

# **ORTSGEMEINDE ZEISKAM**

## **BEBAUUNGSPLAN „GROSSMARKT, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

### **BEGRÜNDUNG**

**JANUAR 2024**

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Angaben zum Bebauungsplan.....</b>	<b>6</b>
2.1.	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung....	6
<b>3.</b>	<b>Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
3.1.	Einheitlicher Regionalplan .....	7
3.2.	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
3.3.	Bestehendes Baurecht .....	8
3.4.	Bebauungspläne im Umfeld.....	10
<b>4.</b>	<b>Fachrechtliche Schutzgebiete.....</b>	<b>11</b>
4.1.	Wasserrecht.....	11
4.2.	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen .....	13
4.3.	Denkmalrecht.....	13
4.4.	Straßenrecht.....	13
<b>5.</b>	<b>Bestandssituation im Plangebiet.....</b>	<b>14</b>
5.1.	Vorhandene und umgebende Nutzung .....	14
5.2.	Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	15
5.3.	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	15
5.4.	Immissionsschutz .....	15
5.5.	Bodenschutz.....	15
5.6.	Artenschutz.....	15
<b>6.</b>	<b>Planung.....</b>	<b>17</b>
6.1.	Vorhabenplanung .....	17
6.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	18
6.2.1.	Art der baulichen Nutzung.....	18
6.2.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	19
6.2.3.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
6.2.4.	Bauweise .....	19
6.2.5.	Flächen für Nebenanlagen und Garagen .....	20
6.2.6.	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	20
6.2.7.	Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte .....	20
6.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	20
6.3.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	20
6.3.2.	Einfriedungen.....	21
6.3.3.	Werbeanlagen.....	21
6.3.4.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.	21

6.4.	Grünordnung.....	21
6.4.1.	Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	22
6.4.3.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	26
6.4.4.	Kompensationsbedarf für die Eingriffe in die Biotopstrukturen.....	29
6.4.5.	Kompensationsbedarf für die Eingriffe in den Boden .....	29
6.4.6.	Externe Ausgleichsfläche .....	30
6.5.	Ver und Entsorgung.....	30
6.5.1.	Versorgung .....	30
6.5.2.	Ableitung des Schmutzwassers .....	31
6.5.3.	Umgang mit dem Niederschlagswasser .....	31
6.5.4.	Wasserhaushaltsbilanz .....	31
6.5.5.	Löschwasserbedarf .....	31
<b>7.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>32</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>33</b>
8.1.	Beschreibung der Planung .....	33
8.1.1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	33
8.1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes.....	33
8.1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes .....	34
8.1.4.	Flächenbedarf der Planung.....	34
8.2.	Übergeordnete Vorgaben .....	35
8.2.1.	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....	35
8.3.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens .....	40
8.3.1.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens .....	40
8.3.2.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	40
8.4.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	41
8.4.1.	Naturräumliche Gliederung .....	41
8.4.2.	Geologie und Relief.....	41
8.4.3.	Schutzgut Boden.....	42
8.4.4.	Schutzgut Luft/Klima .....	42
8.4.5.	Schutzgut Wasser .....	42
8.4.6.	Schutzgut Arten- und Biotoppotential.....	42
8.4.7.	Schutzgut Fläche .....	47
8.4.8.	Schutzgut Landschaftsbild .....	47
8.4.9.	Schutzgut Mensch und Erholung .....	47
8.4.10.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	48
8.4.11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	48
8.5.	Alternativenprüfung.....	50
8.5.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	50

8.5.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	51
8.6.	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens .....	51
8.6.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	51
8.6.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	51
8.6.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft .....	52
8.6.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna .....	52
8.6.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erlebnispotenzial .....	52
8.6.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....	52
8.6.7.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	52
8.6.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....	52
8.7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	53
8.7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	53
8.7.3.	Maßnahmen zum Immissionsschutz .....	57
8.8.	Zusätzliche Angaben .....	57
8.8.1.	Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung .....	57
8.8.2.	Technischer Umweltschutz (Abwasser) .....	57
8.8.3.	Energie.....	57
8.8.4.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	58
8.8.5.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	58
8.8.6.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	58
8.8.7.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	58
8.8.8.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	58
8.8.9.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	59
8.8.10.	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen .	59
8.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	59
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>61</b>
9.1.	Zielsetzung der Planung .....	61
9.2.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	61
9.3.	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	61
9.4.	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	61

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Zeiskam und umfasst eine ca. 2,3 ha große Fläche. Es wird durch die Hauptstraße (L 540) im Osten sowie durch die Straße „In der Sauheide“ im Südosten erschlossen. Im Osten schließt sich ein Gewerbegebiet an; im Norden und Westen folgen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden befinden sich Gewerbebetriebe und Aus-siedlerhöfe.



Lage im Raum

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilflächen. Die Teilfläche 1 wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 1369/1
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 672/8 (Hauptstraße)
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1331/4 (Wirtschaftsweg)
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 1370.

Die Teilfläche 2 wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 596,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 774/3 (Druslach),
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1357/1,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 780/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 775/1, 1375/2 sowie 1375/3 vollständig.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs mit seinen zwei Teilflächen ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

## **2. Angaben zum Bebauungsplan**

### **2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Ein in der Ortsgemeinde Zeiskam ansässiger Gewerbebetrieb plant die Errichtung einer dreiseitig geschlossenen Lagerhalle sowie die Erweiterung einer Kühlhalle auf einem bereits gewerblich genutzten Gelände.

Auf dem Gelände des „Großmarktes“ wurde eine landwirtschaftliche Produktionshalle gebaut, in der das Gemüse von den um Zeiskam ansässigen Erzeugern gewaschen und aufbereitet wurde. Im Laufe der letzten Jahre hat sich die Situation in der Ortsgemeinde grundlegend gewandelt. Viele Landwirte stellten ihren Betrieb ein, andere haben sich vergrößert und das Waschen und Aufbereiten der Waren auf ihren eigenen Hof verlagert. Aufgrund dieses Strukturwandels wird die bestehende Halle nur noch für die Verladung von Gemüse genutzt und ist somit als Logistikstandort anzusehen. Da somit keine landwirtschaftliche Nutzung mehr gegeben ist, wurde das Plangebiet bereits zum weit überwiegenden Teil als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Grundstück ist im Bestand bereits durch eine Lagerhalle bebaut. Diese wurde planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Großmarkt“ der Ortsgemeinde Zeiskam vom 12.11.2015 abgesichert. Die bestehende bauliche Nutzung soll nun nach Westen erweitert werden. Die Erweiterungsfläche liegt derzeit brach und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 0,5 Hektar. Das Plangebiet ist bereits durch eine dichte Baumhecke in Richtung Westen eingegrünt.

Im Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die bereits genutzte Fläche ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere

- die Bereitstellung einer ausreichend großen Gewerbefläche zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes sowie
- die Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung.

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

#### 3.1. 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 der bereits baulich genutzte Teil des Plangebiets als Gewerbefläche im Bestand dargestellt. Richtung Westen bestehen Darstellungen als "Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz", als "Regionaler Grünzug" sowie nachrichtlich als "Landesweiter Biotopverbund Rheinland-Pfalz".



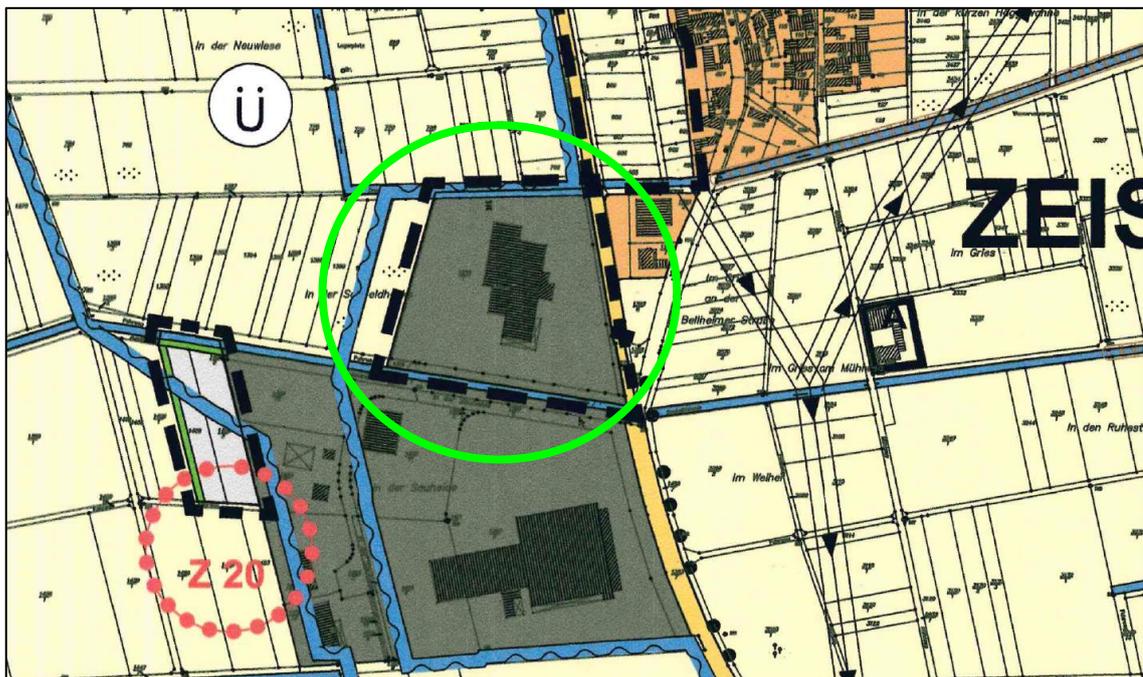
Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans des Verbandes Region Rhein-Neckar wurde der Anregung der Ortsgemeinde, die raumordnerische Zielfestlegungen „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ und „Regionaler Grünzug“ zurückzunehmen, gefolgt.

In der am 15.12.2023 von der Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar als Satzung beschlossenen 1. Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu den Plankapiteln „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ ist dementsprechend eine Flächendarstellung als Siedlungsfläche Gewerbe erfolgt.

#### 3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Das ehemals als Sonderbaufläche dargestellte Plangebiet „Großmarkt“ wurde im Zuge der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bellheim aus dem Jahr 2011 als gewerbliche Baufläche und – im westlichen Teilbereich - als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Westlich anschließend wird ein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Südlich angrenzend folgen weitere gewerbliche Bauflächen, im Norden und Westen folgen landwirtschaftliche Flächen.



