

ORTSGEMEINDE ZEISKAM

BEBAUUNGSPLAN „ZEISKAMER MÜHLE, 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

APRIL 2024

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	5
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	6
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
3.1. Einheitlicher Regionalplan	7
3.2. Landesplanerische Stellungnahme	9
3.3. Darstellung im Flächennutzungsplan	11
3.4. Bestehendes Baurecht	12
4. Fachrechtliche Schutzgebiete	13
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen ..	13
4.2. Wasserrecht.....	17
4.3. Denkmalrecht.....	19
5. Bestandssituation im Plangebiet	19
5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	19
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	19
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	19
5.4. Immissionsschutz	20
5.5. Bodenschutz	20
5.6. Artenschutz.....	20
6. Planung	21
6.1. Vorhabenplanung	21
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	22
6.2.1. Art der baulichen Nutzung	22
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen	22
6.2.4. Bauweise	23
6.2.5. Flächen für Stellplätze und Garagen	23
6.2.6. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	23
6.4. Hochwasserschutz.....	23
6.5. Grünordnung.....	24
6.5.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	24
6.5.2. Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf	25
6.5.3. Kompensation der Eingriffe	27
6.5.4. Natura2000-Vorprüfung	27
6.5.5. Artenschutzrechtliche Maßnahmen	28

6.6.	Ver und Entsorgung.....	29
7.	Bodenordnung.....	30
8.	Umweltbericht.....	31
8.1.	Beschreibung der Planung.....	31
8.1.1.	Anlass und Aufgabenstellung	31
8.1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	31
8.1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	31
8.1.4.	Flächenbedarf der Planung	32
8.2.	Übergeordnete Vorgaben	33
8.2.1.	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....	33
8.2.2.	Fachrechtliche Unterschützstellungen.....	35
8.3.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	40
8.3.1.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	40
8.3.2.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	41
8.4.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	42
8.4.1.	Naturräumliche Gliederung.....	42
8.4.2.	Schutzgut Fläche.....	42
8.4.3.	Schutzgut Boden	42
8.4.4.	Schutzgut Luft/Klima.....	42
8.4.5.	Schutzgut Wasser	43
8.4.6.	Schutzgut Arten- und Biotoppotential	44
8.4.7.	Schutzgut Landschaftsbild.....	46
8.4.8.	Schutzgut Mensch und Erholung.....	47
8.4.9.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	47
8.4.10.	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	50
8.6.	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens ..	51
8.6.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.....	51
8.6.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	51
8.6.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	51
8.6.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.....	52
8.6.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna	52
8.6.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial	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
8.7.2.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	53
8.7.3.	Maßnahmen zum Hochwasserschutz.....	55
8.7.4.	Maßnahmen zum Immissionsschutz	55
8.8.	Zusätzliche Angaben	55
8.8.1.	Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung.....	55
8.8.2.	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser).....	55
8.8.3.	Energie	56
8.8.4.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	56
8.8.5.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	57
8.8.6.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	57
8.8.7.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	57
8.8.8.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	57
8.8.9.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	57
8.8.10. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	58
8.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	58
9.	Zusammenfassende Erklärung.....	60
9.1.	Zielsetzung der Planung	60
9.2.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	60
9.3.	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	60
9.4.	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	60

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage von Zeiskam an der Landesstraße L 540 Richtung Bellheim. Die Zeiskamer Mühle grenzt direkt an die in West-Ost-Richtung verlaufende Queich an. Südöstlich der Zeiskamer Mühle erstrecken sich die ausgedehnten Waldflächen des Bellheimer Waldes.

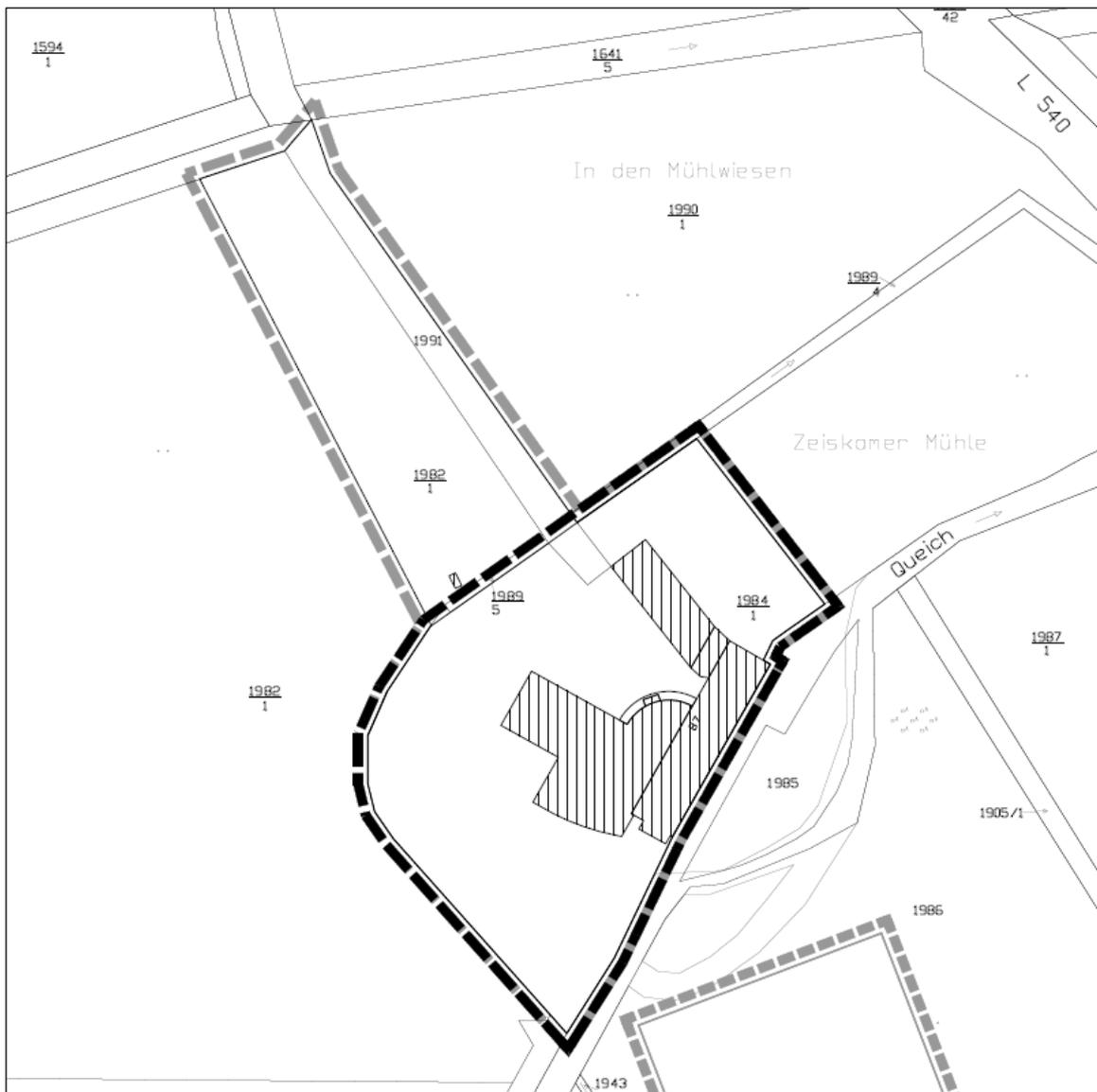


Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die Flurstücke 1984/1 und 1999 teilweise und weist eine Fläche von eine ca. 6.280 m² auf.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke werden zudem aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst nur den Bereich des eigentlichen Mühlenanwesens mit den angrenzenden Grün- und Gartenflächen. Die nördlich gelegene Zufahrt mit den dortigen Stellplätzen ist nicht in die Änderung des Bebauungsplans einbezogen. Dort bleibt der Bebauungsplan „Zeiskamer Mühle“ aus dem Jahr 2006 unverändert gültig.



Abgrenzung Geltungsbereich. Schwarze Umrahmung: Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung. Graue Umrahmung: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zeiskamer Mühle“
ohne Maßstab

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Zeiskamer Mühle wird derzeit bereits als Hotel und Restaurant genutzt. Die Betreiber beabsichtigen jedoch eine Erweiterung insbesondere im Bereich der Restaurantflächen, aber auch im Beherbergungsbereich.

Hierfür wurde bereits im Jahr 2006 ein Bebauungsplan aufgestellt. Die damalige Erweiterungsplanung wurde in wesentlichen Teilen umgesetzt. Allerdings wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Zeiskamer Mühle“ im Jahr 2006 bewusst auch die Möglichkeit weiterer Entwicklungsoptionen offen gehalten.

Im Rahmen der Konkretisierung der jetzigen Erweiterungsplanungen hat sich gezeigt, dass die ursprünglich angedachte Erweiterungsoption in östlicher Richtung nicht sinnvoll umsetzbar sein wird, da der Bedarf insbesondere im Bereich der Gastronomieflächen besteht und hier nur im Westen des Gebäudekomplexes die

erforderlichen Verbindungen mit den bestehenden Einrichtungen gegeben sind. Daher wird nun eine Erweiterung vorrangig in Richtung Westen angestrebt.

Das geplante Vorhaben hält zwar die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ein, kann jedoch nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des gültigen Bebauungsplans „Zeiskamer Mühle“ realisiert werden.

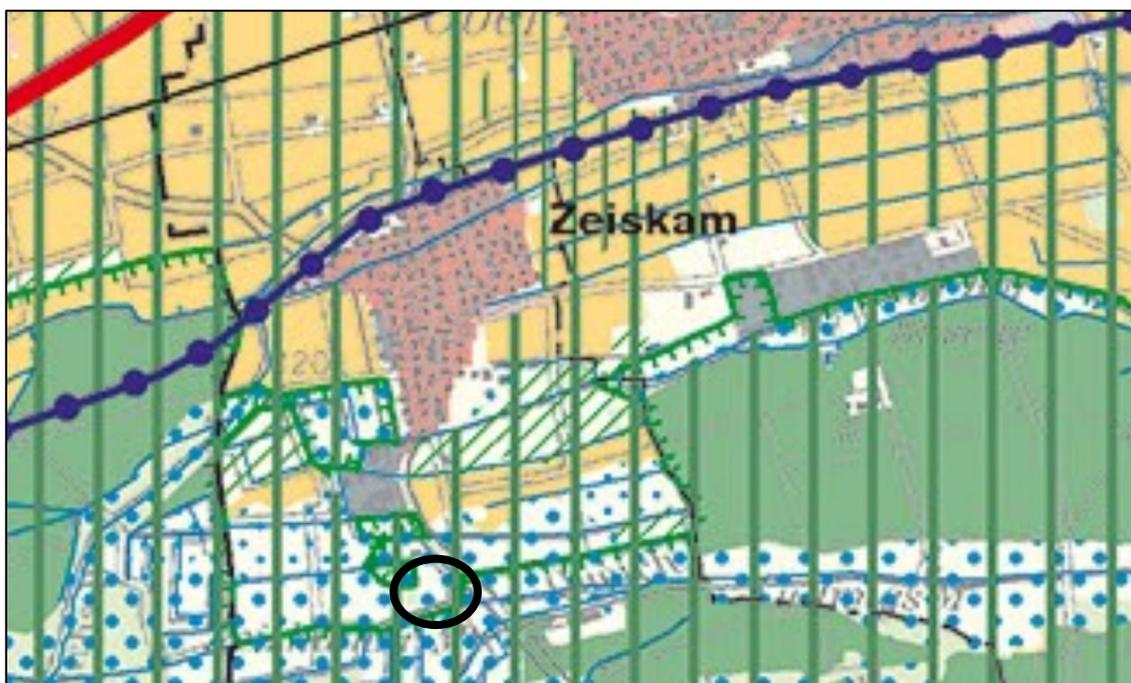
Das geplante Vorhaben ist daher nur nach einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich. Inhalt der Änderung ist im Wesentlichen eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine Erweiterung des Umfangs der zulässigen Nutzung durch Beherbergungsbetriebe und Gaststätten. Planerische Zielsetzung der Ortsgemeinde für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind insbesondere

- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die geplante Erweiterung der etablierten und überregional bekannten Hotel- und Restaurantnutzung, welche für den Tourismus der Ortsgemeinde von besonderer Bedeutung ist,
- die Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung.

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

3.1. Einheitlicher Regionalplan

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar ist das gesamte Plangebiet als sonstige Fläche („Weißfläche“) dargestellt. Die Fläche wird mit einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Z) und einem Regionalen Grünzug (Z) überlagert.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Entlang der Gewässerläufe sind die Freiräume, die bei einem Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HQ100) überschwemmt werden, als Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen.

In den Vorranggebieten haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Sie sind von hochwassersensiblen Nutzungen, insbesondere von weiterer Bebauung sowie von Vorhaben, die den Abfluss beeinträchtigen bzw. zu Retentionsraumverlusten führen, freizuhalten. Unvermeidbare Vorhaben und Maßnahmen im öffentlichen Interesse sind ausnahmsweise möglich, wenn die Erfordernisse des Hochwasserschutzes gewahrt bleiben.

