



Gläubiger-ID:

Sparkasse GER-Kandel  
VR-Bank Südpfalz  
Postgiroamt Ludwigshafen

DE90KVG00000038992

IBAN: DE82 5485 1440 0020 0001 47  
IBAN: DE93 5486 2500 0001 0700 10  
IBAN: DE60 5451 0067 0005 4306 73

SWIFT-BIC: MALADE51KAD  
SWIFT-BIC: GENODE61SUW  
SWIFT-BIC: PBNKDEFFXXX



## **Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde**

Aus wasserrechtlicher Sicht werden keine Bedenken erhoben.

Wir bitten grundsätzlich zu beachten, dass bezüglich der Beseitigung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen anfällt, nach § 55 Abs. 2 WHG gilt. Danach soll Niederschlagswasser 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. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.

Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit entsprechenden Antragsunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde nach § 19 LWG zu beantragen.

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

Grundsätzlich ist für sämtliche Anlagen (hierzu zählen auch Terrassen, Zäune, Auffüllungen etc), an Gewässer 3 Ordnung ein Mindestabstand von 10m zum Gewässer einzuhalten. Wir weisen darauf hin, dass bei einer Unterschreitung des Mindestabstandes, auch bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33BauGb und im Innenbereich nach § 34 BauGB, eine Genehmigung nach § 31 LWG erforderlich wird, die bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen ist. Wir weisen darauf hin, dass es nach Wasserrecht keinen Bestandsschutz für nicht genehmigte Anlagen im Schutzbereich eines Gewässers gibt.

Werden Ersatzbaustoffe gemäß Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in das technische Bauwerk eingebaut, sind die Anforderungen an die Herstellung und den Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe (MEB) gemäß der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vollumfänglich zu beachten und umzusetzen.

Im Plangebiet kann nach den Sturzflutgefahrenkarten des MKUEM in Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bei einem Starkregenereignis mit Überflutungen bis zu 0,5m, insbesondere in den bestehenden Geländevertiefungen gerechnet werden. Wir empfehlen, neben dem Hinweis auf eine im Plangebiet an die Gefährdung bei Starkregenereignisse angepasste Bauweise, auch auf das örtliche Hochwasser- und Starkregenkonzept der Ortsgemeinde Zeiskam hinzuweisen.

Hinsichtlich weiterer Anregungen zu wasserwirtschaftlichen Belangen, verweisen wir auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt/Wstr., welche im vorliegenden Verfahren die Wasserwirtschaft vertritt und separat zu beteiligen ist.

## **Untere Denkmalschutzbehörde**

### Baukunstdenkmalpflege

- Innerhalb des überplanten Gebietes sind im nachrichtlichen Verzeichnis (§10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier Ortsgemeinde Zeiskam, keine Kulturgüter in der Denkmalliste des LK Germersheim geführt, die eine Betroffenheit des Planungsbereichs aufweisen.

Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des §3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig, d.h. auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein. Das Verzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### Bodendenkmalpflege/ Archäologie

- Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Weiterführende Informationen sind bei der Fachbehörde Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie in Speyer entsprechend zu erfragen und nach Rücksprache zu berücksichtigten bzw. einzuarbeiten.

### Strecken und Flächendenkmal Westwall

Weiterführende Informationen sind bei der Fachbehörde Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege Mainz entsprechend zu erfragen und nach Rücksprache zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten.

### Hinweis

Diese Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde ersetzt nicht die Stellungnahmen der Denkmalfachbehörden hinsichtlich Archäologie und Baukunstdenkmalpflege. Wir verweisen auf die eigenständigen fachlichen Stellungnahmen der Denkmalfachbehörden Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie in Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz. Diese sind zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten.

## **Untere Naturschutzbehörde**

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ und als „Regionaler Grünzug“ dargestellt und befindet sich damit in einem raumplanerisch festgelegten Bereich für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Naturschutzfachliche Maßnahmen, die dem regionalen Biotopverbund dienen, haben hier Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen.

Die untere Naturschutzbehörde kann ihre grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung nur zurückstellen, wenn der Ost-West-Biotopverbundkorridor entwickelt wird. Darauf hatten wir bereits im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans II der Verbandsgemeinde Bellheim zur Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" in der Gemarkung Zeiskam hingewiesen. Eine Stärkung des Biotopverbundkorridors im Wirkungsbereich des Vorhabens könnte etwa durch funktionale und flächenmäßige Aufwertung der Uferbereiche der Druslach oder des Hofgrabens erreicht werden.

Das Vorhaben führt durch Überbauung und Versiegelung offener Vegetationsflächen zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im weiteren Verfahren auszugleichen sind.

Die 3 m breiten Randeingrünungsflächen an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze halten wir für nicht ausreichend dimensioniert. Hier sollten aus unserer Sicht mindestens 5 m vorgesehen werden, um eine funktionsfähige landschaftliche Einbindung des Vorhabens zu erreichen. Dies entspräche auch dem Artenschutzgutachten, das eine dreireihige Hecke hier vorsieht, u.a. um optische und akustische Störungen der angrenzenden Außenbereichsflächen zu reduzieren.

Unter Ziffer 5.4 der Textlichen Festsetzungen sollte klarstellend ergänzt werden, dass heimische Pflanzen zur Dachbegrünung zu verwenden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez.

