Dorfentwicklungs-konzept Zeiskam

Stand 10.12.2021

stadtimpuls
kommunal- und projektentwicklung

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Zeiskam

Hauptstraße 34

67378 Zeiskam

Auftragnehmer:

Stadtimpuls | Integrierte Kommunal- und Projektentwicklung

Industriestraße 7b

76829 Landau

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung und Planungsanlass 1

1.1 Ausgangssituation 1

1.2 Anlass und Erforderlichkeit 2

1.3 Methodik 2

2. Bestandsaufnahme und -analyse 4

2.1 Rahmenbedingungen 4

2.2 Planungsvorgaben für die Dorfentwicklung 6

2.2.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 6

2.2.2 Flächennutzungsplan 8

2.2.3 Schutzgebietsausweisungen 10

2.3 Gesamtentwicklung 11

2.3.1 Bevölkerungsstruktur 11

2.3.2 Siedlungsstruktur / Siedlungsentwicklung 16

2.3.3 Freiraum und Grünstruktur, Einbindung in die Landschaft 20

2.3.4 Landwirtschaft 31

2.3.5 Verkehrsinfrastruktur 32

2.3.6 Nutzung und soziale Infrastruktur 40

2.3.7 Zusammenfassung: Stärken und Schwächen Gesamtort 46

2.4 Altort 47

2.4.1 Ableitung und Abgrenzung des Altortbereichs als Kernbereich der Dorferneuerung 47

2.4.2 Bau- und Gebäudestruktur im Altortbereich 48

2.4.3 Erfassung und Bewertung der Einzelgebäude 51

2.4.4 Zusammenfassung: Stärken und Schwächen Altortbereich 55

3. Konzeption 56

3.1 Ergebnisse der Dorfmoderation 56

3.2 Erneute Beteiligung im Rahmen der Offenlage im Sept 2021 61

3.3 Zukunftsperspektive und Leitbild 62

3.4 Maßnahmenprogramm 63

3.3.1 Maßnahmengruppe 1: Erhalt des Ortsbildes / Gestaltung Ortsmitte 64

3.3.2 Maßnahmengruppe 2: Aufwertung / Herstellung Freiraum- und Grünflächen 66

3.3.3 Maßnahmengruppe 3: Schaffung von neuem Wohnraum 70

3.3.4 Maßnahmengruppe 4: Verbesserung des Straßenraums 72

3.3.5 Maßnahmengruppe 5: Versorgung und Soziales 76
3.3.6 Maßnahmengruppe 6: Tourismus 78
3.5 Fazit 79
4. Durchführung 80
4.1 Zeithorizont und strategisches Vorgehen in der Umsetzungsphase 81
4.2 Vorgeschlagene Instrumente zur Durchführung bzw. Umsetzung der Maßnahmen 84
4.3 Kostenrahmen 85
5. Abbildungs- Tabellenverzeichnis 87
6. Anlagenverzeichnis 90

1. Einführung und Planungsanlass

1.1 Ausgangssituation

In den letzten Jahren und Jahrzehnten haben verschiedene Faktoren zu erheblichen Veränderungen in den Strukturen ländlich geprägter Orte geführt. Die Änderungen - vor allem in der Erwerbsstruktur - bedingten einen Strukturwandel in der Landwirtschaft und führ(t)en einerseits zu Funktionsverlusten von Hofstellen und andererseits zur Notwendigkeit, Betriebsstellen zu vergrößern. Überlagert werden diese Entwicklungen durch den demographischen Wandel (Bevölkerungsrückgänge, Überalterung) und die Verschlechterung der lokalen Versorgungssituation für bestimmte Daseinsfunktionen.

Diese allgemeinen Entwicklungstrends sind zum Teil auch in Zeiskam erkennbar, wenngleich sich jedoch die momentane Situation aufgrund der Lage innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar (seit 2005) noch positiver darstellt als in strukturschwächeren Gemeinden. Deswegen hat die Gemeinde die Fortschreibung des Dorfentwicklungskonzeptes beschlossen. Die Gemeinde hatte bereits in den 80er Jahren anstehende Aufgaben erkannt und die Aufstellung eines Dorferneuerungskonzepts in die Wege geleitet. Die in diesem Konzept von 1988 enthaltenen Maßnahmen wurden bisher nur zum Teil umgesetzt (vgl. Anhang).

2017 gab es eine Teilfortschreibung des Dorferneuerungskonzepts, die daraus resultierenden Maßnahmenempfehlungen wurden jedoch kaum umgesetzt. Der Maßnahmenkatalog bedarf daher einer Aktualisierung, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Weiterentwicklung der Gemeinde zu gewährleisten. Deshalb wird das bestehende Dorfentwicklungskonzept fortgeschrieben.

Eine tragende Säule für eine aktive Dorferneuerung stellt dabei die vorhandene Motivation der Bürger:innen Zeiskams dar, die im Wege der Dorfmoderation aktiv an der Gestaltung des Ortes beteiligt wurden.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Dorferneuerung bzw. die Dorfmoderation ist mittlerweile ein bewährtes Instrument der Dorfentwicklung. Sie beinhaltet, neben einer Verbesserung/Gewährleistung der Funktionsfähigkeit sowie der räumlichen und baulichen Gestaltung, vor allem auch eine umfassende sozioökonomische und soziokulturelle Weiterentwicklung der Gemeinde. Innerhalb der Dorfmoderation wurden daher die positiven Merkmale des Ortes erarbeitet, Defizite benannt, Probleme erörtert und Ansätze zu deren Lösung entwickelt. Die Ergebnisse der Dorfmoderation bilden das Grundgerüst für die Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes.

1.3 Methodik

Nachfolgend wird die Chronologie des Planungsprozesses im Überblick zusammengestellt.

Phase 1
Dorfmoderation

Der Rat der Gemeinde Zeiskam hatte beschlossen, im Zuge einer Dorfmoderation die zukünftige Entwicklung der Gemeinde gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern zu gestalten. Die Dorfmoderation wurde von dem Beratungszentrum KOBRA durchgeführt. Dabei wurden von Arbeitsgruppen Ergebnisse zu folgenden Themen erarbeitet:

- Themenfeld Soziales,
- Themenfeld Dorfbild,
- Themenfeld Verkehr,
- Themenfeld Kinder & Jugend

und in Maßnahmenkatalogen zusammengefasst.

Phase 2
Umfassende gesamtörtliche und altortspezifische Bestandsaufnahmen und -analysen

Mit Beauftragung der Fortschreibung eines Dorfentwicklungskonzeptes trat die Gemeinde Zeiskam in eine planerische und konzeptionelle Schwerpunktphase der Dorfentwicklung. Zunächst galt es, im Rahmen umfassender und themenbezogener Bestandsaufnahmen und -analysen die derzeitigen Zustände in den Bereichen Siedlungs-/Baustruktur, Freiraum-/Grünstruktur, Verkehr/Infrastruktur und Nutzungsstruktur auf gesamtörtlicher Ebene zu erfassen, zu bewerten und Entwicklungstendenzen aufzuzeigen und Handlungsempfehlungen abzuleiten.

Für den festgelegten Kernbereich/Altortbereich, welcher auch Förderklasse für private Baumaßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung ist, wurde zusätzlich eine detaillierte Erfassung und Analyse der Gebäude durchgeführt.

Die Erhaltung und baukulturell angemessene Weiterentwicklung ortsbildprägender Anwesen im Ortskern stellt eine Haupt- und Daueraufgabe dar. Bewertet wurden aus diesem Grund die Gestaltqualität und die Gebäudesubstanz der (Haupt)Gebäude. Diese Vorgehensweise ermöglicht die Identifikation von Konfliktpotentialen und Handlungsbedarfen.

Phase 4
Dorferneuerungskonzept

Auf Basis der vorgenannten Arbeitsphasen formuliert das Dorferneuerungskonzept unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Dorfmoderation ein Leitbild und konkrete Entwicklungsziele für die Dorfentwicklung. Hieraus leiten sich ein konkretes Maßnahmenprogramm sowie ein Durchführungskonzept mit Angabe von Prioritäten, Realisierungszeiträumen und einsetzbaren Planungs- und Handlungsinstrumenten ab.

Das Dorferneuerungskonzept wird den Akteur:innen der Dorfmoderation und der interessierten Bürgerschaft vorgestellt, Anregungen fließen in die Konzeption mit ein.

Phase 5
Umsetzung

Die Umsetzungsphase in der Dorferneuerung wird differenziert in eine weitere Planungs- und Konzeptphase für verschiedene Leitprojekte und fachspezifische Themenbereiche (bspw. Verkehrsentwicklung, Gestaltung der Dorfmitte, Konzepte und Bebauungspläne für bauliche Entwicklungen etc.), in die bauliche Umsetzung öffentlicher Projekte sowie in die Beratung und bauliche Umsetzung privater Maßnahmen.

Über die Förderperiode hinaus ist die Dorferneuerung als Gesamtprozess und Daueraufgabe zur Zukunftssicherung und -gestaltung der Gemeinde Zeiskam zu verstehen und soll durch eine kontinuierliche Fortschreibung und Begleitung des Dorferneuerungskonzeptes qualitativ gestaltet und gesteuert werden.

2. Bestandsaufnahme und -analyse

Im folgenden Abschnitt werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme dargestellt und analysiert. Darunter fallen die zu untersuchenden Themenbereiche „Rahmenbedingungen“, „Planungsvorgaben für die Dorfentwicklung“, „Gesamtentwicklung“ sowie „Altortbereich“.

2.1 Rahmenbedingungen

Als erster Schritt einer fundierten Dorfentwicklungsplanung werden alle für die Dorferneuerung relevanten Strukturdaten des Ortes gesammelt und ausgewertet, um die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Ortsgemeinde Zeiskam aufzuzeigen. Dafür wird zunächst die Lage im Raum und die verkehrliche Anbindung analysiert.

Die Ortsgemeinde Zeiskam gehört dem Landkreis Germersheim an und ist, neben den Gemeinden Bellheim, Knittelsheim und Ottersheim, Teil der Verbandsgemeinde Bellheim. Zeiskam liegt nördlich der drei Gemeinden und verfügt über 2.335 Einwohner (Stand 2021).

Darüber hinaus lässt sich die Gemeinde Zeiskam nord-östlich des Mittelzentrums Landau und nordwestlich des Mittelzentrums Germersheim verorten.

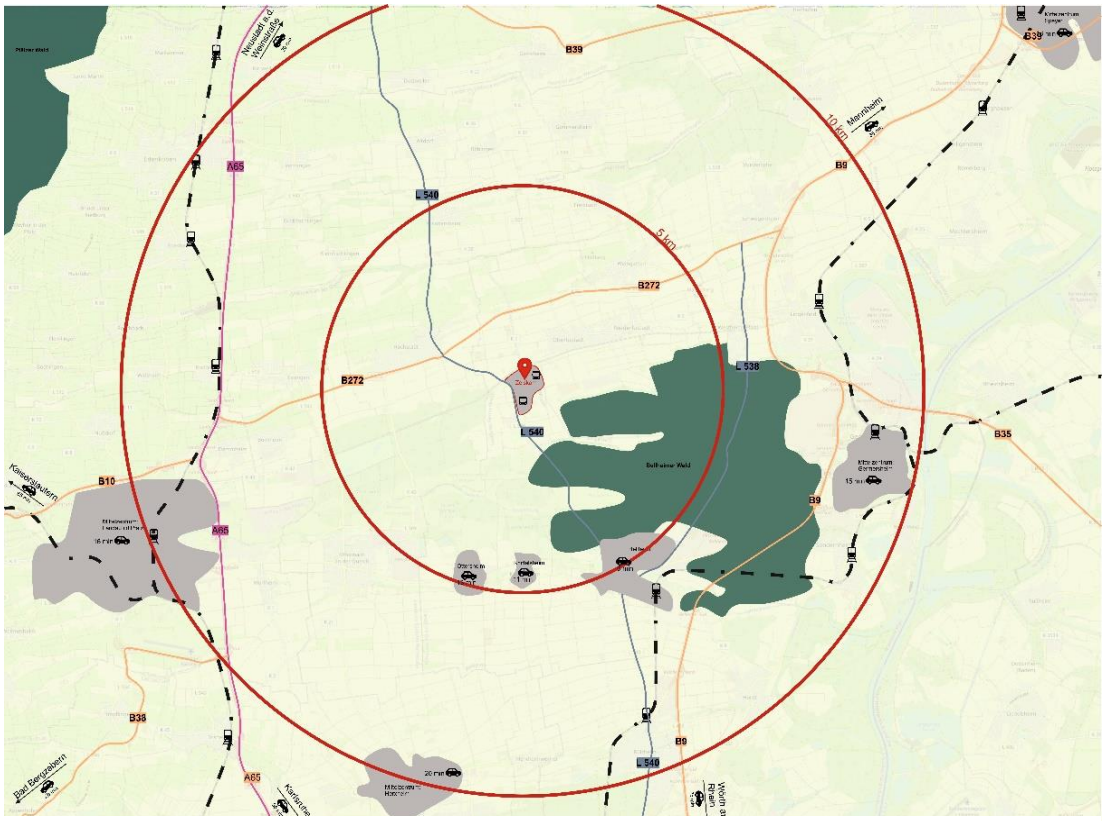

Abbildung 1: Lage der Ortsgemeinde Zeiskam, eigene Darstellung 2021
Quelle: https://www.openstreetmap.de/karte.html, letzter Zugriff: 22.02.21

Die nächstgelegenen Oberzentren sind Karlsruhe im Süden sowie der Ballungsraum Ludwigshafen-Mannheim im Norden in jeweils 40 km Entfernung. Die Stadt Kaiserslautern ist ca. 65 km entfernt.

Etwa 8 km westlich der Ortsgemeinde Zeiskam verläuft die Autobahn A 65. Zeiskam selbst besitzt keine Autobahnanschlussstelle, die nächstliegende Autobahnauffahrt befindet sich bei Bornheim und liegt ca. 11 Autominuten entfernt.

Die A 65 führt in nördlicher Richtung nach Ludwigshafen am Rhein/Mannheim und in südlicher Richtung nach Karlsruhe. Die B 272 verläuft nördlich der Ortsgemeinde Zeiskam und führt Richtung Westen nach Landau in der Pfalz und zur A 65. In östliche Richtung führt die B 272 weiter zur B 9, welche Richtung Nordosten das Mittelzentrum Speyer und im Südosten das Mittelzentrum Germersheim anbindet. Die L 540 verläuft in Nord-Süd Richtung durch die Gemeinde und schließt diese im Norden an Hochstadt und im Süden an die Ortsgemeinde Bellheim an.

Die Städte Ludwigshafen am Rhein und Mannheim stellen die nächsten Oberzentren der Gemeinde Zeiskam dar. Sie lassen sich ca. 38 km in nordöstlicher Richtung von Zeiskam verorten und sind innerhalb von 37 min mit dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) zu erreichen. Das Oberzentrum Karlsruhe liegt ca. 40 km entfernt und ist in 44 min mit dem MIV erreichbar. Das Oberzentrum Kaiserslautern ist innerhalb von 70 min über die B 272, B 10 und B 48 zu erreichen. Die nächstliegenden Mittelzentren sind Herxheim, Germersheim, Speyer und Landau in der Pfalz.

Die Gemeinde Zeiskam ist nicht an das Schienennetz angeschlossen, die nächstgelegen Bahnhöfe befinden sich in Landau in der Pfalz und Germersheim sowie in Lingenfeld. Zudem besteht eine S-Bahnstation in Bellheim, die die Anbindung nach Wörth/Karlsruhe und nach Germersheim/Speyer bereitstellt.

Die Gemeinde ist durch die Buslinie 590 (Landau in der Pfalz – Zeiskam – Lingenfeld – Germersheim) an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Der Bus ist über die Haltestellen Bahnhof und Sporthalle erreichbar. Abfahrtzeiten sind unter der Woche im Schnitt stündlich von ca. 05:00 Uhr bis ca. 20:00 Uhr in beide Richtungen. An den Wochenenden sind die Abfahrtszeiten von ca. 09:00 Uhr bis ca. 20:00 Uhr. Außerdem besteht eine Schulbusverbindung zwischen Zeiskam – Bellheim.

2.2 Planungsvorgaben für die Dorfentwicklung

Neben allgemeinen Rahmenbedingungen für die Dorfentwicklung der Gemeinde Zeiskam bestehen Planungsvorgaben durch die übergeordnete Raumordnung, Schutzgebietsausweisungen und vor allem die vorbereitende Bauleitplanung. Solche Vorgaben werden zum einen im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und zum anderen im Flächennutzungsplan festgelegt.

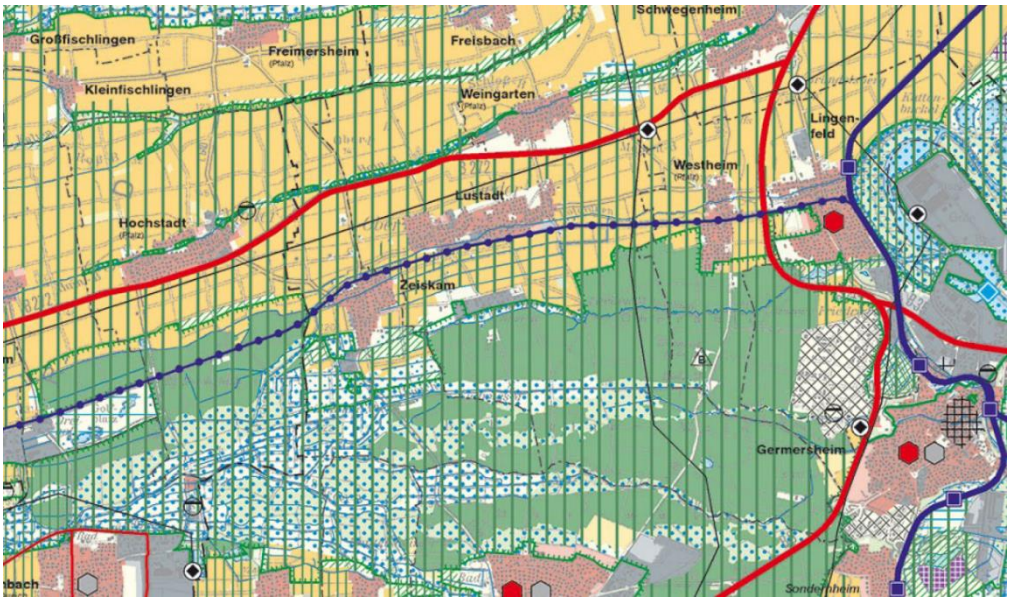

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte West Stand: 27.09.2013.
Quelle: https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-raumnutzungskarte-west.pdf, letzter Zugriff 11.02.2021

2.2.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Zentralität / Funktionszuweisung

Die lagebedingte Raumkategorie der Ortsgemeinde Zeiskam ist in der Raumstrukturkarte des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar mit „Ländlicher Raum" festgesetzt. Auf der regionalen Entwicklungsachse Landau i.d. Pfalz – Germersheim – (Waghäusel – Bad Schönborn) – Sinsheim- Waibstadt stellt Zeiskam die Etappe zwischen Landau i.d. Pfalz und Germersheim dar.[1]

Laut Textteil des Regionalplans wird Zeiskam zudem keine zentrale Funktion zugewiesen und ist somit in dem Bereich Wohnen sowie Gewerbe auf die Eigenentwicklung beschränkt.[2] Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die Ortsgemeinde Zeiskam in wirtschaftlicher Hinsicht von der Zentrenstruktur und den regionalen Verflechtungen abhängig ist.

[1] ERP S. 12
[2] ERP S. 165 und 167

Lage zu regionalen Achsen

In der Raumnutzungskarte des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist nördlich von Zeiskam die B 272 als überregionale Straßenverbindung eingetragen. Diese führt in westlicher Richtung nach Landau i.d. Pfalz zur A 65 und in östlicher Richtung zur B9, welche nach Speyer (Norden) und nach Germersheim (Süden) führt. Die nächstgelegen überregionale Schienenverbindung lässt sich in Landau i.d. Pfalz und Germersheim verorten.

Landespflege und Freiraumschutz

Im Regionalplan sind für weite Bereiche um den Siedlungskörper von Zeiskam ein regionaler Grünzug sowie südlich der Gemeinde Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz eingetragen. Zusätzlich befindet sich nördlich und östlich des Siedlungsgebietes Vorranggebiete für Landwirtschaft sowie für Wald- und Forstwirtschaft. Weiterhin lässt sich südlich der Ortslage ein Gebiet des landesweiten Biotopverbundes Rheinland-Pfalz verzeichnen.

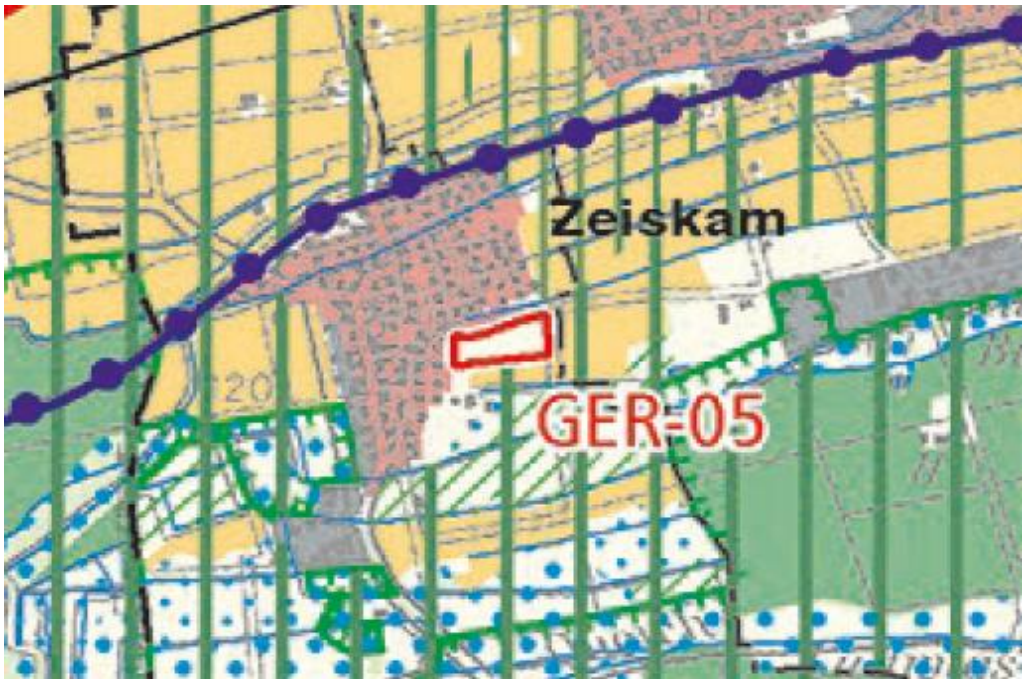

Abbildung 3: Ausschnitt aus Änderungsverfahren des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte West 2021
Quelle: https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/Regionalplanaenderung, Stand: 18.05.21.

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2021 befindet sich zurzeit im Änderungsverfahren bzgl. Wohnen und Gewerbe. 2020 wurde die Durchführung eines Beteiligungsverfahrens und die Offenlage beschlossen. Nachfolgend wird der Bereich für

Zeiskam und die Änderung dargestellt. Für den Bereich von Zeiskam wird eine Rücknahme bisheriger regionalplanerischer Ausweisungen vorgenommen und eine weitere Fläche zur Entwicklung von Wohnbauflächen bereitgestellt.

2.2.2 Flächennutzungsplan

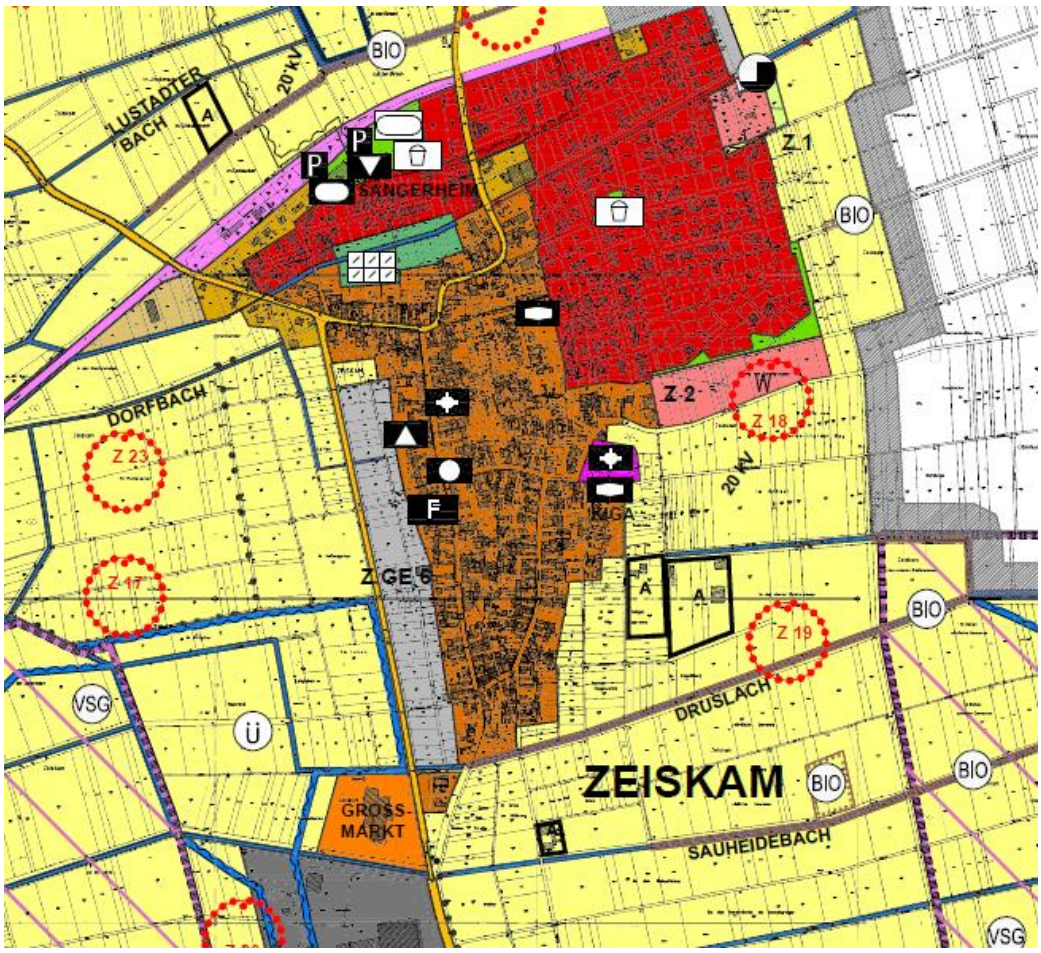

Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim, Stand: April 2004 Quelle: https://www.bellheim.de/vg_bellheim/Wirtschaft/Bauleitplanung/Fl%C3%A4chennutzungsplan/FNP%20II%20Plan.pdf, letzter Zugriff 08.04.21

Im Folgenden werden die für das Entwicklungskonzept relevanten im FNP dargestellten Flächen (innerhalb der Gemarkung von Zeiskam) erläutert. Abbildung 4 zeigt den Flächennutzungsplan, der sich zurzeit in der Fortschreibung befindet.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO werden im FNP **Bauflächen** dargestellt. Der Siedlungsbereich von Zeiskam setzt sich größtenteils aus dem Dorfgebiet und den Wohnbauflächen sowie Gewerbeflächen zusammen. Das Dorfgebiet bildet dabei die Bereiche des Ortskerns sowie an ihn angrenzende Bereiche. Wohnbauflächen sind am nord-östlichen Teil der Ortslage zu verzeichnen, die Gewerbeflächen lassen sich am westlichen Ortsrand sowie am süd-westlichen Ortseingang finden.