Regionaler Grünzug (Z)

Mit der Darstellung eines Regionalen Grünzugs gemäß Plansatz Z 2.1.1 sowie zugehöriger Begründung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind folgende Zielvorgaben verbunden:

- Die Regionalen Grünzüge sind zusammenhängende und gemeindeübergreifende Freiräume, die auch aufgrund ihrer naturräumlichen Funktion oder aufgrund der siedlungsgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landschaftsästhetischen Zusammenhänge sowie als Sichtachsen als wertvoll einzustufen sind. Sie dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft.
- In Regionalen Grünzügen darf in der Regel nicht gesiedelt werden. In den Grünzügen sind technische Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen sowie privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 (1) BauGB zulässig, die die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können. Letzteres gilt auch für den Rohstoffabbau. In den Grünzügen sind raumbedeutsame Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB unzulässig. Die Erweiterung standortgebundener technischer Infrastrukturen ist ausnahmsweise möglich.

Laut Begründung zum Einheitlichen Regionalplan sind Regionale Grünzüge zusammenhängende und gemeindeübergreifende Freiräume, die unterschiedlichen ökologischen Funktionen, naturschonenden und nachhaltigen Nutzungen, der Erholung sowie dem Kulturlandschaftsschutz dienen. Sie bilden ein multifunktionales Instrument zur regionalplanerischen Sicherung der Freiräume in der Metropolregion Rhein-Neckar. In dieses multifunktional begründete regionale Freiraumsystem wurden Gebiete einbezogen, die aufgrund ihrer spezifischen naturräumlichen Funktionen als besonders wertvoll einzustufen sind. Auswahlkriterien sind u.a.:

- wertvolle Gebiete für den Arten- und Biotopschutz inkl. landespflegerisch wertvoller Gebiete (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächen der überörtlichen Biotopvernetzung usw.),
- wertvolle Bereiche für die Wasserversorgung (Wasserschutzgebiete/Wassersicherungsbereiche),
- überschwemmungsgefährdete Bereiche,
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für das Klima (Kaltluftentstehung und Kaltluftabflussbahnen),
- landschaftsprägende und landschaftsgestaltende natürliche Elemente (z.B. Wald- und Gewässerränder, Dünen, markante Höhenunterschiede in der Rheinebene),
- Waldflächen,
- Schutz unzerschnittener Landschaftsteile,
- siedlungsgliedernde Freiflächen zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklung, „offene“ Talbereiche und wertvolle Waldflächen in den Mittelgebirgslagen,
- Räume und Gebiete mit besonderer Erholungsfunktion (vgl. Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt).

Außerdem wurden in das Freiraumsystem der Regionalen Grünzüge siedlungsgeschichtlich, kulturhistorisch oder landschaftsästhetisch bedeutsame Zusammenhänge überörtlicher Ausprägung sowie Sichtachsen einbezogen. Damit sollen für die Region oder einzelne Teilräume charakteristische, das Landschaftsbild dominierende und nachhaltig prägende Elemente und Gesamtanlagen vor einer Beeinträchtigung durch heranrückende Besiedlung geschützt und dauerhaft erhalten werden. In der Regel beinhalten die als Regionale Grünzüge ausgewiesenen Gebiete mehrere der oben genannten Funktionen. Aufgrund der hohen Besiedlungsdichte, der umfangreichen Stadt-Land-Verflechtungen und der weiter ansteigenden Anforderungen an die Ausgleichsleistungen der Freiräume erreichen die Festlegungen zur Sicherung und Entwicklung zusammenhängender Freiräume in der Metropolregion Rhein-Neckar eine großräumige Ausdehnung. Regionale Grünzüge können andere Vorranggebiete mit freiraumsichernden Funktionen überlagern. Insgesamt sollen durch die Großflächigkeit und ihren großräumigen Zusammenhang die multifunktionalen Ansprüche an die Landschaft, die in einer Metropolregion besonders ausgeprägt sind, besser gewährleistet werden.

3.2. Landesplanerische Stellungnahme

Die Verbandsgemeinde Bellheim hat mit Schreiben vom 13.03.2023 bei der Kreisverwaltung Germersheim einen Antrag auf Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme zur ursprünglich geplanten Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gestellt.

Mit Schreiben vom 31.07.2023 wurde daraufhin von der Kreisverwaltung Germersheim als Unterer Landesplanungsbehörde nach Beteiligung verschiedener Behörden die Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz abgegeben.

Gemäß der landesplanerischen Beurteilung sind für den Bereich des Planungsgebiets die beiden Ziele „Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) von 2014 und die Lage des Plangebiets im FFH Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ und im Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ maßgebend.

Laut ERP darf in den Regionalen Grünzügen in der Regel nicht gesiedelt werden. *„Die Bindungen durch die Festlegung von Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren bestehen vornehmlich in einem generellen Freihaltegebot. Dies bedeutet, dass auf den Flächen, die innerhalb der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren liegen, keine über einen möglichen Bestand hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden darf. Insbesondere sind in den Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren Wohnbaugebiete, Industrie- und Gewerbegebiete, Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie großvolumige bauliche Freizeiteinrichtungen unzulässig.“*
„Vorhaben für landschaftsgebundene bzw. freiraumbezogene Freizeit- und Erholungsnutzungen sind im Einzelfall auf Ihre Grünzugsverträglichkeit zu prüfen. Notwendige bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude, müssen eine untergeordnete Funktion haben und hinsichtlich Größe, Lage und Kubatur Beeinträchtigungen des Grünzuges möglichst weitgehend vermeiden.“

Weite Teile des Plangebietes werden bereits entsprechend der Planung genutzt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 ergeben sich lediglich geringfügige Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Parkplatzanlagen nach Westen¹ (in Summe ca. 0,1 ha). Der Regionale Grünzug ist daher in seiner Funktion für die Region nicht beeinträchtigt, sofern die in den bereits vorliegenden Untersuchungen zum Artenschutz und zur Natura2000-Verträglichkeit vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die von der unteren Naturschutzbehörde hervorgehobenen Maßnahmen zu richten.

Hinsichtlich des Vorranggebietes vorbeugender Hochwasserschutz weist die unter Wasserbehörde darauf hin, dass die geplante Erweiterung des Parkplatzes in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet liegt. Soweit die Fläche nicht aufgefüllt wird ist zwar nicht von einem abflussbeeinflussenden Vorhaben auszugehen, dennoch ist bei der zuständigen oberen Wasserbehörde eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Der Verband Region Rhein-Neckar stellt daher klar, dass Bedenken bezüglich der Inanspruchnahme des Vorranggebietes nur zurückgestellt werden können wenn diese Ausnahmegenehmigung durch die obere Wasserbehörde erteilt wird. Sofern dadurch die fachplanerischen Bedenken behoben werden können ist hier ebenfalls nicht von einem Eingriff mit Beeinträchtigungen der Funktion des regionalplanerischen Ziels zu rechnen.

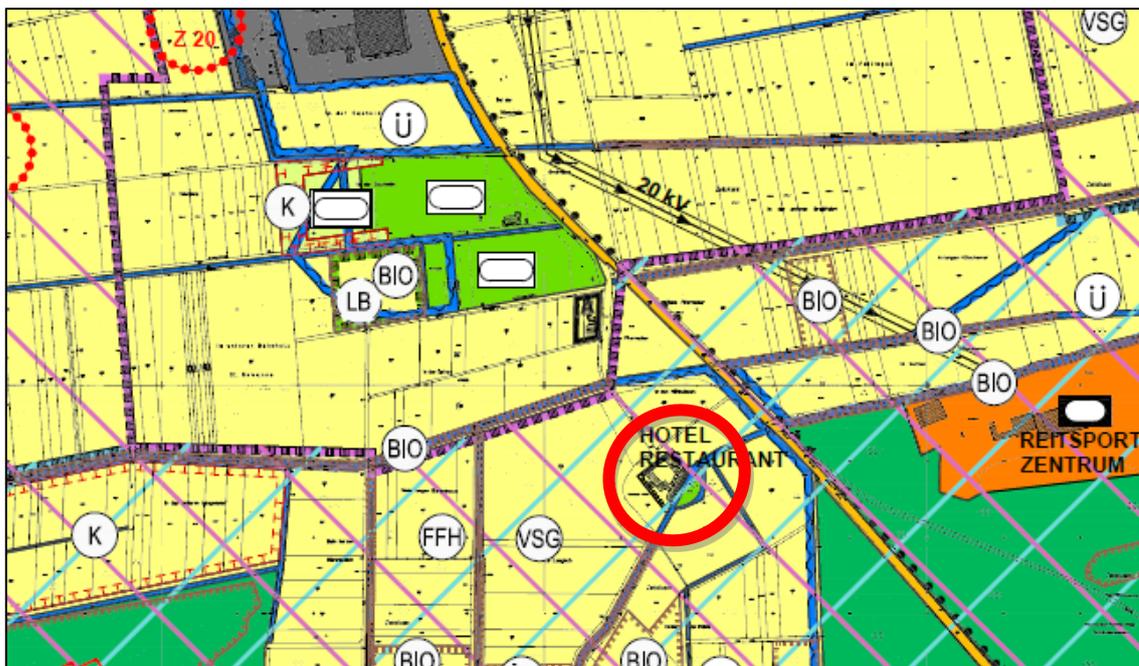
¹ Die Erweiterung des Parkplatzes ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplan-Änderung.

Im Ergebnis ist bezüglich des Regionalen Grünzuges nicht von der Betroffenheit des regionalplanerischen Zieles auszugehen, sofern die naturschutzfachlichen Belange, wie in den Fachgutachten vorgeschlagen und durch die untere Naturschutzbehörde gefordert, berücksichtigt werden.

In Bezug auf das Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz kann nur dann davon ausgegangen werden, dass der Planung das regionalplanerische Ziel nicht entgegensteht, wenn eine entsprechende Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes durch die zuständige obere Wasserbehörde erteilt wird.

3.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim ist die „Zeiskamer Mühle“ als Bestandsgebäude „Hotel Restaurant“ ohne Darstellung einer Baufläche enthalten.



Bisherige Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan

Rings um das Plangebiet sind landwirtschaftliche Flächen sowie die angrenzenden Schutzgebiete dargestellt.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Veränderungen gegenüber dem Bestand ergeben und sich die geplanten baulichen Nutzungen zum weit überwiegenden Teil auf den Bereich der derzeit ohnehin bestehenden Bebauung beschränken werden.

3.4. Bestehendes Baurecht

Die bestehende Nutzung wird durch den Bebauungsplan „Zeiskamer Mühle“ aus dem Jahr 2006 planungsrechtlich abgesichert.



Planzeichnung Bebauungsplan „Zeiskamer Mühle“ aus dem Jahr 2006

Der Bebauungsplan „Zeiskamer Mühle“ setzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel und Gastronomie“ fest.

Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt 2.400 m². Diese darf aufgrund des Stellplatzbedarfs der vorgesehenen Nutzungen für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Gesamtgrundfläche von 4.800 m² überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf drei im östlichen Teilbereich bzw. ein Vollgeschoss im westlichen Teilbereich beschränkt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt für Gebäudeteile mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen 14,00 m und für Gebäudeteile mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss 6,50 m.

Die Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen beschränkt und halten zur Queich einen Abstand von mindestens 5 m ein.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 50°. Für eingeschossige Bauteile sind auch begrünte Flachdächer bis 15° Neigung zulässig.

Einfriedungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, die in eine Randeingrünung integriert sind, zulässig.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Grünordnerische Festsetzungen beinhalten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich hauptsächlich aus der Lage innerhalb verschiedener Schutzgebiete ergibt.

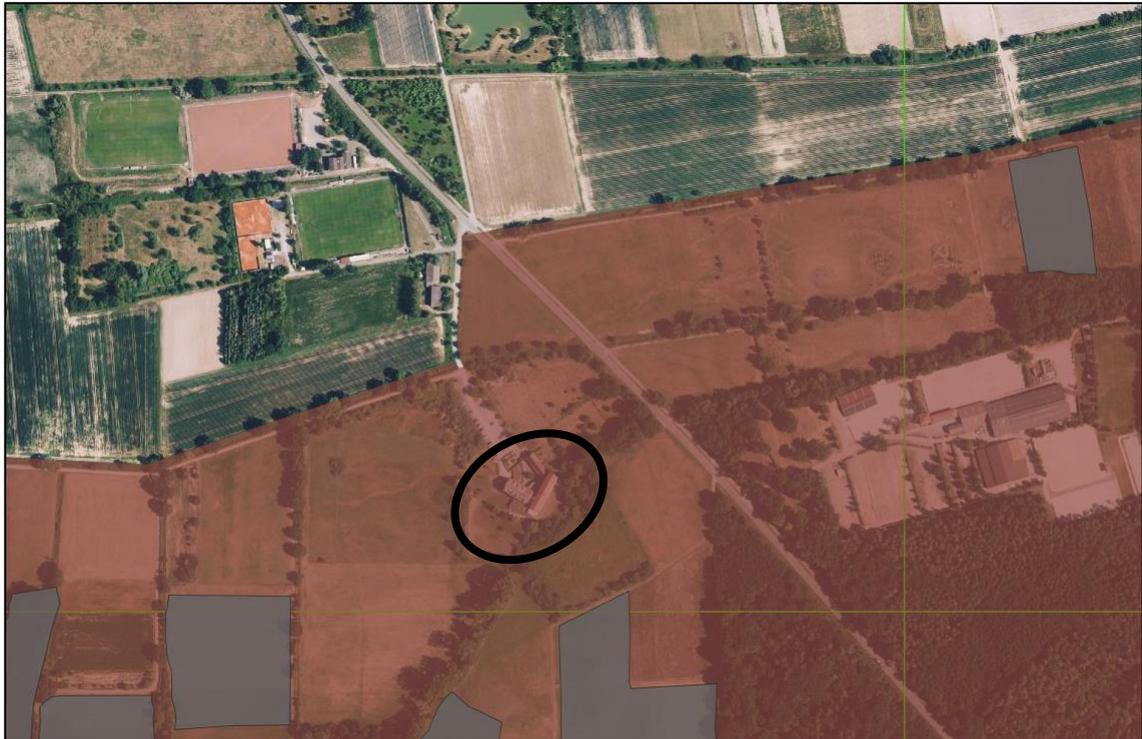
4. Fachrechtliche Schutzgebiete

4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Das Plangebiet befindet sich im FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ sowie im Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“.