Bisherige Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan

Das Vorhaben kann demnach - für den westlichen Teilbereich - nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

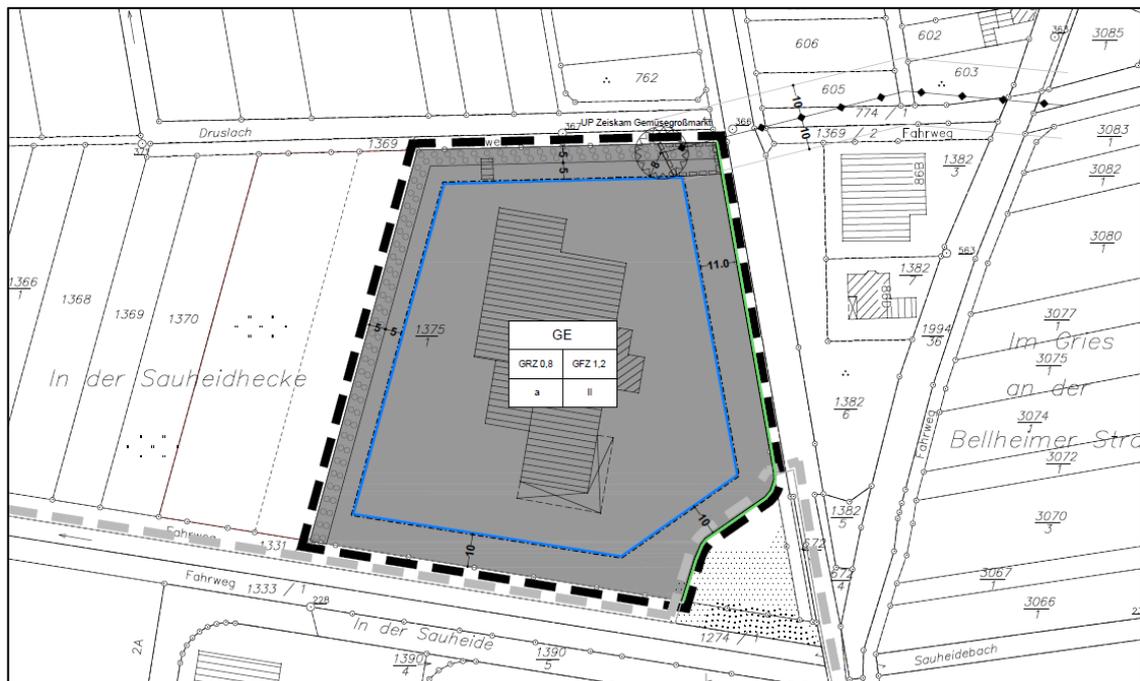
Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird zur Umsetzung der Planungsabsicht der Ortsgemeinde Zeiskam neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

### 3.3. Bestehendes Baurecht

Das Planungsgebiet wird größtenteils durch den bestehenden Bebauungsplan „Großmarkt“ vom 12.11.2015 planungsrechtlich abgesichert.

Für die ca. 0,5 ha umfassende Erweiterungsfläche besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die betreffende Fläche ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich sind Bauvorhaben – mit Ausnahme weniger privater Vorhaben – grundsätzlich unzulässig.

Ortsgemeinde Zeiskam, Begründung zum Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“  
Entwurfssfassung vom 09.01.2024



Planzeichnung Bebauungsplan „Großmarkt“

Der Bebauungsplan „Großmarkt“ setzt für den östlichen Teil des Plangebiets ein Gewerbegebiet fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 und die maximale Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Es gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass die Begrenzung der Länge der Baukörper entfällt. Um die Eingrünung des Plangebiets zur offenen Landschaft zu gewährleisten, ist entlang des Plangebietsrandes eine 5 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die allerdings im Bestand nicht bepflanzt ist, da am westlichen Plangebietsrand des künftigen Bebauungsplanes bereits eine dichte Randeingrünung vorhanden ist.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind unzulässig. Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind mit bis zu zwei Wohneinheiten zulässig.

Die Gebäudehöhe ist bei Werksgebäuden auf 10 m und bei Verwaltungs- und Wohngebäuden auf 8 m begrenzt. Die zulässige Dachneigung unterscheidet sich je nach Gebäudetyp. So dürfen die Gewerbegebäude selbst mit einem Flachdach bzw. mit einem flach geneigten Dach, Satteldach oder Dachsonderformen (z.B. Sheddach) mit einer Neigung von 0-25° errichtet werden. Die Dachform der Büro- und Wohngebäude ist mit der gleichen Dachform wie die Gewerbegebäude oder als Satteldach mit einer Neigung von 30-38° zu gestalten. Die Tönung der Gebäude ist erdfarbig zu gestalten. Werbeanlagen sind nur als Gemeinschaftsanlage an der Einfahrt des Gewerbegebiets oder am Ort der Leistung zulässig. Einzelanlagen dürfen eine Größe von 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Einfriedungen sind als Konstruktionen aus Metall, Draht oder Bepflanzungen in einer Höhe von bis zu 2,2 m zulässig. Des Weiteren ist aus Gründen der

Ortseingrünung ein Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern aus der Auflistung standortgemäßer Gehölze festgesetzt.

### **3.4. Bebauungspläne im Umfeld**

Südlich des Plangebiets befinden sich bereits Gewerbegebietsflächen, die durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet In der Sauheide“ planungsrechtlich abgesichert sind.

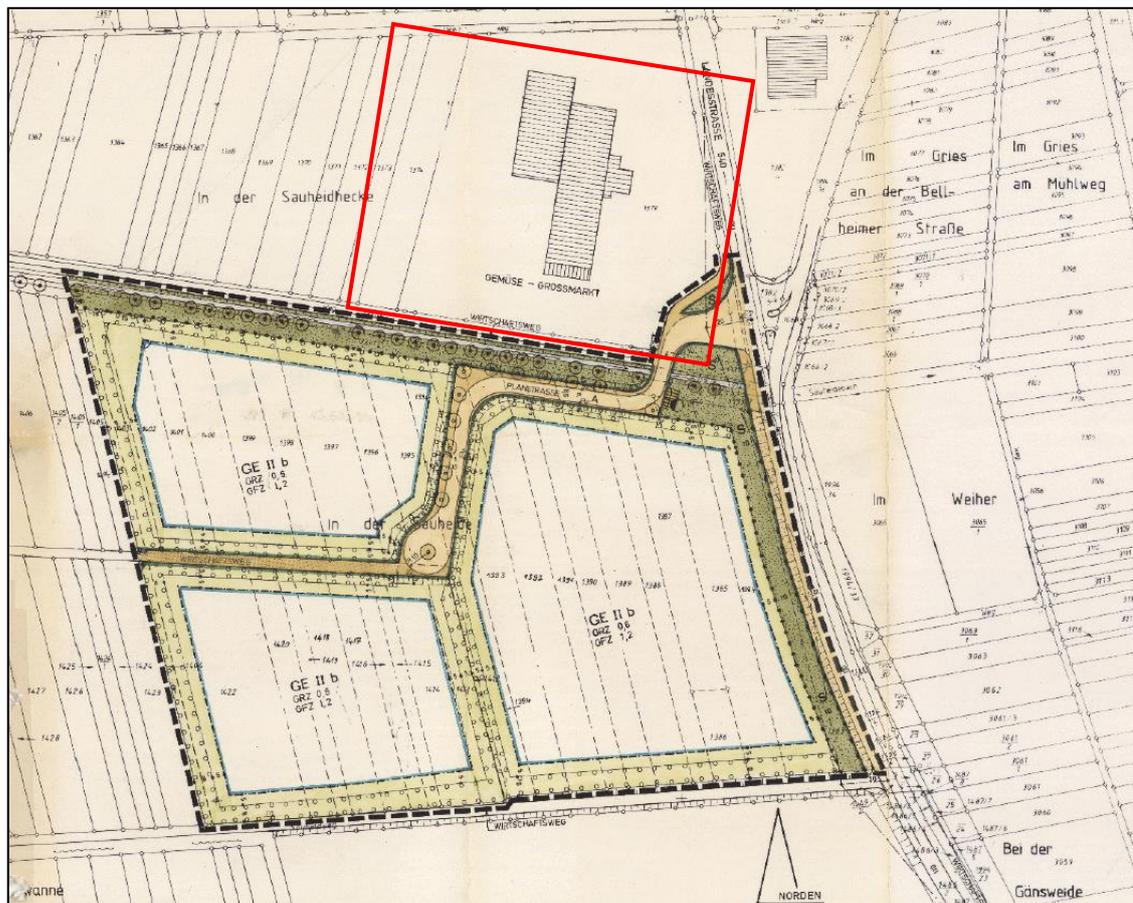
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet In der Sauheide“, welcher seit April 1980 rechtskräftig ist, setzt für die Flächen südlich des Plangebiets ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest.

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs.3 Ziff. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen für kirchliche-, kulturelle-, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gewerbegrundstück begrenzt. Es gilt die besondere Bauweise.

Die zulässige Dachneigung unterscheidet sich je nach Gebäudetyp. So dürfen die Gewerbegebäude selbst mit einem Flachdach bzw. mit einem flach geneigten Pultdach, Satteldach oder Dachsonderformen (z.B. Sheddach) mit einer Neigung von 0-25° errichtet werden. Die Dachform der Büro- und Wohngebäude ist als die gleiche Dachform wie das Gewerbegebäude oder als Satteldach mit einer Neigung von 30-38° zu gestalten. Die Gebäudehöhe ist auf 10m bei Werksgebäuden und auf 8m bei Verwaltungs- und Wohngebäuden begrenzt. Die Tönung der Gebäude ist erdfarbig zu gestalten. Werbeanlagen sind nur als Gemeinschaftsanlage an der Einfahrt des Gewerbegebiets oder am Ort der Leistung zulässig. Einzelanlagen dürfen eine Größe von 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Einfriedungen sind als Konstruktionen aus Metall, Draht oder Bepflanzungen in einer Höhe von bis zu 2,2 m zulässig. Des Weiteren ist, für die öffentlichen- und privaten nicht bebauten Flächen, ein Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern aus der im Bebauungsplan enthaltenen Auflistung festgesetzt.

Ortsgemeinde Zeiskam, Begründung zum Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“  
Entwurfssfassung vom 09.01.2024



Planzeichnung Bebauungsplan „Gewerbegebiet In der Sauheide“

#### 4. Fachrechtliche Schutzgebiete

##### 4.1. Wasserrecht

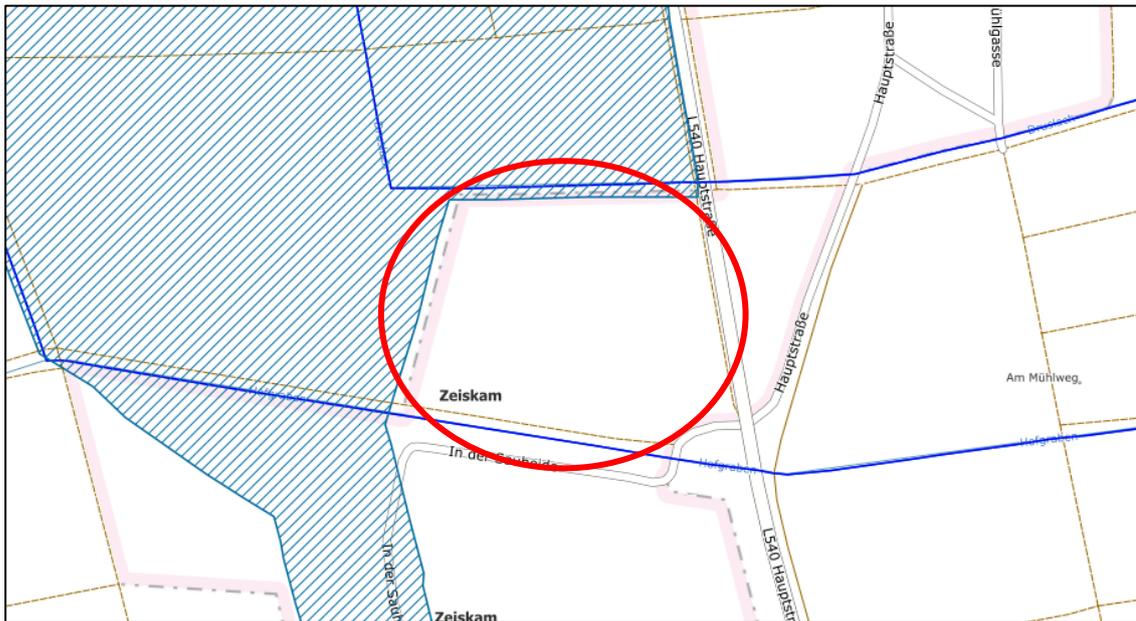
Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft jedoch die Druslach, südlich des Plangebiets verläuft der Hofgraben. Bei beiden Gewässern handelt es sich um Gewässer III. Ordnung.