Gemäß des § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB werden im FNP **Verkehrsflächen** dargestellt. Durch den Siedlungskörper verläuft eine Landstraße als Süd-Nord-Verbindung.

Gemäß des § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB können **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** im FNP ausgewiesen werden. Die Gemeinde Zeiskam ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen.

Gemäß des § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB können im FNP **Grünflächen** dargestellt werden. Nördlich des Siedlungskörpers von Zeiskam befindet sich ein Bolzplatz. Ebenfalls im FNP dargestellt ist die größere zusammenhängende Grünfläche der privaten Hausgärten entlang des Hofgrabens im nördlichen Teil der Gemeinde.

Die Bodenfläche von Zeiskam umfasst eine Fläche von insgesamt 8,85 km^2 (Stand 31.12.2019).

Anhand der Abbildung wird deutlich, dass ein vergleichsweise hoher Anteil (53,1%) der Fläche aus landwirtschaftlich genutzter Fläche besteht. Im Vergleich zu Gemeinden gleicher Größenklasse nimmt die landwirtschaftliche Fläche demnach einen hohen Flächenbedarf ein. Der Durchschnittswert bei Ortsgemeinden gleicher Größenklassen liegt gerade mal bei 38,7%.

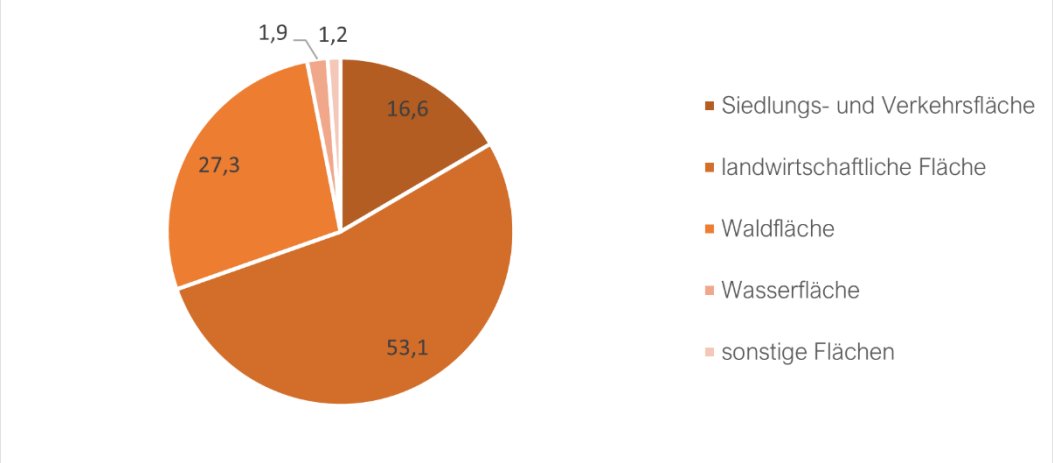

Abbildung 5: Anteil der Flächennutzung an der Bodennutzung in Zeiskam, eigene Darstellung 2021
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2019

2.2.3 Schutzgebietsausweisungen

Westlich der Ortslage befindet sich das Biosphärenreservat Naturpark Pfälzerwald. Nördlich der Gemeinde liegt das Landschaftsschutzgebiet „mittleres Modenbachtal“. Südwestlich besteht das Naturschutzgebiet „Ebenberg“ und unterhalb der Gemeinde sind weiträumig sowohl ein Bereich für geschützte Landschaft als auch ein Vogelschutzgebiet vorzufinden. Südöstlich der Gemeinde liegt das Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“. Zusätzlich überlagern sich die Flächen hier mit FFH Fauna-Flora-Habitat Flächen sowie FFH Lebensraumtypen.

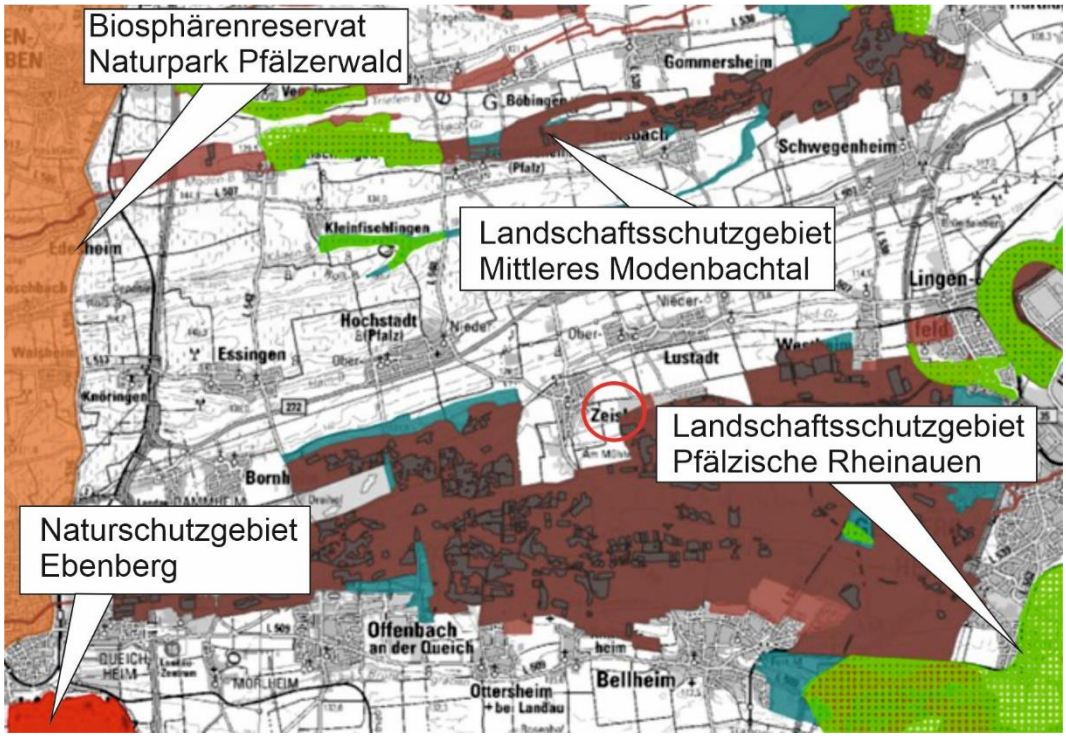

Abbildung 6: Schutzgebiete, eigene Darstellung 2021
Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, letzter Zugriff 22.02.21.

2.3 Gesamtentwicklung

Nach einer Einordnung der Gemeinde in die Umgebung und in den Zusammenhang mit übergeordneten Planungen wird die Gesamtentwicklung Zeiskams in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur, Siedlungsstruktur/-entwicklung, Freiraum- und Grünstruktur/Einbindung in die Landschaft, Landwirtschaft, Verkehrsinfrastruktur, Nutzung und soziale Infrastruktur betrachtet.

2.3.1 Bevölkerungsstruktur

Im Rahmen einer ziel- bzw. bedarfsorientierten Dorfentwicklungsplanung sind die Erfassung und die Auseinandersetzung mit entwicklungsprägenden Strukturdaten von besonderer Relevanz. Die Entwicklung eines Ortes ist maßgeblich durch die darin lebende Bevölkerung bestimmt. Deshalb werden sowohl die quantitative Entwicklung (Anzahl der Einwohner sowie Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenze) als auch die qualitative Entwicklung (Altersstruktur, Haushaltsstruktur) der Bevölkerung untersucht.

Quantitative Einwohnerentwicklung

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Zeiskam belief sich im Jahr 2019 auf 2.215 Einwohner. Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass die Zahl der Einwohner um 2006 schwankte und nach einem Einbruch im Jahr 2009 zwischen 2.250 und 2.200 verlief.

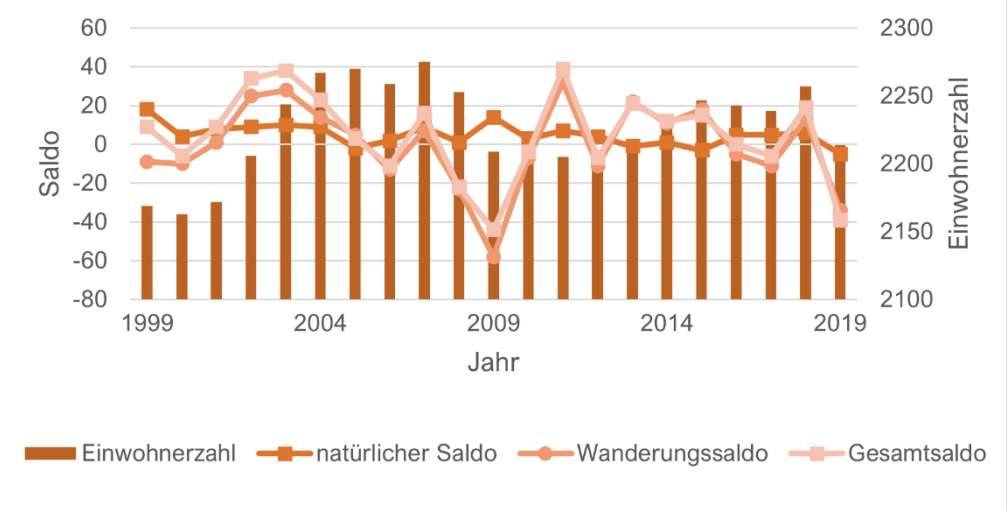

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung und Saldi der Gemeinde Zeiskam in den Jahren 1999 bis 2019, eigene Darstellung 2021
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2019

Die Gesamtentwicklung wird beeinflusst durch den natürlichen Saldo, welcher die Differenz der Geborenen und Gestorbenen abbildet, sowie dem Wanderungssaldo. Bei

diesem handelt es sich um die Differenz aus Zu- und Fortzügen über die Gemeindegrenze. Der Gesamtsaldo ist die Summe der zuvor angesprochenen Saldi. In der Abbildung 7 zeigt sich, dass der natürliche Saldo in den letzten Jahren konstant verlief wogegen der Wanderungssaldo starken Schwankungen unterlag. Die quantitative Entwicklung der Bevölkerung von Zeiskam, konkret der leichte Rückgang der letzten Jahre ist auf die Fortzüge der Bevölkerung über die Gemeindegrenze hinaus zurückzuführen. Zudem besteht akuter Bauplatzmangel, welcher die Notwendigkeit eines weiteren Neubaugebiets verdeutlicht.

Die Abbildung 8 vergleicht die Entwicklung der Einwohnerzahl Zeiskam mit der Verbandsgemeinde Bellheim, dem Landkreis Germersheim und einer Ortsgemeinde gleicher Größenklasse (Leimersheim). Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass die Einwohnerzahl von Zeiskam bis 2007 fast kontinuierlich anstieg, in den darauffolgenden Jahren sank die Zahl leicht. Ab dem Jahr 2012 ist wiederum ein leichter Bevölkerungsanstieg erkennbar. Die Entwicklung der Verbandsgemeinde Bellheim weist eine ähnliche Entwicklung auf, ebenso der Landkreis Germersheim. Die Vergleichsgemeinde Leimersheim unterscheidet sich besonders in den letzten Jahren, da hier eine Bevölkerungsabnahme erkennbar ist. Bezüglich der Bevölkerungszahl ist Zeiskam demnach gut aufgestellt.

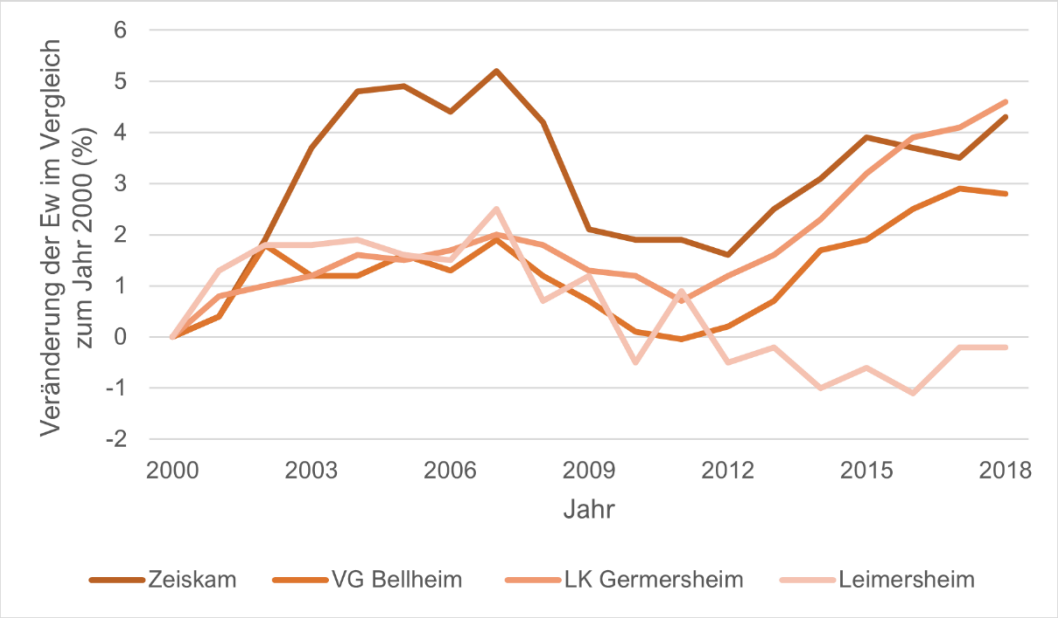

Abbildung 8: Veränderung der Einwohnerentwicklung zum Jahr 2000 im Vergleich, eigene Darstellung 2021
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 20.04.21

Qualitative Bevölkerungsentwicklung

Es ist eine wichtige Aufgabe für die Dorfentwicklungsplanung, die Altersstruktur des Ortes zu erfassen, um abschätzen zu können, wie viel Bausubstanz im Ort kurz bis mittelfristig zur Disposition stehen und welcher Anteil des Bedarfs an Wohnraum im

Ort damit gedeckt werden könnte. Die Altersstruktur einer Gemeinde gibt Auskunft über die Zusammensetzung der Einwohner. Wird sie über mehrere Jahre betrachtet, so können Zu- und Abnahmen verschiedener Altersgruppen festgestellt werden und es lassen sich Aussagen über die Attraktivität für einzelne Altersgruppen treffen.

Abbildung 9 zeigt die Altersstruktur von Zeiskam der letzten Jahre, es wird deutlich, dass die Verteilung der Altersgruppen in den letzten Jahren fast gleichgeblieben ist. Der Anteil der 65-jährigen und älteren Bewohner:innen machen etwas mehr als 15% der Gemeinde in allen Jahren aus und hat im Zeitverlauf zugenommen. Der Anteil der unter 20-jährigen ist in der Zeitspanne 2009-2019 um 5% zurück gegangen, wogegen der Anteil der 20 bis unter 65-jährigen um ca. 3% gestiegen ist.

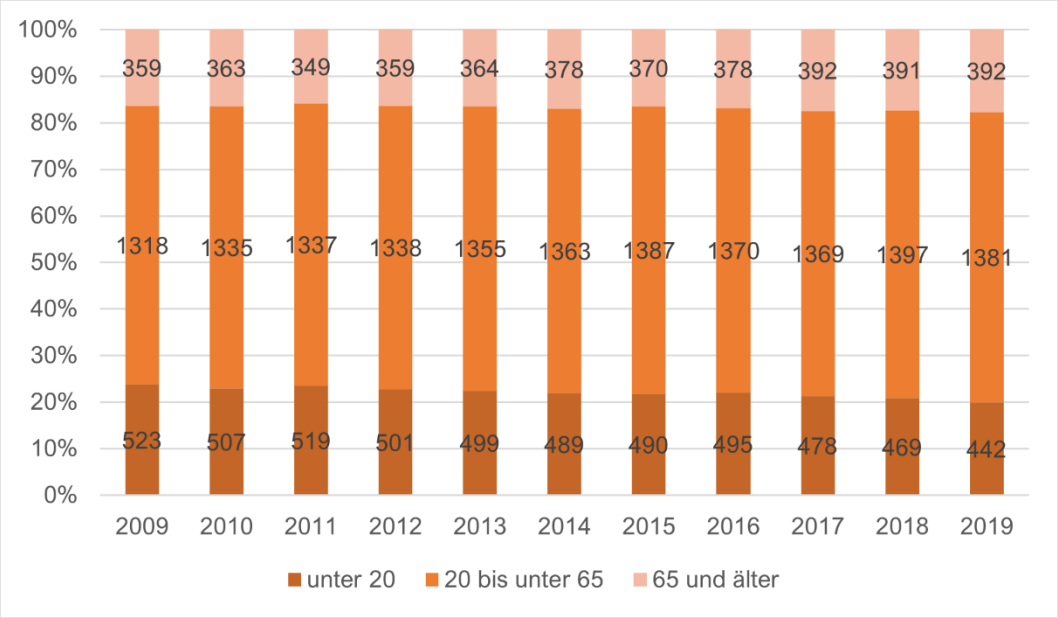

Abbildung 9: Entwicklung der Altersstruktur der Ortsgemeinde Zeiskam von 2009-2019, eigene Darstellung 2021
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz aufgerufen unter https://infothek.statistik.rlp.de/Meine-Heimat/tscontent.aspx?id=103&l=3&g=0733401036&tp=34&ts=tsPop02, letzter Zugriff 06.04.21

Den Bevölkerungsstand nach Altersgruppen betrachtend wird folgendes Bild deutlich. Zeiskam verzeichnet einen Rückgang des Anteils der unter 20-jährigen und eine Erhöhung der 65-jährigen und älteren Bewohner:innen. Die Überalterung wird sich demnach noch weiter verschärfen, gerade wenn junge Menschen den Ort verlassen.

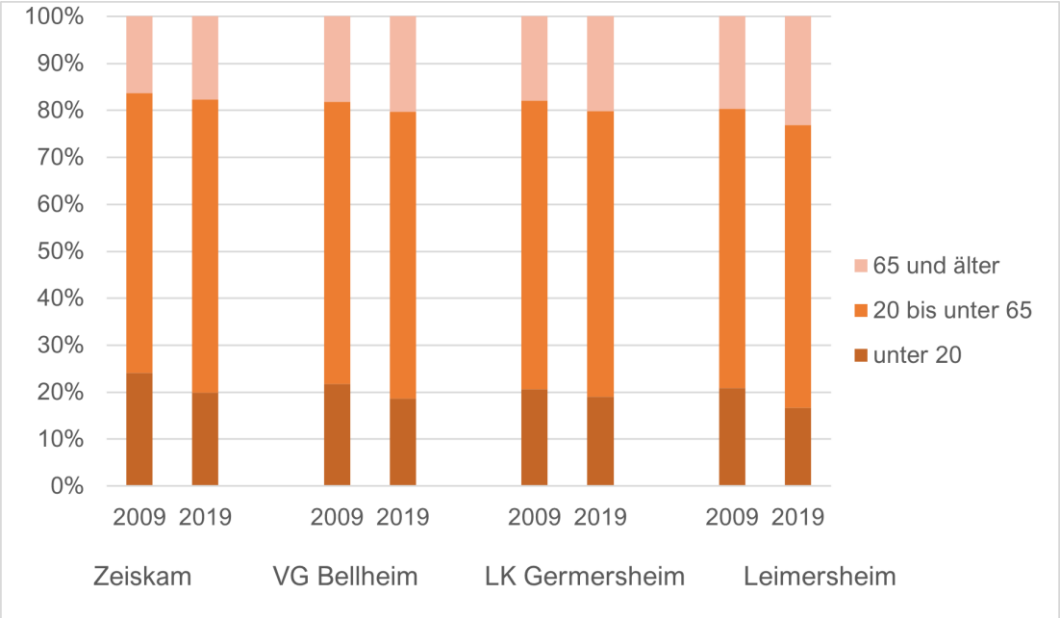

Abbildung 10:Altersstruktur Zeiskam, VG Bellheim, LK Germersheim und Leimersheim 2009 und 2019 im Vergleich, eigene Darstellung 2021
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, letzter Zugriff 20.04.21

Abbildung 10 zeigt den Vergleich mit der Verbandsgemeinde, dem Landkreis und die Vergleichsgemeinde Leimersheim. Es wird deutlich, das Zeiskam im überörtlichen Vergleich keine starke Abweichung aufweist und die Entwicklung der Altersstruktur sowohl in Zeiskam als auch in der Verbandsgemeinde und dem Landkreis ähnliche Entwicklungstendenzen aufzeigt. Die Ortsgemeinde Leimersheim hingegen weist einen erhöhten Rückgang der unter 20-jährigen und eine Zunahme der 65-jährigen und älter auf.

Abschließend lässt sich sagen, dass aus den zuvor behandelten statistischen Daten hervorgeht, dass die Bevölkerung in Zeiskam zwar nicht beträchtlich zurückgeht, jedoch deutlich älter wird.

Haushaltsstruktur

Die folgende Abbildung zeigt die Zusammensetzung der Haushalte in Zeiskam nach Familien im Vergleich zur Verbandsgemeinde Bellheim und der Vergleichsgemeinde Leimersheim aus dem Jahr 2011. Zeiskam lag 2011 mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,6 Personen pro Haushalt leicht über der Anzahl von 2,4 Personen pro Haushalt in der Verbandsgemeinde Bellheim.

Aus den Grafiken geht hervor, dass die Haushalte überwiegend aus Einpersonenhaushalten und Paaren mit oder ohne Kind(ern) bestehen. Im Vergleich zur Verbandsgemeinde Bellheim sind Paare mit Kindern überdurchschnittlich vertreten.

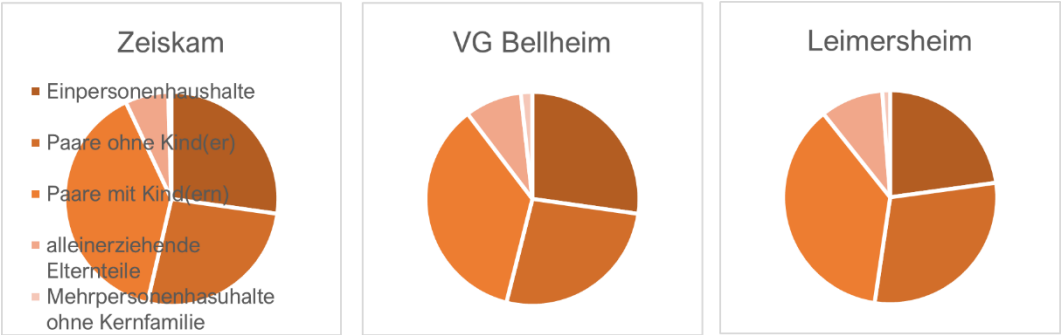

Abbildung 11:Private Haushalte nach Familien im Vergleich, eigene Darstellung 2021
Quelle: Zensus 2011

Ungefähr 18% der vorhandenen Haushalte in der Ortsgemeinde Zeiskam sind ausschließlich Senior:innenhaushalte (als Senior:innen gelten diejenigen Personen, welche zum Zensusstichtag 9. Mai 2011 das 65. Lebensjahr vollendet haben). Hierdurch wird die Annahme einer zukünftigen strukturellen Leerstandsproblematik verdeutlicht.

Aus den zuvor behandelten statistischen Daten geht hervor, dass die Bevölkerungszahl in Zeiskam in den letzten Jahren zwar nicht beachtlich zurückgegangen ist, jedoch der Anteil der unter 20-jährigen gesunken ist und damit einhergehend der Anteil der 65-jährigen und älter angestiegen ist. Daraus kann abgeleitet werden, dass Zeiskam auch vom demografischen Wandel betroffen ist und dieser zukünftig in der Dorfentwicklungsplanung eine übergeordnete Rolle spielen wird.

2.3.2 Siedlungsstruktur / Siedlungsentwicklung

Zum ersten Mal wurde Zeiskam im Jahr 774 urkundlich im „Lorscher Codex“ erwähnt. Zunächst bestand der Ort aus einigen Höfen und einem Herrenhof. Zur damaligen Zeit war der Name der Gemeinde „Zezzincheim“ was auf den Ursprung einer fränkischen Siedlung hinweist.

Im frühen Mittelalter entstand aus dem anfänglichen Haufendorf aufgrund einer Bevölkerungszunahme ein Straßendorf. In der gleichen Zeit wurden auch die Kirche (heute katholische Kirche) und der Kirchhof befestigt.

Ursprung der noch bestehenden Haus-Hof-Bauweise waren das Schutzbedürfnis der Bürger:innen sowie die gleichwertige Ausrichtung der einzelnen Gehöfte zu den Feldern. Mittlerweile hat sich die Gemeinde zu einem linearen Mehrstraßendorf ausgebreitet, die lineare Bauweise des historischen Straßendorfs ist jedoch immer noch erkennbar.