Genereller Zweck der Unterschutzstellung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebieten) ist nach § 25 Abs. 2 LNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in der Anlage 1 des LNatSchG für die betreffenden Gebiete gemeldeten natürlichen Lebensraumtypen und Arten. Durch die Berücksichtigung von Erhaltungszielen soll gewährleistet werden, dass:

1. Es zu keinem Verlust der gemeldeten (signifikanten) Lebensraumtypen und Arten kommt,
2. die Größe der gemeldeten Vorkommen ungefähr erhalten bleibt und
3. die Qualität der gemeldeten Vorkommen erhalten bleibt. Das Verhältnis der Erhaltungszustände A/B/C soll (bezogen auf das gesamte Natura 2000-Gebiet) in etwa gleich bleiben beziehungsweise darf sich zumindest nicht in Richtung schlechterer Zustände verschieben.



Ausgewiesene FFH- und Vogelschutzgebiete (Quelle: www.naturschutz.rlp.de)

FFH-Gebiet 6715-302 „Bellheimer Wald mit Queichtal“

Die betroffene Fläche ist Teil des sich südlich der Ortsgemeinde befindlichen FFH-Gebiets „Bellheimer Wald mit Queichtal“, Gebietsnummer 6715-302. Das Gebiet ist Bestandteil des europäischen Schutzgebietsystems Natura 2000. Mit der Ausweisung des Netzes wird die Zielsetzung nach einer Erhaltung der in den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und Lebensraumtypen verfolgt.

Das Plangebiet liegt im FFH-Gebiet, allerdings am äußeren Rand. Das Plangebiet hat mit nur ca. 1,2 ha einen sehr kleinen Anteil am insgesamt ca. 4.600 ha großen FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“, welches im Westen bis Landau und im Osten bis Germersheim reicht. Bei diesem FFH-Gebiet handelt es sich um einen großflächigen störungsarmen Waldkomplex mit vielfachen Übergangsbereichen zu (Feucht-) Grünlandbiotopen im Waldinneren. In den Randbereichen befinden sich vereinzelt auch Ackerflächen.

Der Bellheimer Wald zwischen Landau und Germersheim ist ein großflächiges Waldgebiet auf dem Schwemmkegel der Queich. Dies ist einer der Schwemmfächer der oberen Rheinniederung, die für die Vernetzung von Rheinauenbiotopen mit dem Pfälzerwald von besonderer Bedeutung sind (LANIS 2013).

Kennzeichen des Bellheimer Waldes sind die teils lichte Waldstruktur bis hin zum Halboffenland-Charakter und die enge, mosaikartige Verzahnung mit wechselfeuchten Grünland- und Fließgewässerbiotopen. Auch sind Bereiche vorhanden, die ruhig und weitgehend frei von Störungen sind. Die Größe des FFH-Gebiets 6715-302 beträgt 4.679 ha. Die Meldung an die EU erfolgte im Mai 2004. Im Bereich des Plangebiets wird das FFH-Gebiet durch die Ortslage von Bellheim und das Stadion begrenzt.

Die Bedeutung des Schutzgebiets ergibt sich aufgrund der Lebensräume für zahlreiche hochgradig spezialisierte Tier- und Pflanzenarten, so z.B. die charakteristische Binnendüne mit offenen Silbergrasfluren, die zahlreichen Gräben als Standorte unterschiedlicher Nass- und Feuchtwiesengesellschaften oder der Stieleichen- und Hainbuchenwald. Die besondere Schutzwürdigkeit des FFH-Gebiets resultiert aus dem Vorhandensein eines ausgedehnten Waldgebiets, dem Vorkommen von Tierarten der lichten Wälder (u. a. Ziegenmelker und Hirschkäfer) sowie dem Vorkommen magerer Feuchtwiesen, naturnaher Tieflandbäche und von Auwaldmosaiken. Auch das Vorhandensein von Fledermaushabitaten bewirkt eine besondere Schutzwürdigkeit des FFH-Gebiets.

In der Anlage 1 zu § 1 Abs. 1 der "Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten" vom 18. Juli 2005 werden für das FFH-Gebiet 6715-302 folgende Erhaltungsziele benannt:

"Erhaltung oder Wiederherstellung

1. *der strukturreichen Grünlandgebiete der Bachniederungen mit nicht intensiv genutzten Mähwiesen und Magerrasen, auch als Lebensraum für Schmetterlinge*
2. *einer naturnahen Fließgewässerdynamik vor allem als Lebensraum für eine artenreiche Fisch- und Libellenfauna*
3. *von Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern sowie bachbegleitenden Auwaldstreifen auf den mittleren und feuchten Standorten und von lichten Kiefernwäldern mit Freiflächen (insbesondere mit Sandrasen, Zwergstrauchheiden, Mähwiesen) auf den Dünen und Flugsandfeldern*
4. *von Laichgewässern für den Kammmolch".*

Im Hinblick auf die Arten des Anhangs II FFH-RL ergeben sich die Erhaltungsziele in Verbindung mit den in Anlage 2 zu § 1 Abs. 1 beschriebenen Lebensraumansprüchen der gemeldeten Arten.

Vogelschutzgebiet 6715-401 „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“

Das Vogelschutzgebiet 6715-401 „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ ist in weiten Bereichen flächengleich mit dem FFH-Gebiet 6715-302 "Bellheimer Wald mit Queichtal". Es erstreckt sich vom Kreis Landau in der Pfalz über den Kreis Südliche Weinstraße bis in den Kreis Germersheim. Das 5.324 ha umfassende Vogelschutzgebiet umfasst den ausgedehnten, von Westen nach Osten sich verbreitenden Schwemmfächer der Queichniederung. Hervorzuhebende Lebensräume sind die feuchten Alteichenbestände und hochgelegenen trockenen Kiefernwälder auf Sandböden. Grünland tritt zum einen als Magergrünland mit Sandrasen bei Germersheim auf und zum anderen in Form ausgedehnter Feuchtwiesen im westlichen und mittleren Gebietsteil. Die artenreichen Vogelbestände im Gebiet erreichen landesweit höchste Dichten mit charakteristischen Waldvogelarten, insbesondere Spechte. Das Grünland beherbergt die landesweit größte Brutpopulation des Wachtelkönigs. Im Gebiet nisten weiterhin

Weißstorch, Schwarzkehlchen und zahlreiche weitere Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (LUWG 2006).

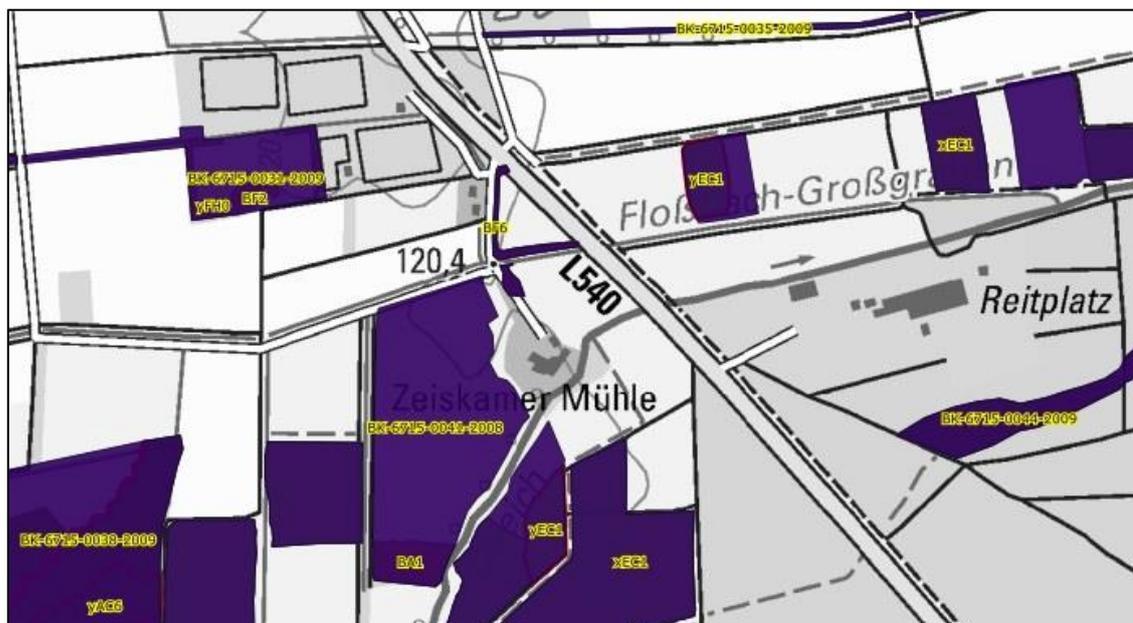
In Anlage 3 zu § 2 Abs. 1 der " Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten" vom 18. Juli 2005 (LVO 2005) werden für das VSG-Gebiet 6715-401 folgende Erhaltungsziele benannt:

"Erhaltung oder Wiederherstellung der struktur- und artenreichen Grünlandgebiete der Bachniederungen, der artenreichen Mischwaldbestände auf den mittleren und feuchten Standorten, der lichten Kiefernwälder mit den Freiflächen (insbesondere mit Sandmagerrasen, Zwergstrauchheiden, Streuobstwiesen) auf Dünen und Flugsandfeldern".

Gemäß § 2 der Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten sind neben den allgemein gehaltenen Erhaltungszielen für die Vogelschutzgebiete grundsätzlich die Lebensraumsprüche der für diese Gebiete genannten Vogelarten zu berücksichtigen. Übergeordnetes Ziel ist die Erreichung eines günstigen Erhaltungszustands dieser Vogelarten in den jeweiligen Vogelschutzgebieten.

Biotopkomplex

In 35 m Entfernung westlich des Plangebiets befindet sich der Biotopkomplex „Grünlandkomplex aus Glatthaferwiesen und Silgenwiesen zwischen Zeiskamer Mühle und Bärenbusch“.



Biotopkomplex (Quelle: www.naturschutz.rlp.de)

Es handelt sich hierbei um einen regional bedeutsamen Wiesenkomplex aus Mageren Flachlandmähwiesen, Silgenwiesen und Altbaumbeständen, welche ein

wichtiges Biotopverbundelement zwischen zentralen Wiesenbereichen nördlich Ottersheim und den Wiesen an der Neumühle sind. Das ausgewiesene Schutzziel ist die Erhaltung und Entwicklung magerer Glatthaferwiesen und Silgenwiesen. 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.

Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG, welches nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

4.2. Wasserrecht

Gewässer:

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft jedoch von südwestlicher in nordöstlicher Richtung die Queich. Bei dem Gewässer handelt es sich um ein Gewässer II. 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 II. Ordnung sind solche, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers II. Ordnung entfernt sind.

Somit steht – vorbehaltlich einer abweichenden Entscheidung der zuständigen Wasserbehörde, – ein Streifen von 40 m Breite entlang des Gewässers weder für eine Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Zusätzlich sind einige Gräben in der Umgebung der Zeiskamer Mühle vorhanden, die zur Regulierung der Wassermenge der Queich bzw. zur Entwässerung von landwirtschaftlich genutzten Flächen angelegt wurden. Die Gräben sind teilweise nicht mehr wasserführend und nur noch durch die Ufervegetation in der Landschaft erkennbar.

Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich zum Teil innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 29.04.2002 verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Queich. Die bestehenden Gebäude der Zeiskamer Mühle sowie die Zufahrt sind aus dem Überschwemmungsgebiet ausgeklammert.