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

Somit steht – vorbehaltlich einer abweichenden Entscheidung der zuständigen Wasserbehörde, die jedoch angesichts des naturnahen Ausbauszustands der Druslach nicht zu erwarten ist - ein Streifen von 10 m Breite entlang der Gewässer weder für eine Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Direkt nördlich und westlich des Plangebietes beginnt ein durch Rechtsverordnung vom 29.04.2002 verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Queich.

Ortsgemeinde Zeiskam, Begründung zum Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“  
Entwurfssfassung vom 09.01.2024



Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; aufgerufen unter: hochwassermanagement.rlp-umwelt.de) besteht bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100) für das Plangebiet keine Überflutungsfahr.



Hochwassergefahrenkarte RLP

#### **4.2. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen**

##### Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das pauschal geschützte Biotop „Graben mit intakter Fließgewässervegetation“ der Druslach mit dem Schutzstatus „Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften“ sowie das Biotop „Baumreihe und Gräben Zeiskam“.

Hierbei handelt es sich um Baumreihen und Gräben in der offenen Ackerlandschaft südwestlich von Zeiskam. Bei der Baumreihe handelt es sich um ein Auwaldrelikt mit alten Schwarzerlen und einer sehr alten Flatterulme am Rand zum Wirtschaftsweg an einem trockenen Graben. Die Gräben im Norden führen dagegen ganzjährig fließendes Wasser und zeichnen sich durch reiche Unterwasservegetation aus. Die Gräben sind Lebensraum für Arten nährstoffreicher, langsam fließender Gewässer und beinhalten lokal bedeutende Altholzvorkommen insbesondere *Ulmus laevis*. Das Biotop ist ein Vernetzungsbiotop im System der Bäche und Gräben und ein Trittsteinbiotop im Verbund der Gehölzstrukturen entlang der Gräben in der ausgeräumten Ackerlandschaft des Queichschwemmkessels.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines geschützten Biotops führen könnten, sind grundsätzlich verboten. Von einer negativen Beeinträchtigung des Biotops ist im Rahmen der Planung jedoch nicht auszugehen.

#### **4.3. 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.

#### **4.4. Straßenrecht**

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Bereich der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur angrenzenden Landesstraße L540.

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz beträgt die Bauverbotszone entlang von Landesstraßen 20 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn. Dort ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig. Bis zu einem Abstand von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 540 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Speyer.

Sofern Leitungen innerhalb der klassifizierten Straßen oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone verlegt werden sollen, ist vor Beginn der Arbeiten eine vertragliche Regelung bzw. anbaurechtliche Genehmigung notwendig.

## 5. Bestandssituation im Plangebiet

### 5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits größtenteils baulich genutzte Fläche. Der östliche Teilbereich wird seitens eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zur Verarbeitung und zum Versand des erzeugten Produktes genutzt und ist mit einer Gewerbehalle mit Flach- bzw. Sheddach bebaut. Der westliche Teil des Plangebietes liegt derzeit brach und ist nicht genutzt. Am östlichen Rand befindet sich ein dichter Gehölzstreifen, der als Ortseingrünung fungiert.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Absetzbecken mit kleinem Pumpenhaus.



Blick von Süden auf die Erweiterungsfläche und den Gehölzstreifen, eigene Aufnahme

Die Fläche ist über die Straße „In der Sauheide“ erschlossen, welche in die Hauptstraße mündet.

Im Osten schließt sich über östlich der Hauptstraße ein Gewerbegebiet an, in welchem jedoch auch Wohnbebauung vorhanden ist; im Norden und Westen folgen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden befinden sich Gewerbebetriebe und Aussiedlerhöfe.

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

Die Verkehrserschließung kann – wie bislang - durch die südlich angrenzende Verkehrsfläche „In der Sauheide“ erfolgen, welche in die Hauptstraße mündet. 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 wird derzeit ungedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

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

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

## **5.4. Immissionsschutz**

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich im Wesentlichen um den Gewerbelärm der umliegenden Gewerbegebiete sowie um den Verkehrslärm der direkt an das Plangebiet angrenzenden L 540.

Bezüglich näherer Angaben wird auf Kapitel 8.3 des Umweltberichts zum Bebauungsplan verwiesen.

## **5.5. Bodenschutz**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits größtenteils baulich genutzte Fläche. Die Fläche ist zu großen Teilen durch die Gewerbehalle und den dazugehörigen Hofflächen versiegelt. Bei den nicht bebauten Bereichen handelt es sich um Brachflächen und Gehölzflächen. Daher sind keine schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten. Hinweise zu Altstandorten bzw. zu Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen derzeit nicht vor.

## **5.6. 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, Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“; erstellt durch: NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Landau, November 2022). 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 Herbst 2022 eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Dabei wurde das Gelände auf potentielle Lebensräume und Habitatsstrukturen untersucht.

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

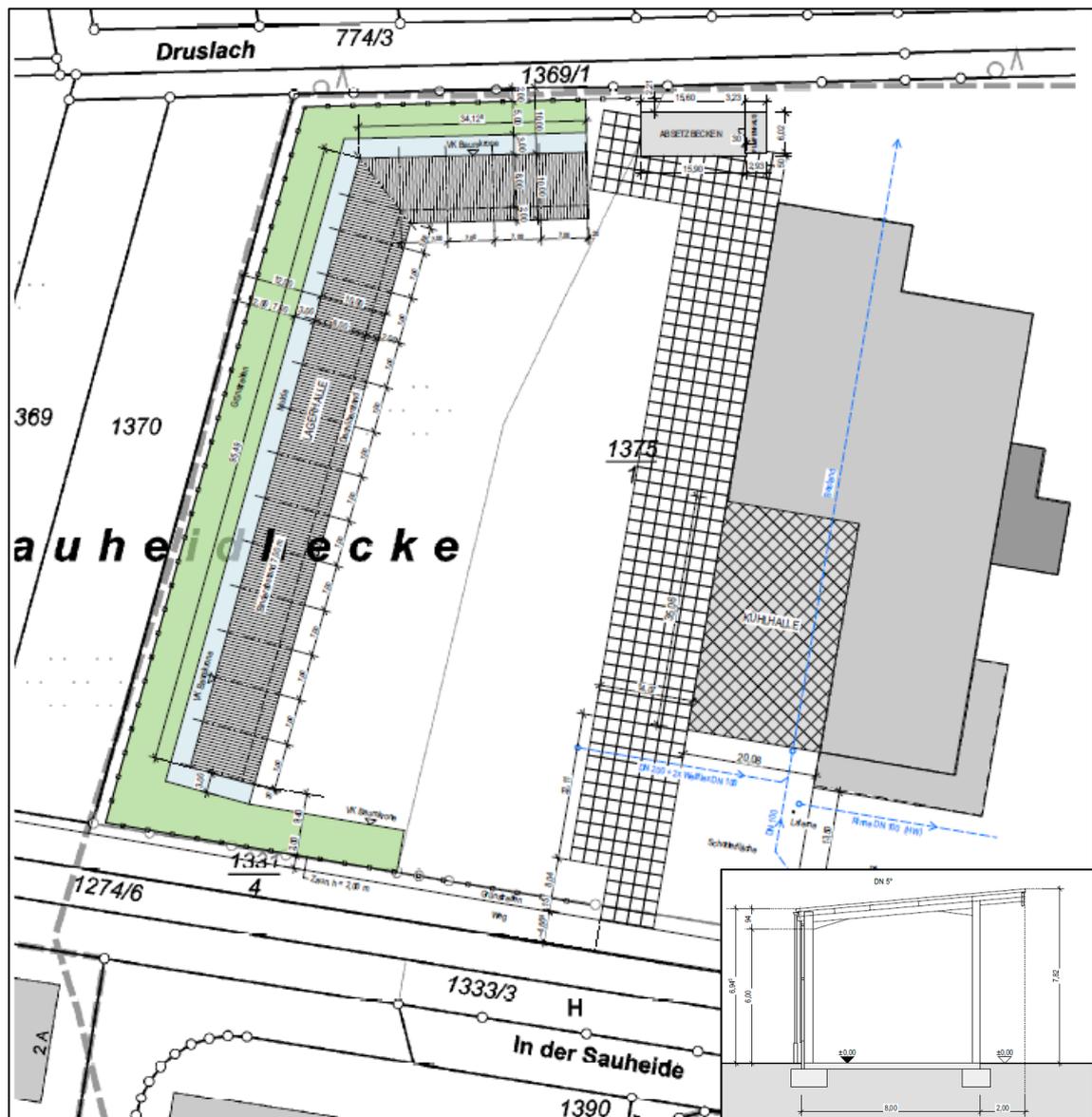
Zur näheren Erläuterung der vorgefundenen Arten sowie der spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

## 6. Planung

### 6.1. Vorhabenplanung

Ein in der Ortsgemeinde Zeiskam ansässiger Gewerbebetrieb plant die Errichtung einer dreiseitig geschlossenen Unterstellhalle am westlichen Rand des Plangebietes sowie die Erweiterung einer Kühllhalle innerhalb des bereits bestehenden Gewerbegebäudes.

Die geplante Lagerhalle soll hauptsächlich der Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Fahrzeuge dienen. Die Unterstellhalle soll eine Höhe von ca. 7,8 m aufweisen und mit einer Dachneigung von 5° hergestellt werden. Das Niederschlagswasser soll in einer Mulde westlich der Lagerhalle zur Versickerung gebracht werden. Die bestehende Randeingrünung bleibt von der Vorhabenplanung unberührt.



Lageplan und Schnitt der Vorhabenplanung, humbertarchitekt, 14.07.2021

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebäudes im östlichen Grundstücksbereich soll weiterhin eine Kühlhalle geringfügig erweitert werden.

Zwischen den beiden baulichen Anlagen soll eine Entwässerungseinrichtung für das Waschwasser, welches beim Waschen der landwirtschaftlichen Erzeugnisse entsteht, hergestellt werden.

## **6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung sowie der bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Großmarkt“. Zum besseren Verständnis werden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen in Gänze neu gefasst.

Für das Gewerbegebiet soll grundsätzlich der gesamte Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zugelassen werden, soweit jedoch nicht städtebauliche Gründen einen Nutzungsausschluss erforderlich machen.

#### Einzelhandel

Zum Schutz des bestehenden Einzelhandels innerhalb der Ortslage wird Einzelhandel im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen.

Einzelhandelsnutzungen sind lediglich ausnahmsweise als Werksverkauf zum Vertrieb von am Standort produzierten oder verarbeiteten Waren zulässig.

#### Wohnungen im Gewerbegebiet

Die Wohnnutzung soll im Plangebiet auf das für die betrieblichen Belange notwendige Minimum beschränkt werden. Ausnahmsweise sind daher je Baugrundstück maximal zwei Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Die Betriebswohnung muss dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Mit der Errichtung einer Betriebswohnung darf zudem nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude begonnen werden, um die Errichtung einer zunächst eigenständigen Wohnnutzung möglicherweise lange vor Beginn der gewerblichen Nutzung zu verhindern.

