

BAULEITPLANUNG

der Ortsgemeinde Sessenhausen
(Verbandsgemeinde Selters)

Bebauungsplan „Unter dem Dorf“

Verfahren gemäß § 9 BauGB



(Fassung für die erneute Offenlage)

Datum: April 2026

Projekt-Nr.: 15114

BEBAUUNGSPLAN "UNTER DEM DORF", ORTSGEMEINDE SESSENHAUSEN

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO

Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl GRZ

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

GH 9,5 m Maximale Gebäudehöhe

II Zahl der maximalen Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

VW Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: bestehender Wirtschaftsweg

Hauptversorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB

bestehende Leitungsstrassen (unterirdisch)

Grünflächen

§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung v. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

AM3 Ei Bezeichnung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme

Vorhandenes Urgelände

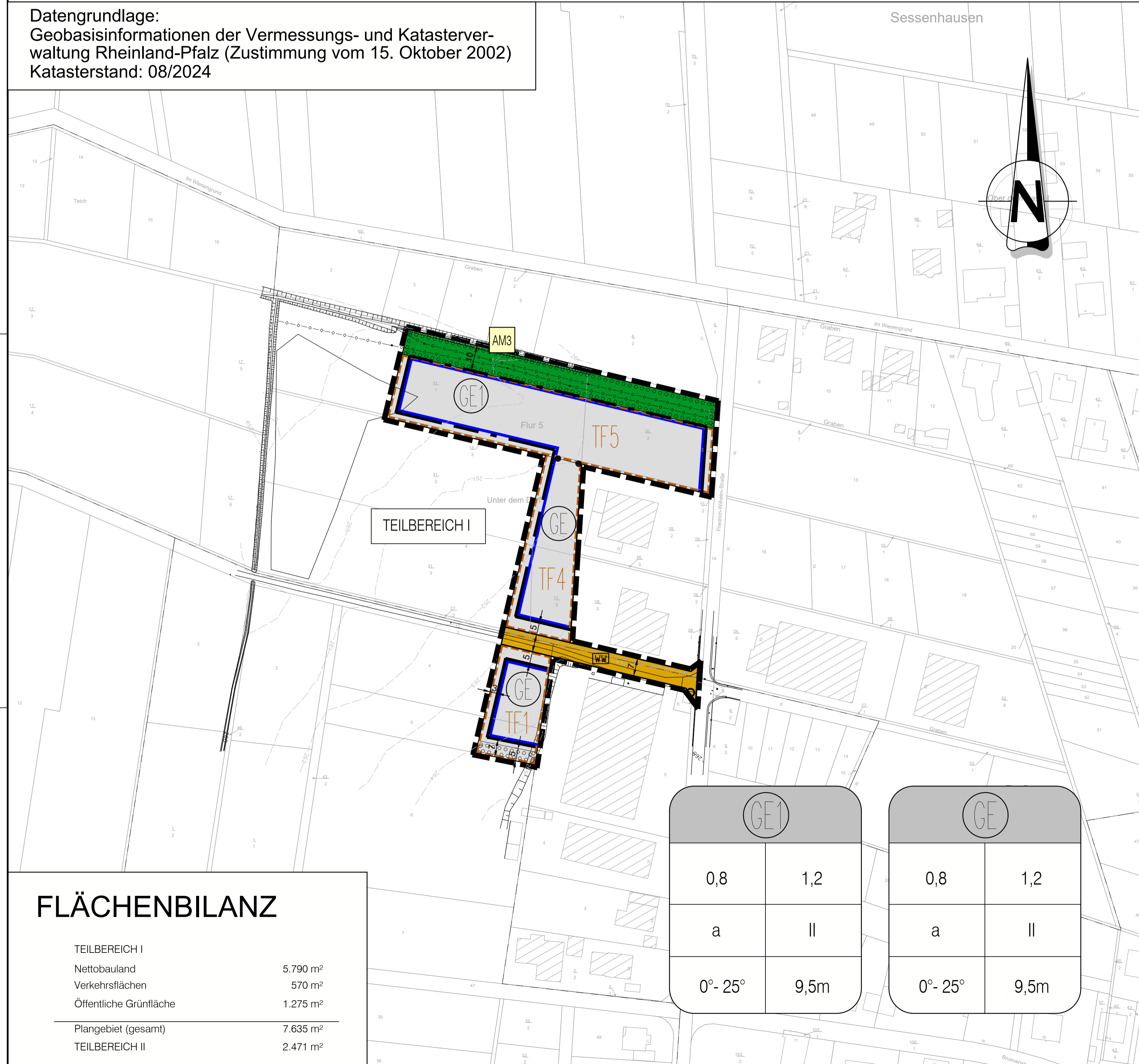
Kataster

0°-25° Dachneigung

Teilflächen gem. Immissionskontingenten

Nutzungsgrenze

Datengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)
Katasterstand: 08/2024



FLÄCHENBILANZ

TEILBEREICH I	
Nettobauland	5.790 m ²
Verkehrsflächen	570 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.275 m ²
Plangebiet (gesamt)	7.635 m ²
TEILBEREICH II	2.471 m ²