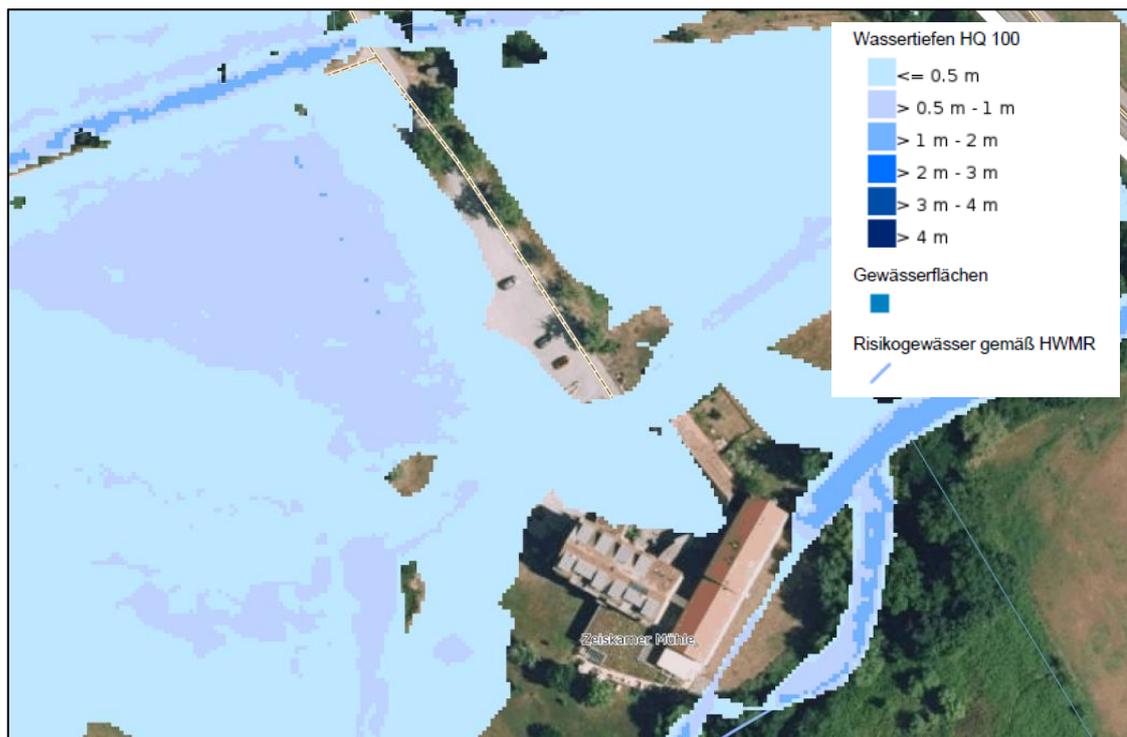
Gemäß § 78 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 76 Abs. 3 WHG ist in festgesetzten bzw. fachtechnisch festgestellten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Nach § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben

- a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die geforderten Nachweise und Unterlagen sind mit den Anträgen auf Einzelbauvorhaben vorzulegen.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; aufgerufen unter: hochwassermanagement.rlp-umwelt.de) besteht bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) für einen überwiegenden Teil der als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Fläche eine Überflutungsgefahr.



Hochwassergefahrenkarte und Überschwemmungsgebiet (Quelle: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de>)

Beim Planungsgebiet handelt es sich nicht um eine Neuausweisung eines Baugebiets, da bereits Bauten der Zeiskamer Mühle vorhanden sind und durch den Bebauungsplan nur eine Erweiterung der bestehenden Bebauung ermöglicht werden soll. Durch die Erweiterung der vorhandenen Baulichkeiten kommt es

dennoch zu einer zusätzlichen Versiegelung und einem Verlust an Retentionsraum. Um die Planung verwirklichen zu können, ist daher eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Regelungen der Rechtsverordnung erforderlich. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens gestellt.

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.

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits größtenteils baulich genutzte Fläche in Form eines Hotel- und Restaurantbetriebs.

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wiesenflächen als Weideflächen umgeben. Nördlich des Änderungsbereichs des Bebauungsplans liegen zudem die dem Hotel zugehörige Stellplatzflächen.

An der Erschließungsstraße befindet sich ein Wohngebäude in ca. 200 m Entfernung nördlich zur Zeiskamer Mühle. Weiter nördlich befindet sich der örtliche Sportplatz mit Vereinsgebäude. In einer Entfernung von ca. 250 m östlich des Plangebiets befindet sich die bauliche Nutzung eines Reitvereins.

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über eine private Erschließungsstraße an die Landesstraße L 540 angeschlossen. Die Verkehrsfläche ist bereits ausreichend dimensioniert.

Aufgrund der bestehenden Hotel-/Restaurantnutzung ist eine ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser sowie die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers durch das bestehende Leitungsnetz gegeben. Ein Ausbau ist aufgrund des geplanten Vorhabens nicht erforderlich.

Das Niederschlagswasser kann, entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes, versickert werden.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Kap. 8.3) 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 die direkt an das Plangebiet angrenzende L 540 und den Sportplatz in 850 m nördlicher Entfernung.

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. 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

Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet ist nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind insbesondere mögliche Vorkommen europäischer Vogelarten, holzwohnender Käferarten, Eidechsen und Fledermäuse. 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.

Zur weitergehenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein gesondertes Fachgutachten erstellt („Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP - Erweiterung Restaurant u. Buffetbereich der Zeiskamer Mühle, Hauptstraße 87, 67378 Zeiskam“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 30.09.2022).

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung Beeinträchtigungen geschützter Tierarten zur Folge hat. Vor diesem Hintergrund sind verschiedene Schutz-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sowie Auflagen bei der Bauausführung notwendig, um das Eintreten der Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu vermeiden. Bei termin- und fachgerechter Umsetzung der im Gutachten aufgelisteten Schutz-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1-4 BNatSchG vermieden werden. Damit ist das Vorhaben aus der Sicht des Artenschutzes zulässig.

Bezüglich der näheren Inhalte des Gutachtens und der erforderlichen Schutz-,

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

An der Art der baulichen Nutzung werden keine grundlegenden inhaltlichen Änderungen vorgenommen. Aufgrund der geplanten Erweiterung des Restaurantbereiches und um Umbauten im Bestand zu ermöglichen, wird jedoch die maximal zulässige Zahl der Hotelzimmer von 50 auf 70 sowie die Gastraumfläche von 400 m² auf 600 m² erhöht. Zugleich wird klargestellt, dass sich die festgesetzte Gastraumfläche nur auf Flächen innerhalb des Gebäudes bezieht. Die Flächen von offenen und überdachten Terrassen sind, auch wenn sie für Sitzplätze von Gästen genutzt werden, nicht auf die maximal zulässige Gastraumfläche anzurechnen.

Im Übrigen wird an den Festsetzungen festgehalten. Insbesondere wird daran festgehalten, dass das Vorliegen einer wasserrechtlichen Genehmigung zum Bauen in einem Überschwemmungsgebiet bzw. zum Ausgleich des durch die Planung entfallenden Retentionsvolumens Voraussetzung für die Zulässigkeit der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen ist. Damit ist gewährleistet, dass Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet bzw. in tatsächlich überschwemmungsgefährdete Flächen erst dann erfolgen können, wenn auch die wasserrechtlich erforderliche Kompensation geregelt ist.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

An den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden keine Änderungen vorgenommen. Somit sind weiterhin Gebäude bis 2.400 m² Grundfläche zulässig.

6.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Im bislang gültigen Bebauungsplan ist im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine überbaubare Grundstücksfläche mit einem Abstand von 10 m zur festgesetzten privaten Grünfläche festgesetzt.

Die Ausdehnung der festgesetzten privaten Grünfläche im südlichen Teilbereich der Planung bleibt unverändert erhalten. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zu dieser Grünfläche wird im Rahmen der Änderungsplanung jedoch auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung auf bis zu 1 m Abstand zur Grenze des Sondergebietes reduziert.

Zur Kompensation der Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche auf der südwestlichen Seite des Anwesens wird in Nordosten des Anwesens die überbaubare Grundstücksfläche auf den heutigen Gebäudebestand zurückgenommen. Damit ergibt sich ein Abstand von 20 m anstelle der bislang gültigen 10 m zur nordöstlichen Grenze des Bebauungsplan-Geltungsbereiches.

Insgesamt kommt es durch die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche zu einer geringfügigen Verringerung der einbezogenen Fläche um 50 m² von 3.180 m² auf 3.130 m².

6.2.4. Bauweise

Änderungen an den Festsetzungen zur Bauweise werden nicht vorgenommen.

6.2.5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind – wie bislang – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und festgesetzter Flächen für Stellplätze zulässig. Gegenüber der bisherigen Planfassung werden – aufbauend auf einer bereits vorliegenden Baugenehmigung für Stellplätze unmittelbar nördlich des Mühlenanwesens – im betreffenden Bereich zusätzliche Flächen für Stellplätze festgesetzt.

6.2.6. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Ursprungsbebauungsplan sind Regelungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt, welche weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Es handelt sich hierbei um Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung, Stellplatzbegrünung, Anforderungen an die Beleuchtung sowie die Ausgestaltung der unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes.

Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber der darauf folgenden freien Landschaft zu gewährleisten, wurde im Bebauungsplan „Zeiskamer Mühle“ am südlichen Rand des Plangebietes eine private Grünfläche festgesetzt. Diese private Grünfläche wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

An den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Klarstellend wird jedoch ergänzt, dass für eingeschossige Bauteile neben begrünten Dächern auch flächige Verglasungen bis 15° Neigung zulässig sind. Damit sollen Verglasungen von überdachten Terrassen ermöglicht werden.

6.4. Hochwasserschutz

Für den Bereich des Plangebiets ergeben sich durch die geplante Neubebauung Eingriffe in das Retentionsvolumen. Die Verluste an Überschwemmungsvolumen sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes auszugleichen. Da der Eingriff nur durch private Grundstückseigentümer erfolgt, wird der Nachweis des Ausgleichs des Retentionsvolumens nicht im Bebauungsplanverfahren durch die Ortsgemeinde erbracht. Vielmehr wird die Nachweispflicht auf die nachfolgende Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durch die privaten Bauherren verschoben.

Gemäß Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans kann der wasserwirtschaftliche Ausgleich im Bereich der landespflegerischen Ausgleichsfläche erbracht werden. Angesichts der Größe dieser Fläche (4.000 m²) ist eine Umsetzung der Festsetzung grundsätzlich möglich.

Im Bebauungsplan erfolgt allerdings keine Fixierung auf eine konkrete Maßnahme. Vielmehr wird die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen gemäß § 9 Absatz 2 BauGB unter den bedingenden Vorbehalt gestellt, dass zuerst eine was-serrechtliche Genehmigung für den Ausgleich des entfallenden Retentionsvolu-mens vorliegen muss.

Weiterhin bleibt die bauordnungsrechtliche Festsetzung, dass Veränderungen der natürlichen Geländehöhe durch Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, unverändert bestehen. Damit werden weitergehende Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet vermieden.

In den Hinweisen zum Ursprungsbebauungsplan, die unverändert fortgelten, ist dargelegt, dass das Planungsgebiet innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Queich liegt. Es wird gesondert darauf hingewiesen, dass sich im Falle von Hochwasserereignissen aus dem Bebauungsplan kein Schadensersatzanspruch sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung des Hochwasserschutzes ableiten lässt.

6.5. Grünordnung

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

Bezüglich der Flächenbilanz wird auf den Umweltbericht, Kapitel 8.1.4 verwiesen. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung zu erwarten.

6.5.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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 möglicher-weise verbleibende Eingriff bestimmt, der innerhalb des Plangebiets selbst nicht ausgeglichen werden kann und dem eine Ausgleichsfläche oder Aus-gleichsmaßnahme an einem anderen Ort innerhalb des gleichen Naturraums zu-gewiesen 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.

6.5.2. Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

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:

Ortsgemeinde Zeiskam, Begründung zum Bebauungsplan „Zeiskamer Mühle, 1. Änderung“
Entwurfssfassung vom 25.04.2024

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
<u>Landschaftsbild</u>	<u>hoch</u> landschaftsbildprägendes Gebäudeensemble im Außenbereich mit angrenzenden und ebenfalls prägenden Gehölzbeständen.	<u>gering</u> Durch die Änderung des Bebauungsplans werden nur eingeschossigen Anbauten an das bestehende Gebäudeensemble zugelassen. Die umgebenden Grünstrukturen bleiben weitgehend erhalten.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des bereits durch den bislang gültigen Bebauungsplan erbrachten biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.
<u>Klima/ Luft</u>	<u>gering</u> Angesichts der bestehenden Versiegelungen ergibt sich für den Bereich des Planungsgebiets kein relevanter Beitrag zur Frisch- bzw. Kaltlufterzeugung.	<u>gering</u> Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Versiegelung zugelassen.	--
<u>Wasser</u>	<u>sehr hoch</u> Angrenzend an das Planungsgebietes ist ein Fließgewässer vorhanden. Die Fläche ist in Teilen überflutungsgefährdet. Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 43 mm/Jahr angegeben und ist damit gering.	<u>hoch</u> Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Versiegelung zugelassen Die Gewässerrandstreifen bleiben unberührt. Der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet bzw. die tatsächlich überflutungsgefährdeten Flächen bleibt unverändert bestehen.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen einer gesonderten wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung auszugleichen sein wird.
<u>Boden</u>	<u>mittel</u> Im Bestand hoher Versiegelungsgrad. Die offenen Böden sind grundwasserbeeinflusst.	<u>gering</u> Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Versiegelung zugelassen.	--
<u>Pflanzen</u>	<u>hoch</u> Bei den Flächen des Planungsgebiets handelt es sich um ein Mühlenareal mit hohem Versiegelungsgrad und umgebenden Gartenflächen. Das Gesamtensemble ist eingebettet in einen hochwertigen Landschaftsraum entlang der Queich.	<u>gering</u> Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Allerdings wird die überbaubare Grundstücksfläche verschoben. Betroffen sind Gartenflächen mit Rasen und einzelnen Gehölzen.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des bereits durch den bislang gültigen Bebauungsplan erbrachten biotopbezogenen

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
			Ausgleichs kompensiert wird.
<u>Tiere</u>	<u>hoch</u> Bei den Flächen des Planungsgebiets handelt es sich um ein Mühlenareal mit hohem Versiegelungsgrad und umgebenden Gartenflächen. Das Gesamtensemble ist eingebettet in einen hochwertigen Landschaftsraum entlang der Queich.	<u>gering</u> Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Allerdings wird die überbaubare Grundstücksfläche verschoben. Betroffen sind Gartenflächen mit Rasen und einzelnen Gehölzen.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des bereits durch den bislang gültigen Bebauungsplan erbrachten biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.