#### Ausschluss unerwünschter Nutzungen zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten

Ziel der Planung ist die Schaffung von Gewerbegebietsflächen zur Ansiedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben, die neben der idealen Verkehrsanbindung des Plangebiets auch ein entsprechend konfliktfreies Umfeld um ihren Firmensitz erwarten. Um dies zu gewährleisten, sind Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig.

Beschränkungen der zulässigen Nutzungen aufgrund des erwünschten Gebietscharakters

Nutzungen, die nicht dem angestrebten Charakter eines Gewerbegebiets entsprechen, werden ausgeschlossen. Dies gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese sollten vorrangig im Ortszentrum bzw. in den Wohngebietslagen angesiedelt werden.

**6.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und durch die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Orientierungswerte des §17 BauNVO werden so bei der GRZ ausgeschöpft. Die festgesetzte GFZ von 1,2 liegt allerdings unter dem Orientierungswert, um die Nutzung des Grundstücks auf das notwendige Maß zu beschränken und ein Einfügen in die nähere Umgebung zu gewährleisten.

Auch die maximale Höhe von 10,00 m beim Werksgebäude und 8,00 m bei den Verwaltungs- und Wohngebäuden orientieren sich am benachbarten Bebauungsplan, um ein Einfügen sicherzustellen.

Diese Höhen sind ausreichend für die Errichtung von Lagerhalle und Verwaltungsgebäuden und belassen einen ausreichenden Spielraum für die architektonische Ausgestaltung.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte) auf maximal 10 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von maximal 15 m überschritten werden. Damit soll den Erfordernissen modernen gebäudetechnischer Anlagen Rechnung getragen werden.

**6.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine flexible Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird - wie bereits im Ursprungsbebauungsplan - eine großzügige, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zu den Plangebietsgrenzen hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von mindestens 10 m ein, um ein zu nahes Heranrücken der Hauptgebäude an die Gewässer oder an den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

Lediglich am nördlichen Rand des Plangebietes im Bereich des bestehenden Absetzbeckens/Pumpenhauses rückt die überbaubare Grundstücksfläche – zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes – bis auf den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m an die Grundstücksgrenze heran.

Zur Wahrung der straßenrechtlichen Abstandsflächen zu Landesstraßen wird die überbaubare Grundstücksfläche im östlichen Plangebietsbereich entsprechend zurückgenommen.

**6.2.4. Bauweise**

Um eine ausreichende Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird die abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne eine

Beschränkung der maximalen Gebäudelänge festgesetzt. In einem Gewerbegebiet wird keine Notwendigkeit zur Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge gesehen.

#### **6.2.5. Flächen für Nebenanlagen und Garagen**

Nebenanlagen und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Gebäude einen städtebaulich angemessenen Abstand zum Straßenraum der Erschließungsstraße sowie zu den Flächen der Randeingrünung einhalten.

Für Stellplätze wird keine städtebauliche Regelungsnotwendigkeit gesehen, so dass diese ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Zulässigkeit in einem Abstand von 10 m zu dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewässerflurstück der Druslach sowie zu dem südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewässerflurstück des Hofgrabens steht jedoch – um wasserwirtschaftlichen Belangen Rechnung zu tragen - ausdrücklich unter dem bedingenden Vorbehalt der Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Andere Nebenanlagen wie Lager- und Abstellplätze sollen jedoch aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich nicht innerhalb der straßenseitigen Abstandsfläche zulässig sein.

#### **6.2.6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Um die Funktion des fahrbahnbegleitenden Grünstreifens zu sichern und ein regelmäßiges Überfahren der Gehwege auf breiter Front zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Kfz-Stellplätze nur über die Betriebszu- bzw. abfahrt zu erschließen sind. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen (Hauptstraße) zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

#### **6.2.7. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte**

Im nordöstlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich folgende Versorgungseinrichtungen: 20 kV- Starkstromfreileitung, 20- kV- Starkstromkabelleitung und eine Richtfunkstrecke. Diese Versorgungseinrichtungen bedürfen der zeichnerischen und textlichen Berücksichtigung im Bebauungsplan. Zum Schutz der bestehenden Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers sowie eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

### **6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung wurden zur Anpassung an die umgebende Bebauung getroffen und ist mit den architektonischen Anforderungen an Gewerbehallen und Verwaltungsgebäude abgestimmt. Für die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan geregelte Farbgebung der Gebäude in erdfarbenen Tönen wird keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen. Weiterhin

weist die bestehende Gewerbehalle keine erdfarbene Farbgebung auf. Aufgrund dessen entfällt diese Festsetzung.

Auch auf die Festsetzung zur Fassadenbegrünung soll aufgrund der Nutzung durch einen lebensmittelverarbeitenden Betrieb verzichtet werden, um entsprechende Lüftungen vorsehen zu können und die Lebensmittel vor Pollen etc. zu schützen.

### **6.3.2. Einfriedungen**

Zur Einsehbarkeit des Grundstückes und zur Anpassung an die umgebenden Grundstücke wird die bisherige Festsetzung übernommen, dass Einfriedungen eine Höhe von 2,2 m nicht überschreiten dürfen und lediglich Konstruktionen aus Draht oder Metall sowie Bepflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht zulässig sind. Das bedeutet, dass keine geschlossenen Wände zur Einfriedung errichtet werden dürfen.

### **6.3.3. Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden, um eine Überprägung des Plangebiets und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu verhindern, auf die Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 3 m<sup>2</sup>, sowie auf Gemeinschaftsanlagen beschränkt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit der angrenzenden L 540 sind Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht nicht zulässig.

### **6.3.4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind als begrünte Freiflächen anzulegen. Damit wird sichergestellt, dass bei einer Bebauung das gesamte Grundstück einer verträglichen Nutzung zugeführt wird. Außerdem wird damit dem Ziel der Minimierung der Bodenversiegelung Rechnung getragen.

## **6.4. Grünordnung**

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

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

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

#### **6.4.1. 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:

- Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Straßen und der darauf folgenden freien Landschaft zu gewährleisten, werden am nördlichen und östlichen Rand der Bauflächen jeweils 5 m breite Flächen, am westlichen und südwestlichen Rand der Bauflächen jeweils 9 m breite Flächen zum Erhalt der vorhandenen von Bäume und Sträucher festgesetzt. Der Erhalt der Gehölzflächen rund um das Plangebiet dient der landschaftlichen Einbindung und der Gestaltung des Ortseingangs.
- Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind – soweit die Flächen nicht als Versickerungs- oder Rückhalteflächen erforderlich bzw. als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind - als begrünte Freiflächen anzulegen und entsprechend der unter C: Hinweise beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) beträgt 1 Exemplar auf 2,50 m<sup>2</sup> Fläche. Außer den in der Pflanzliste aufgeführten Sträuchern sind auf je 300 m<sup>2</sup> Freifläche ein Laubbaum 1. Größenordnung oder auf 100 m<sup>2</sup> ein Baum 2. Größenordnung der in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten zu pflanzen. Für die Bäume gilt als Qualitäts- und Größenbindung als Mindeststandard: Hochstämme, 3x verpflanzt, 12- 14 cm Stammumfang.

Soweit die unbebauten Flächen der Baugrundstücke nicht als Gehölzflächen anzulegen sind, sind sie als extensive Wiesenflächen zu entwickeln, die mit an die jeweiligen Standortverhältnisse angepasstem Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „UG 9 OBERRHEIN“ anzusäen sind.

- Fenster- und öffnungslose Wandflächen ab einer Größe von 50 qm sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist je 2 m Fassadenlänge eine Pflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.  
Die Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Grundwassers, da unbeschichtete Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich so in Boden und Grundwasser anreichern können.
- Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, die nach unten abstrahlen. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.
- Die Festsetzung, dass bauliche Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten sind soll ebenfalls die Lebensraumeignung

der zusammenhängenden Gartenflächen für heimische Tierarten, insbesondere für Kleinsäuger erhalten.

- Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

#### **6.4.2. Maßnahmen zum Artenschutz**

Gemäß des artenschutzrechtlichen Gutachtens (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) – Potentialanalyse – Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wage mann, 15.11.2022) werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie CEF-Maßnahmen erforderlich:

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

Das Roden von Vegetation ist nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und abzuschließen. 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 die Bauarbeiten überwiegend in der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) stattfinden, ist es sinnvoll die Arbeiten so zu planen, dass zu Beginn der Brutzeit (Anfang März) bereits Baustellentätigkeit auf der Vorhabenfläche herrscht. Dadurch kann das Risiko einer Brut störungsempfindlicher Vogelarten im direkten Umfeld der Baumaßnahme minimiert werden und Vögeln die Möglichkeit gegeben werden auf andere Bereiche auszuweichen.

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

*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.*

### **Schutz / Erhalt des bestehenden Heckenstreifens in den Randbereichen der Vorhabenfläche**

Die bestehenden Heckenbereiche in den Randbereichen der Vorhabenfläche, sind als Bautabuzone auszuweisen und entsprechend kenntlich zu machen. Die Bereiche sind vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen, gegebenenfalls kann dies durch die Installation eines Bauzauns gewährleistet werden.

Bezüglich des Wurzel- und Baumschutzes der betroffenen Bäume in dem Gehölzstreifen sind die Angaben nach RAS-LP 4 und der DIN 18920 zu beachten.

#### Umsetzung im Bebauungsplan

*Die bestehenden Heckenbereiche sind als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.*

*Die übrigen Maßnahmen können aufgrund einer fehlenden geeigneten Festsetzungsmöglichkeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher erfolgt eine Regelung in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.*

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

Um Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen im Bereich des Heckenstreifens westlich und nördlich der geplanten Lagerhalle zu vermeiden, ist auf eine Beleuchtung in diesen Bereichen zu verzichten.

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 - 440nm) 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.*

### **Installation von Nistkästen**

Um potentielle Beeinträchtigungen von Gebäudebrütenden Vogelarten (insbesondere der Arten Sperling und Hausrotschwanz) zu vermeiden, wird die Installation von zwei Sperlingskästen – (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP) und zwei Halb- oder Nischenbrüterhöhlen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2HW) empfohlen. Die Nistkästen können an dem Bestandsgebäude angebracht werden.

Umsetzung im Bebauungsplan

*Die Installation von Nistkästen 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.*

**Gestaltung der Grünflächen / Mulden auf dem Gelände als extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen**

Der Verlust an Lebensraum- und Nahrungshabitaten für Schmetterlinge kann durch entsprechende Gestaltung der Grünflächen auf dem Gelände vor Ort ausgeglichen werden.

Es wird empfohlen die vorgesehenen Grünflächen z.B. zwischen Neubau Lagerhalle und Gehölzstreifen sowie die Muldenbereiche entsprechend als extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche herzurichten.

Bei Einsaat ist autochthones, an die jeweiligen Standortverhältnisse angepasstes Saatgut zu verwenden. Empfohlen wird Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „UG 9 OBERRHEIN“. Der Einsatz von Düngemittel und Bioziden im Bereich der Maßnahmenflächen ist zu unterlassen.

Die Mahd der hergestellten Vegetationsflächen sollte einmündig im Spätsommer erfolgen.