Die Gemeinde Zeiskam lässt sich siedlungsstrukturell in die auf der Karte (Abbildung 12: Siedlungsbereiche der Gemeinde Zeiskam) dargestellten Kategorien und zeitliche Entwicklungsabschnitte unterteilen. Im Folgenden sollen die dort abgebildeten Bereiche zusammengefasst kurz erläutert werden.

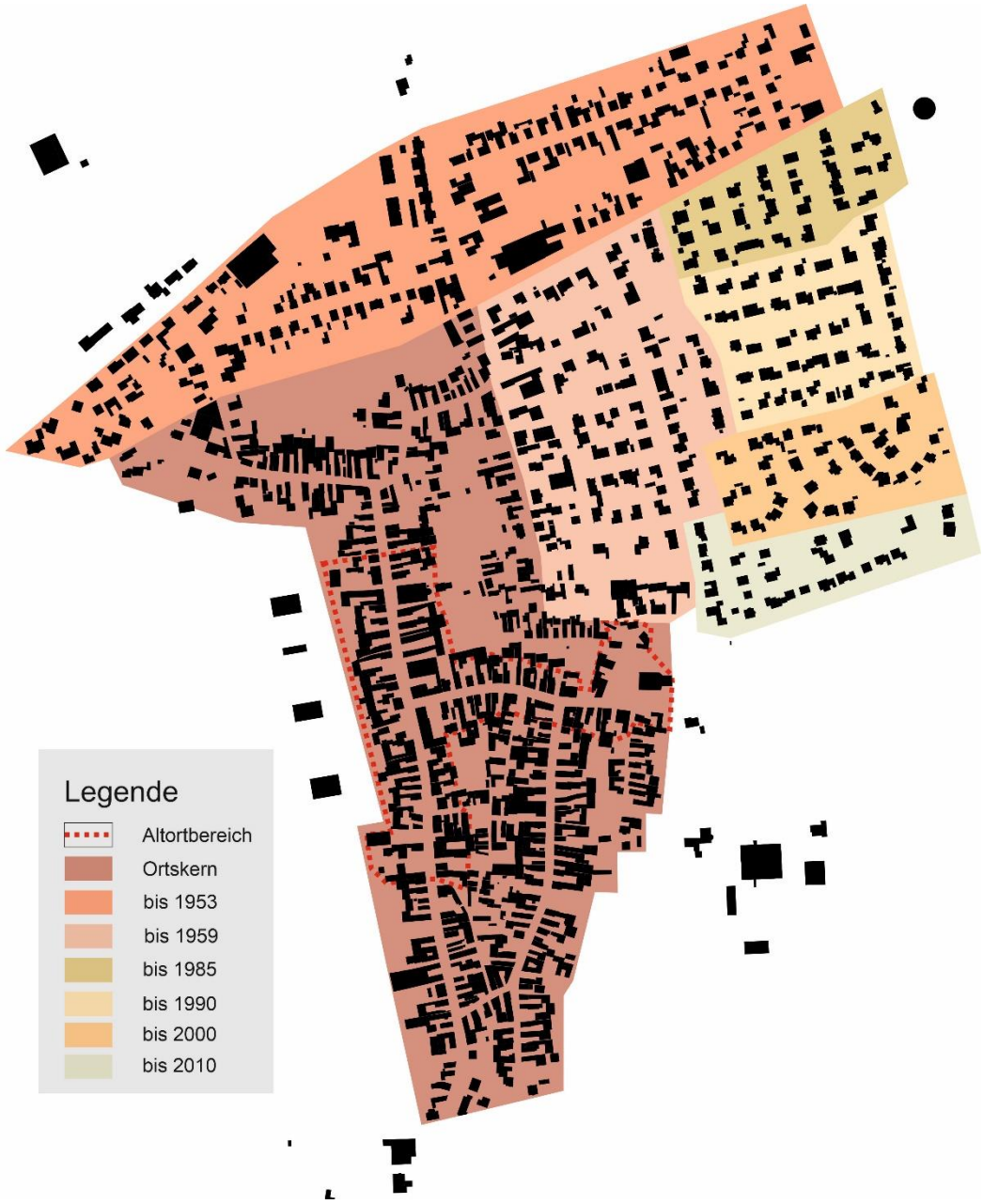

Abbildung 12:Siedlungsbereiche der Gemeinde Zeiskam, eigene Darstellung 2021

Altort und Ortskern

Kennzeichnend für den Ortskern und den darin enthaltenen Altort ist eine Haus-Hof-Bauweise (siehe dazu auch Plan 03: „Freiraum-, Grün- und Baustruktur“ im Anhang des Entwicklungskonzepts) sowie eine ortstypische, dörfliche Altbebauung. Zu diesem Siedlungsbereich gehören die Hauptstraße, Teile der Bahnhofstraße, Mittelgasse, Kirchgasse, Kronstraße, Pfalzstraße, Kramerstraße, Mühlgasse und Häckgasse.

Vorzufinden sind überwiegend 1- oder 2- geschossige, in der Regel giebelständige Gebäude, welche an den Gehweg grenzen.

Die dichte Bauweise bedingt auch die im Ortskern sehr enge Straßeninfrastruktur und den hohen Versiegelungsgrad. Oft befinden sich Nebengebäude wie alte Scheunen oder Garagen im hinteren Teil der Grundstücke. Teilweise sind diese vom Straßenraum sichtbar, werden aber oft auch durch das Tor der jeweiligen Hofeinfahrt verdeckt.

Die Fachwerkhäuser in der Kronstraße stellen die ältesten Gebäude innerhalb der Gemeinde dar.

Abbildung 13: Beispiele Altort und Ortskern, eigene Erhebung 2021

Siedlungsbereiche bis 1985

Die Siedlungsbereiche bis 1985 umfassen die drei Bereiche, welche nördlich des Dorfkerns zu verorten sind. Diese sind zum Teil ebenfalls noch durch Haus-Hof Bebauung, aber auch durch eine offene Bauweise oder disperse Baustruktur geprägt. Die Siedlungsbereiche umfassen die nördliche Bahnhofstraße, Im Böbig, Jahnstraße, Friedhofstraße, Siedlungsstraße, Austraße, Raiffeisenstraße, Beethovenstraße, Mozartstraße, Schubertstraße und Johanniterstraße.

Abbildung 14: Beispiele Siedlungsbereiche bis 1985, eigene Erhebung 2021

Siedlungsbereiche bis 2010

Die Siedlungsbereiche bis 2010 liegen östlich des Dorfkerns und bilden die Neubaugebiete der Gemeinde Zeiskam ab. Diese sind ausschließlich durch eine offene Bauweise in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Die Bebauung weist flachere Dachneigungen sowie andere Fenster – und Türformate auf. Nebengebäude stellen, wenn überhaupt Garagen und Lagerräume dar. Die Grundstücke sind geringfügig versiegelt, da die Hofflächen, welche als Grundstücksauffahrt oder Stellplatz genutzt werden, auf ein Minimum reduziert sind. Stattdessen besitzen diese Grünflächen, welche als private Gärten genutzt werden.

Die Siedlungsbereiche umfassen die Straßen Fuchsbachweg, Am Kirschgarten, Am Hofgraben, Heimbachring, In der Pfarrau und Am Pfarrgarten.

Abbildung 15: Beispiele Siedlungsbereiche bis 2010, eigene Erhebung 2021

Nach aktuellem Stand bestehen in den Neubaugebieten noch einige unbebaute Baugrundstücke, diese Baulücken beeinträchtigen das Ortsbild und unterbrechen den Bebauungszusammenhang maßgeblich.

2.3.3 Freiraum und Grünstruktur, Einbindung in die Landschaft

Ein weiteres zentrales Kapitel ist die Analyse und Bewertung der Freiraum- und Grünstrukturen in Zeiskam sowie die Einbindung des Ortes in die Landschaft. Analyse und Bewertung beziehen sich zunächst auf die Gestaltung der Ortsränder und Ortseinfahrten und anschließend auf die innerörtlichen Grün- und Freiflächen, auf die gestalterischen Qualitäten und Aufenthaltsqualitäten dieser sowie der von Straßen- und Platzräumen. Ergänzend zur nachfolgenden textlichen Ausarbeitung visualisiert Plan 03 „Freiraum, Grün und Baustruktur“ die Analyse und Bewertung. Die innerörtlichen Grün- und Freiflächen werden weiter unterteilt in private und öffentliche Räume sowie Platzräume. Damit ist ein direktes Ablesen des Versiegelungsgrades und der Flächenanteile der Gemeinde möglich.

Gestaltung der Ortsränder und Ortseinfahrten

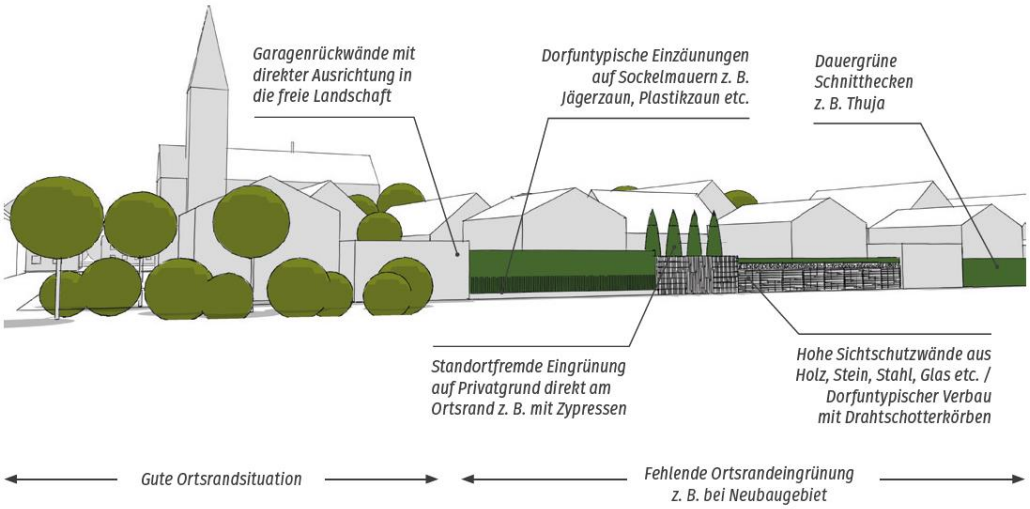

Abbildung 16: Abgrenzung guter und schlechter Ortsrandgestaltung
Quelle: Praxishandbuch Dorfkerne_Dorfränder

Die Eingliederung des Ortes in den freien Landschaftsraum ist ein zentraler Aspekt bei dem Erscheinungsbild des Gesamtortes. Die Wahrnehmung des Ortes und vor allem dessen Ersteindruck sind somit stark von der Gestaltung der Ortsränder und Ortseinfahrten abhängig, da der Blick von außen diese als erste erfasst. Sowohl funktionale als auch gestalterische Eigenschaften der Ortsränder und Ortseinfahrten dienen als Bewertungskriterium. Übergänge vom Landschaftsraum in den Siedlungskörper, ggf. mit Blick in die freie Landschaft, sowie eine homogene Form bilden somit die Basis für eine gute Gestaltung. Weiter als positiv zu bewerten ist eine naturnahe Ortsrandgestaltung als grüne „Ortsrandeingrenzung“ durch beispielsweise Hecken, Streuobstwiesen, Baumreihen und die Gestaltung von Böschungen. Aufgelockerte,

kleinere Strukturen ohne sehr hohe Gebäude tragen zu einem guten Übergang und somit guten Ortsrandgestaltung bei. Ist der Übergang vom Ort in die umgebende Landschaft unterbrochen durch breitere Straßen, größere landwirtschaftliche Betriebe oder großflächige Sportanlagen, ist die Ortsrandgestaltung als beeinträchtigt zu bewerten. Dies gilt ebenfalls für Siedlungsränder, welche eng bebaut sind oder eine sehr massive Bebauung aufweisen, wie Gewerbenutzungen mit Lagerfläche. Eine fehlende, lückenhafte oder standortfremde Ortsrandeingrünung führt ebenfalls zur Bewertung als beeinträchtigte Ortsrandgestaltung. Die Abbildung 16 stellt eine gute und schlechte Ortsrandgestaltung gegenüber.

Die folgende Abbildung stellt die Bewertung der Ortsränder von Zeiskam da. Die Ortsränder mit einer guten Ortsrandgestaltung sind mit einem + gekennzeichnet und solche mit verbesserungswürdiger Gestaltung mit einem ~.

Abbildung 17: Auszug aus Plan 01 Einordnung, Bewertung der Ortsränder, eigene Darstellung 2021

Die Ortsränder in Zeiskam sind nicht konsequent bzw. nur stellenweise eingegrünt und bilden somit keine homogenen Übergänge. Abstandsflächen oder eine Eingrünung durch Baum- und Heckenstrukturen könnten hier zur Besserung des Ortsbildes beitragen. Grundsätzliches Ziel sollte eine einheitliche Gestaltung des Erscheinungsbilds der Ortseingänge sein.

Insbesondere der westliche und nördliche Ortsrand ist durch Eingrünung als positiv zu bewerten. Im Osten und Süden weist die Ortsrandgestaltung teilweise Mängel auf und stellt somit gestalterischen Handlungsbedarf dar.

Abbildung 18: Beispiele Ortsränder, eigene Erhebung 2021

Auch die Gestaltung der Ortseinfahrten stellt sich in Zeiskam unterschiedlich dar. Der Ortseingang im Nordosten ist durch eine begrünte Mittelinsel unterteilt und durch das begleitende Straßengrün ist ein sanfter Übergang in die Umgebung gegeben. Dadurch wird der Einfahrtsverkehr abgebremst und eine grundlegende Sicherheit gewährleistet. Das Gesamtbild kann demnach als positiv bewertet werden.

Der weitere Ortseingang im nördlichen Teil der Friedhofstraße sticht vor allem durch das begleitende Straßengrün hervor und kann ebenfalls als positiv bewertet werden. Wünschenswert wäre hier ebenfalls eine begrünte Mittelinsel zu errichten, um hereinströmenden Verkehr auszubremsen.

Die Gestaltung des Ortseinganges im Süden weist Defizite in der gestalterischen Qualität auf und ist somit als verbesserungswürdig einzustufen. Der bepflanzte Blumenkübel mit integriertem Tempolimit-Schild ist in einem gestalterisch verbesserungswürdigen Zustand und beeinträchtigt somit negativ das Erscheinungsbild der Ortseinfahrt. Zusätzlich fehlen hier geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen, um die Verkehrsproblematik an dieser Stelle zu entschärfen.

Abbildung 19: Beispiele Ortseingänge, eigene Erhebung 2021

Innerörtliche Grün- und Freiflächen

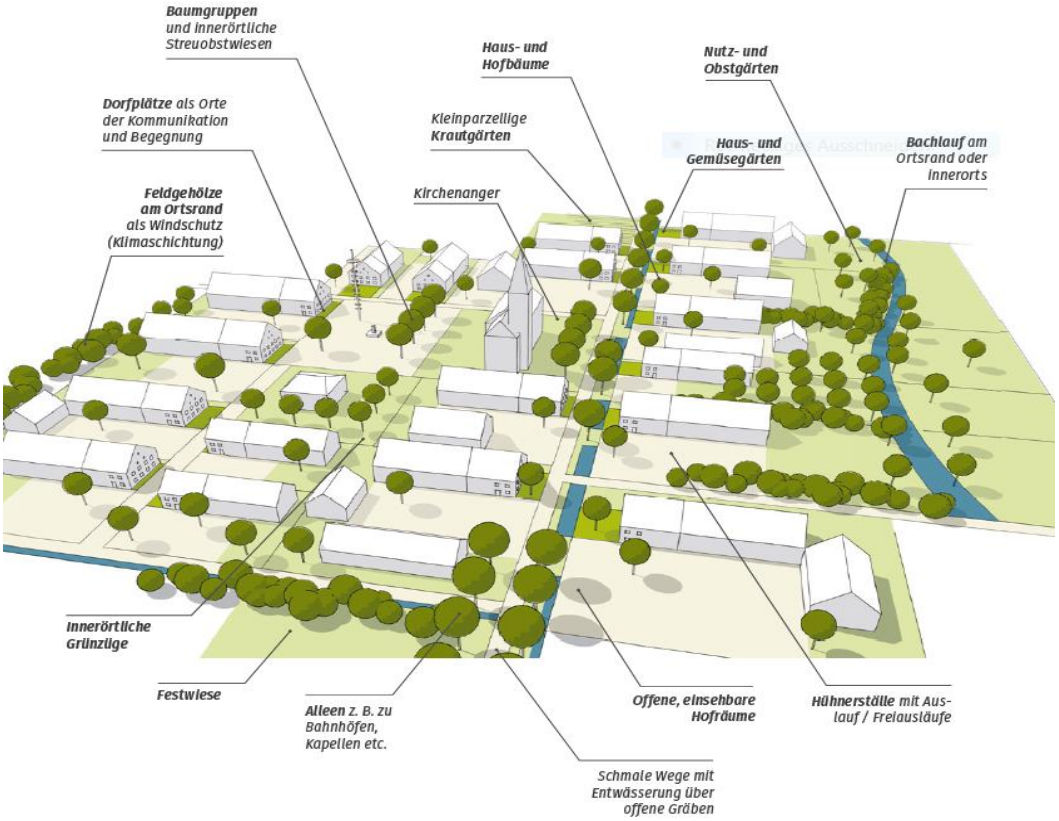

Abbildung 20: Dorftypische öffentliche und private Freiflächen- und Grünstruktur
Quelle: Praxishandbuch Dorfkerne_Ortsränder

Private Grün- und Freiflächen umfassen vor allem Nutz- und Obstgärten, kleinere innerörtliche Anbauflächen im Ortsinneren oder Innenhöfe ggf. mit Hofbäumen und unterliegen eher einer eingeschränkten Nutzung. Zwischeninstanz von privaten und öffentlichen Flächen bilden halböffentliche Flächen und Räume, diese sind nur für einen bestimmten Teil der Anwohner oder nur für bestimmte Nutzergruppen zugänglich. Andere Teile der Öffentlichkeit können diesen somit aus verschiedenen Gründen nicht bzw. nur unter bestimmten Voraussetzungen nutzen.

Öffentliche Freiflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde oder einer Körperschaft öffentlichen Rechts, werden von der Gemeinde bewirtschaftet und sind für jedermann frei zugänglich. Darunter fallen neben Grünflächen auch Verkehrsflächen, da letztere aber in Kapitel 2.3.5 Verkehrsinfrastruktur behandelt werden, liegt in diesem Kapitel das Augenmerk auf den Grünflächen, wie z.B. der Friedhof.

Abbildung 21 zeigt einen Ausschnitt aus dem sich im Anhang befindenden Plan 03 „Freiraum, Grün und Baustruktur“. Anhand dessen werden die verschiedenen Grün- und Freiflächen sowie der Versiegelungsgrad deutlich.

Abbildung 21: Ausschnitt Plan 03 Freiraum-, Grün- und Baustruktur, eigene Darstellung 2021

Im Altortbereich von Zeiskam ist der Grünflächenanteil gering und nimmt in Richtung der Ortsränder, vor allem im Norden zu. Dort finden sich eine Vielzahl großer, meist privater Grün- und Freiflächen u.a. eine große zusammenhängende Fläche an Hausgärten im Bereich des Hofgrabens. Die Gemeinde ist geprägt von privaten Grünflächen in Form von privaten Gärten und verfügt kaum über öffentliche Grünflächen. Hierbei lassen sich Unterschiede in den Bepflanzungen und Nutzungen der privaten Gärten feststellen. Im Altortbereich vor allem entlang des Hofgrabens sind Nutzgärten erkennbar, im Bereich der Neubaugebiete dienen die privaten Flächen vorwiegend als Ziergarten.

Der höchste Versiegelungsgrad ist im Altortbereich Zeiskams vorzufinden und ist der historisch typischen Haus-Hof-Bauweise (vgl. Kapitel 2.3.2) mit ihren rückwärtig gelegenen Nebengebäuden und den hierzu erschließenden Zufahrten geschuldet. Die

im Osten liegenden Neubaugebiete, mit den für die heutige Zeit typischen Einfamilienhäusern, besitzen im Vergleich dazu einen deutlich geringeren Versiegelungsgrad.

Abbildung 22: Beispiele für unterschiedliche Versiegelungsgrade, eigene Erhebung 2021

Gestalterische Qualität und Aufenthaltsqualität der Grün- und Freiflächen

Die detaillierte Analyse der gestalterischen Qualität von innerörtlichen Frei- und Grünflächen sowie Straßen- und Platzräumen bildet ein zentrales Element der Bestandsaufnahme zur Dorferneuerung. Die Bewertung erfolgt nach den Bewertungselementen:

- Gute gestalterische Qualität
- Verbesserungswürdige gestalterische Qualität.

Grün- und Freiflächen mit einer hohen gestalterischen Qualität laden zum Verweilen ein, vorhandene Sitzmöglichkeiten und auch Tische können diesen Eindruck beispielsweise unterstützen. Des Weiteren sollten diese gut erreichbar bzw. zugänglich sein und bei heißen Temperaturen auch Plätze im Schatten aufweisen. Positiv zu bewerten sind auch immer Aktivitätsmöglichkeiten, wie beispielsweise Spielmöglichkeiten für Kinder oder Sportgeräte, vor allem wenn sie eine Auswahl für alle Altersgruppen darstellen. Ebenso für eine gute gestalterische Qualität spricht ein hoher Grünanteil, welcher gleichzeitig einen ökologischen Beitrag liefert. Nicht zu vernachlässigen bei der Bewertung der Grün- und Freiflächen ist das Einfügen in das örtliche Gesamtbild. Flächen mit einer verbesserungswürdigen (gestalterischen) Qualität verfügen über keine Sitzmöglichkeiten, sind verschmutzt oder verwuchert/zugewachsen.

Auf den ersten Blick ist zu erkennen, dass in Zeiskam kaum hochwertig gestaltete Grünflächen sowie Straßen- und Platzräume im Siedlungsbereich vorhanden sind.

Eine vorzufindende innerörtliche Grünfläche, die als positiv zu bewerten ist, bildet der Spielplatz, der kürzlich um ein Kleinkind-Spielbereich erweitert wurde. Das Gelände verfügt über gut ausgestattete Spielgeräte sowie ausreichend Schatten- und Sitzgelegenheiten. Bisher stellt die Fläche jedoch lediglich ein Treffpunkt und Freizeitort für Kinder dar. Der Spielplatz stellt eine Verbindung zwischen Altortbereich und Neubaugebieten her.

Abbildung 23: Spielplatz mit Kleinkind-Spielbereich, eigene Erhebung 2021

Außerhalb des Bebauungszusammenhangs befindet sich zudem der Friedhof, nördlich des Siedlungskörpers, welcher vor allem durch die unter Naturschutz stehende Lindenallee besonders besticht. Die Friedhofshalle ist allerdings sanierungsbedürftig. Über die Erweiterung und Ausweisung einer Fläche für einen zusätzlichen „Memoriamgarten" für Erd- und Urnenbestattungen wird bereits diskutiert.

Die Sportanalage, welche einen Fußball- und einen Tennisplatz umfasst, südlich der Gemeinde, ist erneuert worden und fällt somit unter die Kategorie „gute gestalterischen Qualität".

Süd-östlich der Sportanlagen befindet sich zudem auch eine Reithalle mit angrenzendem Reitplatz.

Als eine Wasserfläche, süd-westlich verlaufend der Gemeinde, ist die Druslach zu nennen. Diese ist Teil des „Druslach-Bacherlebnisweg", welcher seinen Startpunkt in der Ortsgemeinde Lingenfeld am Bahnhof hat und nach ca. 13 km Länge am „Bubenabloss" westlich der Gemeinde Zeiskam endet. Insgesamt dauert die Wanderung ca. 3,5 Stunden und ist mit „Druslach-Bacherlebnisweg"- Schildern entlang der Strecke ausgezeichnet. Der Weg hat zum Ziel, die Lebensräume Wasser und Wald miteinander zu verbinden und Einblicke in diese zu gewährleisten.

Abbildung 24: Beispiele für eine gute gestalterische Qualität, eigene Erhebung 2021

Ebenfalls als gute gestalterische Qualität lässt sich der kürzlich durchgeführte Umbau des Schulinnenhofs der Grundschule nennen. Dieser wurde um eine Kletterlandschaft mit naturnaher Gestaltung ergänzt.

Abbildung 25: Umgestaltung Schulhof Vorher-Nachher, eigene Erhebung 2021

Gestalterisch verbesserungswürdige Qualität lassen sich vor allem für den Bolzplatz und den daran angrenzenden Spielplatz im Siedlungsbereich feststellen. Hier besteht gestalterischer Verbesserungsbedarf insbesondere in Bezug auf Verschattungsmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten.

Auch der im Ortsgebiet vorhandene Bachlauf „Hofgraben“ im Bereich der Hausgärten ist dieser Kategorie zuzuordnen. Hier ist die Aufgabe, dass der Bachlauf in regelmäßigen Abständen gereinigt und instandgehalten wird, um Verwilderung und Verschmutzung zu verhindern. Die Verantwortung liegt bei der Verbandsgemeinde Bellheim. Zudem weist der Hofgraben keine besonders hohe Aufenthaltsqualität auf.

Abbildung 26: Beispiele für verbesserungswürdige gestalterische Qualität, eigene Erhebung 2021

Als potenzielle öffentliche Grünfläche käme eine Fläche im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes infrage. Zurzeit weist diese jedoch eine geringe Aufenthaltsqualität auf, da hier keine Sitzmöglichkeiten oder Aktivitätenangebote wie bspw. Spielgeräte vorhanden sind. Da die Ortsgemeinde den Förderbescheid für Zuwendungen aus dem Dorferneuerungsprogramm 2021 “Mehr Grün im Dorf“ erhalten hat, bestehen für die potenzielle Grünfläche bereits erste Umgestaltungsideen mit umfangreicherer Bepflanzung sowie Sitz- und Verschattungsmöglichkeiten. Hierdurch soll vordergründig die Aufenthaltsqualität der Fläche sowie ein Kommunikationstreffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger von Zeiskam entwickelt werden. Zusätzlich ist hier die Bepflanzung mit Obstbäumen vorgesehen, welche zusätzlich zu den Bäumen der öffentlichen Streuobstwiese am Bierkeller innerhalb der Aktion „Gelbes Band“, mit Bändern gekennzeichnet werden sollen, wo das Obstpflücken für die Bürger:innen erlaubt ist.