6.5.3. Kompensation der Eingriffe

Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bislang gültigen Planungsrecht zugelassen wird, sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die bislang festgesetzte Ausgleichsfläche auf Flurstück 1986 südlich des Mühlenareals in Form einer Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in extensive Wiesenflächen bleibt bestehen und ist weiterhin ausreichend.

6.5.4. Natura2000-Vorprüfung

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets innerhalb des Vogelschutzgebiets (VSG DE 6715-401 „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“) und des FFH-Gebiets „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (FFH DE – 6715-302) wurde eine Natura2000 Vorprüfung notwendig. Diese wurde durch das Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann erstellt („FFH- und VSG–Vorprüfung für die Natura2000-Gebiete FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (DE – 6715-302), Vogelschutzgebiet (VSG) „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (DE 6715-401) - Erweiterung Restaurant u. Buffetbereich der Zeiskamer Mühle, Hauptstraße 87, 67378 Zeiskam“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 06.09.2022).

Ziel der Natura2000 Vorprüfung war es zu klären, ob das geplante Vorhaben im konkreten Fall dazu geeignet ist, die betroffenen Natura 2000 Gebiete in ihren maßgeblichen Bestandteilen und Erhaltungszielen erheblich zu beeinträchtigen (Möglichkeitsmaßstab).

Ergebnis der Natura2000 Vorprüfung ist, dass für die Natura2000-Gebiete FFH Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (DE – 6715-302) und Vogelschutzgebiet (VSG) „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (DE 6715-401) bei Einhaltung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen mit keinen

signifikanten, erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der potentiell betroffenen, planungsrelevanten Arten zu rechnen ist. Lebensraumtypen des Anhang I sind nicht betroffen und die Erhaltungsziele der Natura2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Das Screening kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der betroffenen Natura2000-Gebiete verursacht und deren Schutz- und Erhaltungsziele nicht tangiert werden.

6.5.5. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im artenschutzrechtlichen Gutachten zum Bebauungsplan (NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 30.09.2022) sowie in der Natura2000 Vorprüfung (NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 06.09.2022) werden folgende, in Bezug auf den Änderungsbereich des Bebauungsplans relevante Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf die Natura2000-Gebiete benannt:

Baufeldräumung

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Vogelschutzzeit und der Hauptvegetationszeit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Falls Arbeiten innerhalb der Vogelschutzzeit geplant sind, ist das Baufeld durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vor Start der Bautätigkeiten und sonstiger Maßnahmen auf eine Brut seltener oder streng geschützter Vogelarten im Wirkraum der Maßnahme zu kontrollieren. Bei Bedarf müssen gegebenenfalls weitere Vermeidungsmaßnahmen durch die ÖBB geplant bzw. durchgeführt werden.

Materiallagerung und Baustelleneinrichtung

Flächen zur Materiallagerung und Baustelleneinrichtung sollten möglichst auf bereits befestigten bzw. intensiv genutzten Flächen (z.B. Parkplatzbereich, Parkrasenflächen des Flurstücks 1984/1) eingerichtet werden.

Vogelschutzglas

Um ein erhöhtes Tötungsrisiko z.B. durch Kollisionstod zu vermeiden, darf es an Glasflächen nicht zu Spiegelungen der Umgebung kommen. Eine Fensteranordnung, die den Anschein eines durchfliegbaren Korridors erweckt oder eine Eckverglasung, kann das Risiko von Schlagopfern ebenfalls erhöhen, und sollte vermieden werden.

Glasflächen müssen entsprechend entspiegelt oder bedruckt sein, abgedunkelt werden oder für Vögel anderweitig kenntlich gemacht werden (z.B. durch Vogel-Silhouetten Aufkleber).

Dies betrifft auch die temporären Einrichtungen wie z.B. Baucontainer.

Schutz der Storchenbrut

Um Störungen der Storchenbrut westlich des Vorhabens zu minimieren, sind störungsintensive Bauphasen (z.B. Rohbau–Erstellung) möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit des Weißstorches zu tätigen. Die Fortpflanzungszeit dauert von Mitte März/ Anfang April – bis Ende Juli/ Anfang August. Während der Fortpflanzungszeit sind potentielle Beeinträchtigungen und Störungen durch eine Ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Die Durchführung der beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung zu überwachen. Zu beachten sind folgende Aufgaben:

- Kontrolle der Einhaltung, Durchführung und Umsetzung der geplanten Maßnahmen
- Zeitliche und inhaltliche Koordination der notwendigen Arbeiten bezüglich der artenschutzfachlichen Anforderungen
- Dokumentation der notwendigen Maßnahmen sowie deren Abnahme bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit.

Die Maßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist gewährleistet, dass die Vorgaben im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens als Auflagen in den Baubeschied übernommen werden können.

6.6. Ver und Entsorgung

6.6.1. 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.

6.6.2. Ableitung des Schmutzwassers

Das im Bereich des Sondergebiets „Hotel und Gastronomie“ anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Leitung eingeleitet werden. Aufgrund der geringen Größe der vorgesehenen Erweiterung ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Abwasserleitungen und –einrichtungen ausreichend dimensioniert sind. Festsetzungserfordernisse bestehen somit ebenfalls nicht.

6.6.3. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Zur Umsetzung landespflegerischer und wasserrechtlicher Zielvorstellungen wird entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes vorgegeben, dass das im Bereich der Neubebauung anfallende Niederschlagswasser – wie im Ursprungsbebauungsplan - breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder alternativ als Brauchwasser zu verwerten ist. Sofern eine Versickerung

angesichts der Geländetopographie oder der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist – vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - ausnahmsweise eine Ableitung in ein Gewässer zulässig.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind nicht erforderlich.

8. Umweltbericht

8.1. Beschreibung der Planung

8.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Zeiskamer Mühle wird derzeit bereits als Hotel und Restaurant genutzt. Die Betreiber beabsichtigen jedoch eine Erweiterung insbesondere im Bereich der Restaurantflächen, aber auch im Beherbergungsbereich.

Hierfür wurde bereits im Jahr 2006 ein Bebauungsplan aufgestellt. Die damalige Erweiterungsplanung wurde in wesentlichen Teilen umgesetzt. Allerdings wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Zeiskamer Mühle“ im Jahr 2006 bewusst auch die Möglichkeit weiterer Entwicklungsoptionen offen gehalten.

Im Rahmen der Konkretisierung der jetzigen Erweiterungsplanungen hat sich gezeigt, dass die ursprünglich angedachte Erweiterungsoption in östlicher Richtung nicht sinnvoll umsetzbar sein wird, da der Bedarf insbesondere im Bereich der Gastronomieflächen besteht und hier nur im Westen des Gebäudekomplexes die erforderlichen Verbindungen mit den bestehenden Einrichtungen gegeben sind. Daher wird nun eine Erweiterung vorrangig in Richtung Westen angestrebt.

Das geplante Vorhaben hält zwar die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ein, kann jedoch nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des gültigen Bebauungsplans „Zeiskamer Mühle“ realisiert werden. Zudem ergeben sich Überschreitungen des bislang maximal zulässigen Zimmerzahl und der Gastraumflächen.

Das geplante Vorhaben ist daher nur nach einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich. Inhalt der Änderung ist im Wesentlichen eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine Erweiterung des Umfangs der zulässigen Nutzung durch Beherbergungsbetriebe und Gaststätten.

8.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage von Zeiskam an der Landesstraße L 540 Richtung Bellheim. Die Zeiskamer Mühle grenzt direkt an die in West-Ost-Richtung verlaufende Queich an. Südöstlich der Zeiskamer Mühle erstrecken sich die ausgedehnten Waldflächen des Bellheimer Waldes.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine ca. 6.280 m² große Fläche.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits größtenteils baulich genutzte Fläche in Form eines Hotel- und Restaurantbetriebs.

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wiesenflächen als Weideflächen umgeben. Die entlang der Zufahrt gelegenen Flächen nördlich des Plangebiets werden zudem als geschotterter Parkplatz genutzt.

8.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planerische Zielsetzung der Ortsgemeinde für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind insbesondere

- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die geplante Erweiterung der etablierten und überregional bekannten Hotel- und

Restaurantnutzung, welche für den Tourismus der Ortsgemeinde von besonderer Bedeutung ist,

- 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 Be-stand / künfti-ges Baurecht
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	1.900 m ²	2.400 m ²	
Sonstige versiegelte Fläche	1.010 m ²	1.010 m ² *	
Verkehrsfläche	80 m ²	80 m ²	
<i>Summe versiegelte Flächen</i>	2.990 m²	3.490 m²	+ 500 m²
<i>Nicht versiegelte Flächen</i>			
Sondergebiet Nicht überbaubare Flächen	---	2.790 m ²	
Grünfläche im Bereich des Ho-tels/des Restaurants	3.290 m ²	--	
<i>Summe unversiegelte Fläche</i>	3.290 m²	2.790 m²	- 500 m²
Gesamt	6.280 m²	6.280 m²	

* entspricht gemäß der konkreten Vorhabenplanung dem Bestand; Die Versiegelung bleibt Teil der insgesamt zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze etc. bis GR II = 4.800 m².

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 500 m².

Gegenüberstellung der derzeit gültigen planungsrechtlichen zulässige Situation ergibt sich keine Veränderung der maximal zulässigen Versiegelung, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben.

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 Unterschützstellungen

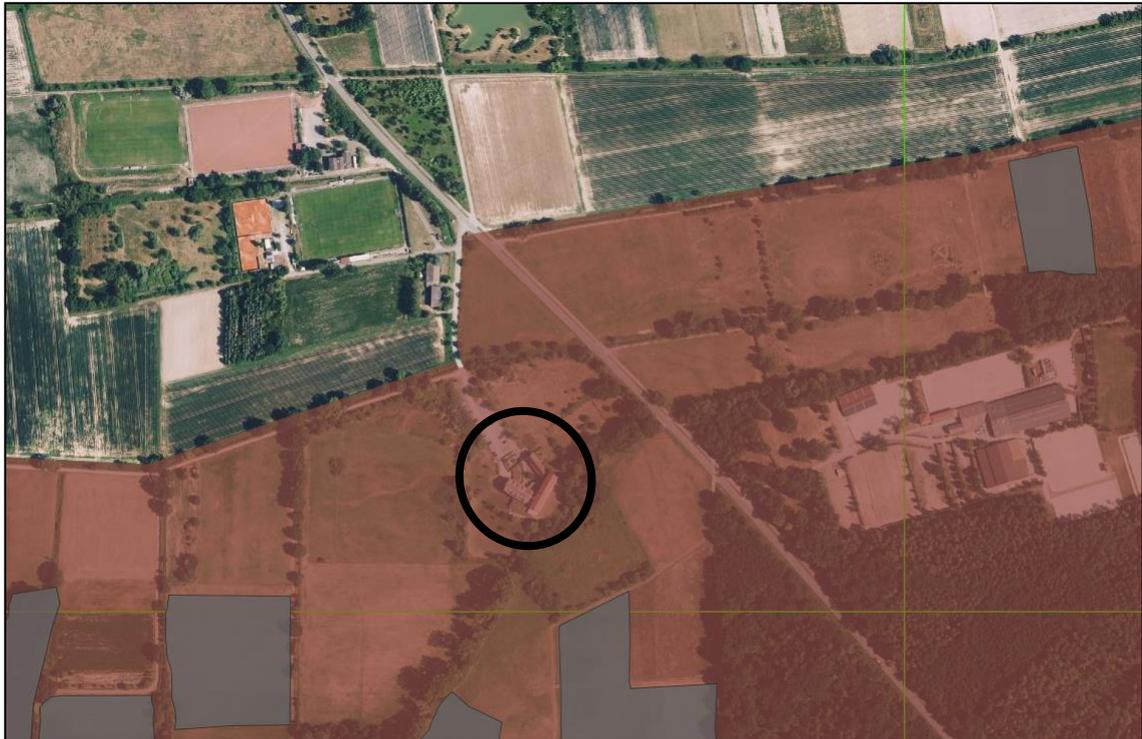
Innerhalb des Planungsgebietes bestehen naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt außerdem im gentechnikfreien Gebiet nach § 19 LNatSchG, welches nahezu die gesamte Fläche von Rheinland-Pfalz umfasst. Das Planungsgebiet wird von keinen denkmalrechtlichen Schutzgebietsausweisungen tangiert.

Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich im FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ sowie im Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“.

Genereller Zweck der Unterschützstellung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebieten) ist nach § 25 Abs. 2 LNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in der Anlage 1 des LNatSchG für die betreffenden Gebiete gemeldeten natürlichen Lebensraumtypen und Arten. Durch die Berücksichtigung von Erhaltungszielen soll gewährleistet werden, dass:

4. Es zu keinem Verlust der gemeldeten (signifikanten) Lebensraumtypen und Arten kommt,
5. die Größe der gemeldeten Vorkommen ungefähr erhalten bleibt und
6. die Qualität der gemeldeten Vorkommen erhalten bleibt. Das Verhältnis der Erhaltungszustände A/B/C soll (bezogen auf das gesamte Natura 2000-Gebiet) in etwa gleich bleiben beziehungsweise darf sich zumindest nicht in Richtung schlechterer Zustände verschieben.