Umsetzung im Bebauungsplan

*Die Vorgaben sind als örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke übernommen.*

*Regelungen zum Zeitpunkt der Mahd 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.*

**Ökologische Baubegleitung**

Bestellung einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Begleitung, Überwachung und Kontrolle der oben genannten Maßnahmen

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.*

### 6.4.3. 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-</u> <u>schafts-</u> <u>bild</u>	<u>gering</u> (baulich vorgeprägte Fläche. Brachliegende Fläche im Westen, bauliche Nutzung im Osten. Gliedernde Elemente wie Gehölzstreifen oder Feldbäume finden sich am westlichen Rand des Plangebietes)	<u>gering</u> Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer kaum genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild, aufgrund der ausgeprägt vorhandenen Randeingrünung jedoch kaum verändert. Hinzu kommt, dass die Fläche südlich der Ortslage, durch die bestehende Gewerbenutzung, sowie der bestehenden Straße (L 540) bereits entsprechend vorgeprägt ist.	-- keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten
<u>Klima/</u> <u>Luft</u>	<u>mittel</u> (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>mittel</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. Das bestehende Grünvolumen an den Rändern der Baufläche wirkt sich jedoch positiv auf das Kleinklima aus.)	-- keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten
<u>Wasser</u>	<u>mittel</u> (Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft jedoch die Druslach, südlich des Plangebietes verläuft der Hofgraben. Bei beiden Gewässern handelt es sich um Gewässer III. Ordnung. Die Grundwasserneubildung ist durch die vorhandene Versiegelung bereits eingeschränkt. Durch die gewerbliche Nutzung bestehen möglicherweise bereits	<u>mittel</u> (Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann durch einen ausreichenden Grundwasserflurabstand und geeignetem Boden grundsätzlich vor Ort versickert bzw. in die angrenzenden Gewässer eingeleitet werden. Der natürliche Wasserkreislauf bleibt so erhalten.)	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird

Ortsgemeinde Zeiskam, Begründung zum Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“  
Entwurfssfassung vom 09.01.2024

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
	Beeinträchtigungen des Grundwassers)		
<u>Boden</u>	<u>sehr hoch</u> (Im östlichen Bereich des Plangebiets sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits vollständig unterbunden. Gemäß der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist innerhalb des Planungsgebietes die Bodenart lehmiger Sand zu finden. Die potentielle Ertragsfähigkeit ist laut Angaben des Landesamtes als hoch einzustufen.)	<u>hoch</u> Im Bereich der erstmals versiegelten Flächen 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>gering</u> (ungenutzte Brachfläche im Westen, nahezu komplett versiegelte Fläche im Osten. Wild wachsende Pflanzen kommen im Plangebiet im Bereich der Randeingrünung vor.)	<u>gering</u> (durch die Bebauung geht ein Teil des Plangebiets als Vegetationsfläche verloren. Der Großteil ist allerdings bereits bebaut, oder stellt sich als ungenutzte Brachfläche dar. Die bestehenden Randeingrünungen sind zu erhalten.)	-- keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten
<u>Tiere</u>	<u>mittel</u> (Die ungenutzte Brachfläche im Westen bietet den Tieren der offenen Landschaft nur einen deutlich beschränkten Lebensraum. Gleiches gilt für die bereits versiegelten Flächen im nördlichen Teilbereich. Ein Lebensraum für Tiere kann in der bestehenden Randeingrünung angenommen werden.)	<u>gering</u> (durch die Erhaltung der bestehenden Randeingrünung ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.)	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird
<u>Biotope</u>	<u>gering</u> (bereits baulich genutzte Fläche und ungenutzte Brachfläche ohne besonderen Biotopwert. Hoher Biotopwert der bestehenden Randeingrünung)	<u>gering</u> (durch die Erhaltung der Randeingrünung wird die vielfältige Biotopstruktur erhalten)	-- keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten

#### 6.4.4. 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 ergibt sich ein möglicherweise verbleibendes Ausgleichsdefizit.

Ausgleichsbilanzierung BP "Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung" - Stand: 09.01.2024							
Gemäß "Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz"							
Art und Größe der Flächen							
Code	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial					
		Bestand m <sup>2</sup>	Biotopwert Bestand Bestandswert		Entwicklung m <sup>2</sup>	Biotopwert Entwicklung Entwicklungs- wert	
BD3	Baumhecke mit Überhältern mittlerer Ausprägung ( <i>bestehende Randeingrünung</i> )	1.560	15	23.400	2.610	15	39.150
BD3	Baumhecke mit Überhältern mittlerer Ausprägung ( <i>nicht hergestellte Randeingrünung</i> )	1.060	15	15.900			
HB1	Einsaat-Ackerbrache ( <i>Brachfläche</i> )	3.380	8	27.040			
HM3	Strukturarme Grünanlage ( <i>nicht versiegelbare Fläche im Bestand inkl. Randeingrünung im Norden und Osten</i> )	1.910	8	15.280	1.460	8	11.680
HT 1	Gebäude bzw. Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad ( <i>versiegelte Fläche im Bestand</i> )	12.370	0	0	16.240	0	0
VA	Verkehrsfläche	870	0	0	840	0	0
<b>Zwischensumme</b>		<b>21.150</b>		<b>81.620</b>	<b>21.150</b>		<b>50.830</b>
Gesamtfläche (Kontrolle):		21.150		81.620	21.150		50.830
Differenz Bestand-Entwicklung				-30.790			
Ausgleichserfüllungsgrad in %				62			

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

Die formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum ergibt – ohne Einbezug einer externen Ausgleichsfläche - gegenüber dem derzeitigen Bestand bzw. planungsrechtlich zugrunde zu legenden Zustand ein Biotopwertpunktdefizit von 30.790 Wertpunkten.

#### 6.4.5. 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. 4.310 m<sup>2</sup> Fläche.

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

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

Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 3,57 Bodenwerteinheiten (vgl. Anlage 1).

#### 6.4.6. Externe Ausgleichsfläche

Als externe Ausgleichsfläche wird das 2.221 m<sup>2</sup> große Flurstück 775/1, gelegen ca. 40 m nordwestlich des geplanten Baugrundstücks, herangezogen. Die bislang ackerbaulich genutzte Fläche ist in eine extensive Wiesenfläche umzuwandeln. Sie ist mit an die Standortverhältnisse angepasstem Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „UG 9 OBERRHEIN“ anzusäen.

Durch die Umwandlung der Ackerfläche in artenreiches Magergrünland kann insgesamt ein Biotopwertgewinn von 31.080 erreicht werden. Das Ausgleichsdefizit im Bereich der Baufläche kann damit vollständig kompensiert werden.

Ausgleichsbilanzierung BP "Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung" - Stand: 09.01.2024							
Gemäß "Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz"							
Art und Größe der Flächen							
Code	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial					
		Bestand m <sup>2</sup>	Biotopwert Bestand Bestandswert		Entwicklung m <sup>2</sup>	Biotopwert Entwicklung Entwicklungswert	
<b>Externe Ausgleichsflächen</b>							
HA	Acker, intensiv bewirtschaftet, ohne Segetalvegetation (externe Ausgleichsflächen)	2.220	6	13.320			
ED 1	Magerwiese, artenreich				2.220	20	44.400
Gesamtfläche (Kontrolle)*:		2.220		13.320	2.220		44.400
Differenz Bestand-Entwicklung							31.080
Ausgleichserfüllungsgrad in %							333

### 6.5. Ver und Entsorgung

#### 6.5.1. Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas und bei Bedarf Fernwärme kann durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

### **6.5.2. Ableitung des Schmutzwassers**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann – wie bislang - durch einen Anschluss an den bestehenden Kanal in der Straße „In der Sauheide“ erfolgen. Die Kapazität des bestehenden Kanals ist hierfür ausreichend.

### **6.5.3. Umgang mit dem Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit ungedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Für die Erweiterungsfläche soll das Niederschlagswasser im Plangebiet in einer Versickerungsmulde westlich der geplanten Lagerhalle gesammelt und zur Versickerung gebracht werden.

Aufgrund dessen werden 20 % der privaten Grundstücksflächen als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden zur Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden, nicht verschmutzten Oberflächenwassers anzulegen.

Zur Minderung des Niederschlagswasserabflusses wird ergänzend festgesetzt, dass - soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern - die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind.

*... wird nach Vorlage des Bodengutachtens ergänzt...*

### **6.5.4. Wasserhaushaltsbilanz**

Zum Bebauungsplan wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt. Gemäß dem „Fachbeitrag über die Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplanverfahren „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“ der Ortsgemeinde Zeiskam“ (Planungsbüro Piske, März 2023) wird durch die Planung eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Bestand erreicht und eine weitergehende Annäherung an den Urzustand induziert.

Durch das konkrete Erweiterungsvorhaben ergeben sich unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanentwurf ergänzten verdunstungsfördernde Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Für das gesamte Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass langfristig ebenfalls eine Annäherung an den Urzustand erreicht wird, da bei allen zukünftigen baulichen Anpassungen der Bestandsschutz entfällt und bei Neuanlagen den Geboten des B-Plans und des WHG entsprochen werden muss. Dem Verschlechterungsverbot wird entsprochen.

### **6.5.5. Löschwasserbedarf**

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Grundschutzes der allgemeinen Löschwasserversorgung muss nach dem Arbeitsblatt des DVGW „W 405“ in Gewerbe- bzw. Industriegebieten eine nutzbare Löschwasser-Entnahmeleistung von mindestens 1.600 l/min unter Sicherstellung eines hydrodynamischen

Eingangsdrucks von mindestens 0,15 MPa über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt werden.

Soweit im Rahmen der künftigen Erschließung des Geländes der Grundschutz nicht gewährleistet werden kann, muss ein zusätzlicher objektbezogener Brandschutz auf dem privaten Grundstück installiert werden. Eine Überprüfung der Erfüllung dieser Erfordernisse erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

## **7. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind nicht erforderlich.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1. Beschreibung der Planung**

#### **8.1.1. Anlass und Aufgabenstellung**

Ein in der Ortsgemeinde Zeiskam ansässiger Gewerbebetrieb plant die Errichtung einer dreiseitig geschlossenen Lagerhalle sowie die Erweiterung einer Kühlhalle auf einem bereits gewerblich genutzten Gelände.

Auf dem Gelände des „Großmarktes“ wurde eine landwirtschaftliche Produktionshalle gebaut, in der das Gemüse von den um Zeiskam ansässigen Erzeugern gewaschen und aufbereitet wurde. Im Laufe der letzten Jahre hat sich die Situation in der Ortsgemeinde grundlegend gewandelt. Viele Landwirte stellten ihren Betrieb ein, andere haben sich vergrößert und das Waschen und Aufbereiten der Waren auf ihren eigenen Hof verlagert. Aufgrund dieses Strukturwandels wird die bestehende Halle nur noch für die Verladung von Gemüse genutzt und ist somit als Logistikstandort anzusehen. Da somit keine landwirtschaftliche Nutzung mehr gegeben ist, wurde das Plangebiet bereits zum weit überwiegenden Teil als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Grundstück ist im Bestand bereits durch eine Lagerhalle bebaut. Diese wurde planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Großmarkt“ der Ortsgemeinde Zeiskam vom 12.11.2015 abgesichert. Die bestehende bauliche Nutzung soll nun nach Westen erweitert werden. Die Erweiterungsfläche liegt derzeit brach und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 0,5 Hektar. Das Plangebiet ist bereits durch eine dichte Baumhecke in Richtung Westen eingegrünt.

Im Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die bereits genutzte Fläche ist als Sondergebiet „Großmarkt“ dargestellt.