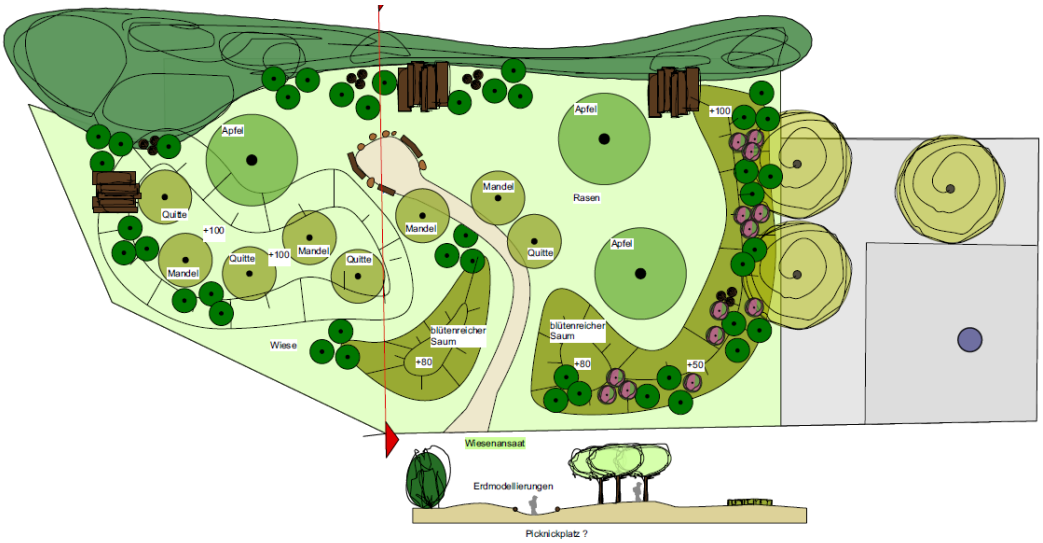

Abbildung 27: Ausschnitt Plan Erste Umgestaltungsideen für die potenzielle Grünfläche und die Austraße
Quelle: Gemeinde Zeiskam 2021

Gestalterische Qualität und Aufenthaltsqualität der Straßen- und Platzräume

Eine gute gestalterische Qualität bezüglich Eingrünungsmaßnahmen weisen die Parkflächen im Bereich der Fuchsbachhalle und des Bolzplatzes auf. Nördlich der Fuchsbachhalle ist der öffentliche Parkplatz über eine niedrig gehalten Hecke deutlich von der Straße abgegrenzt. Durch die Gestaltung des Eingangsbereich mit einem Torbogen wird eine ansprechende Eingangssituation geschaffen. Auch die Bepflanzungen mit unterschiedlichen Sträuchern und Bäumen gestalten den Bereich abwechslungsreich. Die Bepflasterung im Bereich der Fuchsbachhallte ist einheitlich gehalten und erwirkt eine optische Abgrenzung zwischen Wegebereich und Parkflächen.

Abbildung 28: Beispiele für gute gestalterische Qualität, eigene Erhebung 2021

Der Altortbereich weist vor allem aufgrund der Haus-Hof-Bauweise einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf, was ein grundsätzliches Fehlen von Grünelementen bedingt. Gestalterisch verbesserungswürdige Qualität lassen sich vor allem für den Bereich des Dorfplatzes feststellen. Der aktuelle Dorfplatz wird außerhalb der Festtage als Parkplatz genutzt und verfügt weder über Sitzmöglichkeiten noch über ausreichend Grünbepflanzung. Problematisch ist die Begrünung dieser Fläche, da ausreichend

Platz für die Kerwewägen gewährleistet sein muss. Ein dauerhafter Kommunikationsplatz und Dorfmittelpunkt ist somit nicht erkennbar.

Vor der Katholischen Kirche besteht der Kirchenvorplatz, welcher durch wenige Sitzmöglichkeiten eine akzeptable Aufenthaltsqualität aufweist. Durch die 20 angrenzenden Parkbuchten geht jedoch der Charme des Vorplatzes verloren. Angrenzend an die Kirche besteht der Pfarrgarten als größere Freifläche. Diese Fläche befindet sich in gestalterisch verbesserungswürdigem Zustand, da sie von Seiten der Kirche nur bedingt genutzt wird. Aufgrund der Besitzverhältnisse (Eigentum des Bistums Speyer) ist die Fläche nicht als öffentliche Grünfläche nutzbar. Zu bestimmten Veranstaltungen kann die Fläche jedoch von der Gemeinde mitgenutzt werden, überwiegend wird diese jedoch für Vereinsveranstaltungen kostenlos zur Verfügung gestellt.

Abbildung 29: Beispiele für verbesserungswürdige gestalterische Qualität, eigene Erhebung 2021

Im Bereich der Austraße besteht die Grundlage für eine gestalterische Verbesserung des Straßenbegleitgrüns, bzw. die Begrünung der Parkbuchten. Zurzeit sind hier Parkbuchten mit angrenzenden Freiflächen vorhanden, die jedoch gestalterisch sehr einfach gehalten wurden, da lediglich Wiesenbegrünung vorzufinden ist. Unterhalb des Bereichs ist der Hofgraben verrohrt. Hier soll ebenfalls eine Umgestaltung durch Zuwendungen aus dem Dorferneuerungsprogramm 2021 “Mehr Grün im Dorf“ erfolgen, erste Planungen sind bereits in Auftrag gegeben (siehe Abbildung 30).

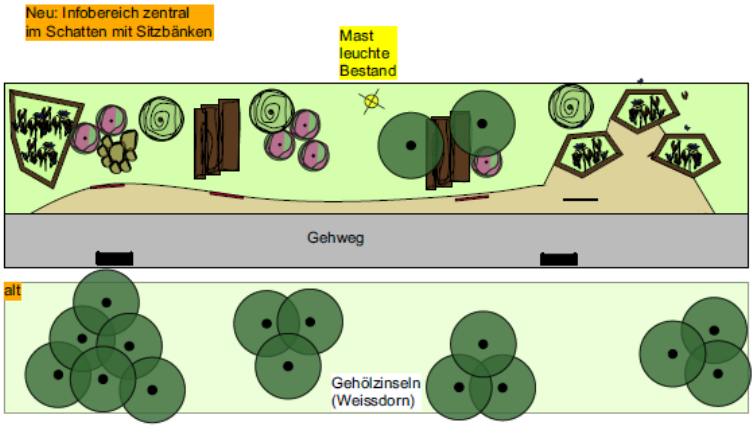

Abbildung 30: Ausschnitt Plan Erste Umgestaltungsideen für die potenzielle Grünfläche und die Austraße
Quelle: Gemeinde Zeiskam 2021

Dabei soll durch die ökologische Aufwertung der Fläche bspw. durch die Einbindung von Totholz auch auf die Steigerung der Insektenfreundlichkeit und Artenvielfalt Rücksicht genommen werden. Zusätzlich werden Vogelbrutmöglichkeiten miteinbezogen. Mit Infotafeln auf der Fläche wird dabei auf die ökolgische Wirkung aufmerksam gemacht und somit ein Vorbildcharakter für die eigenen Gärten erzeugt, um zukünftig bspw. das Anlegen von Schottergärten zu vermeiden. Die Idee eines Tannenbaums als gemeinsamer Weihnachtsbaum an der Einfahrt zur Austraße wurde verworfen, da die Tanne nicht als ökologisch hochwertig einzustufen ist. Als Alternative können an der vorgesehenen Begrünung in den Wintermonaten Lichterketten installiert werden, welche durch atmosphärische Beleuchtung für eine Aufwertung sorgen.

Insbesondere die lange Durchfahrt in Form der Hauptstraße ist ortsbildgebend für Zeiskam, weshalb eine gestalterische Aufwertung des Straßenraums wünschenswert wäre. Gestalterische Elemente wie Sitzgelegenheiten oder Begrünungsmaßnahmen sind bisher jedoch wenig bis gar nicht vorhanden. Im Bereich der Grundschule lassen sich momentan Blumenkübel zur Verkehrsberuhigung verorten, diese tragen jedoch aufgrund deren Gestaltung nicht maßgeblich zur Aufwertung des Straßenraums bei.

Auch die Bushaltestellen entlang der Hauptstraße weisen neben Sicherheitsdefiziten auch gestalterische Mängel auf. Von den insgesamt vier Bushaltestellen im Ort bieten lediglich zwei Haltestellen eine Sitz- bzw. Unterstellmöglichkeit. Die weiteren Haltestellen sind ausschließlich durch ein Schild gekennzeichnet und verzichten auf jegliche Möblierung. Die Bushaltestelle in der Raiffeisenstraße ist durch eine Unterstellmöglichkeit und Sitzgelegenheiten als gestalterisch gut zu bewerten.

Abbildung 31: Beispiele für verbesserungswürdige gestalterische Qualität, eigene Erhebung 2021

2.3.4 Landwirtschaft

Wie der Flächennutzungsplan in Kapitel 2.2.2 schon visualisiert, ist die Ortsgemeinde Zeiskam überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen umgeben (über 50% des Flächenanteils). Die landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich vorwiegend rückläufig an der Hauptstraße gelegen in Richtung L 540. Sie sind im Siedlungsbereich geprägt von der Haus-Hof-Bauweise, mit vorgeschaltetem Wohnhaus und i.d.R. rückwärtig liegendem landwirtschaftlichem Nebengebäude. Die Nebengebäude, die den Bereich zwischen L 540 und Siedlungskern abgrenzen werden vorwiegend als Stellplätze für Wohnwägen und sonstige Vermietungszwecke genutzt. Vorrangige Haupteinnahmen der Betriebe werden durch den Obst- und Gemüsehandel erzielt. Im Außenbereich, nördlich der Gemeinde befindet sich der Hortulanushof, welcher ebenfalls Obst- und Gemüseanbau betreibt.

Es gibt auch einige Herausforderungen, die sich durch landwirtschaftliche Betriebe für die Gemeinde ergeben. Diese liegen vor allem in den Bereichen:

- Verkehr
- Folgenutzung der landwirtschaftlichen Nebengebäude.

Verkehrstechnisch ergibt sich durch die landwirtschaftlichen Betriebe das Problem, das langsame, überbreite landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und Lastkraftwagen zu Verkehrsstaus und Beeinträchtigungen der Anwohner durch Lärm, Erschütterungen und Staub führen.

Mögliche strukturelle Probleme können mittel- bis langfristig durch die landwirtschaftlichen Nebengebäude entstehen. Viele ehemalige landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude dienen heute nur noch als Lagerhalle und werden im Verhältnis zu deren Größe oft nur noch zu einem Bruchteil genutzt. Diese Situation ist in vielen landwirtschaftlich geprägten Gemeinden vorhanden. Rückbau- bzw. Teilabrissmaßnahmen stellen die Eigentümer:innen oft vor einen hohen finanziellen Aufwand. Jedoch gibt es auch mehrfach positive Beispiele, bei welchen ungenutzte Scheunen in gestalterisch hochwertige Wohnhäuser umgebaut wurden.

Abbildung 32: Beispiele landwirtschaftlich genutzte Flächen, eigene Erhebung 2021

In das Einzugsgebiet der Ortsgemeinde Zeiskam gehört das immaterielle Kulturerbe der Queichwiesenbewässerung. Diese Form der traditionellen Bewässerung wird süd-

lich der Gemeinde für bestimmte landwirtschaftliche Flächen angewandt. Das Besondere hierbei ist, dass die Bewässerung auf natürliche Weise, mit Hilfe der Schwerkraft und Gefällen und den Funktionen von Staugräben erfolgt.

2.3.5 Verkehrsinfrastruktur

Bei der Betrachtung der Verkehrsinfrastruktur wird in diesem Kapitel auf die Hierarchie der Straßen und deren Problembereiche eingegangen. Ein weiterer Aspekt sind die vorhandenen Fuß- und Radwege in Zeiskam sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Ebenfalls zur Verkehrsinfrastruktur und für dieses Kapitel relevant zählt der ruhende Verkehr. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus Plan 02 Verkehr, Infrastruktur und Nutzung, der die genannten Inhalte grafisch darstellt.

Abbildung 33: Ausschnitt aus Plan 02 Verkehr, Infrastruktur und Nutzung, eigene Darstellung 2021

Verkehrsaufkommen

Die Bahnhofstraße und die Friedhofstraße sind zu Stoßzeiten stark frequentiert, da die Straße als Durchfahrt nach Lustadt genutzt wird. Auch der nördliche Bereich der Bahnhofstraße wird als Verbindungsstraße genutzt, was eine Lärm- und Abgasbelästigung für die Anwohner:innen zur Folge hat. Ebenso ist in der Hauptstraße ein hohes Verkehrsaufkommen sowie eine Lärmbelästigung durch zu schnelles Fahren trotz Geschwindigkeitsbegrenzung zu verzeichnen.

Die Verkehrssituation wirkt sich auf die Gesamtlage im Ort aus. Die Lärmbelastung beeinträchtigt einerseits die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum aber auch die

Wohnqualität im direkten Umfeld. Der vermehrte Verkehr schränkt die Sicherheit von Fußgänger:innen ein, vor allem im Bereich der Bahnhofstraße, wo das Fehlen eines sicheren Fußgänger:innenüberwegs deutlich wird.

Die Gemeindestraße haben alle die Geschwindigkeitsbegrenzung mit Tempo 30, die Kreisstraßen hingegen eine Geschwindigkeitsbegrenzung mit Tempo 50 (Friedhofstraße, Bahnhofstraße). Lediglich ein Teilstück im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße hat ein Tempolimit von 30.

Abbildung 34: Beispiele Verkehrsaufkommen und Sicherheit, eigene Erhebung 2021

Straßenhierarchie und -zustand

Die Hauptverkehrsstraßen in Zeiskam bilden die Hauptstraße als Nord-Süd-Achse sowie die Bahnhofstraße als Nord-Westliche Anbindung und die Friedhofstraße als nördliche Anbindung. Ebenfalls zu erwähnen ist die Umgehungsstraße L 540 westlich der Ortsgemeinde, welche das Verkehrsaufkommen innerhalb der Gemeinde erheblich reduziert. Die L 540 und die Friedhofstraße (außerorts K 1) schließen die Ortsgemeinde an die überregionale Straßenverbindung B 272 an.

Die Erschließungsstraßen verlaufen abgehend von der Hauptstraße und der Friedhofstraße in den östlichen Teil der Gemeinde. Diese sind die Kronstraße und die Austraße, welche über die Raiffeisenstraße miteinander verbunden sind. Die übrigen Straßen lassen sich der Kategorie Anliegerstraßen zuordnen. Die Anliegerstraßen erschließen Grundstücke und knüpfen an die Erschließungsstraßen an.

Positiv hervorzuheben ist der Straßenzustand der Jahnstraße, welche 2020 vollständig ausgebaut wurde. Auch die Straßen in den Neubaubaugebieten befinden sich in einem sehr guten Zustand.

Gefahrenstellen

Die Straßen in Zeiskam weisen keine erkennbaren Mängel, bzw. nur leichte Mängel auf. Deshalb wurde in der Analyse auf einzelne Straßenabschnitte eingegangen, welche unterschiedliche Problembereiche und Gefahrenstellen aufweisen.

In der nördlichen Bahnhofstraße besteht ein Entwässerungsproblem, eine trotz Begrenzung überhöhte Geschwindigkeit sowie ein hohes Verkehrsaufkommen aufgrund des Durchgangsverkehrs (insbesondere Schwerlastverkehr) in Richtung Lustadt.

An zwei Stellen in der Bahnhofstraße bestehen Gefahrenstellen bzgl. der Querung für Fußgänger:innen, verursacht durch schlechte Sichtverhältnisse und Kurvenbereiche. Im S-Kurven-Bereich der Friedhofstraße ist vor allem die Sicht für Autofahrer:innen beschränkt, begründet durch die Straßenführung und unkontrolliertes Parken im Straßenraum. In diesem Bereich wurde kürzlich ein Parkraumkonzept installiert, welches probeweise für sechs Monate besteht. Dieses Konzept erlaubt nur Parken in gekennzeichneten Flächen, um so die Gefahrensituation aufgrund der schlecht einsehbaren Straße zu entschärfen. Bewährt sich das Probekonzept, wird es in ein dauerhaftes Konzept umgewandelt.

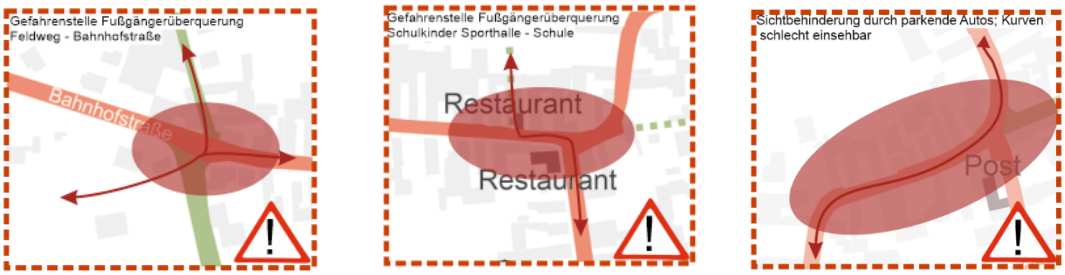

Abbildung 35: Ausschnitt aus Plan 02 Gefahrenstellen, eigene Darstellung 2021

Abbildung 36: Beispiele Gefahrenstelle Bahnhof- und Friedhofstraße, eigene Erhebung 2021

Die Kronstraße weist im Bereich der KiTa ebenfalls eine Gefahrenstelle auf, da hier durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen über die Anbindung zu SCHICKes Lädel und erhöhte Geschwindigkeiten die Sicherheit der Kinder gefährdet ist.
Diese Gefahrenstelle wurde bereits erkannt und über eine Installation von Bodenschwellen entschärft.

Abbildung 37: Gefahrenstelle Kronstraße, Vorher-Nachher, eigene Erhebung 2021

Rad- und Fußwege

Charakteristisch für die Ortsgemeinde Zeiskam sind die zahlreichen Fußwegeverbindungen und Gässchen im Altortbereich. Diese besitzen einen besonderen Charme und können nach einer Aufwertung das allgemeine Ortsbild positiv verbessern. An den Straßen verläuft der Fußgängerverkehr über die jeweiligen Bürgersteige. Im Bereich der Neubaugebiete verläuft aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens der Fußgängerverkehr über die Straßen.

Abbildung 38: Beispiele innerörtliche Gässchen, eigene Erhebung 2021

Die Fußweggestaltung und Gestaltung der Aufenthaltsbereiche laden zurzeit nicht zur Nutzung ein. Dies betrifft vor allem den Bereich an der Hauptstraße, den die Ortsgemeinde als Zentrum stärken will. Zudem weist der Bürgersteig aufgrund der gewachsenen Siedlungsstrukturen eine variierende Breite auf, was an sehr schmalen Stellen bspw. in der Hauptstraße (ab Höhe der Feuerwehr in Richtung Bellheim bis Höhe Enggäßchen, an manchen Stellen circa 50- 80 cm) sowie in der Kronstraße ebenso ein Sicherheitsdefizit für Fußgänger:innen darstellt. Die Engstellen, insbesondere in der Hauptstraße, sind im Zuge einer neuen Straßensanierung barrierefrei auszubauen, um somit eine ausreichende Gehwegbreite für Menschen mit Rollatoren und Kinderwägen sicherzustellen.

Maßnahmen zur Behebung der Gefahrenstellen wurden mittlerweile zum Teil umgesetzt. Im Bereich der KiTa in der Kronstraße und vor der Grundschule wurden Bodenschwellen zur Temporeduktion installiert. Im Bereich der Grundschule wird zusätzlich durch existierende Blumenkübel die Straße verschmälert und dadurch der Verkehr verlangsamt. Dies sollte für die Verkehrsberuhigung der restlichen Hauptstraße ebenfalls geprüft werden, um die Sicherheit der Fußgänger:innen zu erhöhen. Ein Einbahnstraßenkonzept ist aufgrund der Kreisstraßen schwierig realisierbar.

Abbildung 39: Bodenschwellen; schmale Bürgersteige, eigene Erhebung 2021

Der Radverkehrsführung ist über die Straße geregelt, jedoch fehlen aufgrund der z.T. verengten Straßen Radfahr- oder Schutzstreifen. Durch die hohe Frequentierung der

Hauptverkehrsstraßen stellt dieser Punkt ein Sicherheitsdefizit dar. Innerörtlich sind die Radwegeverbindungen mit kleinen Schildern ausgezeichnet.
Auf überörtlicher Ebene, außerhalb des Gemeindegebiets, sind viele Wegebeziehungen parallel zu Straßen und zwischen den Feldern vorhanden, beispielsweise die Wegeverbindungen an dem Ortseingang Nord Richtung Friedhof. Ausgehend von der Hauptstraße Richtung Westen verläuft eine Radwegeverbindung sowie am südlichen Ortseingang über die Pfalzstraße, Raiffeisenstraße und Austraße Richtung Osten (Lustadt). Parallel zur L 450 wurde ebenfalls ein Fuß-/Radweg errichtet, welcher jedoch einer Sanierung bedarf.

Abbildung 40: Beispiele Radwege und Beschilderung, eigene Erhebung 2021

Im Bereich der Fuchsbachhalle besteht eine Fahrradabstellanlage, welche vorwiegend von den Schüler:innen in Verbindung mit der Nutzung der Sporthalle und der Bushaltestelle in Anspruch genommen wird. Die Kapazität der Anlage umfasst bis zu zehn Stellplatzmöglichkeiten für Fahrräder. Zurzeit ist keine erhöhte Nutzung erkennbar, sollte sich diesbezüglich die Nutzungskapazität in nächster Zeit erhöhen, ist eine Erweiterung der Abstellanlage denkbar. Eine Nutzung durch Mopeds, welche mehrere Stellplätze in Anspruch nehmen ist nicht gestattet.

Ruhender Verkehr

Im Kernbereich des Ortes befinden sich für Autofahrer:innen Parkmöglichkeiten am Straßenrand sowie zum Teil über eingezeichnete Parkbuchten. Zwischen Kirchgasse und Kronstraße besteht eine größere versiegelte Fläche die offiziell als Dorfplatz ausgeschrieben ist. Aufgrund der schlechten Parksituation in diesem Teilabschnitt wird die Fläche vorwiegend zur Vermietung von Stellplätzen an die Bewohner:innen genutzt. Zusätzlich besteht im Bereich des Kirchenvorplatzes der katholischen Kirche ein öffentlicher Parkplatz, der ebenfalls den Parkdruck in dem Gebiet entlasten soll.
Nördlich der Gemeinde angrenzend an die Fuchsbachhalle und gegenüberliegend sind öffentliche Parkflächen verortet, die durch Bepflanzungen optisch ansprechend gestaltet sind.

Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich darüber hinaus im unbewirtschafteten Straßenraum. Eine Einschränkung beim Parken am Straßenrand liegt lediglich bei den vielen Hofeinfahrten im Altortbereich vor, welche nicht blockiert werden dürfen.

Die Austraße im Nord-Osten der Gemeinde weist über den gesamten Verlauf Parkbuchten mit begleitenden Grünflächen auf.

Insbesondere in der Friedhofstraße führte in der Vergangenheit das ungeordnete Parken zu Problemsituationen aufgrund von Sichtbehinderungen. Vor allem für die passierenden Busse und Klein-Lkws führt die Parksituation aufgrund der dadurch entstehenden Enge zu Schwierigkeiten bei der Durchfahrt und beim Rangieren. Die Ortsgemeinde hat auf die Problematik reagiert und in Zusammenarbeit mit dem LBM ein vorläufiges Parkraumkonzept für die Friedhofstraße entwickelt. Dieses befindet sich zur Zeit in der Probephase, um im späteren Verlauf noch auf mögliche Modifizierungen eingehen zu können bevor eine endgültige Installation erfolgt.

In der Bahnhofstraße im Bereich des Sushi-Restaurants gab es in der Vergangenheit ebenfalls immer wieder Sichtbehinderungen durch unkontrolliertes Parkverhalten, weswegen hier durch die Gemeinde regelmäßig kontrolliert wird, um den Verkehrsfluss aufrecht erhalten zu können.

Grundsätzlich ist im Altortbereich, insbesondere in der Mittelgasse und Pfalzstraße ein erhöhter Parkdruck erkennbar, ausgelöst durch die dort vorherrschende Haus-Hof-Bauweise sowie die zum Teil enge Straßenführung.

Abbildung 41: Beispiel ruhender Verkehr, eigene Erhebung 2021

ÖPNV

Zeiskam verfügt über vier Bushaltestellen, diese befinden sich an der Hauptstraße im Ortskern, in der Raiffeisenstraße und zwei in der nördlichen Bahnhofstraße.

Vor allem im Bereich der Hauptstraße liegt die Bushaltestelle in nördliche Richtung direkt angrenzend an der Straße, was zur Verkehrsbehinderung durch haltende Busse und damit verbundenen Unfallpotenzialen und Sicherheitsdefiziten querender Fußgänger:innen führt. Die Bushaltestelle in südliche Richtung besitzt eine eigene Busbucht, um einer Verkehrsbehinderung durch haltende Busse entgegenzuwirken.

Zeiskam verfügte in der Vergangenheit über einen Bahnhof, dieser ist jedoch seit einigen Jahren nicht mehr in Betrieb. Die einzige Nutzung der ehemaligen Bahnstrecke

Abbildung 42: Beispiele Bushaltestellen, eigene Erhebung 2021

stellt eine Draisinenbahn dar, welche besonders bei Tourist:innen beliebt ist, der Streckenverlauf ist Bornheim – Lingenfeld.

2.3.6 Nutzung und soziale Infrastruktur

Ein wichtiger Aspekt für die Qualität eines Dorfes ist seine Ausstattung mit lebenswichtigen Einrichtungen und Nutzungen, damit die Versorgung für die Bewohner:innen gewährleistet wird. In einer kleinen Gemeinde wie Zeiskam zählen darunter vor allem Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die dazu dienen, sich mit Lebensmitteln auszustatten, wie z.B. ein Bäcker oder ein Lebensmittelgeschäft. Gesundheitliche Einrichtungen wie eine Apotheke, ein Arzt oder eine soziale Einrichtung wie eine Kindertagesstätte wären außerdem ein wichtiger Bestandteil der Versorgung. Weitere die Lebensqualität des Dorfes steigernde Einrichtungen wären Restaurants, Bars oder Einrichtungen zur sportlichen Betätigung. Eine hohe Anzahl und breite Ausführung der einzelnen Kategorien spricht für eine gute Qualität in Bezug auf die Nutzung und soziale Infrastruktur.