Ausgewiesene FFH- und Vogelschutzgebiete (Quelle: www.naturschutz.rlp.de)

FFH-Gebiet 6715-302 „Bellheimer Wald mit Queichtal“

Der Bellheimer Wald zwischen Landau und Germersheim ist ein großflächiges Waldgebiet auf dem Schwemmkegel der Queich. Dies ist einer der Schwemmfächer der oberen Rheinniederung, die für die Vernetzung von Rheinauenbiotopen mit dem Pfälzerwald von besonderer Bedeutung sind (LANIS 2013).

Kennzeichen des Bellheimer Waldes sind die teils lichte Waldstruktur bis hin zum Halboffenland-Charakter und die enge, mosaikartige Verzahnung mit wechselfeuchten Grünland- und Fließgewässerbiotopen. Auch sind Bereiche vorhanden, die ruhig und weitgehend frei von Störungen sind. Die Größe des FFH-Gebiets 6715-302 beträgt 4.679 ha. Die Meldung an die EU erfolgte im Mai 2004. Im Bereich des Plangebiets wird das FFH-Gebiet durch die Ortslage von Bellheim und das Stadion begrenzt.

Die Bedeutung des Schutzgebiets ergibt sich aufgrund der Lebensräume für zahlreiche hochgradig spezialisierte Tier- und Pflanzenarten, so z.B. die charakteristische Binnendüne mit offenen Silbergrasfluren, die zahlreichen Gräben als Standorte unterschiedlicher Nass- und Feuchtwiesengesellschaften oder der Stieleichen- und Hainbuchenwald. Die besondere Schutzwürdigkeit des FFH-Gebiets resultiert aus dem Vorhandensein eines ausgedehnten Waldgebiets, dem Vorkommen von Tierarten der lichten Wälder (u. a. Ziegenmelker und Hirschkäfer) sowie dem Vorkommen magerer Feuchtwiesen, naturnaher Tieflandbäche und von Auwaldmosaiken. Auch das Vorhandensein von Fledermaushabitaten bewirkt eine besondere Schutzwürdigkeit des FFH-Gebiets.

In der Anlage 1 zu § 1 Abs. 1 der "Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten" vom 18. Juli 2005 werden für das FFH-Gebiet 6715-302 folgende Erhaltungsziele benannt:

"Erhaltung oder Wiederherstellung

5. *der strukturreichen Grünlandgebiete der Bachniederungen mit nicht intensiv genutzten Mähwiesen und Magerrasen, auch als Lebensraum für Schmetterlinge*
6. *einer naturnahen Fließgewässerdynamik vor allem als Lebensraum für eine artenreiche Fisch- und Libellenfauna*
7. *von Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern sowie bachbegleitenden Auenwaldstreifen auf den mittleren und feuchten Standorten und von lichten Kiefernwäldern mit Freiflächen (insbesondere mit Sandrasen, Zwergstrauchheiden, Mähwiesen) auf den Dünen und Flugsandfeldern*
8. *von Laichgewässern für den Kammmolch".*

Im Hinblick auf die Arten des Anhangs II FFH-RL ergeben sich die Erhaltungsziele in Verbindung mit den in Anlage 2 zu § 1 Abs. 1 beschriebenen Lebensraumansprüchen der gemeldeten Arten.

Vogelschutzgebiet 6715-401 „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“

Das Vogelschutzgebiet 6715-401 „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ ist in weiten Bereichen flächengleich mit dem FFH-Gebiet 6715-302 "Bellheimer Wald mit Queichtal". Es erstreckt sich vom Kreis Landau in der Pfalz über den Kreis Südliche Weinstraße bis in den Kreis Germersheim. Das 5.324 ha umfassende Vogelschutzgebiet umfasst den ausgedehnten, von Westen nach Osten sich verbreiternden Schwemmfächer der Queichniederung. Hervorzuhebende Lebensräume sind die feuchten Alteichenbestände und hochgelegenen trockenen Kiefernwälder auf Sandböden. Grünland tritt zum einen als Magergrünland mit Sandrasen bei Germersheim auf und zum anderen in Form ausgedehnter Feuchtwiesen im westlichen und mittleren Gebietsteil. Die artenreichen Vogelbestände im Gebiet erreichen landesweit höchste Dichten mit charakteristischen Waldvogelarten, insbesondere Spechte. Das Grünland beherbergt die landesweit größte Brutpopulation des Wachtelkönigs. Im Gebiet nisten weiterhin Weißstorch, Schwarzkehlchen und zahlreiche weitere Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (LUWG 2006).

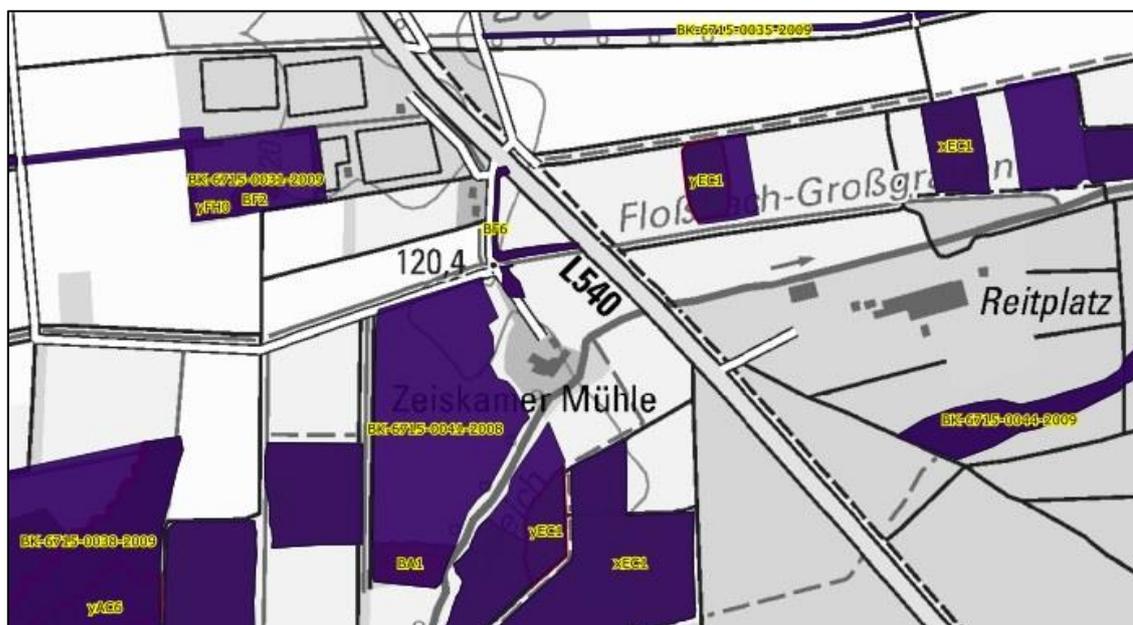
In Anlage 3 zu § 2 Abs. 1 der " Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten" vom 18. Juli 2005 (LVO 2005) werden für das VSG-Gebiet 6715-401 folgende Erhaltungsziele benannt:

"Erhaltung oder Wiederherstellung der struktur- und artenreichen Grünlandgebiete der Bachniederungen, der artenreichen Mischwaldbestände auf den mittleren und feuchten Standorten, der lichten Kiefernwälder mit den Freiflächen (insbesondere mit Sandmagerrasen, Zwergstrauchheiden, Streuobstwiesen) auf Dünen und Flugsandfeldern".

Gemäß § 2 der Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten sind neben den allgemein gehaltenen Erhaltungszielen für die Vogelschutzgebiete grundsätzlich die Lebensraumsansprüche der für diese Gebiete genannten Vogelarten zu berücksichtigen. Übergeordnetes Ziel ist die Erreichung eines günstigen Erhaltungszustands dieser Vogelarten in den jeweiligen Vogelschutzgebieten.

Biotopkomplex

In 35 m Entfernung westlich des Plangebiets befindet sich der Biotopkomplex „Grünlandkomplex aus Glatthaferwiesen und Silgenwiesen zwischen Zeiskamer Mühle und Bärenbusch“.



Biotopkomplex (Quelle: www.naturschutz.rlp.de)

Es handelt sich hierbei um einen regional bedeutsamen Wiesenkomplex aus Mageren Flachlandmähwiesen, Silgenwiesen und Altbaumbeständen, welche ein wichtiges Biotopverbundelement zwischen zentralen Wiesenbereichen nördlich Ottersheim und den Wiesen an der Neumühle sind. Das ausgewiesene Schutzziel ist die Erhaltung und Entwicklung magerer Glatthaferwiesen und Silgenwiesen. 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.

Gewässer

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft jedoch von südwestlicher in

nordöstlicher Richtung die Queich. Bei dem Gewässer handelt es sich um ein Gewässer II. 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 II. Ordnung sind solche, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers II. Ordnung entfernt sind.

Somit steht – vorbehaltlich einer abweichenden Entscheidung der zuständigen Wasserbehörde, – ein Streifen von 40 m Breite entlang des Gewässers weder für eine Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Zusätzlich sind einige Gräben in der Umgebung der Zeiskamer Mühle vorhanden, die zur Regulierung der Wassermenge der Queich bzw. zur Entwässerung von landwirtschaftlich genutzten Flächen angelegt wurden. Die Gräben sind teilweise nicht mehr wasserführend und nur noch durch die Ufervegetation in der Landschaft erkennbar.

Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich zum Teil innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 29.04.2002 verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Queich. Die bestehenden Gebäude der Zeiskamer Mühle sowie die Zufahrt sind aus dem Überschwemmungsgebiet ausgeklammert.

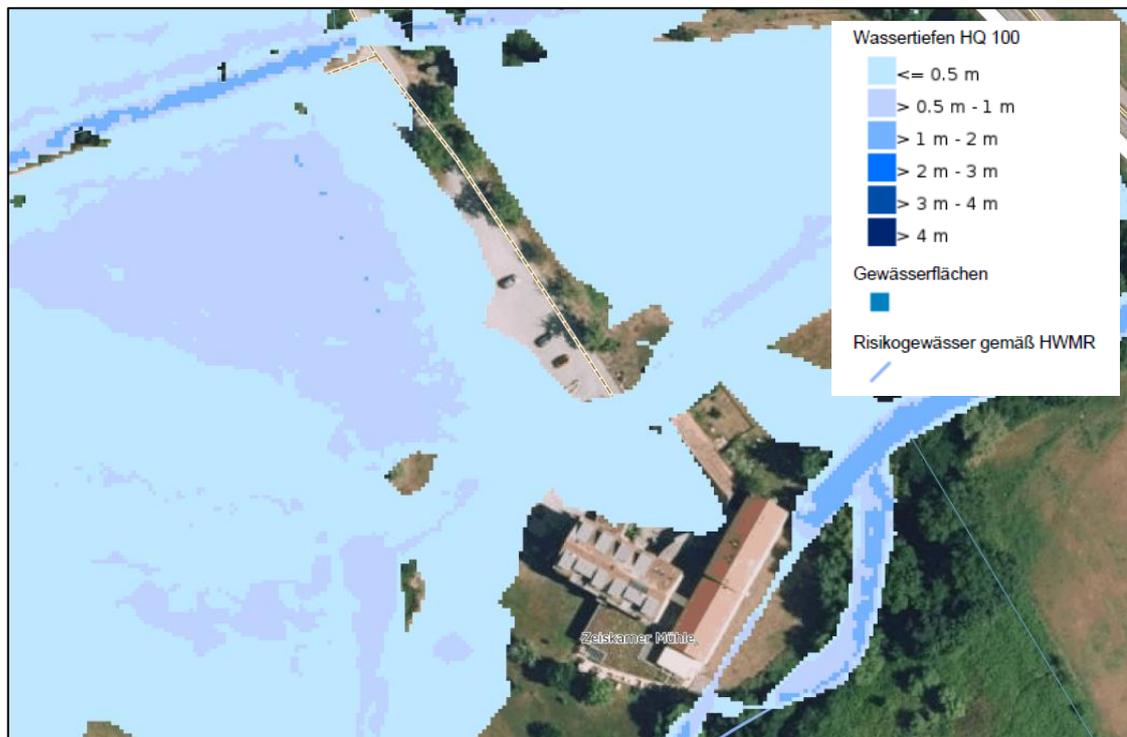
Gemäß § 78 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 76 Abs. 3 WHG ist in festgesetzten bzw. fachtechnisch festgestellten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Nach § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die geforderten Nachweise und Unterlagen sind mit den Anträgen auf Einzelbauvorhaben vorzulegen.

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 einen überwiegenden Teil der als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Fläche eine Überflutungsgefahr.



Hochwassergefahrenkarte und Überschwemmungsgebiet (Quelle: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de>)

Beim Planungsgebiet handelt es sich nicht um eine Neuausweisung eines Baugebiets, da bereits Bauten der Zeiskamer Mühle vorhanden sind und durch den Bebauungsplan nur eine Erweiterung der bestehenden Bebauung ermöglicht werden soll. Durch die Erweiterung der vorhandenen Baulichkeiten kommt es dennoch zu einer zusätzlichen Versiegelung und einem Verlust an Retentionsraum. Um die Planung verwirklichen zu können, ist eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung von den Regelungen der Rechtsverordnung erforderlich. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag wird parallel zum Bebauungsplanverfahren gestellt.

8.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

8.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

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

Die Unterlagen zur Bebauungsplan-Änderung wurden daraufhin durch eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine Natura2000-Vorprüfung ergänzt.