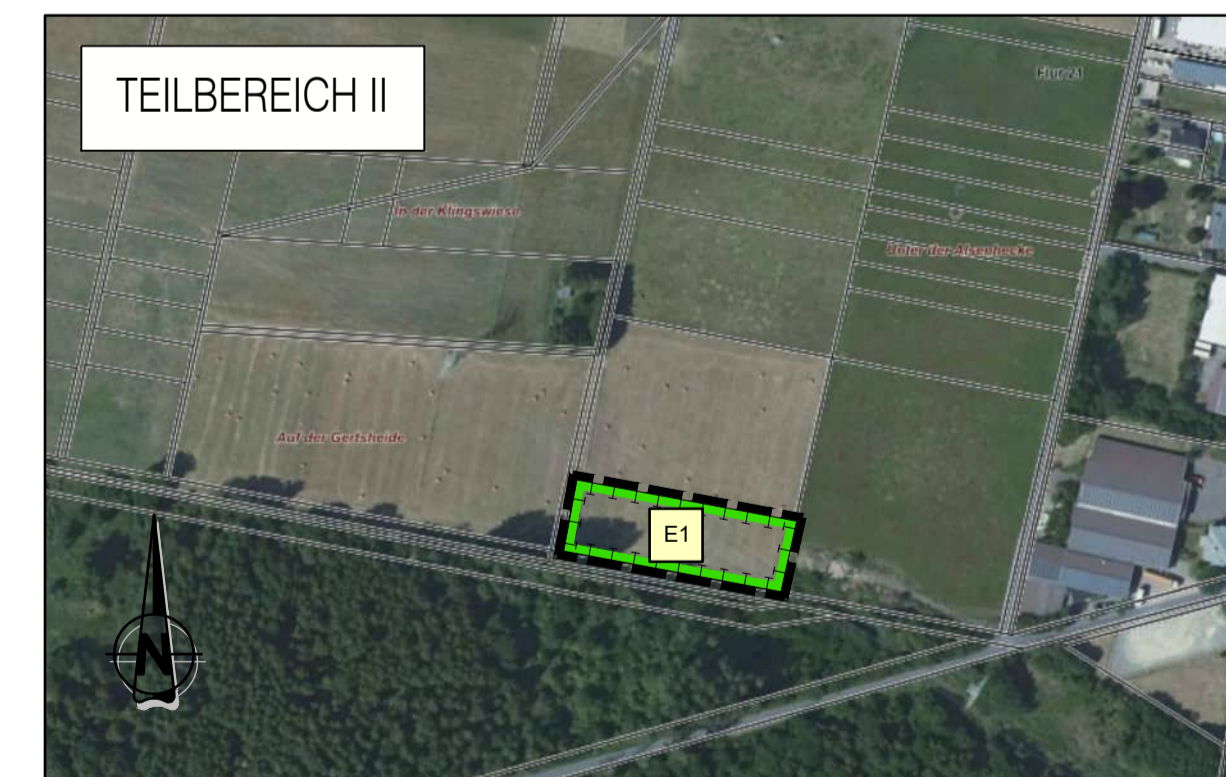
GE1	GE
0,8	1,2
a	II
0°-25°	9,5m

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Rat der Ortsgemeinde Sessenhausen hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
..... den
Dienstsiegel / Ortsbürgermeister
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG** (gem. § 3 (1) und § 4 (1))
Auf die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist am durch öffentliche Bekanntmachung hingewiesen worden. Der Planentwurf konnte vom bis bei der VG-Verwaltung Selters eingesehen werden. Mit Schreiben vom wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.
..... den
Dienstsiegel / Ortsbürgermeister
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB nebst Text und Begründung in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht offen gelegen. Die Offenlage wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom wurden die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange aufgefordert eine Stellungnahme vorzulegen.
..... den
Dienstsiegel / Ortsbürgermeister
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB nebst Text und Begründung in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht offen gelegen. Die Offenlage wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom wurden die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange aufgefordert eine Stellungnahme vorzulegen.
..... den
Dienstsiegel / Ortsbürgermeister
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Rat der Ortsgemeinde Sessenhausen hat am den Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen.
..... den
Dienstsiegel / Ortsbürgermeister
- AUSFERTIGUNG**
Die Satzung, bestehend aus einer durch Schrift und Zeichen erläuterten Zeichnung im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Rates der Ortsgemeinde Sessenhausen überein. Das vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.
..... den
Dienstsiegel / Ortsbürgermeister
- INKRAFTTRETEN**
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am bekannt gemacht worden. Mit diesem Datum ist er in Kraft getreten.
..... den
Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS-MAßNAHMEN GEM. § 1a (3) BauGB

Auf folgenden im Eigentum der Gemeinde Sessenhausen befindlichen Flächen sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:



ohne Maßstab

Gemarkung Sessenhausen:

E1 Flur 21: Nr. 15 tw (ca. 2.471 m²)
In der Gemarkung Sessenhausen ist die vorhandene Fettwiese (kein geschütztes Grünland nach § 30 BNatSchG) zu einer artenreichen Flachland-Mähwiese zu entwickeln. Es wird von der Gesamtfläche der Parzelle von 10.635 m² eine Fläche von 2.471 m² herangezogen. Es handelt sich um einen 25 m breiten Streifen entlang der südlichen Flurstücksgrenze.
Einzelmaßnahmen:
- Einstellung der intensiven Grünlandnutzung - Abtragen durch Einmischen von Sand im Verhältnis 1:1 mit den obersten 15 bis 20 cm der Bodenschicht. Leichte Bodenlockerung durch Fräsen, Bodenvorbereitung zur Ernsaat. - Ernsaat mit Regionalsaatgut, Ursprungsgebiet 7, Rheinisches Bergland, Grundmischung. - Pflege-/Unterhaltungsmaßnahmen: Zunächst weitere Aushagerung durch 2-schürige Mähd 3 Jahre, dann einmalige Mähd im Spätsommer/Herbst, Entferrung des Mahdguts. - Die Anwendung von Düng- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert am 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über die Umweltschadstoffprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Landesstrafgesetzbuch (LSrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert am 22. November 2023 (GVBl. S. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)

ÜBERSICHTSKARTE



ohne Maßstab

INDEX:	ART DER ÄNDERUNG:	DATUM:	GEZ.:	GEPR.:
Projekt: Bebauungsplan "Unter dem Dorf"				
Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH Thür • Simmern • Westerburg • Cochem www.siekmann-ingenieure.de				
Ortsgemeinde Sessenhausen				
Planbezeichnung: Bebauungsplan - Fassung für die erneute Offenlage -				
Bearb.: StS	Datum: 14.04.26	Verbandsgemeinde Selters	Maßstab: 1:1.000	
Gez.: StS	Pr.-Nr.: 15114			
Gepr.: StS	Anl.-Nr.:			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Unter dem Dorf", Ortsgemeinde Sessenhausen

(gem. § 9 (1) BauGB)



A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

GE und GE1 – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

1.2 Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten von Nutzungen (§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

1.2.1 Zulässigkeiten

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Plangebiet in Teilflächen (TF) mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert.