Die gebäudespezifischen Nutzungen werden in Plan 02 „Verkehr, Infrastruktur und Nutzung“ visualisiert und zunächst in vier Kategorien gegliedert:

- Wohnen
- Dienstleistungen
- Einzelhandel
- Infrastruktureinrichtungen.

Letzteres ist dabei noch einmal in vier weitere Kategorien unterteilt:

- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Kirchliche Einrichtungen
- Gesundheitseinrichtungen

Da die Nutzung rein durch äußere Merkmale bestimmt wird, ist es notwendig, die Kategorie „unbestimmte Nebengebäude“ hinzuzunehmen. Somit können auch Nebengebäude abgebildet werden, bei denen die Nutzung anhand der äußerlichen Merkmale nicht bestimmt werden kann oder welche nicht vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind.

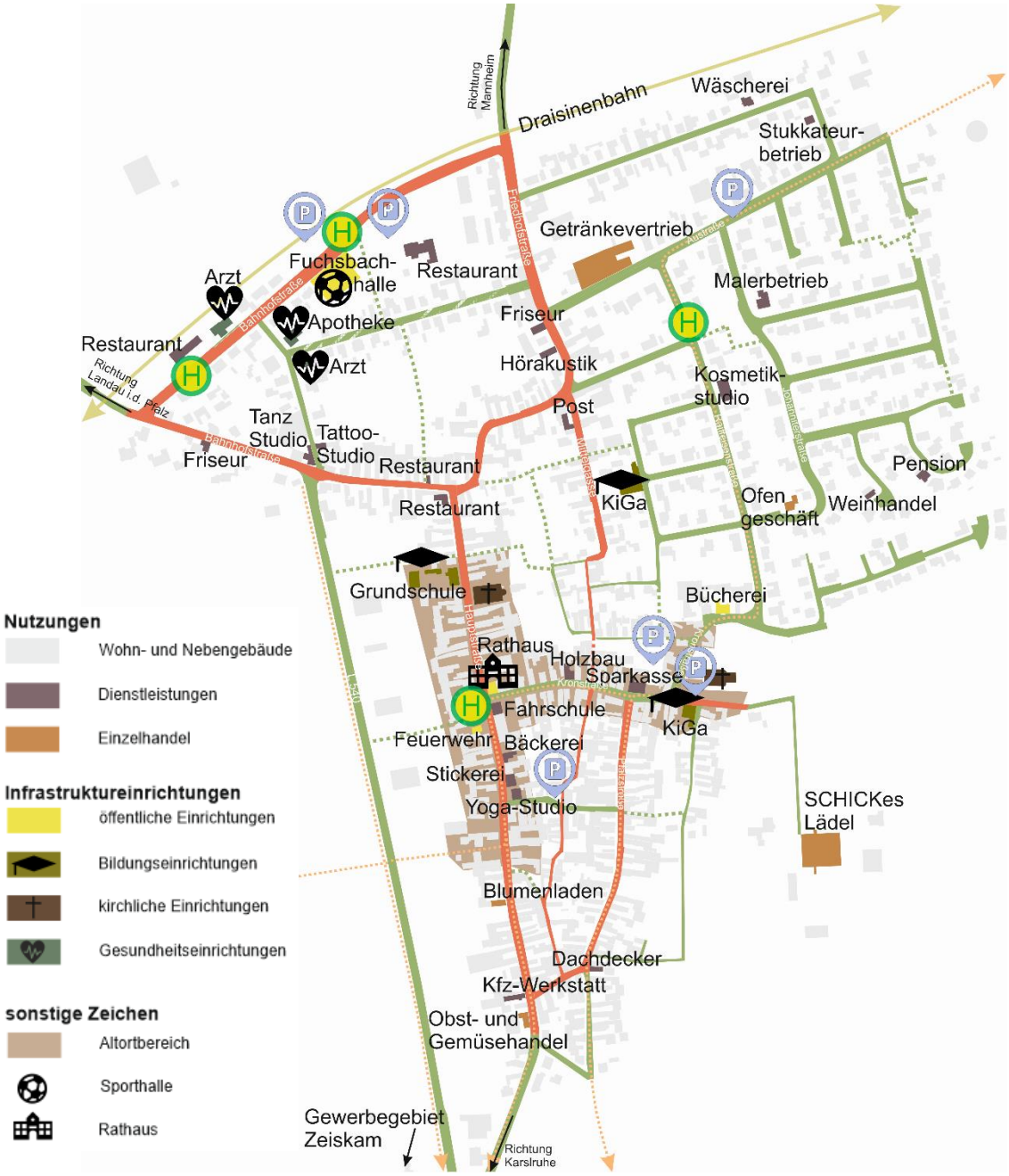

Abbildung 43: Ausschnitt aus Plan 02 Verkehr, Infrastruktur und Nutzung, eigene Darstellung 2021

Für Zeiskam ist zu sagen, dass besonders in der Haupt- und Kronstraße eine Konzentration verschiedener Infrastruktureinrichtungen (s.o.) vorhanden ist. Somit ist dieser Bereich zumindest funktional als Dorfmittelpunkt zu definieren. Allerdings ist ein zentraler Dorfplatz mit klaren und begrenzenden Raumkanten und gestalterisch ansprechenden Aufenthalts- und Kommunikationszonen nicht vorhanden. Dies stellt für die Ortsgemeinde in Sachen Identifikation ein erhebliches Defizit dar.

Es wird deshalb aus Sicht der Dorferneuerung empfohlen, durch entsprechende Planungs- und Gestaltungsmaßnahmen sowohl kurz- als auch langfristig konzeptionelle

Lösungen zu finden und eine bauliche Umsetzung – wenn auch ggf. in mehreren Stufen – zeitnah anzugehen.

Wohnen

Die Hauptnutzung in Zeiskam ist das Wohnen. Gebäude mit einer anderen Nutzung finden sich im Kern oder nur vereinzelt, lediglich die öffentlichen Gebäude wie das Rathaus oder die Kindertagesstätten werden durchgehend als solche genutzt. Die Nutzung der Nebengebäude ist unterschiedlich und anhand von Bestandsaufnahmen nicht immer ersichtlich.

Dienstleistungen

Wie für eine ländliche Gemeinde üblich, gibt es kaum Nutzungsmischungen im Zentrum. Dieser Umstand ist Ursache dafür, dass in der Dorfmitte kaum öffentliches Leben und wenig soziale Interaktion stattfindet. Einzelne kleine Unternehmen, vor allem Dienstleistungen sind über den Ort verteilt und überwiegend in Wohnhäusern ansässig.

Die unterschiedlichen Dienstleistungsanbieter:innen sind unter anderem Handwerksbetriebe, zwei Friseure, eine Fahrschule und mehrere Restaurants.

Außerhalb des Siedlungskörpers besteht als Beherbergungsstätte die Zeiskamer Mühle.

Abbildung 44: Beispiele für Dienstleistungen, eigene Erhebung 2021

Einzelhandel

Als Lebensmittelhändler ist das Geschäft SCHICKes Lädel zu nennen, welches vor allem regionale Produkte und frisch zubereitete Fertigspeisen vertreibt. Auch die landwirtschaftlichen Betriebe mit Nebenerwerben in ihren Hofläden bedienen den täglichen Bedarf an frischen Lebensmitteln, jedoch nur sehr eingeschränkt. Angrenzend an die Hauptstraße befindet sich eine Bäckerei, welche durch einen kleinen Lebensmittelmarkt ergänzt wird, der notwendige Grundnahrungsmittel für die Bürger:innen von Zeiskam bereitstellt.

Da bereits das Bedürfnis nach dem Ausbau der Nahversorgung von Seiten der Bewohner:innen geäußert wurde, wird innerhalb der Verbandsgemeinde aktuell ein Einzelhandelskonzept erstellt, die Standortprüfung zur Ansiedlung eines Nahversorgers am Ortsrand wird über die Fortschreibung des Flächennutzungsplans geprüft.

Abbildung 45: Beispiele für Nahversorger, eigene Erhebung 2021

Gewerbe

Südlich der Gemeinde befindet sich das Gewerbegebiet „In der Sauheide“ in dem unterschiedliche Unternehmensansiedlungen vorzufinden sind. Zurzeit gibt es keine weiteren freien Gewerbeflächen mehr, die Bedarfe hierzu werden aktuell abgefragt und ebenfalls in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans geprüft. Innerörtlich besteht zudem ein Getränkevertrieb.

Infrastruktureinrichtungen

Unter die öffentlichen Einrichtungen fällt das Rathaus als Verwaltungseinrichtung der Gemeinde. Das Vereinshaus der Freiwilligen Feuerwehr befindet sich in unmittelbarer Nähe des Rathauses ebenfalls an der Hauptstraße. Außerdem gibt es eine kath. öffentliche Bücherei.

Abbildung 46: Rathaus, Feuerwehr, Bücherei, eigene Erhebung 2021

Als Sport- und Freizeiteinrichtung existiert im nördlichen Bereich der Gemeinde die Fuchsbachhalle. Diese wird von der Grundschule als Turnhalle sowie den verschiedenen Abteilungen des TB „Jahn“ und des Budoclubs Zeiskams genutzt. Als kultureller Mittelpunkt werden in der Halle auch Tanzveranstaltungen, Vereinsbälle und Konzerte abgehalten. Zudem besteht hier ein Anbau mit eigener Küche, der von den unterschiedlichen Vereinen für weitere Zwecke oder Veranstaltungen genutzt werden kann. Der Raum steht aufgrund der Lärmproblematik nicht für private Zwecke zur Verfügung.

Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule, die eine wichtige Bildungseinrichtung darstellt. Zurzeit sind hier Sanierungen in Bezug auf energetische Maßnahmen und Ausbesserungen am Dach im Gespräch. Der Schulinnenhof wurde im Juli bereits saniert und für den Schulgarten sind weitere Verschönerungsmaßnahmen in der Umsetzung.

Außerdem gibt es innerhalb der Ortsgemeinde sowohl einen katholischen als auch evangelischen Kindergarten. Der Kindergarten in der Haydnstraße bedarf jedoch einer Erweiterung der Ruheräume und der Mensa, was sich aufgrund begrenzter Flächenkapazität als Herausforderung darstellt. Kirchliche Einrichtungen stellen die protestantische Kirche an der Hauptstraße und die Katholische Kirche an der Kronstraße dar. Der Friedhof liegt, angrenzend an die K1, nördlich der Gemeinde.

Abbildung 47: Grundschule, kath. Kirche, evang. Kirche, eigene Erhebung 2021

Gesundheitseinrichtungen sind bezogen auf die Größe der Gemeinde aktuell ausreichend vorhanden. Zeiskam verfügt über eine Apotheke und zwei Allgemeinmediziner. Eine Herausforderung stellt der bald eintretende Ruhestand eines Mediziners dar, da hierfür kein Nachfolger in Aussicht ist.

Leerstände und Flächenentwicklungspotenziale

Wohnungsleerstand existiert derzeit in Zeiskam nicht wahrnehmbar. In Betrachtung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und der Überalterung der Bevölkerung zeichnet sich allerdings zukünftig ein strukturelles Problem ab. Die häufig alleinlebenden Senior:innen in hohem Alter hinterlassen potenziell leerstehende Gebäude. Für diese Gebäude, oft in sanierungsbedürftigem Zustand, ist eine Nachnutzung mit hohen Hürden verbunden. Aufgrund des inneren Raumzuschnittes und des oftmals veralteten technischen und energetischen Zustands haben diese Immobilien zunächst wenig Marktrelevanz. Das führt dazu, dass speziell an der verkehrsbelasteten Hauptstraße die Gefahr von Langzeitleerständen besteht. In Verbindung mit der problematischen Betriebsnachfolge der landwirtschaftlichen Unternehmen droht in Zukunft eine strukturell bedeutsame Leerstandssituation.

Allerdings besteht auch eine sehr große Wohnungsnachfrage und somit eine Chance vor allem in der Nachverdichtung mindergenutzter Gebäude. In den Neubaugebieten sind zwar noch eine beachtliche Zahl an Bauplätzen unbebaut, diese stehen jedoch nicht zum Verkauf und sind ausschließlich in Privatbesitz. Die Nachfrage nach Wohnraum könnte also über die Innenentwicklung abgedeckt werden. Die innerörtlich aktivierbaren Bauflächen sind vor allem für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung zu sehen. Ehemals landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Betrieben, die sich verkleinern wollen, soll die Chance geboten werden, historische Scheunen und Nebengebäude zu Wohnungen oder Ferienwohnungen umzunutzen. Es besteht

aber auch das Potenzial aufgrund der großen Nebenflächen, Freiberufler und Handwerker dort anzusiedeln. Die Eigentümer:innen dieser Flächen und Immobilien müssen aktiviert werden, um den Ortskern stabil zu halten. Hierfür sind die Bauherrenberatung und die aktivierende Eigentümer:innenansprache im Rahmen der Dorferneuerung ein wichtiges Instrument.

Abbildung 48: Beispiele für Leerstände und Flächenentwicklungspotenziale, eigene Erhebung 2021

Als Positivbeispiel für Flächenentwicklung ist das Grundstück in der Hauptstraße 36-36a. Die Fläche soll über einen Investor zu Senior:innengerechtes Wohnen und Tagesbetreuungsangeboten für Senior:innen umgenutzt werden. Im Zuge dieser Innenentwicklung wäre auch eine Kooperation mit der angrenzenden Bäckerei Reuter denkbar, hier könnte bspw. ein gemeinsames Café errichtet werden.

Alternative Stromversorgung und digitales Netz

Durch eine Funkmast im Gemeindegebiet ist in Zeiskam ein leistungsfähiges Netzt vorhanden. Zur Verbesserung hat bereits ein Glasfaserausbau begonnen und zur Beseitigung der sog. Weißen Flecken wurde ein Telekom Ausbau in die Wege geleitet.

Die Ausstattung der öffentlichen Gebäude wie das Rathaus, die Fuchsbachhalle und das Sportzentrum mit Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zur alternativen Stromversorgung wurde bereits diskutiert und eine mögliche Umsetzung wird zurzeit in Bezug auf statische Aspekte und Wirtschaftlichkeit geprüft.

2.3.7 Zusammenfassung: Stärken und Schwächen Gesamtort

Nachfolgend werden die ermittelten gesamtörtlichen Stärken und Schwächen zu besseren Veranschaulichung in einer Tabelle gegenübergestellt.

Stärken	Schwächen
Statistische Daten Nahezu konstante Bevölkerungszahlen	Statistische Daten sinkender Anteil der unter 20-Jährigen; steigender Anteil an Senior:innenhaushalten und somit Gefahr zukünftiger Leerstandsproblematik
Freiraum und Grünstruktur Potenzial vorhanden (öffentliche Grünfläche Bahnhofsumfeld, Spielplatz, Bolzplatz, Hofgraben, Gässchen); große Sportanlage außerhalb des Bebauungszusammenhangs; Neugestaltung Schulgarten, Schulhof; Gestaltung Ortseingänge Nord und Nord-West	Freiraum und Grünstruktur Keine hochwertig gestalteten Grünflächen im Siedlungsbereich vorhanden; hoher Versiegelungsgrad im Altort; fehlender Kommunikationsplatz; verbesserungswürdige Gestaltung des Straßenraums sowie des südlichen Ortseingangs; teilweise bessere Einbindung der Ortsränder
Landwirtschaft Landwirtschaft als prägendes Gewerbe der Gemeinde	Landwirtschaft Verkehrsstaus, Lärm und Beeinträchtigung der Anwohner:innen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge; ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude heute nur noch Lagerhalle oder leerstehend
Verkehr Geschwindigkeitsverringernde Maßnahmen an Ortseinfahrt Nord-West; Umgehungsstraße L540 zur Verkehrsentlastung; größtenteils guter Straßenzustand; Parkraumkonzept Kronstraße, Friedhofstraße; Radwegeverbindungen; Neugestaltung Jahnstraße, charmante Gässchen	Verkehr Hohes Verkehrsaufkommen auf der Bahnhof- und Friedhofstraße, daher Lärmbelastung; einige Straßen Gefahrenstellen und damit verbundenen Sicherheitsdefiziten für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen; Abschnitte ohne Parkraumkonzept, damit einhergehend ungeordnetes Parken im Straßenraum; Defizite in der ÖPNV-Anbindung
Nutzung und Infrastruktur Gute Gesundheitsinfrastruktur, vorhandene Grundbildungseinrichtungen; regionaler Lebensmittelmarkt SCHICKes Lädel; Versorgung durch Hofläden und Bäckerei mit kleinem Lebensmittelmarkt	Nutzung und Infrastruktur Dorfmitte / Dorfplatz nicht ausgebildet; Erweiterung der BGS (Kapazitätsgrenze), zukünftige medizinische Versorgung nicht gewährleistet, KiTa Haydnstraße bedarf Erweiterung Ruheräume, Sicherung der Nahversorgung

Tabelle 1: Stärken und Schwächen in der Gesamtentwicklung, eigene Darstellung 2021

2.4 Altort

Der Altortbereich von Zeiskam bildet als historischer Ortskern den Kernbereich des Dorfentwicklungskonzeptes und dessen Fortschreibung, dieser ist gleichzeitig räumliche Begrenzung für die Förderung privater Baumaßnahmen. Dazu soll im Folgenden die Abgrenzung des Altortbereichs, die Bau- und Gebäudestruktur im Altortbereich, sowie die Erfassung und Bewertung der Einzelgebäude aufgezeigt werden.

2.4.1 Ableitung und Abgrenzung des Altortbereichs als Kernbereich der Dorferneuerung

Wie bereits im Kapitel 2.3.2. Siedlungsstruktur / Siedlungsentwicklung beschrieben, grenzt sich der Altortbereich deutlich in seiner Bau- und Gebäudestruktur von den neueren Bebauungen ab, was wiederum zu speziellen Herausforderungen im Ortskern führt. Die folgende Karte (Abbildung 45) zeigt eine farbliche Abgrenzung dieses Bereichs und gibt hierzu einen großmaßstäblichen Überblick.

Abbildung 49: Abgrenzung Altortbereich, eigene Darstellung 2021
Quelle: Google Maps, letzter Zugriff 24.04.2021

2.4.2 Bau- und Gebäudestruktur im Altortbereich

Die Abgrenzung des historischen Ortskerns von der restlichen Bebauung ist auch anhand des Schwarzplans (Abbildung 46) sehr gut abzulesen, da dieser ausschließlich Gebäude abbildet und einen guten Überblick über die Gebäudestrukturen gewährt. So lässt sich anhand dessen erkennen, dass die Bebauungsdichte im Altort deutlich höher ist.

Abbildung 50: Ausschnitt Schwarzplan Zeiskam, eigene Darstellung 2021

Da der Schwarzplan keine Auskunft darüber enthält, wie eine Lücke zwischen den Gebäuden entsteht, müssen zusätzlich Luftbilder als Überblick über Baulücken und Freiflächen herangezogen werden. Darüber hinaus lässt sich die endgültige Erfassung der Bauweise nur über eine Bestandsaufnahme vor Ort überprüfen.

Die Bau- und Gebäudestruktur entsteht durch das Zusammenspiel angrenzender Haupt- und Nebengebäude in einem Bezugsraum. Eine grundlegende Unterscheidung der Bauweise oder Baustruktur erfolgt durch die Festlegung in die Bereiche Haus-Hof-Bauweise oder disperse Baustruktur. Im Altortbereich ländlicher Gemeinden wie Zeiskam ist in der Regel aufgrund der historischen Entwicklung eine Haus-Hof-Bauweise aufzufinden. D.h. zwischen jedem Gebäude ist eine Lücke sichtbar, der Hof. Dieser ist zugleich der Grenzabstand zum Nachbargebäude.

Die folgende Abbildung gibt einen Ausschnitt aus Plan 03 Freiraum, Grün- und Baustruktur. Hier sind in verschiedenen Grautönen die Baustrukturen dargestellt.

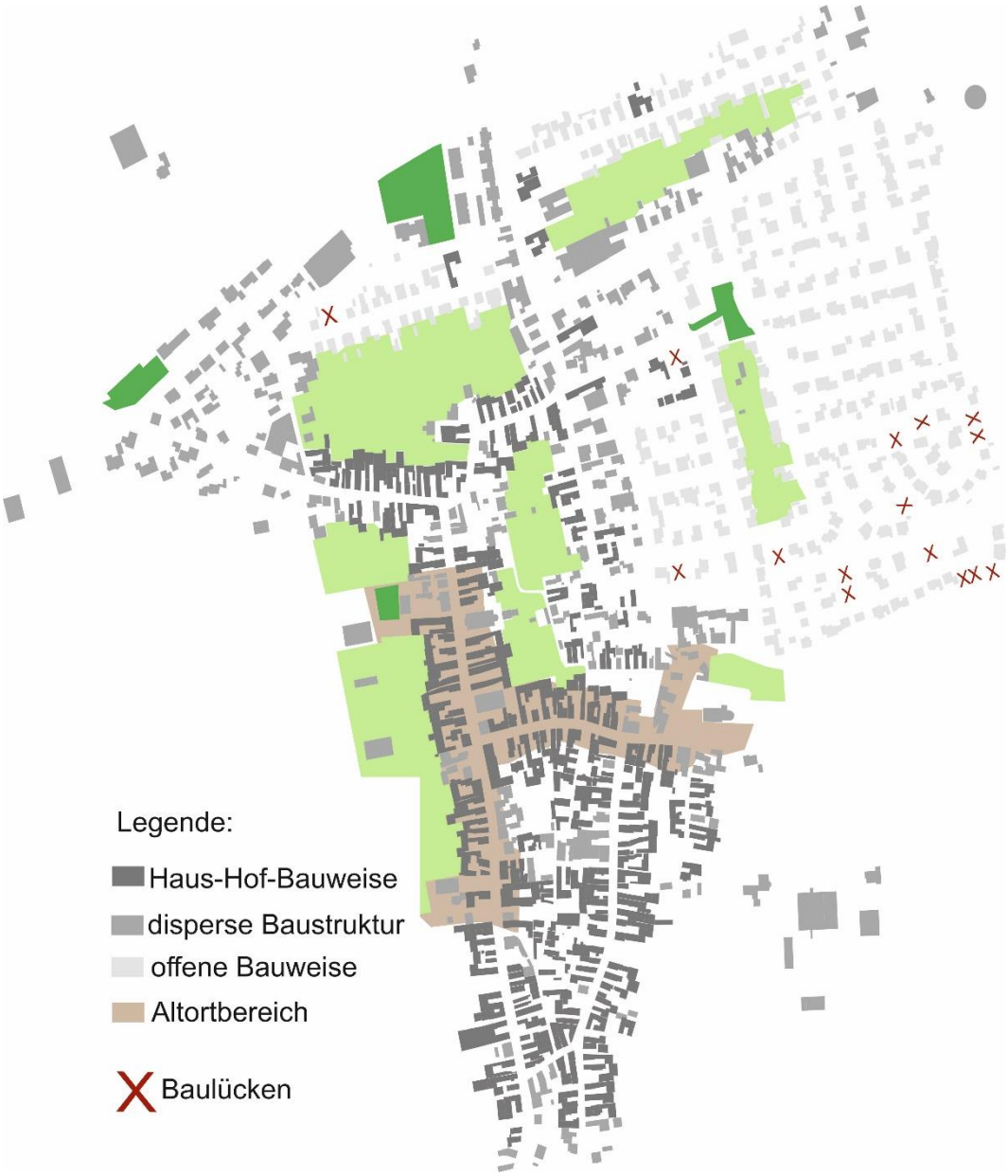

Abbildung 51: Ausschnitt aus Plan 03: Freiraum, Grün- und Baustruktur, eigene Darstellung 2021

Die Baustruktur im Altortbereich der Gemeinde Zeiskam besteht nach wie vor zum größten Teil aus einer Haus-Hof-Bauweise (z.B. Hauptstraße, Kronstraße, Mittelgasse, Pfalzgasse, südlicher Teil der Bahnhofstraße).
Da die Gebäude meistens durch Hoftore miteinander verbunden sind, entstehen bei der Haus-Hof-Bauweise Raumkanten. Orte, an welchen Raumkanten fehlen, sind z.B. Baulücken oder wenn ein Haus nach hinten versetzt ist.

Abbildung 52: Beispiele Haus-Hof-Bauweise und Raumkanten, eigene Erhebung 2021

Vereinzelt lassen sich ortsbildbeeinträchtigende Neubauten oder Überformungen der Altbebauung auffinden. Die Charakteristika der Haus-Hof-Bauweise wird bei diesen Überformungen nur gering bis gar nicht aufgegriffen.

Des Weiteren lassen sich einzelne Bereiche mit disperser Baustruktur auffinden. Diese sind vor allem im Bereich der nördlichen Bahnhofstraße, am Ende der Kronstraße und vereinzelt im Bereich der Mittelgasse sowie im südlichen Teil der Gemeinde verortet.

Abbildung 53: Beispiele disperse Baustruktur, eigene Erhebung 2021

Durch Freiräume und platzprägende Raumkanten entstehen darüber hinaus kleine Plätze wie der Dorfplatz oder der kath. Kirchenvorplatz. Wie bereits in Kapitel 2.3.4 beschrieben, bieten die Plätze jedoch wenig Aufenthaltsqualität. Der Dorfplatz ist zudem in seiner Nutzung durch die momentane Verwendung als Parkfläche eingeschränkt.

Abbildung 54: Beispiele Dorfplatz und kath. Kirchenvorplatz, eigene Erhebung 2021

2.4.3 Erfassung und Bewertung der Einzelgebäude

Der historische Ortskern von Zeiskam beherbergt einen großen Anteil von Altbausubstanz, welcher zum Zweck privater Neuerungsmaßnahmen genauer analysiert und bewertet werden muss. Im Rahmen der Dorferneuerung wurde hierzu eine detaillierte Objektbewertung durchgeführt, welche die Grundlage für die Förderung privater Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen bildet.