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, Rodung einzelner Gehölze
- 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 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 durch Außengastronomie und den durch das Vorhaben induzierten Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Heizen und den durch das Vorhaben induzierten Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Außengastronomie und den durch das Vorhaben induzierten 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". In der Untereinheit zählt das Planungsgebiet zum „Queichschwemmkegel“.

Der Queichschwemmkegel ist ein breiter, ebener Schwemmkegel, der bereits in der Vorhügelzone des Haardtrandes ansetzt und allmählich zur Rheinniederung abfällt. Die schwach eingesenkten schmalen Talauen der Queich und ihrer Nebenbäche durchziehen und gliedern den Schwemmkegel oberflächlich.

Das Plangebiet weist durch die Abflussmulden der historischen Gewässerläufe ein schwach bewegtes Relief auf.

8.4.2. 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.

8.4.3. Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs.

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. Der Queichschwemmkegel wird dominiert von sandigen und sandig-kiesigen Böden.

Die Fläche des Planungsgebiets stellt sich als weitestgehend eben dar.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit einem Hotelgebäude und den zugehörigen Zugangs- und Nebenflächen versiegelt.

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.

Für die Ausbildung des Lokalklimas sind v.a. die Wasserflächen der Queich mit ihren Nebengewässern/Gräben, die Ackerbauflächen/Wiesen und die großflächigen Waldgebiete in der Umgebung des Plangebiets verantwortlich. Aufgrund der Entfernung der Zeiskamer Mühle zum Ortsbereich, der Größe des Plangebiets und dem bestehenden Versiegelungsgrad bewirkt das Plangebiet jedoch kaum Kaltluftentstehung und ist für die klimatische Ausgleichsfunktion der Ortslage vernachlässigbar.

8.4.5. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand ist aufgrund der Nähe zur Queich und den angrenzenden Gräben als gering einzustufen.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird vom Gewässersystem der Queich geprägt, die von südwestlicher in nordöstlicher Richtung fließt. Nördlich der Zeiskamer Mühle verläuft der Floßbach bzw. Großgraben, der östlich der L 540 in die Queich mündet. Zusätzlich sind einige Gräben in der Umgebung der Zeiskamer Mühle vorhanden, die zur Regulierung der Wassermenge der Queich bzw. zur Entwässerung von landwirtschaftlich genutzten Flächen angelegt wurden. Die Gräben sind teilweise nicht mehr wasserführend und nur noch durch die Ufervegetation in der Landschaft erkennbar.

Südlich der Zeiskamer Mühle fließt unmittelbar die Queich, deren Wasser für die Mühlennutzung diente. Für den Betrieb der Mühle wurde ein künstliches Bachbett mit einem Absturz direkt angrenzend an das Hauptgebäude angelegt. Zur Regelung der Wassermenge wurde ein Umlaufgraben angelegt, dessen Zufluss durch ein Wehr geregelt wurde.

Der Mühlenbetrieb wurde bereits seit einiger Zeit eingestellt, sodass eine Regelung der Wassermenge nicht mehr erfolgt. Heute fließt die Hauptwassermenge der Queich durch den Umlaufgraben und nur in regenreichen Monaten wird das ursprüngliche Bachbett gespeist. Aufgrund der künstlichen Fassung des Bachbeets und der geringen Wassermengen ist dieser Bachabschnitt als Lebensraum nur von sehr geringer Bedeutung.

Das Wehr zum Umlaufgraben stellt eine kaum überwindbare Barriere für Fische und sonstige Wasserlebenswesen dar. Der Grundstückseigentümer plant im Bereich des Wehrs eine Fischtreppe einzubauen, um die Durchgängigkeit des Gewässers wieder herzustellen. Gleichzeitig soll die Fischtreppe für Besucher seines Hotels/Restaurants zu besichtigen sein. Da für die Fischtreppe ein eigenes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich ist, ist dieser Bereich nicht im Bebauungsplan enthalten.

Zwischen der Zeiskamer Mühle und dem bestehenden Parkplatz verlief ursprünglich ein Graben, der Anschluss an die Queich hatte. Heute übernimmt der Graben keine wasserwirtschaftliche Funktion mehr, da er durch die Queich nicht mehr gespeist wird. Zudem wurde er in Teilbereichen, so auch zwischen der Zeiskamer Mühle und dem Parkplatz, bereits verfüllt. Der Graben ist allerdings weiterhin als Gewässer III. Ordnung kartiert.

Bezüglich der Hochwassergefährdung wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.2.2 verwiesen.

8.4.6. Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Ein Großteil des Freigeländes, welches die Zeiskamer Mühle umgibt, besteht aus Wiesenflächen, die als Weideflächen für Schafe und Ziegen genutzt werden. Die Wiesenflächen sind aufgrund der Bachnähe überwiegend wechselfeucht.

Entlang des Ufers der Queich sind feuchtetolerierende Gehölze und standorttypische Hochstaudenfluren vorzufinden. Einige alte Hybridpappeln säumen entlang eines Grabens die südliche Wiesenfläche und grenzen das Plangebiet nach Süden ab. In der nordöstlichen Weidefläche wurden einige Obstbäume gepflanzt.

Zwischen dem vorhandenen Parkplatz und dem Einfahrtsbereich der Zeiskamer Mühle sind Ziergrünflächen mit nicht standorttypischen Gehölzen und Stauden vorhanden. Ebenso befindet sich angrenzend an die Restaurant-Terrasse ein kleinerer Bereich der gärtnerisch angelegt wurde.

Südlich der Zeiskamer Mühle auf dem gegenüberliegenden Ufer der Queich erstrecken sich Flächen, die intensiv ackerbaulich genutzt werden bzw. als Wiesenflächen angelegt wurden.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein gesondertes Fachgutachten erstellt („Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP - Erweiterung Restaurant u. Buffetbereich der Zeiskamer Mühle, Hauptstraße 87, 67378 Zeiskam“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 30.09.2022).

Die im Rahmen des Gutachtens erfolgten Kartierungen und Potenzialabschätzungen kamen zu folgenden Ergebnissen:

Vögel:

Bei den Begehungen konnten 33 Vogelarten innerhalb des Vorhabengebietes nachgewiesen werden. Brutnachweise erfolgten für die Arten Amsel, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Heckenbraunelle und Weißstorch. Für die Arten Girlitz, Goldammer, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Neuntöter, Stieglitz und Turteltaube konnten bei den Begehungen in 2022 keine aktuellen Bruten nachgewiesen werden.

Die kleinere Heckenstruktur im Umfeld des Teilbereichs, der zur Erweiterung des Restaurants benötigt wird, hat nur eine geringe Bedeutung als Fortpflanzungsstätte für Vögel.

Auf dem Grünflächenbereich südlich der geplanten Restauranterweiterung steht ein Storchennest, welches 2022 besetzt war.

Baumhöhlen die als Fortpflanzungsstätte für Vögel geeignet sind, wurden auf der Vorhabensfläche nicht nachgewiesen. Beeinträchtigungen für höhlenbrütende Arten (z.B. Wendehals ...) können ausgeschlossen werden.

Während der Begehungen konnten Mehl- und Rauchschnalben nachgewiesen werden, die das Umfeld der Zeiskamer-Mühle als Jagdhabitat nutzen. Durch das Vorhaben werden keine Fortpflanzungsstätten der beiden Arten beeinträchtigt

oder zerstört. Eine Beeinträchtigung der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Das Blaukehlchen ist als Durchzügler zu werten; eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Der Turmfalke ist als Nahrungsgast zu werten; Brutstätten sind nicht beeinträchtigt.

Reptilien

Die vorhandenen Habitatstrukturen sind nur bedingt als Lebensraum für die Arten Mauereidechse und Schlingnatter geeignet. Während der Begehungen in 2022 konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen dieser beiden Arten auf der Vorhabensfläche nachgewiesen werden.

Das Gebiet westlich des Parkplatzes zeigt Habitatstrukturen die für die Zauneidechse geeignet sind. 2022 konnten keine Individuen direkt auf der Vorhabensfläche nachgewiesen werden.

Das nachgewiesene Vorkommen der Ringelnatter liegt außerhalb der Vorhabensfläche. Lebensraumstrukturen der Art sind nicht beeinträchtigt.

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 Baumarder wird für den Vorhabensbereich ausgeschlossen.

Grundsätzlich ist die Heckenstruktur westlich des Parkplatzes als Lebensraum für die Haselmaus geeignet. Ein Vorkommen der Haselmaus ist für das Vorhabensgebiet nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung von Ruhe- bzw. Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen (Höhlenbäume ...) ausgeschlossen werden. Der Baumbestand des Grundstücks wurde auf Höhlen- und Rindenquartiere von Fledermäusen untersucht. In dem Baumbestand des Grundstücks konnten keine geeigneten Baumhöhlen oder Rindenquartiere kartiert werden. Grundsätzlich ist es möglich, dass Fledermäuse Teile der Vorhabensfläche bzw. dessen Randbereiche als Jagdhabitat nutzen. Essentielle Jagdhabitats sind jedoch nicht betroffen und werden nicht beeinträchtigt.

Tagfalter

Unter Berücksichtigung der auf der Vorhabensfläche vorhandenen Biotopstruktur ist nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Arten (insbesondere (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Großer Feuerfalter) zu rechnen. Essentielle Nahrungshabitats sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Gruppe der Tagfalter ist nicht zu erwarten. Mit einer Verschlechterung der Bestandssituation lokaler Tagfalterpopulationen ist nicht zu rechnen.

Libellen

Aufgrund des Fehlens von Wasserflächen direkt auf der Vorhabensfläche kann eine direkte Beeinträchtigung dieser Artengruppe ausgeschlossen werden.

Die nächstgelegenen Fortpflanzungsstätten liegen außerhalb der Wirkreichweite des Vorhabens bzw. in den westlich an die Vorhabensfläche angrenzenden Taublflächen und werden nicht beeinträchtigt.

Essentielle Landlebensräume und Nahrungshabitate werden nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung der Gruppe der Libellen ist daher nicht zu erwarten. Mit einer Verschlechterung der Bestandssituation lokaler Libellenpopulationen 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 Vorhabensfläche vorhandenen Biotopstruktur ist nicht mit dem Vorkommen einer der beiden, nach BNatSchG geschützten Arten auf der Vorhabensfläche zu rechnen.

Östlich an die Vorhabensfläche grenzt eine Pferdekoppel an, die potentiell als Lebensraum für die Grüne Strandschrecke geeignet ist. Eine Beeinträchtigung der Fläche und somit der Art wird jedoch ausgeschlossen.

Essentielle Lebensräume und Nahrungshabitate werden nicht beeinträchtigt.

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

8.4.7. Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich der freien Landschaft wird durch die Gehölzreihen bestimmt.

Die Gebäude der Zeiskamer Mühle fügen sich harmonisch in die umgebende Landschaftsstrukturen ein.

Trotz der vielfältigen Strukturen der Landschaft nimmt das Plangebiet keine große Rolle für die Erholungsnutzung ein, da keine Spazierwege in der unmittelbaren Nähe der Zeiskamer Mühle vorhanden sind. Entlang der L 540 verläuft der Radwanderweg „Kraut und Rüben“.

Landschaftliche Einbindung

Das Plangebiet selbst zeigt sich im Bestand als bereits größtenteils baulich genutzte Fläche. Durch die ausgeprägten Vegetationsstrukturen fügt sich das Plangebiet in die umliegende freie Feldflur ein.

Prägende Vegetationsstrukturen

Im Bereich des Plangebietes finden sich prägende Vegetationsstrukturen südlich und nördlich der Zeiskamer Mühle in Form der grabenbegleitenden Gehölze. Besonders im Süden finden sich relativ dichte Vegetationsbestände.

8.4.8. Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen in Form der Hotelnutzung.

Vorbelastung Schall

Für das Plangebiet liegen relevante Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen der stark befahrenen Hauptstraße (L 540), sowie durch Gewerbelärmimmissionen der Betriebe nördlich des Plangebietes, 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 keiner 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 Wirtschaftswege rings um das Planungsgebiet.

Trotz der vielfältigen Strukturen der Landschaft nimmt das Plangebiet keine große Rolle für die Erholungsnutzung ein, da keine Spazierwege in der unmittelbaren Nähe der Zeiskamer Mühle vorhanden sind. Entlang der L 540 verläuft der Radwanderweg „Kraut und Rüben“.

8.4.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sachgüter bestehen in Form der bestehenden Gebäude und Nebengebäude sowie den dazugehörigen Verkehrsflächen.

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

8.4.10. 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 „Zeiskamer Mühle, 1. Änderung“
Entwurfssfassung vom 25.04.2024

Wirkfaktor	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf ↑							
Mensch							
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich) Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Wasser erhöht Erholungsfunktion Lebensgrundlage	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biolima) Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bestimmt die Erholungsfunktion bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten (Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienzugang durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Boden-bildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltilftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften			Gebäude prägen Orts-/ Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen, werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Faulnis	Beschleunigung Verwitterung		

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	Die bestehenden Gebäude der Zeiskamer Mühle einschließlich der Hotel- und Restaurantnutzung bleiben erhalten. Es ergeben sich keine Veränderungen für die Naherholung.
Tiere und Pflanzen	Die bestehenden Grünstrukturen bleiben erhalten.
Boden	Die bestehenden Versiegelungen im Bereich der Zeiskamer Mühle bleiben erhalten.
Wasser	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Fläche	Das Planungsgebiet bleibt als touristisch genutzte Fläche am Ortsrand erhalten.
Landschaftsbild	Die landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen entlang der südlichen Plangebietsgrenze und des Gehölzriegels westlich des Parkplatzes bleiben erhalten.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogel-schutzgebiete	Auswirkungen auf das FFH- und Vogelschutzgebiet ergeben sich nicht.