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

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

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand von Zeiskam und umfasst eine 2,1 ha große Fläche. Es durch die Straße „In der Sauheide“ im Südosten erschlossen, welche in die Hauptstraße mündet. Östlich der Hauptstraße schließt sich ein Gewerbegebiet an, in welchem auch Wohnbebauung vorhanden ist; im Norden und Westen folgen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden befinden sich Gewerbebetriebe und Aussiedlerhöfe.

Das Plangebiet selbst, stellt sich im Bestand als größtenteils versiegelte Fläche dar. Die ca. 0,5 ha große Erweiterungsfläche soll im Wesentlichen auf einer bisher brachliegenden Fläche mit Grasbewuchs entstehen, die im Westen bereits über eine Randeingrünung verfügt. Höherwertige Vegetationsstrukturen finden sich nur in der nördlichen und westlichen Randeingrünungen. Auch im Nordosten

befindet sich eine Fläche mit Gehölz. Sonst finden sich weitere Bäume entlang der umliegenden Straßen.

### 8.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Absicherung einer Erweiterung des Gewerbebetriebs um ca. 0,5 ha. Dafür sollen die Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans ist insbesondere

- die Bereitstellung einer ausreichend großen Gewerbefläche zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes
- die Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung

### 8.1.4. Flächenbedarf der Planung

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist einerseits ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand, andererseits jedoch auch mit der planungsrechtlich zulässigen Situation erforderlich.

#### Gegenüberstellung derzeitige Flächennutzung – Planung

Bei einer Gegenüberstellung der derzeitigen Flächennutzung mit der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenbilanz:

Flächennutzungen	Bestand	künftiges Bau-recht	Differenz Bestand / künftiges Baurecht
<b><i>Versiegelte Flächen</i></b>			
Gewerbegebiet (maximal zulässige GRZ von 0,8)	---	16.240 m <sup>2</sup>	
Gebäude	3.220 m <sup>2</sup>		
Sonstige versiegelte Fläche	8.280 m <sup>2</sup>		
Verkehrsfläche	870 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	
<b><i>Summe versiegelte Flächen</i></b>	<b>13.240 m<sup>2</sup></b>	<b>17.080 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 3.840 m<sup>2</sup></b>
<b><i>Nicht versiegelte Flächen</i></b>			
Brachfläche	3.380 m <sup>2</sup>		
Gehölzflächen	4.530 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet Nicht überbaubare Flächen	---	4.070 m <sup>2</sup> (davon 2.610 m <sup>2</sup> Fläche zum Erhalt)	
<b><i>Summe unversiegelte Fläche</i></b>	<b>7.910 m<sup>2</sup></b>	<b>4.070 m<sup>2</sup></b>	<b>- 3.840 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>21.150 m<sup>2</sup></b>	<b>21.150 m<sup>2</sup></b>	

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 3.840 m<sup>2</sup>.

Gegenüberstellung derzeit planungsrechtlich zulässige Situation – Planung

Flächennutzungen	Bestehendes Baurecht	künftiges Baurecht	Differenz Bestand / künftiges Baurecht
<b>Versiegelte Flächen</b>			
Gewerbegebiet (maximal zulässige GRZ von 0,8)	11.900 m <sup>2</sup>	16.240 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche	870 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	
<b>Summe versiegelte Flächen</b>	<b>12.770 m<sup>2</sup></b>	<b>17.080 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 4.310 m<sup>2</sup></b>
<b>Nicht versiegelte Flächen</b>			
Außenbereich	5.410 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet Nicht überbaubare Flächen	2.970 m <sup>2</sup> (davon 1.060 m <sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen)	4.070 m <sup>2</sup> (davon 2.610 m <sup>2</sup> Fläche zum Erhalt)	
<b>Summe unversiegelte Fläche</b>	<b>8.380 m<sup>2</sup></b>	<b>4.070 m<sup>2</sup></b>	<b>- 4.310 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>21.150 m<sup>2</sup></b>	<b>21.150 m<sup>2</sup></b>	

Gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bebauung ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 4.310 m<sup>2</sup>.

## 8.2. Übergeordnete Vorgaben

### 8.2.1. 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 sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

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 Planungsgebiet 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 aufgeführten 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 Bebauungsplans 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 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

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.“*

### **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.

### 8.2.2. 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.

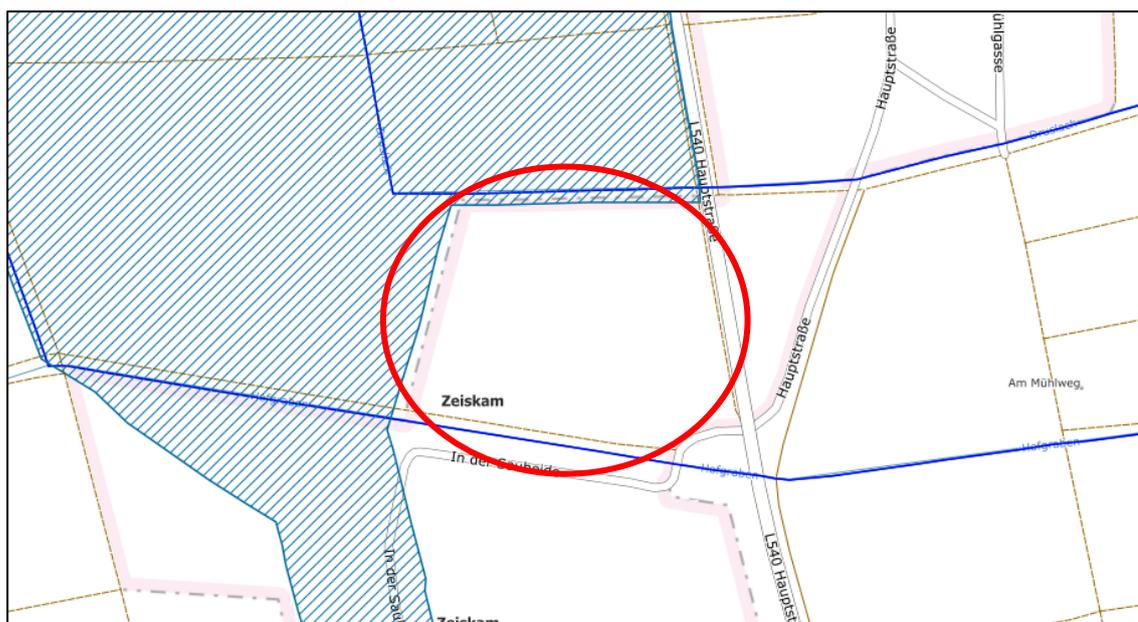
#### Wasserrecht

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft jedoch die Druslach, südlich des Plangebiets verläuft der Hofgraben. Bei beiden Gewässern handelt es sich um Gewässer III. Ordnung.

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

Somit steht – vorbehaltlich einer abweichenden Entscheidung der zuständigen Wasserbehörde, die jedoch angesichts des naturnahen Ausbauszustands der Druslach nicht zu erwarten ist - ein Streifen von 10 m Breite entlang der Gewässer weder für eine Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Direkt nördlich und westlich des Plangebietes beginnt ein durch Rechtsverordnung vom 29.04.2002 verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Queich.



Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; aufgerufen unter: hochwassermanagement.rlp-umwelt.de) besteht bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100) für das Plangebiet keine Überflutungsgefahr.



Hochwassergefahrenkarte RLP

### Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das pauschal geschützte Biotop „Graben mit intakter Fließgewässervegetation“ der Druslach mit dem Schutzstatus „Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften“ sowie das Biotop „Baumreihe und Gräben Zeiskam“.

Hierbei handelt es sich um Baumreihen und Gräben in der offenen Ackerlandschaft südwestlich von Zeiskam. Bei der Baumreihe handelt es sich um ein Auwaldrelikt mit alten Schwarzerlen und einer sehr alten Flatterulme am Rand zum Wirtschaftsweg an einem trockenen Graben. Die Gräben im Norden führen dagegen ganzjährig fließendes Wasser und zeichnen sich durch reiche Unterwasservegetation aus. Die westlichen Grabenabschnitte wurden 2009 frisch ausgehoben.

Die Gräben sind Lebensraum für Arten nährstoffreicher, langsam fließender Gewässer und beinhalten lokal bedeutende Altholzvorkommen insbesondere *Ulmus laevis*. Das Biotop ist ein Vernetzungsbiotop im System der Bäche und Gräben und ein Trittsteinbiotop im Verbund der Gehölzstrukturen entlang der Gräben in der ausgeräumten Ackerlandschaft des Queichschwemmkegels.



Geschütztes Biotop

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines geschützten Biotops führen könnten, sind grundsätzlich verboten. Von einer negativen Beeinträchtigung des Biotops ist im Rahmen der Planung jedoch nicht auszugehen.

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

#### **8.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens**

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

#### **8.3.2. 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
- Schadstoffimmissionen durch Produktion, Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr

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

#### **8.4.1. Naturräumliche Gliederung**

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

Das Plangebiet selbst zeigt sich im Bestand als größtenteils baulich genutzte Fläche, sowie einer brachliegenden Grasfläche mit westlicher Randeingrünung. Im Süden schließt sich ein Gewerbegebiet an. Im Norden und Westen erstreckt sich die freie Feldflur, die sich hier ebenfalls als weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft zeigt. Lediglich die Gehölzfläche an den Rändern des Plangebiets, sowie einige Bäume und Gehölzstreifen entlang der befahrbaren Wirtschaftswege im Umfeld weisen höherwertige Vegetationen auf.

#### **8.4.2. 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 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.

Die Fläche des Planungsgebiets stellt sich als weitestgehend eben dar.

#### **8.4.3. Schutzgut Boden**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit einer Hof- und Hallenfläche versiegelt und wird gewerblich derzeit als Logistikstandort genutzt. Die westlichen Flächen sind unversiegelt und werden derzeit nicht genutzt.

#### **8.4.4. 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.

#### **8.4.5. Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft jedoch die Druslach, südlich des Plangebiets verläuft der Hofgraben. Bei beiden Gewässern handelt es sich um Gewässer III. Ordnung.

Direkt nördlich und westlich des Plangebietes beginnt ein durch Rechtsverordnung vom 29.04.2002 verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Queich. Von einer Hochwassergefährdung ist jedoch nicht auszugehen.

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

Das Plangebiet selbst zeigt sich im Bestand als größtenteils baulich genutzte Fläche mit einer brachliegenden Grasfläche im Westen. Im Übergangsbereich zwischen der versiegelten Fläche und der Brachfläche befindet sich eine Aufschüttung aus Sand. Höherwertige Vegetationsstrukturen finden sich

ausschließlich im Bereich der Randeingrünungen des Grundstücks. Besonders im Nordosten, Norden und Westen finden sich relativ dichte Vegetationsbestände.



Biotoptypenplan, eigene Darstellung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der naturfernen Ausgestaltung der Fläche, sowie aufgrund der erheblichen Störwirkung der angrenzenden Hauptstraße (L 540), bietet das Plangebiet nur vereinzelt Lebensräume für wild lebende Pflanzen und Tiere. Diese finden sich potenziell nur in der nördlichen und westlichen Randeingrünungen. Auch im Nordosten befindet sich eine Fläche mit dichtem Gehölz. Sonst finden sich weitere Bäume entlang der umliegenden Straßen. Für das Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) Potentialanalyse - Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“, das durch das Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann mit Datum vom 25.11.2022 erstellt wurde, wurde im Spätjahr 2022 eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Dabei wurde das Gelände auf potentielle Lebensräume und Habitatsstrukturen untersucht.