Zulässig sind im Plangebiet auf den Gewerbegebietsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK , Tag	LEK , Nacht
Fläche 01	57	44
Fläche 04	49	35
Fläche 05	49	30

Zur Bestimmung der Sektoren mit zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45 691 wurde im UTM-Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:

X-Wert: = 408500
Y-Wert: = 5598300

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis C können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente (LEK_{zus}) berücksichtigt werden:

Bezeichnung Sektor	Winkelbereich in Grad	Zusatzkontingente LEK_{zus} in dB	
		Tag	Nacht
A	80 – 140	6	4
B	140 – 200	5	3
C	200 – 80	0	0

Tabelle – Richtungsabhängige Zusatzkontingente



Das zulässige gesamte Emissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß der DIN 45 691 aus den, für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingenten (LEK) und ggf. richtungsabhängiger Zusatzkontingente (LEK, zus.) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile an den jeweiligen Immissionsorten muss gemäß der DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“ erfolgen. Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelnachweis) durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, unter Beachtung aller bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, -wälle oder Hallen, Luft-/Bodendämpfung, Reflexionen etc.) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes bei Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Gesamtimmissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig. Zusätzlich kann ein Betrieb gemäß der DIN 45 691 zugelassen werden, wenn der Immissionsanteil (Beurteilungspegel) ≥ 15 dB unterhalb des Richtwertes liegt.

Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die Vorkehrungen zur Einhaltung können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse.
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäude und betrieblichen Fahrstraße oder auch Verladebereichen etc.).
- Organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Aktivitäten ausschließlich zur Tageszeit etc..
- Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z. B. Lüftungsaggregate).

1.2.2 Unzulässigkeiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.



Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind (vgl. §§ 8 (3) BauNVO) sind ebenfalls unzulässig.

Gleiches gilt für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauGB).

Die in Gewerbegebieten zulässigen Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind ebenfalls nicht zulässig.

Im Bereich des GE1 ist die Rückhaltung und evtl. Vorbehandlung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück selbst vorzusehen. Hierzu ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 – 19 und § 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II. Der Ausbau von Dach- bzw. Kellergeschossen ist möglich, wenn die zuvor festgelegte Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten wird und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet werden.

Maximale Gebäudehöhe (GH)

Die max. zulässige Gebäudehöhe bezogen auf das Straßenniveau (Fertigausbau) an der höchsten Stelle des jeweiligen Grundstücks darf 9,5 m nicht übersteigen.

3. Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 u. 23 BauNVO)

Im Gewerbegebiet wird gem. § 22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, diese dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.



Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung/Anlage von Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätzen etc. sind auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.

4. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)

In der Planzeichnung sind die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) -soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind- festgesetzt.

5. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a i. V. m. § 135 a - c BauGB)

Wird derzeit erarbeitet.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude:

0° - 25°

1.2 Dacheindeckung

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sowie Gründächer/begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig.

1.3 Farbe der Dacheindeckung

Die Dächer sind hinsichtlich der Farbwahl nach Maßgabe der folgenden RAL-Vorgaben zu gestalten. Im Plangebiet sind ausschließlich Dacheindeckungen in grauer bis schwarzer zulässig (RAL 7000 - 7034, 7036 – 7046, 9004, 9005, 9011, 9017, 8019 und 8022).

1.4 Werbeanlagen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen – als selbständige bauliche Anlage oder Teil des Gebäudes - darf bezogen auf die Oberkante der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche maximal 5 m betragen.



Generell unzulässig sind Blink- und Lichtwechselwerbungen sowie die Verwendung von Signalfarben.

C. Naturschutzfachliche Festsetzungen und Empfehlungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

Ausgleichsmaßnahmen:

AM1 Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die nicht nach GRZ überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

AM2 Anlage von Abpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Es ist nach Süden eine Abpflanzung anzulegen.

In einer Breite von 5 m ist gemäß Planurkunde eine Anpflanzung aus Sträuchern und Heistern anzulegen.

Bei einem dichten Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke ist eine 4-reihige Anpflanzung vorzunehmen.

Bäume sind als Heister mittig einzubringen, die äußeren Pflanzreihen sind nur mit Sträuchern zu bepflanzen.



Es sind ausschließlich Arten der Pflanzenlisten aus dem Anhang zulässig.

Beispielhaftes Pflanzschema:

```
A A A B B B C C-----  
A A B B B C C C  
D D E B B E D D Rapport  
A A A B B B C C -----
```

- A Cornus sanguinea - Hartriegel
- B Virburnum opulus – Gemeiner Schneeball
- C Corylus avellana - Haselnuss
- D Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- E Prunus avium - Vogelkirsche

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt
Heister, 125 – 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

Krautige Saum- und Zwischenbereiche sind der Sukzession zu überlassen und nur alle 3- 5 Jahre im Herbst zu mähen.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 151 qm.

AM3 Entwicklung von Saumvegetation § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß Planurkunde ist der bestehende Krautsaum am Graben zu erhalten und zusammen mit einer Verbreiterung zu einem naturnahen, strukturreichen Hochstaudensaum zu entwickeln.