Die tatsächliche Ausführung von solchen Maßnahmen wird meist privat getragen und entzieht sich somit der planerischen Steuerung. Um jedoch dem sensiblen Ortsbild durch die historisch gewachsene Baustruktur im Altortbereich Rechnung zu tragen, sollte diese Bautätigkeit professionell begleitet und richtungweisend gelenkt werden. Im Vordergrund stehen bewahrende und verbessernde Maßnahmen zu nachhaltigen Ortsbildpflege, welche insbesondere zur Erhöhung der Wohnqualität beitragen sollen. Die Erneuerungsmaßnahmen sollen die ästhetische und funktionale Qualität der Bausubstanz für die Zukunft sichern, und somit zum Erhalt des Ortes beisteuern.

Daher werden bei der Bewertung der Altbausubstanz folgende Ziele gesetzt:

a) die für das Ortsbild bedeutenden und negativ wirkenden Gebäude quantitativ zu erfassen
b) die einzelnen Gebäude in ihrem gestalterischen Zustand qualitativ zu bewerten
c) Empfehlungen für Handlungsmaßnahmen abzuleiten.

Die genauen Regelungen zur Gebäudebewertung, wie der daraus folgenden Hauptkonflikte und Maßnahmen, sind in den Anlagen angefügt.

Bewertungsergebnisse

Die Bewertungsergebnisse sind in Plan 04 Gebäudeanalyse dargestellt. Der Untersuchungsraum umfasst die Straßen: Hauptstraße 1 bis 55; Bahnhofstraße 1 bis 21; Mittelgasse 1; Friedhofstraße 5 bis 29; Kronstraße 1 bis 35, Badstubgasse 1, Pfalzstraße.

Abbildung 55: Ausschnitt aus Plan 04 Gebäudebewertung, eigene Darstellung 2021

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass von 135 bewerteten Gebäuden etwas weniger als die Hälfte (40%, 54 Gebäude) keinen baulichen Handlungsbedarf benötigen. Insbesondere aufgrund gestalterischer Aspekte und grundlegender Mängel in der Substanz liegt das Hauptkonfliktpotenzial in der Gesamtbetrachtung hauptsächlich in der Außenwirkung der Gebäude. Bei 64 Gebäuden sollte somit eine Substanz- oder Gestaltsaufwertung im Detail vorgenommen werden (47%), d.h. es wird eine Fassadenaufwertung, Teilumgestaltung oder ein mittlerer Sanierungsbedarf empfohlen.
Eine umfassende Sanierung und / oder Umgestaltung sollte an insgesamt 16 Gebäuden (12%) erfolgen. Lediglich ein Gebäude bedarf einem kompletten Rückbau.

<u>Hauptstraße</u>

In der Hauptstraße befinden sich aufgrund der historischen Bausubstanz eine Vielzahl an Gebäuden, die keinen Handlungsbedarf aufweisen. Hier befindet sich auch zwei ortsbildprägende Gebäude, z.B. das Rathaus (Nummer 34) weist einen solchen ortsbildprägenden Charakter auf. Jedoch existieren auch einige Gebäude mit baulichen Mängeln in der Straße. Diese Mängel reichen von zumeist erhaltenden oder verbessernden, bis hin zu umfangreicheren Maßnahmen. Umfangreiche Sanierungen bedürfen die Gebäude Nr. 11, 21, 36, 37, 42, 45, 51 und 53. Vor allem das Gebäude Nr. 30 stellt einen städtebaulichen Missstand dar und sollte vollständig rückgebaut werden.

Abbildung 56: Nr. 17 (kein Handlungsbedarf), Nr. 27 (Detailaufwertung), Nr. 42 (umfassender Handlungsbedarf), eigene Erhebung 2021

Bahnhofstraße

In der Bahnhofstraße befinden sich einige Gebäude, bei denen erhaltende oder verbessernde Maßnahmen, sowohl in Bezug auf die Gebäudegestalt als auch auf die Gebäudesubstanz, notwendig sind. Hierzu zählen u.a. Verbesserungen an der Fassade, an Fenstern oder an Anbauten. Lediglich an den Hausnummern 3, 4 und 8 sind umfangreichere Erneuerungsmaßnahmen notwendig.

Abbildung 57: Nr. 14 (kein Handlungsbedarf), Nr. 17 (Detailaufwertung), Nr. 4 (umfassender Handlungsbedarf), eigene Erhebung 2021

Friedhofstraße

In der Friedhofstraße befinden sich keine ortsbildprägenden Gebäude. Jedoch befinden sich auch hier zwei Gebäude (Hausnummer 5 und 16) an denen umfangreichere Maßnahmen notwendig sind. Einige Gebäude sind im Bereich der Handlungsbedarfe mit erhaltenden Maßnahmen versehen worden, da die Gebäude einige Mängel im Detail aufweisen.

Abbildung 58: Nr. 22 (kein Handlungsbedarf), Nr. 13 (Detailaufwertung), Nr. 5 (umfassender Handlungsbedarf), eigene Erhebung 2021

Kronstraße

Die Kronstraße weist vereinzelt ortsbildprägende Hauptgebäude auf (Nr. 4, 8, 30), die im Einzelfall auf Denkmalschutz geprüft werden können. Ca. die Hälfte der Gebäude in der Kronstraße wurden mit „Mängeln im Detail“ bewertet und bedürfen somit einer Substanz-/ und Gestaltaufwertung. An den Gebäuden Nr. 13, 26 und 27 sollte eine umfassende Sanierung vollzogen werden.

Abbildung 59: Nr. 6 (kein Handlungsbedarf), Nr. 12 (Detailaufwertung), Nr. 26 (umfassender Handlungsbedarf), eigene Erhebung 2021

Im gesamten Bereich wurde die Gebäudesubstanz überwiegend positiv bewertet (60%, 81 Gebäude), zusätzlich sind jedoch Einzelobjekte mit Detailmängeln sowie grundlegenden Mängeln an Fassade oder Fassadenelementen vorzufinden.

Die Ausführung von Maßnahmen an Privatgebäuden wird von Privaten getragen und entzieht sich somit der planerischen Steuerung. Als Aktivierungsmöglichkeiten gelten Aktivierung und Beratung von privaten Immobilieneigentümer:innen. Da 47% der bewerteten Gebäude eine Substanz- oder Gestaltungsaufwertung und 16 Gebäude darüber hinaus eine umfassende Sanierung und / oder Umgestaltung benötigen, sollten Bautätigkeiten begleitet und richtungsweisend von einem/r Dorfplaner:in gelenkt werden.

2.4.4 Zusammenfassung: Stärken und Schwächen Altortbereich

Nachfolgend werden die für den Altortbereich ermittelten Stärken und Schwächen in Bezug auf die Bauweise, Plätze und Freiräume sowie die vorhandenen Gebäude zusammengefasst.

Stärken	Schwächen
Bauweise Vorwiegend historische Haus-Hof-Bebauung, dadurch definierter Straßenraum (Raumkanten)	**Bauweise** Vereinzelt fehlende oder zurückversetzte Raumkanten und dadurch Unterbrechung des Straßenraumgefüges; einzelne wenige Bereiche mit disperser Baustruktur
Freiräume Zwei Freiräume durch platzprägende Raumkanten im Dorfkern vorhanden, kath. Kirchenvorplatz und Dorfplatz	**Freiräume** Potenzial nicht genutzt, geringe Aufenthaltsqualität; Mindernutzung als Parkplatz
Gebäude Großer Anteil an historischer Altbausubstanz, überwiegend gute Bausubstanz (ca. 60%)	**Gebäude** Vereinzelt ortsbildbeeinträchtigende Neubauten oder Überformungen der Altbebauung; teilweise Substanz- oder Gestaltungsaufwertungsbedarf im Detail (ca. 47%); 16 Gebäude mit umfassendem Sanierungs- und / oder Umgestaltungsbedarf

Tabelle 2: Stärken und Schwächen des Altorts, eigene Darstellung 2021

3. Konzeption

Im folgenden Kapitel wird konkret auf das neu fortgeschriebene Dorferneuerungskonzept eingegangen. Zuvor werden jedoch die wesentlichen Ergebnisse der Dorfmoderation vorgestellt. Anknüpfend daran wird die Zukunftsperspektive Zeiskams sowie das Leitbild mit konkreten Entwicklungszielen für die Dorfentwicklung formuliert. Abschließend werden der hieraus abgeleitete Ziel- und Maßnahmenplan dargestellt.

3.1 Ergebnisse der Dorfmoderation

Im Allgemeinen zielt die Dorfmoderation darauf ab, in enger Zusammenarbeit mit den Bürger:innen, zum einen positive Merkmale des Ortes zu erarbeiten, zum anderen aber auch bestehende Defizite und Probleme zu benennen und Ansätze zu deren Lösung zu erarbeiten. Im Rahmen der Dorfmoderation soll deshalb unter Beteiligung und aktiver Mitwirkung der Bürger:innen ein nachhaltiges und zukunftsbeständiges Dorferneuerungskonzept vorbereitet werden.

Als Einstieg in den eigentlichen Moderationsprozess zur Dorferneuerung in Zeiskam fand eine Auftaktveranstaltung am 19. April 2013 zur Sensibilisierung der Bevölkerung und Initiierung von Arbeitsgruppen statt. Innerhalb dieser Arbeitsgruppen wurde das Thema „Dorferneuerung“ behandelt sowie die Möglichkeit zu einer ersten Einschätzung zu den wahrgenommenen Stärken und Schwächen in der Ortsgemeinde Zeiskam gegeben. Insgesamt wurden in der Auftaktveranstaltung vier themenbezogen Arbeitsgruppen initiiert. Innerhalb derer wurden dann die relevanten Themen der Bürger:innen aufgegriffen, diskutiert und maßnahmenbezogene Projekte entwickelt. An der Dorfmoderation nahmen ca. 70 Bürger:innen von Zeiskam teil. Die Arbeitsgruppen nahmen ihre Arbeit erstmalig im Mai 2013 auf und waren in die Themenfelder Dorfbild, Kinder & Jugend, Soziales sowie Verkehr & Mobilität unterteilt.

Die Arbeitsgruppen setzten sich ausschließlich aus den Erwachsenen der Ortsgemeinde Zeiskam zusammen. Um jedoch auch den Bedürfnissen der jüngeren Bewohnerschaft gerecht zu werden, bildeten sich ebenfalls Kinder- und Jugendarbeitsgruppen, die am Dorfentwicklungsprozess beteiligt wurden.

Insgesamt gab es rund 35 Arbeitsgruppensitzungen innerhalb derer ca. 39 Einzelmaßnahmen entwickelt wurden.

Die Ergebnisse der verschiedenen Arbeitsgruppen in Zeiskam werden nun zusammenfassend dargestellt und bilden das Grundgerüst für die Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes.

Themenfeld „Dorfbild“

Die betrachteten Bereiche im Themenfeld „Dorfbild“ sind untergliedert in:

- Neue Dorfmitte
- Inszenierung der Straßen durch Beschilderung und Beleuchtung
- Gestaltung der Ortseingänge, v.a. südlicher Ortseingang
- Begrünungen und Instandhaltungen
- Stärkung der Ortsmitte, Bauen in zweiter Reihe
- Grillmöglichkeit
- Wahrzeichen der Gemeinde
- Historisches

Der Wunsch nach einer neu gestalteten Dorfmitte mit Freifläche wurde innerhalb der AG „Dorfbild“ konkretisiert. Als mögliche Fläche hierfür kam der Bereich neben dem Rathaus infrage, welcher von der Gemeinde angekauft und für dörfliche Nutzungen öffentlich zugänglich gemacht werden sollte. Da die Fläche immer noch im Privatbesitz ist, steht sie aktuell als öffentliche Freifläche nicht zur Verfügung.

In Bezug auf eine allgemeine Straßenbildaufwertung und einer Betonung der Gässchen wurden Maßnahmen bezüglich eines „Lichtkonzepts“ und eines einheitlichen Beschilderungssystems sowohl für gewerbliche als auch öffentliche Nutzungen angeregt. Um den besonderen Charakter der Gässchen mehr Aufmerksamkeit zu verleihen, kam der Vorschlag zum Anbringen von historischen Namensschildern und Überspannungen an den Eingängen der Gässchen. Im Zuge dessen sollen auch alle Ortseingänge über das Anbringen von Informationstafeln gestalterisch aufgewertet werden. Die Anbringung historischer Straßennamenschilder wurde bereits als Maßnahme umgesetzt, die Installation von Informationstafeln an den Ortseingängen und Überspannungen an den Eingängen der Gässchen stehen als Maßnahme noch offen.

Grundsätzlich besteht ein Mangel an gestalterisch aufwertenden Grünelemente, vor allem im Straßenraum. Hierzu sollen innerörtlich attraktivere Begrünungen angepflanzt werden und außerörtlich die Errichtung einer Allee entlang der Strecke Bellheim – Hochstadt entwickelt werden. Der Errichtung einer Allee entlang der L 540 wurde in der Vergangenheit keine Genehmigung erteilt, da in diesem Bereich eine Luftschneise existiert, welche erhalten bleiben soll, um eine Abkühlung zu gewährleisten.

Vor allem im Altortbereich, also der Ortsmitte soll ein „Bauen in zweiter Reihe“ generiert werden, um diese zu stärken und dem Aussterben des Dorfkerns entgegenzuwirken. Dafür bedarf es einer Aktualisierung des Leerstands- und Alterskataster. Dieses wurde bereits aktualisiert, ist jedoch mittlerweile wieder veraltet und bedarf einer erneuten Aktualisierung.

Der Wunsch nach einem Grillplatz kann auf dem Gelände des Tennisvereins realisiert werden. Das Gebäude am Tennisclub ist zur Nutzung als Grillhütte geeignet und eine Vermietung an Privatleute möglich. Die Ergänzung einer Grillhütte am Bürgersee ist dahingegen nicht zu realisieren, da an dieser Stelle keine baulichen Anlagen erlaubt sind.

In Bezug auf die Historie der Ortsgemeinde Zeiskam sollen historische Stätte und Güter zur Verdeutlichung der Geschichte besonders hervorgehoben werden. Innerhalb dieses Themenfeldes könnte zudem das Wahrzeichen von Zeiskam, die „Zwiwwel" in Form einer Skulptur an den Ortseingängen und dem Dorfplatz aufgestellt werden.
Ebenfalls spielt hier der historische Bierkeller eine große Rolle. Dieser wurde für den Tag des offenen Denkmals gesäubert und die Belüftung erneuert, die Ortsgemeinde Zeiskam plant auch für die Zukunft den Tag einmal im Jahr abzuhalten und somit die Geschichte am Leben zu erhalten.

Themenfeld „Kinder und Jugend"

Das Themenfeld „Kinder und Jugend" ist in folgende Kategorien unterteilt:

- Spiel-, Erlebnis- und Aufenthaltsbereiche
- Verkehr und Wegeverbindungen
- Jugendliche

Bei der Kinder- und Jugendbefragung wurden zunächst das Thema der Schulhofgestaltung geäußert, hier bedurfte es einer Sanierung des Schulinnenhofs und des rückwärtig gelegenen Schulgartens. Der Schulhof wurde 2021 durch das Planungsbüro „Naturspur" erneuert und naturnah gestaltet. Bezüglich des Schulgartens wurden 2014 über die ehrenamtliche Aktion „Wir schaffen was" ebenfalls Maßnahmen umgesetzt.

Der Bereich um den Hofgraben weist zurzeit keine besondere Aufenthaltsqualität auf. Hier wurde der Wunsch nach einer regelmäßigen Säuberung geäußert und die Herstellung einer Begehbarkeit als Spielbereich für Kinder. Die Herstellung der Begehbarkeit für den innerörtlichen Teil des Hofgrabens ist nach aktuellem Stand aufgrund der Enge nicht realisierbar.

Der Brunnen am Bahnhof soll reaktiviert werden, hierfür soll der Brunnen auf seine Funktionsfähigkeit geprüft werden und dann über eine Zeitschaltuhr gesteuert werden.

Im Bereich der Nördlichen Bahnhofstraße angrenzend an den Bolzplatz ist der Spielplatz an der „Zwiwwel" verortet, hierzu wurde der Wunsch nach einer Verbesserung des Spielangebots geäußert. Eine in der Vergangenheit durchgeführte Sicherheitsprüfung hat ergeben, dass der Spielplatz nicht mehr bespielbar ist.

Auch der bereits erwähnte Bolzplatz soll mit neuen Toren und einem anderen Belag ausgestattet werden. Die Notwendigkeit eines weiteren Bolzplatzes wurde nicht erkannt, da bei Belegung des Bolzplatzes auf den Sportplatz ausgewichen werden kann.

Die Austraße soll der parkbegleitende Grünstreifen aufgewertet und mit neuer Bepflanzung ausgestattet werden. Wie bereits weiter oben beschrieben, befindet sich die Maßnahme bereits in der Umsetzung und wird über das Sonderkontingent „Mehr Grün im Dorf“ gefördert.

Bezüglich des Verkehrs soll im Bereich der Grundschule der Straßenübergang verkehrssicher gestaltet werden. Zur Umsetzung dieser Maßnahme sollen weitere Hinweisschilder aufgestellt werden. Auch der Übergang im Bereich der Bäckerei Reuther sollte über eine neue Parkregelung und somit bessere Einsicht in die Straße verkehrssicher gestaltet werden, was bereits mithilfe des bereits umgesetzten Parkraumkonzepts der Hauptstraße sichergestellt wurde. Die Gefahrenstelle im Bereich der Einmündung L 540 – Bahnhofstraße soll zudem entschärft werden.

Die Jugendlichen haben sich unter anderem mit dem Thema „Einrichtung eines Jugendraums“ beschäftigt. Hierzu werden jedoch keine Maßnahmen umgesetzt, da kein passender Raum verfügbar und die Anzahl der interessierten Jugendlichen zu gering ist.

Bezüglich des ÖPNV-Anschluss wurde der Wunsch nach der Verbesserung der regionalen Anbindung in den Abendstunden, am Wochenende und in den Ferien genannt. Die Taktung wurde in der Vergangenheit seit Dezember 2020 erhöht, insbesondere die Busverbindung nach Germersheim-Landau i.d. Pfalz. Eine weitere Verbesserung der Busverbindung ist für Dezember 2023 in Aussicht.

Themenfeld „Soziales“

Das Themenfeld „Soziales“ ist in drei Kategorien unterteilt:

- Wohnen im Alter
- Vortragsreihe
- Neubürger

Um den Anforderungen an das Wohnen im Alter gerecht zu werden, sollen verschieden Wohnformen angeboten werden. Eine Möglichkeit zur Umsetzung dieser Maßnahme wird über den Investor Frederking abgedeckt, dieser möchte ein Senior:innenwohnen mit Tagesbetreuung in der Hauptstraße 36 bis 42 entwickeln.

Grundsätzlich sollen auch zu den Themen der Pflege von Senior:innen Vortragsreihen generiert werden, im Idealfall zweimal im Jahr, um ein Netzwerk aufzubauen und Sy-

nergien schaffen zu können. Zurzeit steht ein Senior:innenbeauftragter in der Ortsgemeinde Zeiskam zur Verfügung, der einen digitalen Treff anbietet, innerhalb derer Senior:innen technische Fragen stellen können. Hierdurch soll auch das Netzwerk zwischen den Senior:innen in Zeiskam ausgebaut werden. Der Senior:innentreff, welcher aufgrund der Pandemie pausieren musste, wird zurzeit wieder angeboten.

Auch die Integration von Neubürger:innen sollen über konkrete Maßnahmen verbessert werden.

Themenfeld „Verkehr und Mobilität“

Die wesentlichen Ergebnisse des Themenfelds „Verkehr und Mobilität“ lassen sich in drei verschiedene Kategorien unterteilen.

- Parkraumsituation Altort und Gässchen
- Geschwindigkeitsreduzierung Nördliche Bahnhofstraße
- Fortschreibung Dorferneuerungskonzept

Um dem Parkdruck und dem unkontrollierten Parken vor allem in der Hauptstraße entgegenzuwirken, könnte über den Ankauf von Grundstücken zusätzlicher Parkraum geschaffen werden. Außerdem kann der Parkraum in den Gässchen erweitert werden, indem Eigentümer:innen mobilisiert werden, ihre privaten Grundstücke als Parkfläche bereitzustellen.

Insbesondere im Bereich der nördlichen Bahnhofstraße bestehen oftmals erhöhte Geschwindigkeiten, ausgehend von dem Durchgangsverkehr nach Lustadt. Diesem Zustand kann über eine Ausbremsung des Verkehrs z.B. durch Baumpflanzungen entgegengewirkt werden.

3.2 Erneute Beteiligung im Rahmen der Offenlage im Sept 2021

Am 29. September 2021 bestand für die Bürger und Bürgerinnen von Zeiskam die Möglichkeit, neben der offiziellen Offenlage die Pläne des derzeitigen Standes des Dorferneuerungskonzeptes zusätzlich in der Fuchsbachhalle in Zeiskam zu betrachten und Fragen zu stellen. Darüber hinaus konnten Anmerkungen zu den formulierten Maßnahmen für Zeiskam geäußert werden, die im Nachgang der Veranstaltung in dem Bericht berücksichtigt, bzw. ergänzt wurden. Insbesondere in Bezug auf die Verkehrssituation und im Bereich öffentliche Grünflächen und Treffpunkte wurden Ergänzungen gemacht.

Zusätzlich wurde ein Kindertisch eingerichtet, der sich mit den Bedürfnissen und Wünschen der Kinder und Jugendlichen von Zeiskam beschäftigte. Hier wurde gemeinsam mit den Teilnehmenden zusätzliche Ideen und Maßnahmenvorschläge erarbeitet, die anschließend ebenfalls im Bericht und Maßnahmenkatalog berücksichtigt und eingearbeitet wurden. Deutlich wurde hierbei, dass insbesondere noch Bedarf an verbesserten Treffpunktmöglichkeiten vorhanden ist. So wollten die Kinder eine Erweiterung der Spielgeräte um Riesenschaukeln, Trampolin, Baumhaus und Feuerwehrstange auf dem Spielplatz. Insbesondere im Zusammenhang mit der neuen Wohnentwicklung ist hierauf zurückzukommen und ein erweitertes Angebot an Spielplätzen herzustellen. Die beteiligten Jugendlichen wünschen sich weiterhin Gemeinschaftsräumen oder sonstige Treffpunkte. Dies wurde bereits berücksichtigt und eine neue Gruppe für Jugendliche im Alter von 13-16 Jahren in den Räumlichkeiten der Grundschule eingerichtet.

Die Änderungsvorschläge wurden auf Kärtchen an einer Stellwand verschriftlicht und festgehalten und sind soweit möglich in das Maßnahmenprogramm miteingeflossen.

Abbildung 60: Beteiligung im Rahmen der Offenlage Sept 2021, eigene Aufnahme 2021

3.3 Zukunftsperspektive und Leitbild

Die Fortführung der Dorferneuerung in Zeiskam soll dazu beitragen, die Gemeinde entsprechend den artikulierten Bedürfnissen der Bürgerschaft sowie dem von den Planungsexpert:innen ermittelten Handlungsbedarf zukunftsbeständig zu gestalten und entwickeln.

Das Leitbild, das aufgrund der Ergebnisse der Dorfmoderation und der Bestandsanalyse generiert werden kann, lautet:

In Zeiskam zusammen Zukunft gestalten! Erhaltung des Ortsbildes und Entwicklung einer Dorfmitte sowie Steigerung der hohen Wohn- und Lebensqualität für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Ortsgemeinde.

Das Leitbild soll die in den Bürger:innenworkshops angesprochenen Themen widerspiegeln und daraus eine gemeinsame Zukunftsperspektive für die Entwicklung der Gemeinde aufstellen. Durch die Formulierung von drei Handlungsfeldern wurde dieses weiter konkretisiert und bietet somit die Grundlage für die Zuordnung der Projekte und Maßnahmen der Dorferneuerung.

- Erhöhung der Wohnqualität und Steuerung einer nachhaltigen Innenentwicklung
- Sicherung der kommunalen Infrastruktur und Verbesserung des Verkehrs
- Stärkung des sozialen Miteinanders und der gegenseitigen Unterstützung

In diesem Zuge sollen besonders die Qualitäten des Ortes für alle Generationen erhalten und verbessert und somit den Trends des demografischen Wandels entgegengearbeitet werden. Das entspricht einerseits Maßnahmen im privaten Bereich in Form der Beratung und Förderung von Eigentümer:innen bei der Modernisierung ortsbildprägender Gebäude, aber auch im öffentlichen Raum durch die Verbesserung und Aufwertung öffentlicher Plätze oder die Gestaltung des Straßenraums und der Ortseinfahrten. Neben gestalterischen Aspekten sind jedoch auch Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit im Straßenraum und zur besseren Erreichbarkeit zu berücksichtigen.

3.4 Maßnahmenprogramm

Das Dorfentwicklungskonzept gliedert sich zum einen in das Maßnahmenprogramm, welches wiederum in einem Ziel- und Maßnahmenplan, abgeleitet aus dem Leitbild und den konkreten Entwicklungszielen für die Dorfentwicklung, dargestellt wird. Zum anderen wird darauf aufbauend ein Durchführungskonzept entwickelt. Beides orientiert sich im Aufbau an den nach VV-Dorf (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten vom 23. März 1993) förderfähigen Maßnahmen.

Die Dorferneuerung ist Teil der kommunalen Selbstverwaltungsaufgabe und leistet einen Beitrag zur Strukturpolitik ländlich geprägter Räume. Sowohl bei der Erstellung als auch der Umsetzung entsprechender Konzepte wird das Land Rheinland-Pfalz unterstützend tätig, um eine nachhaltige Perspektive der Dorfentwicklung zu sichern. Die Projektförderung findet in der Regel in Form eines finanziellen Zuschusses statt, welcher auf der Grundlage der VV-Dorf aufbaut.

Es werden somit insbesondere Maßnahmen gefördert, welche zum Erhalt oder zur Weiterentwicklung der Gemeinde als eigenständigen Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum beitragen, den Charakter und das Ortsbild sichern, die Dorfgemeinschaft stärken, ökologische Belange berücksichtigen oder einer Wohnumfeldverbesserung besonders in Bezug auf den vorhandenen Verkehr dienen.