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

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

Die in den Datenbanken abgerufenen Nachweise planungsrelevanter Arten wurden bezüglich ihrer Habitats-Ansprüche mit den vorhandenen Biotopstrukturen und Standortfaktoren im Untersuchungsgebiet verglichen. Eine Beeinträchtigung von Arten, die bezüglich ihrer Präferenzen im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten sind, wurde ausgeschlossen. Die verbliebenen Arten sind im Gebiet als potentiell vorkommende Arten anzusehen.

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

### **Vögel**

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

Eine Beeinträchtigung von Nahrungs- und Fortpflanzungsstätten kann aufgrund fehlender Habitatsstrukturen im Untersuchungsgebiet für folgende Arten gänzlich ausgeschlossen werden: Baumfalke, Bekassine, Bergfink, Bienenfresser, Blässhuhn, Bläsralle, Brautente, Bruchwasserläufer, Fischadler, Flussregenpfeifer, Flussuferläufer, Fichtenkreuzschnabel, Gänsesäger, Großer Brachvogel, Höckerschwan, Kolkrabe, Kormoran, Kornweihe, Kranich, Krickente, Mandarinente, Pfeifente, Purpurreiher, Reiherente, Rohrammer, Rohrweihe, Schnatterente, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Steinschmätzer, Stelzenläufer, Sumpfrohrsänger, Tannenmeise, Teichhuhn, Teichrohrsänger, Uhu, Wachtelkönig, Waldlaubsänger, Waldschnepfe, Waldwasserläufer, Wanderfalke, Wasserralle, Zwergschnepfe, Zwergtaucher.

Die Baumhecke in den Grenzbereichen der Vorhabenfläche besitzt grundsätzlich für viele Vogelarten eine hohe Bedeutung als Nist- und Ruhestätte. Vor allem für die Gilde der heckenbrütenden Arten zeigt sie ein hohes Potential als Fortpflanzungsstätte. Höhlenbäume die Höhlen brütenden Arten als Niststätte dienen könnten wurden nicht nachgewiesen.

Eine Betroffenheit von bodenbrütenden Arten wird ausgeschlossen. Der westliche Teilbereich der für die Erweiterung genutzt wird scheint regelmäßig bewirtschaftet zu werden. Zur Begutachtungszeit und auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern war auf der Fläche keine ältere Brache zu erkennen gewesen. Anscheinend wird die Fläche regelmäßig umgebrochen, bewirtschaftet bzw. gepflegt. Eine Brachfläche, die klassischen bodenbrütenden Arten als Brutplatz dienen könnte, war zur Begutachtungszeit nicht erkennbar.

Der Erdwallbereich auf dem sich eine ungestörtere Ruderal-Vegetation entwickeln konnte, ist recht kleinräumig und liegt im direkten Wirkungsumfeld der Betriebsamkeit der östlich angrenzenden Gewerbefläche. Eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist nur bedingt ersichtlich.

An der Bestandshalle waren keine Hinweise auf eine Nutzung durch Rauch- und Mehlschwalbe ersichtlich. Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes als Fortpflanzungsstätte für Mauersegler sind nicht bekannt. Eine Nutzung des Gebäudes als Niststätte für Haus- und Feldsperlinge kann nicht ausgeschlossen werden

### **Säugetiere**

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

Ein Vorkommen der Arten Feldhamster und Baummarder wird für den 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.

Eine Beeinträchtigung von Ruhe- bzw. Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen (Höhlenbäume ...) im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden. Der Baumbestand des Grundstücks wurde auf Höhlen- und Rindenquartiere von Fledermäusen untersucht. In dem Baumbestand des Grundstücks konnten aktuell keine geeigneten Baumhöhlen oder Rindenquartiere kartiert werden. An der Bestandshalle konnten, in dem Bereich an den die neue Kühlhalle angebaut wird, keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung von Fledermausquartieren festgestellt werden. Eine Lebensraumbeeinträchtigung für Fledermäuse ist nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist es möglich, dass Fledermäuse Teile der Vorhabenfläche bzw. dessen Randbereiche als Jagdhabitat nutzen. Durch die Bebauung gehen Teilbereiche dieser Jagdhabitats (Baumheckensaum in Richtung Bebauung) verloren. Essentielle Jagdhabitats sind jedoch nicht betroffen und werden nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen bzw. eine Beeinträchtigung der lokalen Fledermauspopulation, durch den Verlust dieser potentiellen Jagdhabitats, ist nicht zu erwarten. Leitstrukturen die von Fledermäusen zur Orientierung genutzt werden können, sind nicht betroffen. Eine Zerschneidung von Habitats ist nicht zu erwarten.

### **Reptilien**

Ein für Reptilien geeignetes Lebensraumpotential ist ansatzweise, lediglich in dem, zwischen der östlichen und westlichen Teilfläche des Flurstücks verlaufenden, Erdwall zu sehen. Das Potential ist ansatzweise für die Arten Blindschleiche und Zauneidechse vorhanden. Die auf der Vorhabenfläche vorhandenen Habitatstrukturen zeigen für die potentiell vorkommenden Arten nur eine geringe Eignung und Wertigkeit. Ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung der beiden Arten sind als unwahrscheinlich anzusehen. Eine 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*) wird ausgeschlossen.

### **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.

Der mit Wildstauden bewachsene Erdhügel zeigt grundsätzlich ein Lebensraumpotential für verschiedene Schmetterlingsarten, ist jedoch kleinflächig und durch die östlich gelegene Betriebsfläche bereits beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der auf der Vorhabenfläche vorhandenen Biotopstruktur ist nicht mit dem Vorkommen einer der potentiell vorkommenden, streng geschützten Arten zu rechnen. Essentielle Nahrungshabitate der streng geschützten Arten sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der nach Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Großer Feuerfalter) ist nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Gruppe der Tagfalter ist somit nicht zu erwarten. Mit einer Verschlechterung der Bestandssituation lokaler Tagfalterpopulationen ist nicht zu rechnen.

### **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.

Eine Beeinträchtigung der Gruppe der Geradflügler ist somit nicht zu erwarten. Mit einer Verschlechterung der Bestandssituation lokaler Heuschreckenpopulationen ist nicht zu rechnen.

### **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 nächstgelegenen Fortpflanzungsstätten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Essentielle Landlebensräume und Nahrungshabitate werden nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung der Gruppe der Libellen ist somit nicht zu erwarten. Mit einer Verschlechterung der Bestandssituation lokaler Libellenpopulationen ist nicht zu rechnen.

#### **8.4.7. Schutzgut Fläche**

Die Flächen des Plangebiets sind bereits überwiegend baulich genutzt. Durch die Nutzungen im Umfeld, in Form der bestehenden Gewerbebetriebe, sowie der bestehenden Straße (L 540) sind sie zusätzlich bereits entsprechend vorgeprägt.

#### **8.4.8. Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Ortsrandlage, der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld, sowie von der Lage an der L 540. Das Plangebiet wird durch die ausgeprägte Eingrünung von der freien Landschaft abgeschirmt.

##### Landschaftliche Einbindung

Das Plangebiet selbst zeigt sich im Bestand als größtenteils baulich genutzte Fläche mit einer brachliegenden Grasfläche im Westen. Durch die ausgeprägten Vegetationsstrukturen fügt sich das Plangebiet in die umliegende freie Feldflur ein. Das Umfeld stellt sich als ausgeräumte Agrarflur, ohne gliedernde Elemente, dar.

##### Prägende Vegetationsstrukturen

Prägende Vegetationsstrukturen finden sich ausschließlich im Bereich der Randeingrünungen des Grundstücks. Besonders im Nordosten, Norden und Westen finden sich relativ dichte Vegetationsbestände.

#### **8.4.9. 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 stark befahrenen Hauptstraße (L 540), 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.

##### 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:

Wegeverbindungen bestehen nur in Form betonierter und unbefestigter Wirtschaftswegeringe um das Planungsgebiet.

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

Sachgüter bestehen in Form der bestehenden Gewerbehalle und den dazugehörigen Verkehrsflächen.

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

**8.4.11. 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 „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“  
Entwurfssfassung vom 09.01.2024

Wirkfaktor ↑ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten	
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(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 Regenwasserernutzung, 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	Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwasserernutzung 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		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	Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	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		

## 8.5. Alternativenprüfung

### 8.5.1. 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.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Es ist von einer Beibehaltung der gewerblichen Nutzung mit ihren Emissionen insbesondere durch Verkehr auszugehen.
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der hohen Nutzungsdichte ist der mögliche Lebensraum für frei lebende Pflanzen und Tiere im Plangebiet bereits begrenzt. Lediglich die Gehölzflächen im Westen des Planungsgebiets dienen derzeit als potenzieller Lebensraum. Ohne Bebauungsplan kommt es nicht zu einem Heranrücken baulicher Anlagen an diese Gehölzfläche.
Boden	Im Bereich der gewerblich genutzten Flächen bleibt die vorhandene Versiegelung unverändert bestehen. Möglicherweise bestehende Bodenbelastungen bleiben unverändert bestehen.
Wasser	Im Bereich der gewerblich genutzten Flächen bleibt die vorhandene Versiegelung unverändert bestehen. Im Bereich der brachliegenden Erweiterungsfläche erfolgt keine Versiegelung.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Fläche	Das Planungsgebiet bleibt als gewerblich genutzte Fläche am Ortsrand erhalten.
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet bleibt als gewerblich genutzte Fläche am Ortsrand erhalten.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der gewerblichen Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogel-schutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 8.6 des Umweltberichts.

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

### Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da es einerseits Ziel der Planung ist, eine gewerbliche Baufläche weiterzuentwickeln und andererseits eine andere Nutzung als eine gewerbliche Nutzung für das Planungsgebiet angesichts der Nachbarschaft zu weiteren Gewerbegebieten und einer stark befahrenen Straße nicht in Betracht kommt.

### Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen sind aufgrund des Planungsanlasses – Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes – nicht relevant und waren daher nicht zu untersuchen.

## **8.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens**

### **8.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Durch die Planung kommt es – gegenüber der derzeitigen Flächennutzung - zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 3.840 m<sup>2</sup> Fläche.

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

### **8.6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Durch die Planung kommt es – gegenüber der derzeitigen Flächennutzung - zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 3.840 m<sup>2</sup>.

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

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

Gemäß dem „Fachbeitrag über die Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplanverfahren „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“ der Ortsgemeinde Zeiskam“ (Planungsbüro Piske, März 2023) wird durch die Planung eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Bestand erreicht und eine weitergehende Annäherung an den Urzustand induziert.

Durch das konkrete Erweiterungsvorhaben ergeben sich unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanentwurf ergänzten verdunstungsfördernde Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Für das gesamte Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass langfristig ebenfalls eine Annäherung an den Urzustand erreicht wird, da bei allen zukünftigen baulichen Anpassungen der Bestandsschutz entfällt und bei Neuanlagen den Geboten des B-Plans und des WHG entsprochen werden muss. Dem Verschlechterungsverbot wird entsprochen.

### **8.6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft**

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

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

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen davon sind allerdings nur kaum genutzte brachliegende Grasflächen im Westen des Plangebietes. 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.

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

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer kaum genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild, aufgrund der ausgeprägt vorhandenen Randeingrünung jedoch kaum verändert. Hinzu kommt, dass die Fläche südlich der Ortslage, durch die bestehende Gewerbenutzung, sowie der bestehenden Straße (L 540) bereits entsprechend vorgeprägt ist.