- Die zusätzliche Saumfläche ist abzumagern. Dazu wird die Fläche zunächst kurz gemäht, das Mahdgut abtransportiert.
- Leichte Bodenlockerung durch Fräsen, Bodenvorbereitung zur Einsaat und Abmagern durch Einmischen von Sand in der obersten Bodenschicht
- Einsaat mit Regiosaatgut, Ursprungsgebiet 7, Rheinisches Bergland, für Ufer/Hochstauden und Säume
- Pflege-/ Unterhaltungsmaßnahmen:
 - Einmalige Mahd im Spätsommer/Herbst alle 3 Jahre
 - Entfernung des Mahdgut
 - Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 1.160 qm.



Ersatzmaßnahmen:

In der Gemarkung Sessenhausen, Flur 21, Flurstück 15 ist die vorhandene Fettwiese (kein geschütztes Grünland nach §30 BNatSchG/§15 LNatSchG) zu einer artenreichen Flachland-Mähwiese zu entwickeln.

Es wird von der Gesamtfläche der Parzelle von 10.635 qm eine Fläche von 2.471 qm herangezogen. Es handelt sich um einen 25 m breiten Streifen entlang der südlichen Flurstücksgrenze.

Dazu sind folgende Einzelmaßnahmen durchzuführen:

- Einstellung der intensiven Grünlandnutzung
- Abmagern durch Einmischen von Sand im Verhältnis 1:1 mit den obersten 15 bis 20 cm der Bodenschicht
Leichte Bodenlockerung durch Fräsen, Bodenvorbereitung zur Einsaat
- Einsaat mit Regiosaatgut, Ursprungsgebiet 7, Rheinisches Bergland, Grundmischung
- Pflege-/ Unterhaltungsmaßnahmen:
Zunächst weitere Aushagerung durch 2-schürige Mahd 3 Jahre
Dann eine einmalige Mahd im Spätsommer/Herbst

Entfernung des Mahdguts
- Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.



D. Hinweise

Archäologie

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP).

Der Bauherr ist daher verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Auch die vor Ort beschäftigten Firmen sind entsprechend zu instruieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen.

Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.

Geologiedatengesetz

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sollte weitestgehend vermieden werden.



Sammlung von Niederschlagswasser

Zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sollten Zisternen angelegt werden.

Das Wasser kann ohne großen technischen Aufwand z. B. für Bewässerungszwecke oder zur Reinigung der Hofflächen genutzt werden.

Beleuchtung

Für den Insekten- und Fledermausschutz besonders wichtig ist die (Nicht-) Beleuchtung an Siedlungsrändern.

Das Beleuchtungsniveau sollte im Plangebiet auf das gestalterisch und funktional notwendige Maß begrenzt werden, um neben unnötigen Lichtemissionen („Lichtverschmutzung“) auch Kosten und Klimabelastungen zu reduzieren.

Es sollten daher Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit werden in der Stadtbeleuchtung vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen diesen Anforderungen am besten gerecht.

Aus Klima- und Naturschutzsicht sollten prinzipiell Leuchtstellen gewählt werden, die durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche (Fahrbahn, Gehweg etc.) fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren.

Der Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum (also die Abstrahlung nach oben) sollte daher so gering wie möglich sein ($< 0,04$). Auch die Lichtpunkthöhe sollte möglichst niedrig gewählt werden, denn auch eine größere Zahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen ist tendenziell besser als wenige lichtstarke Lampen auf hohen Masten, wenn entsprechend lichtschwächere und effiziente Leuchtmittel verfügbar sind.

Die Beleuchtung des Betriebsgeländes sollte zum Schutz von in der Dunkelheit jagender und wandernder Arten außerhalb der Betriebszeiten unterbleiben.

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Selters während der Dienststunden eingesehen werden

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplanänderung bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung im Maßstab 1:1.000 mit textlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Sessenhausen, den.....

.....
(Christian Windolph, Ortsbürgermeister)



Anhang

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Salix caprea – Salweide
Salix fragilis - Bruchweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa dumetorum - Heckenrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Traubenholunder
Salix aurita – Ohr-Weide
Salix cinerea - Grau-Weide
Salix viminalis – Korb-Weide
Viburnum opulus - Wasserschneeball

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

**"Unter dem Dorf",
Ortsgemeinde Sessenhausen, Ww.**



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
4	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	6
5	Städtebauliche Konzeption	15
5.1	Erschließung	15
5.2	Entwässerung und Schmutzwasserableitung	15
5.3	Bauliche und sonstige Nutzung	15
5.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	16
6	Immissionsschutz	16
7	Ver- und Entsorgung	18
7.1	Stromversorgung	18
7.2	Fernmeldeanlagen	19
7.3	Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser	19
8	Starkregen	19
9	Bodenordnung	20
10	Flächenbilanz	20



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Sessenhausen sieht sich seit einigen Jahren mit einer gestiegenen Nachfrage nach gewerblichen Flächen sowohl durch ortsansässige Unternehmen (Betriebserweiterung) als auch Anfragen von außen konfrontiert.

Der derzeitigen und der absehbaren Nachfrage steht ein geeignetes Flächenangebot aufgrund von Größe und Lage nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Diesem Bedarf möchte die Ortsgemeinde ein attraktives Angebot angrenzend an das bereits vorhandene Gewerbegebiet gegenüberstellen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 0,8 ha.

Als zukünftige Nutzung werden in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 8 BauNVO (*Gewerbegebiete*) entsprechen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1 : 1.000.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abb.1: Lage des Plangebietes (Lanis RLP), unmaßstäblich



Die Ortsgemeinde Sessenhausen liegt im westlichen Teil des Westerwaldkreises, ca. 2 km westlich der Stadt Selters (Luftlinie), in relativer Nähe zur L 306.

Der ca. 0,8 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand der Ortslage. Nach Osten hin schließen bereits bebaute Bereiche an (Gewerbe und Wohnen), im Westen, Norden und Süden finden sich Ackerflächen.

Das Plangebiet selbst umfasst ausschließlich landwirtschaftliche Flächen. Ein Bewuchs ist nicht vorhanden.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Die Dächer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden meist ein- bis zweigeschossigen Gebäude und Hallen sind überwiegend als Satteldächer ausgebildet und fast ausschließlich mit grauer Dacheindeckung oder einer Metaldeckung versehen.