Vor dem Hintergrund Zeiskam insbesondere als Wohnstandort zu erhalten und zu entwickeln werden die entsprechenden Maßnahmen für die Gemeinde in verschiedene Maßnahmengruppen unterteilt und im Folgenden erläutert. Eine Darstellung derer findet sich zudem in Plan 05 Ziele und Maßnahmen.

Abbildung 61: Ausschnitt aus Plan 05 Ziele und Maßnahmen, eigene Darstellung 2021

3.3.1 Maßnahmengruppe 1: Erhalt des Ortsbildes / Gestaltung Ortsmitte

Wie im Zuge der Gebäudebewertung in Kapitel 2.4.3 dargestellt, besteht in Zeiskam sowohl bei gestalterischen Aspekten als auch in substanzieller Hinsicht Handlungsbedarf zur Verbesserung des Ortsbildes.

Sanierung von Haupt- und Nebengebäuden im Altort (Ausweisung eines Sanierungsgebiets)

Insbesondere die bereits vorhandenen Haus-Hof-Bauweisen im Altortbereich ist zu sichern und zu erhalten, da diese den Ort prägt und den historisch gewachsenen Charakter abbildet.

Um eine Förderung in Bezug auf Aufwertungs- oder Umbaumaßnahmen ortsbildprägender Gebäude einschließlich ihrer Hof- und Grünflächen zu ermöglichen, soll auf der Grundlage der Ergebnisse der Gebäudebewertungen eine Beratung privater Eigentümer:innen stattfinden, welche (Teil-) Umgestaltungen, Fassadenaufwertungen, Sanierungsbedarfe sowie Umnutzungspotenziale und Bepflanzungsmöglichkeiten abdeckt. Betroffene Gebäude sind im Plan 04 Gebäudebewertung verzeichnet. Darüber hinaus wird der Gemeinde empfohlen, zur Sicherstellung einer einheitlichen dorfgerechten Gestaltung, die Gestaltungssatzung für den Ortskern zu aktualisieren, um insbesondere Gebäude mit Außenwirkung an das Ortsbild anzupassen.

Abbildung 62: Beispiele Haus-Hof-Bauweisen und Gebäude mit historischem Charakter, eigene Erhebung 2021

Zudem besteht in Zeiskam die Chance zur Schaffung von neuem Wohnraum insbesondere in Verbindung mit der Anpassung und Nachverdichtung von Gebäuden land- und forstwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben. Um zukünftige Leerstände zu vermeiden sowie der Wohnungsnachfrage entgegenzukommen, sollen auch diese Aspekte mit in die Eigentümer:innenberatung einfließen, vor allem in Bezug auf mindergenutzte Nebengebäude und Grundstücksbrachen/-potenzialen.

3.3.2 Maßnahmengruppe 2: Aufwertung / Herstellung Freiraum- und Grünflächen

Die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds in Bezug auf Grün und Freiraum lassen sich gemäß VV-Dorf untergliedern in die Einbindung der Dörfer in die Landschaft (Z 2.1.10), die naturnahe Gestaltung innerörtlicher Bachläufe (Z 2.1.11) sowie die Freiraumgestaltung (Z 2.1.13).

Gestaltung örtlicher Bachläufe / Entwicklung Grünachse

Der innerörtliche Hofgraben befindet sich im Norden der Gemeinde und verläuft zwischen privaten Hofgärten hindurch. Eine Fußwegeverbindung besteht zwischen Turnhalle und Altort und verläuft über den Hofgraben. Als Maßnahme kann hier die regelmäßige Pflege und Instandhaltung genannt werden, da dieser in der Vergangenheit stark verwildert war und somit das Ortsbild negativ beeinträchtigt hat. Vor kurzem wurde der Hofgraben von der Verbandsgemeinde Bellheim gereinigt, die zukünftige Verantwortung bzgl. der Pflege bleibt auch bei der Verbandsgemeinde bestehen. Dem Wunsch der Bürger:innen aus der Dorfmoderation nachzukommen, den Hofgraben begehbar zu machen, ist zurzeit aufgrund der angrenzenden Privatgrundstücke und dem Mangel an Flächenverfügbarkeit nicht realisierbar. Im Bereich des nördlichen Hofgrabens, außerhalb des Gemeindegebiets wäre die Herstellung der Begehbarkeit grundsätzlich möglich. Eine Aufwertung des Hofgrabens verbessert nicht nur die Standortqualität Zeiskam sondern leistet auch einen entscheidenden Teil zum ökologischen Beitrag der Gemeinde.

Entlang der Austraße verläuft der Hofgraben unterirdisch, unter den parkbegleitenden Grünflächen. In Verbindung mit der Aufwertung dieser Grünflächen kann eine optische Grünachse durch das Gemeindegebiet in Ost-West- Richtung entwickelt werden. Die Aufwertung der Grünflächen kann wie in Kapitel 2.3.3 Freiraum und Grünstruktur beschrieben über das Sonderkontingent „Mehr Grün im Dorf“ mitfinanziert werden.

Abbildung 63: Grünflächen Austraße und innerörtlicher Hofgraben, eigene Erhebung 2021

Entwicklung öffentliche Grünfläche / Neugestaltung Bolzplatz / Memoriamgarten

Zudem besteht keine öffentliche Grünfläche im Gemeindegebiet von Zeiskam. Als Potenzialfläche hierfür käme eine im Gemeindebesitz befindliche Fläche am alten Bahnhof in Frage. Diese bedarf einer grundsätzlichen gestalterischen Aufwertung in Form von Ergänzungen durch weitere Eingrünungselemente und Verschattungsmöglichkeiten sowie die Erweiterung um Sitzgelegenheiten. Diese Maßnahme kann ebenfalls über das Sonderkontingent „Mehr Grün im Dorf" gefördert werden. Im Zuge der Dorfmoderation von 2013 wurde die Maßnahme zur Reaktivierung des Brunnens am alten Bahnhof kommuniziert, die aufgrund der unmittelbaren Nähe zur potenziellen Grünfläche dieser Maßnahme ebenfalls zugeordnet werden kann.

Für den Bolzplatz ist aufgrund dessen, dass die Freifläche kaum genutzt wird und einer Sanierung bedarf, eine Umnutzung der Fläche zur Wohnbaufläche und eine Verkleinerung der Sportanlage geplant. Die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum könnte die Nachfrage nach Wohnraum decken und wäre im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung. Eine Sportfläche soll jedoch wie von Seiten der Gemeinde bereits gegenüber der Presse erwähnt (Artikel vom 17.05.2021, „Die Rheinpfalz") weiterhin zur Verfügung gestellt werden. Auf der lediglich verkleinerten Fläche sollen so insbesondere zu Gunsten des Schulsports Leichtathletik-Anlagen für Weitsprung, Weitwurf und den 50-Meter-Lauf realisiert werden. Die Möglichkeit zur Nutzung als Jugendtreffpunkt bspw. über die Einrichtung einer Torwand ist zu prüfen.

Abbildung 64: potenzielle Grünfläche, Gestaltung Bahnhofsvorplatz, Bolzplatz, eigene Erhebung 2021

Der Friedhof soll um Flächen für einen zusätzlichen Memoriamgarten erweitert werden, was insbesondere von der Bürgerschaft gewünscht wurde. Darüber hinaus ist eine Sanierung der Friedhofshalle angedacht, um vorhandene Schäden und Mängel zu beheben.

Gestaltung der Ortsränder

Die Gestaltung der Ortsränder, vor allem im Bereich der L 540 und im Süd-Osten der Gemeinde, soll gemäß Kapitel 2.3.4 durch Abstandsflächen mit geringfügiger Eingrünung oder Baumreihen verbessert werden. Insbesondere bei Gewerbebetrieben (Gewerbegebiet „In der Sauheide“) ist auf eine ortsbildgerechte Einbindung in die Landschaft zu achten. Um den Erhalt und die Gestaltung dorftypischer Ortsränder zu gewährleisten, soll eine umschließende attraktive Begrünung der Ortsränder mit einheimischen Bäumen und Sträuchern umgesetzt werden, welche die gestalterische Außenwirkung der Gemeinde im Landschaftsbild aufwertet.

Abbildung 65: Ortsrandgestaltung Westen und Süd-Osten, eigene Erhebung 2021

Gestaltung und Pflege der Ortseingänge

Daran anknüpfend ist die einheitliche Gestaltung der drei vorhandenen Ortseingänge empfehlenswert. Zum einen sollen durch Baumtore und Verkehrsinseln eine grundsätzliche Temporeduktion erzielt werden, zum anderen gestalterisch aufwertende Elemente wie Informationstafeln oder eine Skulptur zur Identifikation von Zeiskam („Zwiwwel“) errichtet werden.

Abbildung 66: Gestaltung der Ortseingänge Nord, Nord-west und Süd, eigene Erhebung 2021

Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Gestaltung der Ortsmitte

Grundsätzlich fehlt innerhalb des Altortbereichs ein erkennbar zusammenhängend gestalteter Ortsmittelpunkt. Insbesondere auf dem momentanen Dorfplatz weist der ruhende Verkehr eine starke Dominanz auf und es fehlen Sitz- und Verschattungsmöglichkeiten sowie weitere Nutzungsmöglichkeiten für den öffentlichen Platzraum.

Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität des aktuellen Dorfplatzes sowie die Aufwertung des kath. Kirchenvorplatzes (ein Drittel der Fläche ist in Besitz der Gemeinde) kann durch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie eine Ergänzung durch Möblierung erfolgen. Auch der Dorfplatz soll dabei über die Zuwendungen aus dem

Abbildung 67: Dorf- und kath. Kirchenvorplatz, eigene Erhebung 2021

Dorferneuerungsprogramm 2021 “Mehr Grün im Dorf“ umgestaltet und durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen 2022 gestalterisch aufgewertet werden.

3.3.3 Maßnahmengruppe 3: Schaffung von neuem Wohnraum

Steuerung einer nachhaltigen Innenentwicklung

Um sich weiterzuentwickeln und als Standort nicht an Attraktivität und Qualität einzubüßen, sollte die Gemeinde ihre Entwicklungspotenziale immer im Auge behalten. Bei Zeiskam umfasst das weniger Leerstände, sondern mehr Potenzialflächen in zweiter Reihe sowie in zusammenhängenden Grundstücksbereichen im Innenbereich, die neu geordnet und als Innenentwicklungspotenziale erschlossen werden könnten. Dazu soll ein Entwicklungspotenzial bei der weiteren Dorfentwicklung abgeleitet sowie kontinuierlich geprüft werden, ein Abgleich mit der FNP-Fortschreibung stattfinden und mit möglichen Strukturansätzen ergänzt werden. In diesem Zuge kann ein proaktives Innenentwicklungsmanagement mit Eigentümer:innenansprache und -beratung in Zeiskam angeboten werden.

Auch die Entwicklung neuer Wohnformen innerhalb des Gemeindegebiets, wie bspw. altersgerechtes Wohnen, kann dieser Kategorie zugeordnet werden. Über den Investor Frederking steht diese Maßnahme bereits in den Grundzügen im Bereich der Hauptstraße 36-42 fest. Hier sollen Betreuungs- sowie Wohnungsangebote für Senior:innen errichtet werden. Ebenfalls denkbar wäre eine Kooperation mit der angrenzenden Bäckerei Reuter, innerhalb dieser ein Café entstehen könnte, welches als Kommunikationstreffpunkt dienen würde.

Abbildung 68: Potenzialfläche für Senior:innengerechtes Wohnen über Investor Frederking, eigene Erhebung 2021

Bereitstellung von Bauland

Um zusätzlich der Nachfrage nach Bauplätzen gerecht zu werden, ist die Entwicklung eines weiteren Neubaugebiets „Rechts vom Germersheimer Weg“ geplant. Aktuell wird der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar geändert, welcher in der Ortsgemeinde Zeiskam eine weitere Fläche zur Entwicklung von Wohnbauflächen darstellt. Der Plan befindet sich momentan in der Offenlage.

Auch die Schließung der vorhandenen Baulücken, vor allem im Neubaugebiet „Am Pfarrgarten“ würde der Bauplatznachfrage positiv zukommen und das Dorfbild erheblich aufwerten. Die Eigentümer:innen sollen konkret von der Gemeinde angesprochen und motiviert werden, die Bauplätze zum allgemeinen Verkauf bereitzustellen.

Wie bereits in Kapitel 3.3.2 erwähnt, bestehen zudem Überlegungen zur Entwicklung von Wohnbaufläche im Bereich des Bolzplatzes.

Bei einer aufgrund zahlreicher Anfragen geplante Erweiterung des Wohnangebots ist jedoch darauf hinzuweisen, dass diese ebenso mit einer Steigerung des Verkehrs einhergeht und eine Nachverdichtung zu Lasten von Frei-/Grünräume entsteht.

Eine Weiterentwicklung der teils ungenutzten Fläche entlang der L540 als Baugebiet wurde bereits als Gewerbeentwicklungspotenzial geprüft, jedoch verworfen, da eine wirtschaftliche Lösung insbesondere aufgrund der Erschließung nicht zu realisieren wäre. Als Wohnpotenzial kann diese jedoch für eine langfristige Entwicklung geprüft werden.

Abbildung 69: Mögliche Wohnbauflächen, eigene Erhebung 2021

3.3.4 Maßnahmengruppe 4: Verbesserung des Straßenraums

Straßenraumgestaltungen

Eine Verbesserung der Gestaltung des Straßenraums in Zeiskam, um eine über die Verkehrs- und Erschließungsfunktion hinausgehende Bedeutung zu erzielen, soll einerseits über die Beratung der Eigentümer:innen laufen, indem zum Beispiel das Anlegen einer Fassadenbegrünung mit Rankgewächsen oder das Einrichten mobiler Grünsysteme wie beispielsweise Pflanzkübel empfohlen wird. Andererseits sollen auch über die Gemeinde Veränderungen im öffentlichen Raum stattfinden und so die Aufenthaltsqualitäten verstärkt werden. Dies betrifft die Bereitstellung von Sitzgelegenheiten, Unterstellmöglichkeiten und Abfallbehälter, insbesondere im Bereich der Bushaltestellen. Vor allem die Bushaltestellen in der Hauptstraße und der nördlichen Bahnhofstraße im Bereich der Turnhalle fallen hierunter. Als Positivbeispiel kann hier die Bushaltestelle in der Raiffeisenstraße angesehen werden. Abfallbehälter für Hundekot wurden bereits innerhalb Zeiskam und an Ortsgrenzen verteilt.

Außerörtliche Straßen, vor allem die Umgehungsstraße L 540 sollen als Anschluss an Allee aus Richtung Bellheim kommend stärker begrünt werden, jedoch die vorhandene Luftschneise dabei nicht behindern. Durch diese Maßnahme soll auch eine optische Trennung zwischen Fahrbahn und Radweg entstehen sowie die Einbindung in die Landschaft verbessert werden.

Abbildung 70: Beispiel private Gestaltungsmaßnahme und Anschluss an Allee L 540, eigene Erhebung 2021

Sanierungsbedarf der Straßen

Die Feldwege entlang der L 540 sowie die nördliche Bahnhofstraße weisen ein Entwässerungsproblem auf. Innerhalb der Flächenentwicklung des Bolzplatzes kann die nördliche Bahnhofstraße saniert und somit das Entwässerungsproblem behoben werden.

Bei Sanierungen der L 540 ist das LBM verantwortlich, da es sich hierbei um eine Kreisstraße handelt. Hier wäre auch eine Ausbesserung des Straßenbelags sowie die Aufhebung des Entwässerungsproblems der angrenzenden Feldwege (in Gemeindebesitz) empfehlenswert. Es gab hierzu bereits erste Abstimmungs- und Planungsgespräche zwischen dem LBM und der Gemeinde Zeiskam, die Straße soll voraussichtlich 2023 erneuert werden.

Abgrenzung des Altortbereichs

Eine Maßnahme, die aus der Teilfortschreibung des Dorfentwicklungskonzepts von 2017 bereits aufgestellt wurde, ist die Kenntlichmachung der Abgrenzung des Altortbereichs durch die Errichtung von Baum-/ oder Rebentoren. Diese Maßnahme würde sowohl zur Strukturierung des Dorfkerns als auch zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Reduktion der Gefahrenstellen

Ein wichtiger Aspekt, der bereits im Dorfentwicklungskonzept von 1989 benannt wurde, ist die Minimierung der Gefahrenstellen im Bereich der Bahnhof- und Friedhofstraße. Diese Maßnahmen müssen überwiegend unter frühzeitiger Beteiligung des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) abgestimmt werden. Vor allem an der Kreuzung Bahnhofstraße – L 540 benötigt es eine strukturierte Lösung zur Entschärfung der Querungssituation für Fußgänger:innen. Hierzu gibt es bereits konkrete Äußerungen seitens LBM, dass in Verbindung mit der Sanierung der L 540 auch die Gefahrenstelle entschärft werden soll. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h wurde in vorangegangenen Gesprächen bereits abgelehnt, da die maximale Reduzierung auf Landstraßen lediglich 70 km/h beträgt, sofern wie hier eine gute Einsehbarkeit herrscht und kein Unfallschwerpunkt gegeben ist.

Etwas weiter entlang der Bahnhofstraße sollte ebenfalls eine Querungshilfe bzw. eine intensivere Kenntlichmachung der Stelle für die Schüler:innen von der Strecke Turnhalle-Grundschule errichtet werden. Auf Höhe der Grundschule ist bereits eine Querungshilfe in Form von Pflanzenkübeln und Bodenschwellen installiert, diese kann als Positivbeispiel für die Gefahrenstelle in der Bahnhofstraße angesehen werden.

Der Übergang von der Bahnhofstraße in die Friedhofstraße weist eine schlecht einsehbaren S-Kurvenbereich auf mit unkontrollierten Parkverhalten, was eine Erhöhung der Unfallgefahr bedingt. Das kürzlich eingerichtete Probekonzept an dieser Stelle konnte die Unfallgefahr in bestimmten Bereichen bereits erheblich reduzieren. Eine Anfrage an das LBM in der Vergangenheit bzgl. der Temporeduktion wurde abgelehnt.

Eine weitere Gefahrenstelle befindet sich in der Kronstraße im Bereich der KiTa, da hier ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund des Durchgangverkehrs zu „SCHICKes Lädel“ besteht. In diesem Bereich wurden bereits Bodenschwellen zur Ausbremsung des Verkehrs installiert, weitere Maßnahmen und ggf. Umleitung des Verkehrs wären denkbar.

Eine Verkehrsberuhigung zur Erhöhung der Sicherheit im Straßenraum insbesondere für Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen sollte darüberhinaus angestrebt werden. Dies betrifft insbesondere die Hauptstraße, in deren Bereich ebenfalls die Breite der Gehwege anzupassen wäre. Nach Vorbild der Fahrbahnverengung im

Bereich der Grundschule soll im weiteren Bereich der Hauptstraße sowie in der nördlichen Bahnhofstraße ebenfalls Fahrbahnverengungen oder Bodenschwellen ergänzt werden.

Abbildung 71: Gefahrenstellen Bahnhofstraße und installierte Bodenschwellen Kronstraße, eigene Erhebung 2021

Umleitung des Durchgangverkehrs

Eine Maßnahme zur Verbesserung des Straßenraums wäre zudem die Umleitung des Verkehrs im Bereich der nördlichen Bahnhofstraße. Aufgrund der hohen Lärmbelastung soll über weitere Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung nachgedacht werden, bspw. können Bremsschwellen oder Aufpflasterungen für eine Entschleunigung sorgen. In diesem Zusammenhang findet bereits eine Verkehrszählung sowie Gespräche zur Reduktion des Schwerlastverkehrs statt.

Erforderliche Parkraumkonzepte

Insbesondere im Altortbereich in der Mittelgasse, der Hauptstraße und der Pfalzstraße besteht erhöhter Parkdruck, aufgrund der engen Bauweise und der Haus-Hof-Bebauung. Für die Hauptstraße besteht bereits ein Parkraumkonzept durch alternierendes Parken, um zusätzlich ein Parken vor den eigenen Höfen zu ermöglichen, was mithilfe eingezeichneter Stellplätze nicht möglich wäre. Aufgrund der wenigen öffentliche Parkflächen für Gäste oder die Besucher:innen der Geschäfte, ist eine zusätzliche Ausweisung zu bezahlender Anwohnerparkplätze in diesem Bereich nicht förderlich.

In der Mittelgasse sowie Pfalzstraße sind jedoch weitere Parkraumkonzepte notwendig, um dem Parkdruck entgegenzuwirken. Dabei kann sich an dem bereits vorhandenen Parkraumkonzept der Kronstraße orientiert werden. Für die Pfalzstraße wurden bereits erste Entwürfe in enger Zusammenarbeit mit den Bürger:innen von Zeiskam erstellt, die Weiterentwicklung wurde jedoch durch die Pandemie ausgebremst.

Abbildung 72: Beispiele Parkdruck Hauptstraße und Mittelgasse, Parkraumkonzept Kronstraße, eigene Erhebung 2021

Ziel sollte es sein, hier durch gestalterische und verkehrsberuhigende Maßnahmen einerseits (z.B. Verengungen, Baumtore, Pflasterungen etc.) dem Autoverkehr die derzeitige Dominanz zu nehmen und dem gesamten Bereich eine gestalterische Aufwertung als Dorfmitte zuzuschreiben.

Aufwertung der innerörtlichen Gässchen

Vor allem die Gässchen im Altortbereich von Zeiskam sind ein charakteristisches Merkmal der Gemeinde. Diese können über Beleuchtungsmobiliar und ein schlüssiges Beleuchtungskonzept aufgewertet und betont werden.
Zudem würden den Gässchen hierdurch auch die Eigenschaft als Angstraum genommen werden.

Abbildung 73: Beispiele für Gässchen, eigene Erhebung 2021

Verbesserung des ÖPNV

Zur Verbesserung des ÖPNV-Angebots soll insbesondere auf Wunsch der Bürger:innen ein regionales Mobilitätskonzept erarbeitet werden. Hierbei sollen Aspekte wie eine regelmäßige Taktung des ÖPNV, eine Ergänzung des Angebots durch die Bereitstellung eines Ruftaxis sowie die Aufstellung einer Mitfahrer:innenbank innerhalb der Verbandsgemeinde erprobt und etabliert und dabei auch Aspekte der Barrierefreiheit berücksichtigt werden. Die Taktung der Buslinie 590 wurde bereits im Dezember 2020 um Sonntagsfahrten erweitert. Außerdem wurde die Option kommuniziert, ab 2023 eine Busverbindung nach Bellheim einzurichten. Bisher besteht hier lediglich eine Schulbusverbindung. Daneben können Wettbewerbe zur Steigerung der Motivation zur Nutzung des ÖPNV sowie des Fahrrads beitragen. In der Vergangenheit hat die Ortsgemeinde an der Aktion „Stadtradeln“ teilgenommen und hierdurch eine Spende von zwei Bäumen für Zeiskam erhalten.

3.3.5 Maßnahmengruppe 5: Versorgung und Soziales

Die momentan stabile Infrastruktur in Bezug auf die Grundversorgung Zeiskams in den Bereichen Gesundheit und Bildung sollte, wenn möglich, in Zukunft erhalten werden.

Sicherung der Nahversorgung

Zurzeit befindet sich kein Supermarkt in der Ortsgemeinde Zeiskam, lediglich eine Bäckerei mit Mini-Markt und ein Feinkostladen, der die Vermarktung regionaler Lebensmittel bereitstellt. Zudem bestehen noch Hofläden der ortsansässigen Landwirt:innen. Innerhalb der vergangenen Dorfmoderation wurde der Wunsch nach einem Nahversorger geäußert, die Standortprüfung erfolgt über die Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Sicherung der medizinischen Grundversorgung

Für eine Gemeinde dieser Größenordnung ist die medizinische Grundversorgung momentan gut ausgebaut. Zwei Arztpraxen und eine Apotheke lassen sich in der Ortsgemeinde Zeiskam verorten. Da einer der beiden Ärzte in den kommenden Jahren in Ruhestand gehen wird und keine Nachfolger:innen hierfür in Aussicht sind, wird die medizinische Grundversorgen stark eingeschränkt. Durch den Rückgang der ärztlichen Versorgung wird sich die Apotheke voraussichtlich nicht langfristig an dem Standort halten können. Eine Alternative, bzw. eine medizinische Ergänzung könnte in das Vorhaben des Investors Frederking integriert werden. Um die Sicherheit im öffentlichen Raum zu erhöhen soll zusätzlich zum Gesundheitsangebot die Einrichtung eines öffentlich zugänglicher Laien-Defibrillator geprüft werden. Dazu ist ein öffentlicher Standort zu finden, welcher gut zugänglich sowie trocken ist.

Abbildung 74: Verortung der Ärzt:innen und der Apotheke, eigene Erhebung 2021

Baumaßnahmen für vorhandene Bildungseinrichtungen

Eine weitere Maßnahme ist die Umgestaltung des Schulhofs und den rückläufig am Gebäude gelegenen Schulgarten. Diese Maßnahme wurde bereits im Dorfentwicklungskonzept von 1989 formuliert und 2021 neugestaltet. Zusätzlich sollen an gemeinsamen Projekttagen im Übergangsbereich zwischen Schulhof und Schulgarten noch Hochbeete errichtet werden.

Die KiTa in der Haydnstraße bedarf einem Ausbau der Ruheräume. Diese Maßnahme ist jedoch aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit schwer realisierbar. Da der Träger jedoch nicht die Gemeinde, sondern die evang. Kirche ist, liegt die Umsetzung der Maßnahme in deren Verantwortung. Bei Erweiterung des Wohnflächenangebots ist zusätzlich über die Einrichtung einer zusätzlich Kindertagesstätte sowie eines neuen Spielplatzes nachzudenken.