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

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

Durch die Planung werden rund 0,5 ha unbebaute Fläche am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Zeiskam überplant. Die Fläche wird derzeit kaum genutzt. Sie grenzt direkt an die bestehende Gewerbehalle an.

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

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

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

#### Immissionsbelastung Schall

Durch die Planung ist nicht von nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen

auszugehen, da das Plangebiets bereits im Bestand gewerblich genutzt wird. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist mit der angrenzenden Bebauung gut verträglich.

### Erholung

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

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

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

Mit der vorgesehenen Inanspruchnahme einer bereits gewerblich genutzten Fläche kann der Eingriff in Natur und Landschaft bereits auf der Ebene der Flächenauswahl geringgehalten werden.

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

- Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Straßen und der darauf folgenden freien Landschaft zu gewährleisten, werden am nördlichen und östlichen Rand der Bauflächen jeweils 5 m breite Flächen, am westlichen und südwestlichen Rand der Bauflächen jeweils 9 m breite Flächen zum Erhalt der vorhandenen von Bäume und Sträucher festgesetzt. Der Erhalt der Gehölzflächen rund um das Plangebiet dient der landschaftlichen Einbindung und der Gestaltung des Ortseingangs.
- Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind – soweit die Flächen nicht als Versickerungs- oder Rückhalteflächen erforderlich bzw. als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind - als begrünte Freiflächen anzulegen und entsprechend der unter C: Hinweise beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) beträgt 1 Exemplar auf 2,50 m<sup>2</sup> Fläche. Außer den in der Pflanzliste aufgeführten Sträuchern sind auf je 300 m<sup>2</sup> Freifläche ein Laubbaum 1. Größenordnung oder auf 100 m<sup>2</sup> ein Baum 2. Größenordnung der in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten zu pflanzen. Für die Bäume gilt als Qualitäts- und Größenbindung als Mindeststandard: Hochstämme, 3x verpflanzt, 12- 14 cm Stammumfang.

Soweit die unbebauten Flächen der Baugrundstücke nicht als Gehölzflächen anzulegen sind, sind sie als extensive Wiesenflächen zu entwickeln, die mit an die jeweiligen Standortverhältnisse angepasstem Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „UG 9 OBERRHEIN“ anzusäen sind.

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.  
Die Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Grundwassers, da unbeschichtete Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich so in Boden und Grundwasser anreichern können.
- Fenster- und öffnungslose Wandflächen ab einer Größe von 50 qm sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist je 2 m Fassadenlänge eine Pflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, die nach unten abstrahlen. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.
- Die Festsetzung, dass bauliche Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten sind soll ebenfalls die Lebensraumeignung der zusammenhängenden Gartenflächen für heimische Tierarten, insbesondere für Kleinsäuger erhalten.
- Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

Als externe Ausgleichsfläche wird das 2.221 m<sup>2</sup> große Flurstück 775/1, gelegen ca. 40 m nordwestlich des geplanten Baugrundstücks, herangezogen. Die bislang ackerbaulich genutzte Fläche ist in eine extensive Wiesenfläche umzuwandeln. Sie ist mit an die Standortverhältnisse angepasstem Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „UG 9 OBERRHEIN“ anzusäen.

### **8.7.2. Maßnahmen zum Artenschutz**

Gemäß des artenschutzrechtlichen Gutachtens (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) – Potentialanalyse – Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, 15.11.2022) werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie CEF-Maßnahmen erforderlich:

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

Das Roden von Vegetation ist nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und abzuschließen. 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 die Bauarbeiten überwiegend in der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) stattfinden, ist es sinnvoll die Arbeiten so zu planen, dass zu Beginn der Brutzeit (Anfang März) bereits Baustellentätigkeit auf der Vorhabenfläche herrscht. Dadurch kann das Risiko einer Brut störungsempfindlicher Vogelarten im direkten Umfeld der Baumaßnahme minimiert werden und Vögeln die Möglichkeit gegeben werden auf andere Bereiche auszuweichen.

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

*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.*

#### **Schutz / Erhalt des bestehenden Heckenstreifens in den Randbereichen der Vorhabenfläche**

Die bestehenden Heckenbereiche in den Randbereichen der Vorhabenfläche, sind als Bautabuzone auszuweisen und entsprechend kenntlich zu machen. Die Bereiche sind vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen, gegebenenfalls kann dies durch die Installation eines Bauzauns gewährleistet werden.

Bezüglich des Wurzel- und Baumschutzes der betroffenen Bäume in dem Gehölzstreifen sind die Angaben nach RAS-LP 4 und der DIN 18920 zu beachten.

#### Umsetzung im Bebauungsplan

*Die bestehenden Heckenbereiche sind als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.*

*Die übrigen Maßnahmen können aufgrund einer fehlenden geeigneten Festsetzungsmöglichkeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher erfolgt eine Regelung in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.*

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

Um Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen im Bereich des Heckenstreifens westlich und nördlich der geplanten Lagerhalle zu vermeiden, ist auf eine Beleuchtung in diesen Bereichen zu verzichten.

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 - 440nm) 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.*

### **Installation von Nistkästen**

Um potentielle Beeinträchtigungen von Gebäudebrütenden Vogelarten (insbesondere der Arten Sperling und Hausrotschwanz) zu vermeiden, wird die Installation von zwei Sperlingskästen – (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP) und zwei Halb- oder Nischenbrüterhöhlen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2HW) empfohlen. Die Nistkästen können an dem Bestandsgebäude angebracht werden.

#### Umsetzung im Bebauungsplan

*Die Installation von Nistkästen 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.*

### **Gestaltung der Grünflächen / Mulden auf dem Gelände als extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen**

Der Verlust an Lebensraum- und Nahrungshabitaten für Schmetterlinge kann durch entsprechende Gestaltung der Grünflächen auf dem Gelände vor Ort ausgeglichen werden.

Es wird empfohlen die vorgesehenen Grünflächen z.B. zwischen Neubau Lagerhalle und Gehölzstreifen sowie die Muldenbereiche entsprechend als extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche herzurichten.

Bei Einsaat ist autochthones, an die jeweiligen Standortverhältnisse angepasstes Saatgut zu verwenden. Empfohlen wird Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „UG 9 OBERRHEIN“. Der Einsatz von Düngemittel und Bioziden im Bereich der Maßnahmenflächen ist zu unterlassen.

Die Mahd der hergestellten Vegetationsflächen sollte einmündig im Spätsommer erfolgen.

Umsetzung im Bebauungsplan

*Die Vorgaben sind als örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke übernommen.*

*Regelungen zum Zeitpunkt der Mahd 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.*

**Ökologische Baubegleitung**

Bestellung einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Begleitung, Überwachung und Kontrolle der oben genannten Maßnahmen

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.*

**8.7.3. Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Maßnahmen zum Immissionsschutz werden nicht erforderlich.

**8.8. Zusätzliche Angaben**

**8.8.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung**

Im Rahmen des Umweltberichts können keine näheren Angaben über die im Bereich des Planungsgebiets künftig zu erwartende Abfallerzeugung gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass neben typischen Siedlungsabfällen, die durch die Ortsgemeinde Zeiskam beseitigt werden, weitere gewerbliche Abfälle anfallen können, die einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung in dafür zugelassenen Anlagen bedürfen.

**8.8.2. Technischer Umweltschutz (Abwasser)**

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

**8.8.3. 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.

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

Die geplanten Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

#### **8.8.5. 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.

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

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen.

#### **8.8.7. 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.

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

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

### **8.8.9. 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.

### **8.8.10. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen**

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bodenkarte Rheinland-Pfalz, Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz
- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)
- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; Aufgerufen unter: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) Potentialanalyse - Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, 25.11.2022.
- „Fachbeitrag über die Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplanverfahren „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“ der Ortsgemeinde Zeiskam“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, März 2023.

### **8.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ein in der Ortsgemeinde Zeiskam ansässiger Gewerbebetrieb plant die Errichtung einer dreiseitig geschlossenen Lagerhalle sowie die Erweiterung einer Kühlhalle auf einem bereits gewerblich genutzten Gelände.

Auf dem Gelände des „Großmarktes“ wurde eine landwirtschaftliche Produktionshalle gebaut, in der das Gemüse von den um Zeiskam ansässigen Erzeugern gewaschen und aufbereitet wurde. Im Laufe der letzten Jahre hat sich die Situation in der Ortsgemeinde grundlegend gewandelt. Viele Landwirte stellten ihren Betrieb ein, andere haben sich vergrößert und das Waschen und Aufbereiten der Waren auf ihren eigenen Hof verlagert. Aufgrund dieses

Strukturwandels wird die bestehende Halle nur noch für die Verladung von Gemüse genutzt und ist somit als Logistikstandort anzusehen. Da somit keine landwirtschaftliche Nutzung mehr gegeben ist, wurde das Plangebiet bereits zum weit überwiegenden Teil als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Grundstück ist im Bestand bereits durch eine Lagerhalle bebaut. Diese wurde planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Großmarkt“ der Ortsgemeinde Zeiskam vom 12.11.20215 abgesichert. Die bestehende bauliche Nutzung soll nun nach Osten erweitert werden. Die Erweiterungsfläche liegt derzeit brach und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 0,5 Hektar. Das Plangebiet ist bereits durch eine dichte Baumhecke in Richtung Westen eingegrünt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Wesentlichen durch die zulässig werdende Versiegelung und durch den Verlust von Kaltluftentstehungsfläche zu erwarten. Durch die vorhandene Eingrünung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Auch sind keine wesentlich negativen Auswirkungen auf den Wasserkreislauf sind 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 die innerhalb des Plangebiet vorhandenen Gehölzflächen/Randeingrünung als zu erhalten festgesetzt sowie weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke getroffen.

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

## **9. 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.

### **9.1. Zielsetzung der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Absicherung einer Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes um ca. 0,5 ha. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Hierzu wird parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### **9.2. 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 weitere gewerbliche Entwicklung eine Fläche vorgesehen, der keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt, da sie bereits im Bestand überwiegend gewerblich genutzt wird.

### **9.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

*... wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt...*

### **9.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich bei der Planung um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs handelt, wurden keine Standortalternativen geprüft. Auch wird die Fläche, aufgrund der bereits vorhandenen Eingrünung, für das Vorhaben als besten geeignet angesehen. Aufgrund der umliegenden gewerblichen Nutzungen und der unmittelbar angrenzenden stark befahrenen Straße, kommen auch keine Nutzungsalternativen in Betracht

## Anlage 1: Bodenbilanzierung

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs																					
Teilflächen der Planung		Minderungsmaßnahmen (MM)					Wertstufendifferenz des Eingriffs					Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM					Kompensationsbedarf				
ha	Standardtypisierung; Biotoptypisierung; Entwicklungspotenzial	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrücklagevermögen	Standardtypisierung; Biotoptypisierung; Entwicklungspotenzial	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrücklagevermögen	Standardtypisierung; Biotoptypisierung; Entwicklungspotenzial	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrücklagevermögen	Standardtypisierung; Biotoptypisierung; Entwicklungspotenzial	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrücklagevermögen					
	Baulflächen, Verkehrsflächen, Bestand	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					
	Baulflächen, Verkehrsflächen, neu	0,38	4,00	3,00	3,00	3,40	3,40	2,55	0,00	0,00	1,30	1,30	0,00	0,00	1,30	0,97					
	nicht versiegelbare Flächen	0,41	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					
	<b>Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenankäufen (BWE)</b>																				
	<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)</b>	2,12											3,57	1,30	1,30	0,97					

Z/Balanzierung

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

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