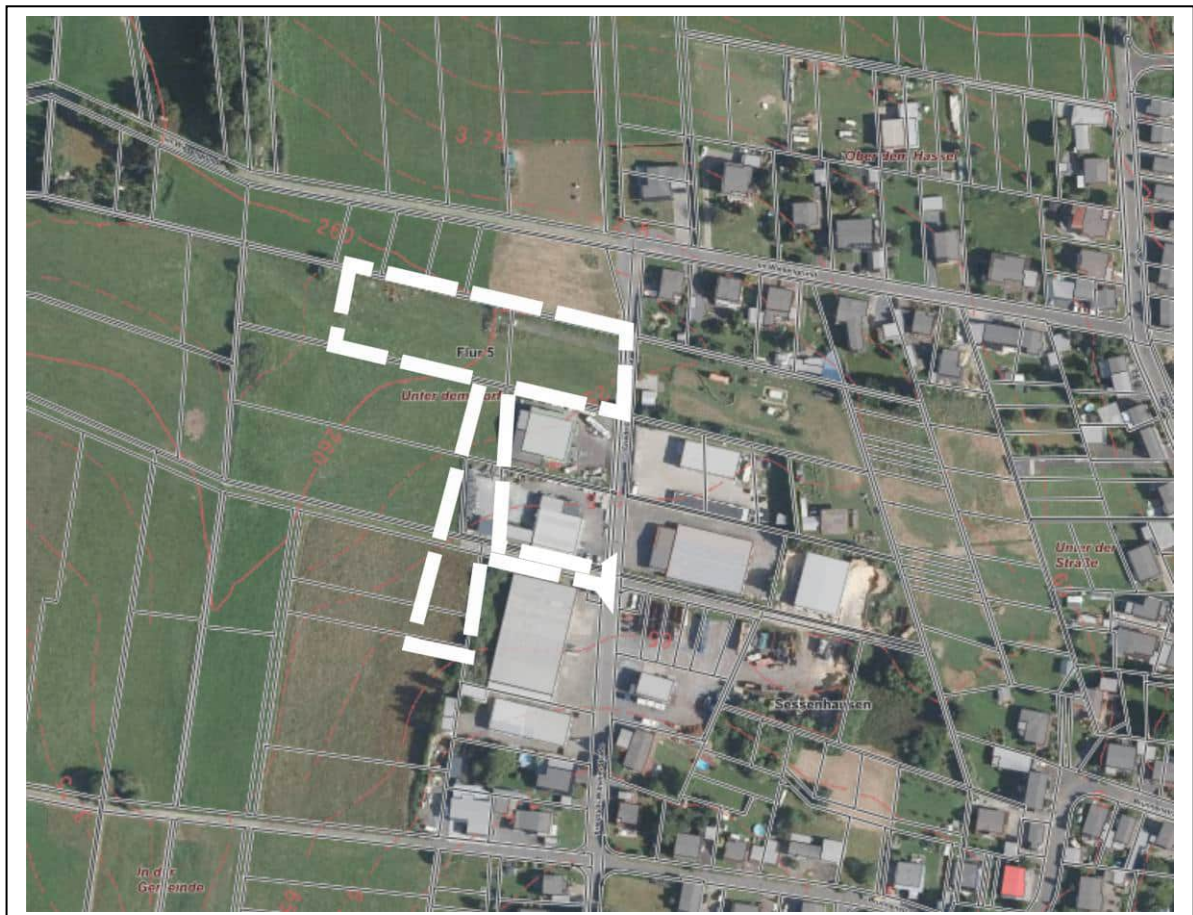


Abb.2: Nutzungsstruktur des Plangebietes (Auszug aus google-Earth), unmaßstäblich



Aus topographischer Sicht kann das Gelände als recht eben bezeichnet werden. Die Geländehöhe liegt im Mittel bei 262 m über NN, die durchschnittliche Geländeneigung beträgt ca. 3%.

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters stellt in dem Bereich „Unter dem Dorf“ gewerbliche Bauflächen dar.



Abb.3: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters (unmaßstäblich)

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Differenzierung zwischen Gewerbe- und Grünflächen für landespflegerische Kompensationsmaßnahmen entsprach einem seinerzeitigen Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“, der aber später auch in veränderter Form zur Rechtskraft geführt worden war.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Unter dem Dorf“ entwickelt sich somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan.



4 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 (4)).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen und ein Umweltbericht erstellt.

Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden nach Überprüfung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt.

Zusammenfassende Bewertungen:

Landespflege

Das geplante Baugebiet hat eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Dies liegt an der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen und der Benachbarung von Gewerbebebauung, wobei letztere auch eine visuelle Vorbelastung darstellt. Der Graben wirkt aufwertend, liegen jedoch weitgehend außerhalb des Planungsraumes.

Als Teil einer relativ offenen Feldflur besitzt der Planungsraum Bedeutung als Nahrungsgebiet für Greifvögel wie Mäusebussard und Rotmilan, die in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung näher behandelt werden.

Bedeutungsvolle Potentiale hinsichtlich Erholung, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima sind nicht vorhanden.

Es ergeben sich Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im mittleren Erheblichkeitsbereich liegen.

Die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung liegt aufgrund der sichtexponierten Lage und der Zersiedlung insgesamt im unteren Bereich.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen vor allem durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten.



Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind im mittleren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering.

Die Versiegelung bewirkt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche.

Die negativen Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Wasser aufgrund der Flächeninanspruchnahme im unteren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist von mittlerer Eingriffserheblichkeit.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus dem überwiegend durchschnittlichen Biotopwert der beanspruchten Flächen in Verbindung mit dem geringen Flächenumfang der Plangebietsgröße.