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 das Bebauungsplanverfahren nur die Erweiterungsplanungen der Eigentümer der Zeiskamer Mühle betrifft.

Grundsätzliche Standortalternativen

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

8.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

8.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden Flächen beansprucht, die bereits entweder schon bebaut sind oder durch die unmittelbar angrenzende bauliche Nutzung geprägt sind.

Es erfolgt keine Ausweitung der Bebauung in bislang der freien Landschaft zuzurechnenden Flächen. Insofern ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

8.6.2. 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. 500 m² Fläche. Die zusätzliche Versiegelung war jedoch bereits gemäß dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig, wird jedoch durch die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche räumlich geringfügig verlagert.

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

8.6.3. 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. 500 m².

Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen. Die zusätzliche Versiegelung war jedoch bereits gemäß dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.

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.

Durch die Unzulässigkeit von Erhöhungen der Geländeoberfläche im Bereich der Stellplätze wird eine Beeinträchtigung des Retentionsvolumens der Queich verhindert.

Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden, bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überflutungsgefährdeten Flächen werden durch die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen reduziert. Derzeit noch nicht durch bauliche Anlagen beansprucht sind nur noch ca. 90 m². Bei einer durchschnittlichen Überflutungshöhe von 0,30 m, die im Rahmen der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung vom 29.11.2006 zur ursprünglichen

Planung zugrunde gelegt wurde, ergibt sich damit ein entfallendes Retentionsvolumen von 27 m³. Dieses Volumen war jedoch bereits Teil des damaligen Genehmigungsantrags.

8.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Da sich die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend auf die Bereiche beschränken, die bislang bereits bebaut sind, ist mit keiner Beeinträchtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion zu rechnen.

Durch die zusätzliche Versiegelung und die Beanspruchung von Wiesen entstehen Verluste an kleinklimatisch positiv wirksamen Strukturen. Aufgrund der Lage zum Ort sind die klimatischen Auswirkungen nicht relevant. Zudem wird durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Eingriff in das Klimapotenzial ausgeglichen.

8.6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von bis zu 500 m² Vegetationsflächen. Betroffen davon sind strukturarme Rasenflächen mit einzelnen Sträuchern westlich angrenzend an den bestehenden Gebäudekomplex. Den Flächen kommt keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna zu.

8.6.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial

Durch die Errichtung eines eingeschossigen Anbaus sowie einer Stellplatzanlage kommt es nicht zu einem negativen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Durch die geringe Größe der geplanten Erweiterung, welche sich in direktem Anschluss an die Bestandsbebauung befindet und durch eine Begrenzung der Höhenentwicklung, wird der Eingriff gemindert.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Hinsichtlich des Immissionsschutzes relevant sind hierbei die in Folge der Planung zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen, die Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen sowie mögliche Veränderungen der Luftschadstoffbelastung.

Lärmerhöhungen durch das Planvorhaben können sich durch die Zunahme von Gewerbe-/ Freizeitlärm durch die Hotel- bzw. Gastronomienutzung und in Form von Parkierungs- und Lieferverkehr ergeben. Weiterhin kommt es im öffentlichen Straßennetz zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit des Verkehrslärms.

Aufgrund des vorgesehenen geringen Umfangs der Erweiterung der Nutzungen

ist mit keiner relevanten Erhöhung der Lärmemissionen und Luftschadstoffbelastung zu rechnen.

Der örtliche Sportplatz ist die einzige potenzielle Lärmquelle in der Umgebung des Plangebiets. Eine Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte kann aufgrund des Abstandes von 900 m ausgeschlossen werden.

Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf Erholungsinfrastrukturen ergeben sich nicht. 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

Im Ursprungsbebauungsplan sind Regelungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt, welche weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Es handelt sich hierbei um Festsetzungen zur Umwandlung einer Ackerfläche in eine Wiesenfläche, zur Niederschlagswasserversickerung, zur Stellplatzbegrünung, zu Anforderungen an die Beleuchtung sowie zur Ausgestaltung der unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes.

Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber der darauf folgenden freien Landschaft zu gewährleisten, wurde im Bebauungsplan „Zeiskamer Mühle“ am westlichen Rand des Plangebietes eine private Grünfläche festgesetzt. Diese private Grünfläche wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

8.7.2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im artenschutzrechtlichen Gutachten zum Bebauungsplan (NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 30.09.2022) sowie in der Natura2000 Vorprüfung (NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 06.09.2022) werden folgende, in Bezug auf den Änderungsbereich des Bebauungsplans relevante Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf die Natura2000-Gebiete benannt:

Baufeldräumung

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Vogelschutzzeit und der Hauptvegetationszeit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Falls Arbeiten innerhalb der Vogelschutzzeit geplant sind, ist das Baufeld durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vor Start der Bautätigkeiten und sonstiger Maßnahmen auf eine Brut seltener oder streng geschützter Vogelarten im Wirkraum der Maßnahme zu kontrollieren. Bei Bedarf müssen gegebenenfalls weitere Vermeidungsmaßnahmen durch die ÖBB geplant bzw. durchgeführt werden.

Materiallagerung und Baustelleneinrichtung

Flächen zur Materiallagerung und Baustelleneinrichtung sollten möglichst auf bereits befestigten bzw. intensiv genutzten Flächen (z.B. Parkplatzbereich, Parkrasenflächen des Flurstücks 1984/1) eingerichtet werden.

Vogelschutzglas

Um ein erhöhtes Tötungsrisiko z.B. durch Kollisionstod zu vermeiden, darf es an Glasflächen nicht zu Spiegelungen der Umgebung kommen. Eine Fensteranordnung, die den Anschein eines durchfliegbaren Korridors erweckt oder eine Eckverglasung, kann das Risiko von Schlagopfern ebenfalls erhöhen, und sollte vermieden werden.

Glasflächen müssen entsprechend entspiegelt oder bedruckt sein, abgedunkelt werden oder für Vögel anderweitig kenntlich gemacht werden (z.B. durch Vogel-Silhouetten Aufkleber).

Dies betrifft auch die temporären Einrichtungen wie z.B. Baucontainer.

Schutz der Storchenbrut

Um Störungen der Storchenbrut westlich des Vorhabens zu minimieren, sind störungsintensive Bauphasen (z.B. Rohbau–Erstellung) möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit des Weißstorches zu tätigen. Die Fortpflanzungszeit dauert von Mitte März/ Anfang April – bis Ende Juli/ Anfang August. Während der Fortpflanzungszeit sind potentielle Beeinträchtigungen und Störungen durch eine Ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Die Durchführung der beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung zu überwachen. Zu beachten sind folgende Aufgaben:

- Kontrolle der Einhaltung, Durchführung und Umsetzung der geplanten Maßnahmen
- Zeitliche und inhaltliche Koordination der notwendigen Arbeiten bezüglich der artenschutzfachlichen Anforderungen
- Dokumentation der notwendigen Maßnahmen sowie deren Abnahme bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit.

Die Maßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist gewährleistet, dass die Vorgaben im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens als Auflagen in den Baubeschied übernommen werden können.

8.7.3. Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Für den Bereich des Plangebiets ergeben sich durch die geplante Neubebauung Eingriffe in das Retentionsvolumen. Die Verluste an Überschwemmungsvolumen sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes auszugleichen. Da der Eingriff nur durch private Grundstückseigentümer erfolgt, wird der Nachweis des Ausgleichs des Retentionsvolumens nicht im Bebauungsplanverfahren durch die Ortsgemeinde erbracht. Vielmehr wird die Nachweispflicht auf die nachfolgende Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durch die privaten Bauherren verschoben.

Gemäß Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans kann der wasserwirtschaftliche Ausgleich im Bereich der landespflegerischen Ausgleichsfläche erbracht werden. Angesichts der Größe dieser Fläche (4.000 m²) ist eine Umsetzung der Festsetzung grundsätzlich möglich.

Im Bebauungsplan erfolgt allerdings keine Fixierung auf eine konkrete Maßnahme. Vielmehr wird die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen gemäß § 9 Absatz 2 BauGB unter den bedingenden Vorbehalt gestellt, dass zuerst eine wasserrechtliche Genehmigung für den Ausgleich des entfallenden Retentionsvolumens vorliegen muss.

Weiterhin bleibt die bauordnungsrechtliche Festsetzung, dass Veränderungen der natürlichen Geländehöhe durch Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, unverändert bestehen. Damit werden weitergehende Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet vermieden.

8.7.4. 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 (Abfall/Abwasser)

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

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

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

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Die geplante Nutzung eines Hotels/Restaurants weist aufgrund ihrer Eigenart keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Im Rahmen des Bebauungsplans wird dem Klimawandel durch die Festsetzung zur Unzulässigkeit von baulichen Anlagen sowie Veränderungen der natürlichen Geländehöhen innerhalb der privaten Grünflächen sowie durch die bedingende Festsetzung, nach der die Nutzungen erst nach Vorliegen einer wasserrechtlichen Genehmigung zulässig sind, Rechnung getragen.

Die festgesetzte Randeingrünung sowie die für eingeschossige Gebäude vorgesehene Dachbegrünung wirkt den lokalen Folgen der sommerlichen Überwärmung entgegen, wobei sich gerade die Dachbegrünung auch positiv und ausgleichend auf das Raumklima der darunterliegenden Räume auswirkt.

Eine möglicherweise stärkere Beanspruchung der baulichen Anlagen durch Extremwetterlagen wie Stürme, Schneelast oder Starkregen, sowie der dadurch erforderliche Schutz von Anwohnern und Besuchern im Plangebiet, sind auf der Ebene der Architekturplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets direkt an der südlich des Plangebiets verlaufenden Queich ergibt sich bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen ein erhöhtes Risiko für Überflutungen. Sollte die Queich über die Ufer treten, so wären die Bauflächen im Plangebiet mit als erste von der Überflutung betroffen.

Der möglicherweise erhöhten Gefahr von Astbruch der vorhandenen und anzupflanzenden Bäume durch extreme Wetterereignisse wie Stürme, Schneefall, Eisregen oder extreme Trockenheit ist durch eine entsprechende regelmäßige Kontrolle und Pflege der Bäume zu gewährleisten.

Im Rahmen der Planung der Versickerungsanlagen ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Starkregenereignisse zu achten.

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:

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz.
- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten.
- Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten.
- „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP - Erweiterung Restaurant u. Buffetbereich der Zeiskamer Mühle, Hauptstraße 87, 67378 Zeiskam“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 30.09.2022.
- „FFH- und VSG-Vorprüfung für die Natura2000-Gebiete FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (DE – 6715-302), Vogelschutzgebiet (VSG) „Ofenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (DE 6715-401) - Erweiterung Restaurant u. Buffetbereich der Zeiskamer Mühle, Hauptstraße 87, 67378 Zeiskam“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 06.09.2022.

8.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Zeiskamer Mühle wird derzeit bereits als Hotel und Restaurant genutzt. Die Betreiber beabsichtigen jedoch eine Erweiterung insbesondere im Bereich der Restaurantflächen, aber auch im Beherbergungsbereich.

Hierfür wurde bereits im Jahr 2006 ein Bebauungsplan aufgestellt. Die damalige Erweiterungsplanung wurde in wesentlichen Teilen umgesetzt. Allerdings wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Zeiskamer Mühle“ im Jahr 2006 bewusst auch die Möglichkeit weiterer Entwicklungsoptionen offen gehalten.

Im Rahmen der Konkretisierung der jetzigen Erweiterungsplanungen hat sich gezeigt, dass die ursprünglich angedachte Erweiterungsoption in östlicher Richtung nicht sinnvoll umsetzbar sein wird, da der Bedarf insbesondere im Bereich der Gastronomieflächen besteht und hier nur im Westen des Gebäudekomplexes die erforderlichen Verbindungen mit den bestehenden Einrichtungen gegeben sind. Daher wird nun eine Erweiterung vorrangig in Richtung Westen angestrebt.

Das geplante Vorhaben hält zwar die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ein, kann jedoch nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des gültigen Bebauungsplans „Zeiskamer Mühle“ realisiert werden.

Das geplante Vorhaben ist daher nur nach einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich. Inhalt der Änderung ist im Wesentlichen eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine Erweiterung des Umfangs der zulässigen Nutzung durch Beherbergungsbetriebe und Gaststätten.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Wesentlichen durch die zusätzliche Versiegelung und durch den strukturarmer Wiesenflächen mit einzelnen Sträuchern zu erwarten. Planungsrechtlich war die zusätzliche Versiegelung bereits bislang zulässig.

Die Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Ein über die bislang erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen hinausgehender zusätzlicher Ausgleich wird nicht erforderlich.

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 Hotelbetriebes. Durch eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch eine Erweiterung des Umfangs der zulässigen Nutzung durch Beherbergungsbetriebe und Gaststätten sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der Hotel- und Restaurantnutzung geschaffen werden.

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.

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 Hotelbetriebes handelt, wurden keine Standortalternativen geprüft. Auch wird die Fläche, aufgrund der bereits vorhandenen Eingrünung, für das Vorhaben als besten geeignet angesehen. Nutzungsalternativen kommen nicht in Betracht.