Abbildung 75: Sanierungsmaßnahmen Grundschule, eigene Erhebung 2021

Integration Neubürger:innen

Innerhalb der Dorfmoderation wurde zudem eine grundsätzliche Verbesserung der Integration von Neubürger:innen geäußert. Hier wäre beispielsweise ein frühzeitiges Informieren über die in der Gemeinde vorhandenen Vereinsstrukturen und Aktivitäten zu empfehlen. Diese Maßnahme kann unter anderem durch einen verbesserten Internetauftritt sowie die Bereitstellung von Begrüßungsmappen seitens der Gemeinde für Neubürger:innen umgesetzt werden. Dies kann als Ergänzung zum jährlich erscheinender Heimatsbrief „Bericht aus der Gemeinde“ erfolgen, welcher neben einer Zusammenfassung der aktuellen Ereignisse im Ort u.a. über ein Vereinsregister sowie Veranstaltungskalender verfügt. Der Heimatbrief wird bereits an Neubürger verteilt und auch online gestellt.

3.3.6 Maßnahmengruppe 6: Tourismus

Einbindung der Tourist:innen

Als touristische Attraktion besteht in der Gemeinde eine Draisinenbahn, die auf der Strecke Bornheim – Lingenfeld den Siedlungskörper auf den ehemaligen Bahngleisen durchquert. Für die Haltestelle in Zeiskam wäre eine generelle Aufwertung mit informativer Beschilderung und Verknüpfung mit dem Altortbereich zu empfehlen, um die Tourist:innen besser einzubinden. Auch das Aufstellen von Informationstafeln im Bereich des alten Bahnhofs mit einer Übersichtskarte mit Rad- und Wanderwegen sowie nahgelegene Attraktionen wie den Druslach-Bach-Erlebnisweg und eine Ausweisung der im Ort vorzufindenden Gastronomen sowie markanten Ortspunkten, wie bspw. den Bierkeller sollte realisiert werden.

Erhalt und Verbesserung des Beschilderungssystems

Für die öffentlichen und touristischen Einrichtungen soll an zentraler Stelle wie beispielsweise am alten Bahnhof oder im Altortbereich ein einheitliches Beschilderungssystem eingeführt werden. Rad- und Wanderwege sollen zusätzlich über das Anbringen von Straßen- und Wegeschilder mit Beschriftung der Wege sowie deren Richtung kenntlich gemacht werden.

Eine konkretere Beschilderung der Radwege würde eine generelle Verbesserung des touristischen Angebots bedingen. Zudem kann durch das Aufstellen einer E-Bike Ladestation die Anziehung von Fahrradfahrer:innen erhöht und das allgemeine Radverkehrsnetz verbessert werden. Langfristig kann darüber hinaus aus Zwecken des Klimaschutzes auch eine Ladesäule für E-Autos angedacht werden.

Abbildung 76: historische Straßennamenschilder und Beschilderung der Radwege, eigene Erhebung 2021

3.5 Fazit

Die vorgestellten Maßnahmen sind entsprechend des entwickelten Leitbilds geeignet, sowohl zur Erhaltung des Ortsbildes und Steigerung der hohen Wohn- und Lebensqualität beizutragen als auch eine zukunftsorientierte Entwicklung, auch in Bezug auf den Tourismus, zu fördern.

Im Maßnahmenprogramm finden sich gemäß der Themenfelder Inhalte aus den von der Bürgerschaft artikulierten Bedürfnisse sowie Maßnahmen aus dem alten Dorfentwicklungskonzept und der Teilfortschreibung.

Gemäß der Themenfelder wurden Maßnahmen bezüglich der gestalterischen sowie funktionalen Verbesserung des Wohnumfelds vorgeschlagen, welche Schritte bezüglich der Verbesserung der Freiraumqualität, aber auch der Verkehrsoptimierung beinhalten. Ersteres findet insbesondere in Bezug auf die Einbindung in die Landschaft, Platzgestaltungen sowie Bereitstellung einer öffentlichen Grünfläche statt, letzteres hat sowohl Auswirkungen auf die Straßenraumgestaltung als auch die Verkehrssicherheit und den erhöhten Parkdruck.

4. Durchführung

Das nachfolgende Durchführungskonzept kategorisiert und beschreibt die detektierten Maßnahmen aus dem Maßnahmenprogramm im Hinblick auf den zeitlichen Umsetzungsrahmen und deren Priorität. Des Weiteren werden die zur Umsetzung essentiellen Instrumentarien dargelegt, zeitlich periodisiert und erläutert. Dargestellt werden diese in einer Maßnahmentabelle (siehe Anhang), welche die genannten Aspekte je Maßnahmengruppe und den zugehörigen Maßnahmen verortet und beschreibt und zudem einen möglichen Kostenrahmen sowie die dazu passende Fördergrundlage zuordnet. Diese bilden lediglich eine potenzielle Fördervariante, eine Abstimmung mit der betroffenen Förderbehörde hat diesbezüglich nicht stattgefunden.

Nr.	Kostenschätzung nach Maßnahmengruppe	Bezeichnung	Kurzbeschreibung	Verortung
Maßnahmengruppe 1: Erhalt des Ortsbildes / Gestaltung Ortsmitte				
1.1	40.000€	Gestaltaufwertung und Teilsanierung/ Sanierung der Haupt- und Nebengebäude im Altort	Gestaltaufwertung / Substanzaufwertung der rot / orange markierten Gebäude. Die Gebäude ergeben sich aus Plan 04 „Gebäudeanalyse", welche aus der Bestandsaufnahme einhergehen. Sie weisen einen Handlungsbedarf in der äußeren Gestalt / äußeren Bausubstanz auf, wurden also mit einer negativen Bewertung versehen und beeinträchtigen somit das Ortsbild	Altortbereich
1.2		Sicherung des Ortsbildes	Erhalt insbesondere der bereits vorhandenen Haus-Hof-Bauweisen im Altortbereich, da dies den Altort besonders prägt und die historisch gewachsenen Strukturen der Gemeinde abbildet.	Altortbereich
Maßnahmengruppe 2: Aufwertung / Herstellung Freiraum- und Grünflächen				
2.1	165.912,00 €	Verbesserung Plätze	Gestalterische Aufwertung sowie Steigerung der Aufenthaltsqualität des aktuellen Dorfplatzes und des katholischen Kirchenvorplatzes.	Dorfplatz, Kirchenvorplatz
2.2		Gestaltung der Ortsränder	Umschließende attraktive Begrünung der Ortsränder mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, welches die gestalterische Außenwirkung der Gemeinde im Landschaftsbild deutlich aufwertet.	Insbesondere westlicher und süd-östlicher Ortsrand und bei Gewerbebetrieben

Abbildung 77: Ausschnitt Maßnahmentabelle, eigene Darstellung 2021

Wesentliches Element der Dorferneuerung und der Durchführungsphase ist die aktive und auch kontinuierliche Mitarbeit möglichst vieler Bürger:innen am Erneuerungsprozess, welche die Weiterentwicklung Zeiskams positiv und nachhaltig fördert.

Bei dieser Einschätzung handelt sich um eine Momentaufnahme der Lage vor Ort, welche sich durch zukünftige dynamische Situationsveränderungen in der Gemeinde flexibel ändern kann.

4.1 Zeithorizont und strategisches Vorgehen in der Umsetzungsphase

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die in den nächsten Jahren der Dorferneuerung umzusetzenden Maßnahmen. Hierbei werden die Maßnahmen hinsichtlich ihres Zeithorizonts der angestrebten Realisierung aufgeführt. Unterteilt werden die Maßnahmen in die entsprechende Maßnahmengruppe, wo sie jeweils in „kurz- bis mittelfristig“ (Umsetzung innerhalb der nächsten 3 Jahre), „mittel- bis langfristig“ (Umsetzung innerhalb der nächsten 4-7 Jahre) und „langfristig“ (Umsetzung innerhalb der nächsten 8-15 Jahren) kategorisiert werden.

Folgende Maßnahmen sind somit kurzfristig umsetzbar:

Maßnahmengruppe	*Maßnahme* *Zeithorizont: kurzfristig bis mittelfristig*
Erhalt des Ortsbildes/ Gestaltung Ortsmitte	- Beratungen für private Sanierungsmaßnahmen
Aufwertung / Herstellung Freiraum- und Grünflächen	- Verbesserung und Aufenthaltsqualität Dorfplatz und Kirchplatz - Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche (z.B. nördliche Bahnhofstraße) - Aufwertung Grünfläche Austraße (z.B. durch Entwicklung Grünachse) - Reaktivierung Brunnen alter Bahnhof - Einheitliche Gestaltung der Ortseinfahrten mit Beschilderung und Skulptur „Zwiwwel“ und Anbringung von Informationstafeln
Verbesserung des Straßenraums	- Straßenraumgestaltung durch begleitende Bepflanzungen + private Maßnahmen, Baumtore/Rebentore zur Abgrenzung des Altortbereichs - Gestaltung der Bushaltestellen Hauptstraße und Sporthalle - Umleitung Durchgangsverkehr „nördliche Bahnhofstraße“
Versorgung und Soziales	- Bessere Integration von Neubürger:innen - Umgestaltung Schulhof und Schulgarten (in der Umsetzung)
Tourismus	- Draisinenbahn, Verknüpfung mit Altort herstellen

	- Bessere Beschilderung der Radwege

Nachfolgende Maßnahmen sollen mittelfristig umgesetzt werden. Durch einen höheren Aufwand sowie längere Aktivierungsprozesse gestaltet sich eine Umsetzung komplexer. Es wird deshalb eine längere Zeitspanne zur Umsetzung angenommen.

Maßnahmengruppe	*Maßnahme* *Zeithorizont: mittel- bis langfristig*
Aufwertung / Herstellung Freiraum- und Grünflächen	- Aufwertung und Pflege Hofgraben, Begehbarkeit außerörtlicher Hofgraben herstellen - Gestaltung der Ortsränder, bessere Einbindung der Gemeinde in die Landschaft - Neugestaltung Bolzplatz - Sanierung Friedhofshalle und Entwicklung Memoriamgarten
Schaffung von neuem Wohnraum	- Steuerung einer nachhaltigen Innenentwicklung: neue Wohnformen entwickeln (z.B. Investor Frederking) - Entwicklung Wohnbauflächen im Bereich des Bolzplatzes - Schließung der Baulücken - Entwicklung Neubaugebiet „Rechts vom Germersheimer Weg
Verbesserung des Straßenraums	- Minimierung der Gefahrenstellen durch entsprechende Maßnahmen - Parkraumkonzept für Bereiche mit Parkdruck (Hauptstraße, Mittelgasse, Pfalzstraße) - Verbesserung ÖPNV-Angebot - Behebung Entwässerungsproblem nördliche Bahnhofstraße - Beleuchtungskonzept „Gässchen“
Versorgung und Soziales	- Sicherung der Nahversorgung, Ansiedlung eines Supermarkts - Sicherung der medizinischen Grundversorgung, Standortsuche Laien-Defibrillator - Ausbau Ruheräume KiTa Haydnstraße
Tourismus	- Installation E-Bike Ladestation

Maßnahmen, welche auf eine Umsetzung in den nächsten 8-15 Jahren abzielen, besitzen den höchsten Aufwand und sind folglich als „langfristig“ gekennzeichnet.

Maßnahmengruppe	*Maßnahme* *Zeithorizont: langfristig*
Erhalt des Ortsbildes / Gestaltung Ortsmitte	- Sicherung des historischen Ortsbildes - Sanierung von Haupt- und Nebengebäuden im Altort (Ausweisung eines Sanierungsgebiets)
Tourismus	- Installation Ladesäule E-Autos

4.2 Vorgeschlagene Instrumente zur Durchführung bzw. Umsetzung der Maßnahmen

Nachdem der Zeithorizont sowie die Umsetzungsphasen der Maßnahmengruppen und der dazugehörigen Maßnahmen erläutert wurden, werden die notwenigen Instrumente zur Durchführung dieser Maßnahmen beschrieben. Nachfolgende Aufzählung gibt einen ersten Überblick über diese Instrumentarien:

- Strategische und koordinierende Gesamtberatung und Management zur Maßnahmenvorbereitung und Umsetzung des Dorferneuerungskonzeptes sowie langfristige Beratung privater Immobilien- und Grundstückseigentümer:innen im Rahmen eines integrierten Dorfmanagements

- Erarbeitung von Fachkonzepten und sonstiger Planungen zur Maßnahmenvorbereitung und Umsetzungssteuerung:
    - Gesamtkonzept „Verkehr, innerörtliche Straßen, Rad- und Fußwege (teilw. unter Abstimmung mit LBM und VRN)
    - Gesamtkonzept „Innerörtliche Frei- und Grünflächen, Aufwertungs- und Gestaltungsbereiche“
    - Architektur- und Landschaftsplanungen insb. die Erweiterung der Ruheräume in der Kita und die Umgestaltung des Schulhofs und -gartens.
    - Konzeptvergabe in Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung im Bereich des Bolzplatzes.

- Aktualisierung Gestaltungssatzung und ggf. Ausweisung Sanierungsgebiet Altort.

4.3 Kostenrahmen

Die im Anlagenteil abgebildete Kostenübersicht erläutert den für die Umsetzung des Dorfentwicklungskonzeptes geschätzten sehr groben Kostenrahmen.

An dieser Stelle ist zu betonen, dass dieser Kostenrahmen lediglich auf einer ersten grundlegenden Einschätzung beruht und im Laufe der Maßnahmenumsetzung und der empfohlenen Fachkonzepterstellungen der jeweiligen Planungsebene entsprechend zu verdichten und zu konkretisieren ist.

Dabei sind in o.g. Kostenrahmen keine möglichen Förderungen über die Dorferneuerung oder anderer Förderprogramme berücksichtigt, ebenso nicht die in vielen Bereichen mögliche und auch anzustrebende Erbringung von Eigenleistungen über Ehrenamt, Privatinitiativen und Vereine. Ebenso nicht berücksichtigt sind mögliche Refinanzierungen aus bzw. Kostenübernahmen bei den Eigenanteilen der Gemeinde für Erschließungsmaßnahmen gem. BauGB durch private Erschließungsträger.

Nachfolgende Übersicht stellt eine Zusammenfassung des geschätzten Kostenrahmens (gerundet) für die jeweiligen Maßnahmengruppen des Maßnahmenprogramms dar, die Kosten für die Einzelmaßnahmen sind der Maßnahmentabelle im Anhang zu entnehmen:

Erhalt des Ortsbildes: 40.000,00 EUR

Aufwertung / Herstellung Freiraum- und Grünflächen: 165.912,00 EUR

Schaffung von neuem Wohnraum: 60.000,00 EUR

Verbesserung des Straßenraums: 364.900,00 EUR

Versorgung und Soziales: 102.500,00 EUR

Tourismus: 22.000,00 EUR

gesamt: 755.312,00 EUR

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Finanzlage von Zeiskam kann, nach Aussage der Verbandsgemeindeverwaltung, nicht von einer kurz- oder mittelfristigen Leistungsfähigkeit ausgegangen werden. Aufgrund der aktuellen Corona Pandemie sind besonders in Bezug auf die Einnahmen der Gewerbesteuer und der Einkommensteueranteile, sowie der Zuschussmöglichkeiten mittel- und langfristige Finanzplanungen nur sehr schwer zu prognostizieren. Dadurch können kurz- bzw. mittelfristig nur solche Maßnahmen in Angriff genommen werden, die im Investitionsprogramm oder Haushalt bereits berücksichtigt und genehmigt wurden oder im neuen Haushalt eingeplant und genehmigt werden oder solche, die durch den Einsatz von ehrenamtlichen Helfern mit geringfügigen finanziellen Mitteln ausgeführt werden können.

In der Prioritätsstufe eins (siehe Maßnahmentabelle im Anhang)gibt es aufgeführte Maßnahmen, die derzeit bereits in Planung sind oder bereits realisiert wurden. Zur Finanzierung von weiteren, größeren Maßnahmen behält sich die Aufsichtsbehörde (Genehmigung der Haushaltssatzung für die Jahre 2021 und 2022) die Kreditgenehmigung für Investitionsvorhaben vor.

Die Maßnahmen der Prioritätsstufen zwei und drei müssen unter Berücksichtigung der Entwicklung der Haushalts- und Finanzlage mit Rücksicht auf die finanzielle Ausstattung der Gemeinde sorgfältig geplant werden. Auf Grundlage der Finanzentwicklung können diese Maßnahmen nur nach den finanziellen Möglichkeiten zum Zeitpunkt der Planung umgesetzt werden. Es ist laut Verbandsgemeindeverwaltung insbesondere darauf zu achten, dass die Pflichtaufgaben weiterhin Vorrang haben und es zu keinerlei Beeinträchtigung dieser kommt. Das Ratsgremium sollte bei diesen Aufgaben auch weiterhin mit Bedacht beraten und beschließen.

5. Abbildungs- Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Ortsgemeinde Zeiskam, eigene Darstellung 2021 4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte West Stand: 27.09.2013. 6
Abbildung 3: Ausschnitt aus Änderungsverfahren des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte West 2021 7
Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim, Stand: April 2004 8
Abbildung 5: Anteil der Flächennutzung an der Bodennutzung in Zeiskam, eigene Darstellung 2021 9
Abbildung 6: Schutzgebiete, eigene Darstellung 2021 10
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung und Saldi der Gemeinde Zeiskam in den Jahren 1999 bis 2019, eigene Darstellung 2021 11
Abbildung 8: Veränderung der Einwohnerentwicklung zum Jahr 2000 im Vergleich, eigene Darstellung 2021 12
Abbildung 9: Entwicklung der Altersstruktur der Ortsgemeinde Zeiskam von 2009-2019, eigene Darstellung 2021 13
Abbildung 10: Altersstruktur Zeiskam, VG Bellheim, LK Germersheim und Leimersheim 2009 und 2019 im Vergleich, eigene Darstellung 2021 14
Abbildung 11: Private Haushalte nach Familien im Vergleich, eigene Darstellung 2021 15
Abbildung 12: Siedlungsbereiche der Gemeinde Zeiskam, eigene Darstellung 2021 17
Abbildung 13: Beispiele Altort und Ortskern, eigene Erhebung 2021 18
Abbildung 14: Beispiele Siedlungsbereiche bis 1985, eigene Erhebung 2021 18
Abbildung 15: Beispiele Siedlungsbereiche bis 2010, eigene Erhebung 2021 19
Abbildung 16: Abgrenzung guter und schlechter Ortsrandgestaltung 20
Abbildung 17: Auszug aus Plan 01 Einordnung, Bewertung der Ortsränder, eigene Darstellung 2021 21
Abbildung 18: Beispiele Ortsränder, eigene Erhebung 2021 22
Abbildung 19: Beispiele Ortseingänge, eigene Erhebung 2021 22
Abbildung 20: Dorftypische öffentliche und private Freiflächen- und Grünstruktur .. 23
Abbildung 21: Ausschnitt Plan 03 Freiraum-, Grün- und Baustruktur, eigene Darstellung 2021 24
Abbildung 22: Beispiele für unterschiedliche Versiegelungsgrade, eigene Erhebung 2021 25
Abbildung 23: Spielplatz mit Kleinkind-Spielbereich, eigene Erhebung 2021 26
Abbildung 24: Beispiele für eine gute gestalterische Qualität, eigene Erhebung 2021 26

Abbildung 25: Umgestaltung Schulhof Vorher-Nachher, eigene Erhebung 2021 ... 27
Abbildung 26: Beispiele für verbesserungswürdige gestalterische Qualität, eigene Erhebung 2021 ... 27
Abbildung 27: Ausschnitt Plan Erste Umgestaltungsideen für die potenzielle Grünfläche und die Austraße ... 28
Abbildung 28: Beispiele für gute gestalterische Qualität, eigene Erhebung 2021 ... 28
Abbildung 29: Beispiele für verbesserungswürdige gestalterische Qualität, eigene Erhebung 2021 ... 29
Abbildung 30: Ausschnitt Plan Erste Umgestaltungsideen für die potenzielle Grünfläche und die Austraße ... 29
Abbildung 31: Beispiele für verbesserungswürdige gestalterische Qualität, eigene Erhebung 2021 ... 30
Abbildung 32: Beispiele landwirtschaftlich genutzte Flächen, eigene Erhebung 2021 ... 31
Abbildung 33: Ausschnitt aus Plan 02 Verkehr, Infrastruktur und Nutzung, eigene Darstellung 2021 ... 33
Abbildung 34: Beispiele Verkehrsaufkommen und Sicherheit, eigene Erhebung 2021 ... 34
Abbildung 35: Ausschnitt aus Plan 02 Gefahrenstellen, eigene Darstellung 2021 .. 35
Abbildung 36: Beispiele Gefahrenstelle Bahnhof- und Friedhofstraße, eigene Erhebung 2021 ... 35
Abbildung 37: Gefahrenstelle Kronstraße, Vorher-Nachher, eigene Erhebung 2021 ... 35
Abbildung 38: Beispiele innerörtliche Gässchen, eigene Erhebung 2021 ... 36
Abbildung 39: Bodenschwellen; schmale Bürgersteige, eigene Erhebung 2021 ... 36
Abbildung 40: Beispiele Radwege und Beschilderung, eigene Erhebung 2021 ... 37
Abbildung 41: Beispiel ruhender Verkehr, eigene Erhebung 2021 ... 38
Abbildung 42: Beispiele Bushaltestellen, eigene Erhebung 2021 ... 38
Abbildung 43: Ausschnitt aus Plan 02 Verkehr, Infrastruktur und Nutzung, eigene Darstellung 2021 ... 41
Abbildung 44: Beispiele für Dienstleistungen, eigene Erhebung 2021 ... 42
Abbildung 45: Beispiele für Nahversorger, eigene Erhebung 2021 ... 43
Abbildung 46: Rathaus, Feuerwehr, Bücherei, eigene Erhebung 2021 ... 43
Abbildung 47: Grundschule, kath. Kirche, evang. Kirche, eigene Erhebung 2021 .. 44
Abbildung 48: Beispiele für Leerstände und Flächenentwicklungspotenziale, eigene Erhebung 2021 ... 45
Abbildung 49: Abgrenzung Altortbereich, eigene Darstellung 2021 ... 47
Abbildung 50: Ausschnitt Schwarzplan Zeiskam, eigene Darstellung 2021 ... 48
Abbildung 51: Ausschnitt aus Plan 03: Freiraum, Grün- und Baustruktur, eigene Darstellung 2021 ... 49

Abbildung 52: Beispiele Haus-Hof-Bauweise und Raumkanten, eigene Erhebung 2021 49
Abbildung 53: Beispiele disperse Baustruktur, eigene Erhebung 2021 50
Abbildung 54: Beispiele Dorfplatz und kath. Kirchenvorplatz, eigene Erhebung 2021 50
Abbildung 55: Ausschnitt aus Plan 04 Gebäudebewertung, eigene Darstellung 2021 52
Abbildung 56: Nr. 17 (kein Handlungsbedarf), Nr. 27 (Detailaufwertung), Nr. 42 (umfassender Handlungsbedarf), eigene Erhebung 2021 53
Abbildung 57: Nr. 14 (kein Handlungsbedarf), Nr. 17 (Detailaufwertung), Nr. 4 (umfassender Handlungsbedarf), eigene Erhebung 2021 53
Abbildung 58: Nr. 22 (kein Handlungsbedarf), Nr. 13 (Detailaufwertung), Nr. 5 (umfassender Handlungsbedarf), eigene Erhebung 2021 53
Abbildung 59: Nr. 6 (kein Handlungsbedarf), Nr. 12 (Detailaufwertung), Nr. 26 (umfassender Handlungsbedarf), eigene Erhebung 2021 54
Abbildung 60: Beteiligung im Rahmen der Offenlage Sept 2021, eigene Aufnahme 2021 61
Abbildung 61: Ausschnitt aus Plan 05 Ziele und Maßnahmen, eigene Darstellung 2021 64
Abbildung 62: Beispiele Haus-Hof-Bauweisen und Gebäude mit historischem Charakter, eigene Erhebung 2021 65
Abbildung 63: Grünflächen Austraße und innerörtlicher Hofgraben, eigene Erhebung 2021 66
Abbildung 64: potenzielle Grünfläche, Gestaltung Bahnhofsvorplatz, Bolzplatz, eigene Erhebung 2021 67
Abbildung 65: Ortsrandgestaltung Westen und Süd-Osten, eigene Erhebung 2021 68
Abbildung 66: Gestaltung der Ortseingänge Nord, Nord-west und Süd, eigene Erhebung 2021 68
Abbildung 67: Dorf- und kath. Kirchenvorplatz, eigene Erhebung 2021 69
Abbildung 68: Potenzialfläche für Senior:innengerechtes Wohnen über Investor Frederking, eigene Erhebung 2021 70
Abbildung 69: Mögliche Wohnbauflächen, eigene Erhebung 2021 71
Abbildung 70: Beispiel private Gestaltungsmaßnahme und Anschluss an Allee L 540, eigene Erhebung 2021 72
Abbildung 71: Gefahrenstellen Bahnhofstraße und installierte Bodenschwellen Kronstraße, eigene Erhebung 2021 74
Abbildung 72: Beispiele Parkdruck Hauptstraße und Mittelgasse, Parkraumkonzept Kronstraße, eigene Erhebung 2021 74
Abbildung 73: Beispiele für Gässchen, eigene Erhebung 2021 75

Abbildung 74: Verortung der Ärzt:innen und der Apotheke, eigene Erhebung 2021 76
Abbildung 75: Sanierungsmaßnahmen Grundschule, eigene Erhebung 2021 77
Abbildung 76: historische Straßennamenschilder und Beschilderung der Radwege, eigene Erhebung 2021 78
Abbildung 77: Ausschnitt Maßnahmentabelle, eigene Darstellung 2021 80

Tabelle 1: Stärken und Schwächen in der Gesamtentwicklung, eigene Darstellung 2021 43
Tabelle 2: Stärken und Schwächen des Altorts, eigene Darstellung 2021 52

6. Anlagenverzeichnis

Anlage 01: Plan 01 Einordnung

Anlage 02: Plan 02 Verkehr, Nutzung und Infrastruktur

Anlage 03: Plan 03 Freiraum, Grün und Baustruktur

Anlage 04: Plan 04 Gebäudebewertung

Anlage 05: Plan 05 Maßnahmen und Ziele

Anlage 06: Regelungen zur Gebäudebewertung

Anlage 07: Wesentliche Ziele und Maßnahmen DEK 1988

Anlage 08: Wesentliche Ziele und Maßnahmen Teilfortschreibung DEK 2017

Anlage 09: Maßnahmentabelle DEK 2021

Anlage 10: Kosten Einzelmaßnahmen gem. Maßnahmentabelle DEK 2021