Da es sich bei dem vorgesehenen Eingriffsbereich um ein Gebiet mittlerer ökologischer Wertigkeit handelt, ist bei Durchführung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehene Planung als landespflegerisch akzeptabel einzustufen.

Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Planungsfläche.

Die Grünlandkartierung des Landes Rheinland-Pfalz ergab für den Bereich keine pauschal geschützten mageren Flachlandmähwiesen oder andere geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von FFH-Schutzgebieten oder Schutzflächen der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL).

Artenschutz

Fledermäuse

Es liegen keine Nachweise für Fledermäuse im Planungsraum vor. Quartiere sind mangels Gehölzen oder Gebäuden nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist möglicherweise Teil der Jagdreviere.

Durch die vorbereitete Inanspruchnahme einer Fläche von überschlägig 7.635 qm kann es sich hier in Relation zu Jagdreviergrößen keinesfalls um die Inanspruchnahme signifikanter Jagdreviere handeln. Umliegend befinden sich weitere Offenlandflächen. Somit wird durch die geplante Bebauung und Erschließung nur ein kleiner Teil des gesamten Jagdreviers beansprucht.



Eine Verschlechterung der Populationen bzw. des Erhaltungszustandes der Arten wird hierdurch nicht entstehen. Die Inanspruchnahme des Gebietes wird kein essentielles Nahrungshabitat zerstören.

Lineare Biotopstrukturen, die von bestimmten Fledermausarten während der Flüge (Transferflüge) zwischen Teillebensräumen (Quartier, Nahrungshabitate) zur Orientierung genutzt werden, bleiben als solche erhalten.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die sich auf den Zustand der lokalen Populationen erheblich auswirken oder zum vollständigen Funktionsverlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen könnten, sind nicht zu erwarten.

Es werden keine aquatischen Lebensräume durch die Baumaßnahmen dauerhaft zerstört, beeinträchtigt bzw. gestört. Muscheln, Fische, Libellen und der aus der Gruppe der Käfer genannte Breitrand – *Dystiscus latissimus* – sind somit nicht betroffen.

Für den Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) bestehen im Plangebiet keine biotopgeeigneten Gehölze (Safffluss und Mulm).

Amphibien/Reptilien

Es liegen keine Nachweise für ein Vorkommen der Arten im Plangebiet vor.

Aquatische Biotope sind von der Ausweisung als gewerbliche Baufläche oder Verkehrsfläche nicht betroffen.

Es sind keine essentiellen Landlebensräume sowie Wanderwege von Lurchen betroffen.

Erhebliche Störungen durch die Bauarbeiten, die sich negativ auf Lebensräume bzw. die Vorkommen von Amphibien auswirken könnten, sind nicht zu erwarten. Ausweichmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld sind vorhanden.

Es entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Wegen fehlender Habitate sind die für das Kartenblatt genannten Tagfalter Großer Moorbläuling (*Maculinea teleius*) und Schwarzblauer Moorbläuling (*Maculinea nausithous*) auszuschließen. Die mehrschürige Nutzung des Grünlandes verhindert eine Entwicklung des Großen Wiesenknopfes, der Futterpflanze der Raupen, zur Blüte. Wenn, dann können sich nicht ausreichend genug Pflanzen entwickeln, ein signifikanter Lebensraum ist somit hier nicht vorhanden.

Die Zauneidechse erfährt keine „Biotopzerstörung“ essentieller Habitate. Potentiell geeignete Habitate sind nicht vorhanden. Relevante Störungen sind somit auch nicht zu prognostizieren.

Schmetterlinge

Der Planungsraum besitzt keine geeigneten Lebensräume. Futterpflanzen sind nicht vorhanden, Vorkommen sind auszuschließen.

Es entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.



Vogelarten

Aufgrund der nahezu fehlenden Gehölze und Gebäude kommen als potentielle Brutvögel nur solche in Betracht, die auf den Acker- und Grünlandflächen nisten. Beispielhaft im Raum sind Bekassine und Kiebitz zu nennen.

Durch die mehrschürige Mahd und/oder intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen sind Brutvorkommen jedoch sehr unwahrscheinlich. Zudem ist das Planungsgelände dicht an der Bebauung, die hohen Fluchtdistanzen der Bodenbrüter sind nicht gegeben. Das Relief ist recht homogen. Auch dies ist ein einschränkender Faktor, da kleinteilige Mulden bevorzugt werden. Es wurden keine Bruten festgestellt und es liegen auch keine Nachweise für diesen Bereich vor.

Beeinträchtigungen sind demnach auszuschließen.

Eine weitere Funktion kann die Fläche als Nahrungs- bzw. Jagdrevier für Vogelarten darstellen. Beispielhaft sind Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke und Turteltaube genannt.

Die stattfindenden Habitatverluste an Grünland und Acker sind aufgrund der Größe des gesamten Jagdgebietes der Vogelarten nicht erheblich. So umfasst beispielsweise im Durchschnitt das Jagdrevier eines Turmfalkenpaares 200 ha, das des Sperbers 100 ha. Der Rotmilan nutzt im Umfeld seines Brutstandortes ein Areal von bis zu über 15 km Radius zur Nahrungssuche. Die beanspruchten Flächen von insgesamt ca. 2 ha führen somit nicht zu Populationseinbußen. Gleichwertige Nahrungshabitate schließen sich nach Westen, Norden und Süden an, so dass Ausweichflächen im direkten Umfeld vorhanden sind. Die Vögel können demnach während der Bauarbeiten auf ungestörte Nahrungshabitate ausweichen, zumal die beanspruchten Biotoptypen in der Gemarkung keine Seltenheit darstellen und die beanspruchten Flächen weder einzigartig noch essenziell sind. Es sind keine wesentlichen Teilhabitate innerhalb eines funktionalen Gefüges betroffen.

Während der Bauarbeiten kann es zu geringen Störungen frequentierter Nahrungs- oder Bruthabitate im Umfeld kommen, v.a. durch Lärm und visuelle Effekte. Das Gelände befindet sich im Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen, eine adäquate Vorbelastung ist bereits vorhanden. Erhebliche Störungen sind aufgrund der kurzzeitigen Bauarbeiten auszuschließen, der Erhaltungszustand lokaler Populationen wird sich nicht verschlechtern.

Es sind keine anlage- oder nutzungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Resümee:

Es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erfüllt.



Maßnahmen zur Eingriffskompensation:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen getroffen, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverluste und die maximal entstehende Versiegelung, dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurückgeht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

Die vorgesehenen Maßnahmen wirken sich auf Natur und Landschaftsbild folgendermaßen aus:

- Ausgleich des Biotopverlustes durch die Aufwertung vorhandener Lebensräume
- positive kleinklimatische Funktionen (z.B. Temperaturminderung, erhöhte Luftzirkulation und Luftfeuchte)
- Verzögerung des Oberflächenabflusses durch größere benetzbare Oberfläche und Verzögerungswirkung der Vegetation
- Verbesserung des visuellen Eindrucks und der Freiflächengestaltung durch Abpflanzungen und Pflanzgebote

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen sollte zeitgleich mit der Erschließung erfolgen.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abgegrenzt und definiert werden, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Solaranlagen zur Energiegewinnung und Anlagen zur Regenwasserrückhaltung werden empfohlen.

Fassadenbegrünung wird empfohlen. Diese trägt positiv zur Verbesserung des Mikroklimas, der Schadstofffilterung und -fixierung sowie zur Bindung von Niederschlagswasser bei.



Ausgleichsmaßnahmen

AM1 Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die nicht nach GRZ überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

AM2 Anlage von Abpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Es ist nach Süden eine Abpflanzung anzulegen.

In einer Breite von 5 m ist gemäß Planurkunde eine Anpflanzung aus Sträuchern und Heistern anzulegen.

Bei einem dichten Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke ist eine 4-reihige Anpflanzung vorzunehmen.

Bäume sind als Heister mittig einzubringen, die äußeren Pflanzreihen sind nur mit Sträuchern zu bepflanzen.

Es sind ausschließlich Arten der Pflanzenlisten aus dem Anhang zulässig.

Beispielhaftes Pflanzschema:

```
A A A B B B C C-----  
  A A B B B C C C  
D D E B B E D D Rapport  
  A A A B B B C C -----
```

- A Cornus sanguinea - Hartriegel
- B Virburnum opulus – Gemeiner Schneeball
- C Corylus avellana - Haselnuss
- D Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- E Prunus avium - Vogelkirsche



Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt
Heister, 125 – 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

Krautige Saum- und Zwischenbereiche sind der Sukzession zu überlassen und nur alle 3- 5 Jahre im Herbst zu mähen.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 151 qm.

AM3 Entwicklung von Saumvegetation

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß Planurkunde ist der bestehende Krautsaum am Graben zu erhalten und zusammen mit einer Verbreiterung zu einem naturnahen, strukturreichen Hochstaudensaum zu entwickeln.

- Die zusätzliche Saumfläche ist abzumagern. Dazu wird die Fläche zunächst kurz gemäht, das Mahdgut abtransportiert.
- Leichte Bodenlockerung durch Fräsen, Bodenvorbereitung zur Einsaat und Abmagern durch Einmischen von Sand in der obersten Bodenschicht
- Einsaat mit Regiosaatgut, Ursprungsgebiet 7, Rheinisches Bergland, für Ufer/Hochstauden und Säume
- Pflege-/ Unterhaltungsmaßnahmen:
 - Einmalige Mahd im Spätsommer/Herbst alle 3 Jahre
 - Entfernung des Mahdgut
 - Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 1.160 qm.

Ersatzmaßnahmen

In der Gemarkung Sessenhausen, Flur 21, Flurstück 15 ist die vorhandene Fettwiese (kein geschütztes Grünland nach §30 BNatSchG/§15 LNatSchG) zu einer artenreichen Flachland-Mähwiese zu entwickeln.

Es wird von der Gesamtfläche der Parzelle von 10.635 qm eine Fläche von 2.471 qm herangezogen. Es handelt sich um einen 25 m breiten Streifen entlang der südlichen Flurstücksgrenze.

Dazu sind folgende Einzelmaßnahmen durchzuführen:

- Einstellung der intensiven Grünlandnutzung
- Abmagern durch Einmischen von Sand im Verhältnis 1:1 mit den obersten 15 bis 20 cm der Bodenschicht
 - Leichte Bodenlockerung durch Fräsen, Bodenvorbereitung zur Einsaat
- Einsaat mit Regiosaatgut, Ursprungsgebiet 7, Rheinisches Bergland, Grundmischung
- Pflege-/ Unterhaltungsmaßnahmen:
 - Zunächst weitere Aushagerung durch 2-schürige Mahd 3 Jahre
 - Dann eine einmalige Mahd im Spätsommer/Herbst



Entfernung des Mahdguts

- Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Flächenbilanz

Die Bilanzierung wurde nach dem Bilanzierungsmodell des Kompensationsleitfadens Rheinland-Pfalz durchgeführt.

Die Ermittlung des Biotopwertes vor Eingriff ergab 56.725 Wertpunkte.

Die Ermittlung des Biotopwertes nach Eingriff und Kompensationsmaßnahmen im Planbereich ergab 29.549 Wertpunkte.

Damit beträgt der Biotopwertverlust 27.176 Wertpunkte, der einer entsprechend hohen Kompensation entspricht.

Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Biototyp	Eigenschaft	Wert [BW/m²]	Fläche m²	Biotopwert [BW/m²]
EA3 – Fettwiese	intensiv genutztes, frisches Grünland	8	6.020	48.160
HA0 – Acker	intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	6	1.000	6.000
KA2 – Gewässerbegleitender feuchter Saum	hypertroph	8	70	560
KC0 – Randstreifen zum Weg	hypertroph	8	200	1.600
VB1 – Feldweg (befestigt)	Versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	0	300	0
VB2 – Feldweg (unbefestigt)	unbefestigt (Sand-, Erd- und Graswege)	9	45	405
Summe			7.635	56.725



Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Biotoptyp	Eigenschaft	Wert [BW/m ²]	Fläche m ²	Biotopwert [BW/m ²]
BD3a – Gehölzstreifen (aus überwiegend autochthonen Arten)	mit Überhältern mittlerer Ausprägung	15	115	1.725
KA2 - Gewässerbegleitender feuchter Saum / LB0 Hochstaudenflur	naturnah, strukturreich	16	1.160	18.560
HN1 – Gebäude		0	4.632	0
HM3 – Strukturarme Grünanlage (gärtnerisch angelegte Freiflächen)	keine Differenzierung	8	1.158	9.264
VA3 - Verkehrsfläche	Asphalt	0	570	0
Summe			7.635	29.549

Differenz: 27.176 Wertpunkte

Ermittlung des Biotopwertes vor der Kompensation:

Biotoptyp	Eigenschaft	Wert [BW/m ²]	Fläche m ²	Biotopwert [BW/m ²]
EA3 - Fettwiese	Intensiv genutzt	8	2.471	19.768
Summe			2.471	19.768

Ermittlung des Biotopwerts nach der Kompensation:

Biotoptyp	Eigenschaft	Wert [BW/m ²]	Fläche m ²	Biotopwert [BW/m ²]
EA1 - Fettwiese	Flachlandausbildung, artenreich	19	2.471	46.949
Summe			2.471	46.949

Aufwertung: 27.181 Wertpunkte

Die Kompensation ist damit funktional und rechnerisch erzielt.



5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Grundstücke, also letztlich über die Gemeindestraße „Friedrich-Wilhelm-Straße“.

5.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Für die Erschließung des Plangebietes ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Dabei wird das Schmutzwasser an einen vorhandenen Kanal angeschlossen.

Für den Bereich des GE1 ist die Rückhaltung und evtl. Vorbehandlung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. Hierzu ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

5.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hierfür besteht kein Bedarf. Auch ist der Standort aufgrund des damit verbundenen Verkehrsaufkommens sowie zu erwartender Emissionen nicht für derartige Nutzungen geeignet.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür kein Bedarf vorhanden ist.

Gemäß § 17 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Diese sind aus dem angrenzenden Bestand abgeleitet.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen ermöglicht einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück.

Auch die Errichtung von maximal II Vollgeschossen und die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m trägt dem Aspekt des *sich Einfügens in die Umgebung* Rechnung, ermöglicht aber gleichzeitig eine wirtschaftliche Ausnutzung des Plangebietes.



5.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Unter dem Dorf“ liegt darin, die Ortsgemeinde Sessenhausen zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter oder bereits vorhandene Nutzungen zu stören.

Daher sind zum Schutz und zur Entwicklung des Landschafts- sowie des Ortsbildes wesentliche gestalterische Elemente festgesetzt worden.

Zur Anpassung an die benachbarte Baustruktur und um eine energieeinsparende Wirkung zu ermöglichen, wird im Geltungsbereich die Dachneigung abgestimmt. Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° – 25° zulässig.

Der Einsatz von Solarkollektoren und Solarzellenmodulen ist ebenso wie Gründächer grundsätzlich zulässig.

Ebenfalls zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden Vorgaben hinsichtlich der Farbe der Dächer getroffen. Hierdurch sollen neben Blendeffekten auch die Verwendung leuchtender sowie neonartiger Ausprägungen vermieden werden. Die Bauherren erhalten dennoch einen gestalterischen Spielraum bei gleichzeitiger Gewährleistung des sich Einfügens.

6 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurden durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies die zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt.

Zusammenfassung:

Die Ortsgemeinde Sessenhausen beabsichtigt, am westlichen Ortsrand ein neues Gewerbegebiet zu erschließen und in dem Zuge den Bebauungsplan „Unter dem Dorf“ aufzustellen.

Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens sollen die durch das geplante Gewerbegebiet an den nächstgelegenen Wohngebäuden zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt werden. Für die Gewerbegebietsflächen liegen noch keine detaillierten Nutzungs- entwicklungen vor. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, die gesamte Gewerbegebietsfläche nach der DIN 45 691 zu kontingieren.

Die so ermittelten Immissionskontingente können dann entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Emissionskontingente sind dann Grundlage für die späteren Immissionsprognosen für Einzel- vorhaben im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren. Da im Bereich der Planung noch weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, ist diese Vorbelastung zu berücksichtigen.

Im Jahr 2015 erfolgte bereits durch unser Büro eine Untersuchung des genannten Plangebietes (16840/0415/1).



In dieser Untersuchung wurde das Plangebiet leicht angepasst, womit entsprechend die Kontingentierung aktualisiert wurde. Auf die Grundlagen aus dem vorangegangenen Gutachten wird hier darauf zurückgegriffen.

In Bezug auf die gewerbliche Vorbelastung gemäß TA Lärm befinden sich im Einwirkungsbereich des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die gewerblichen Flächen der „Friedrich-Wilhelm-Straße“. Diese wurden in Bezug auf die nächstgelegene Wohnbebauung so kontingentiert, dass die dort geltenden Richtwerte ausgeschöpft werden.

Somit ist die Kontingentierung der neuen Gewerbegebietsfläche 10 dB unter dem geltenden Richtwert auszulegen. In diesem Fall führen die zusätzlichen Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet zu keiner Erhöhung der Geräusche an den relevanten Immissionspunkten.

Das Plangebiet wurde in insgesamt 5 Teilflächen gegliedert. Die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 ergab Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente, die detailliert im Gutachten zu finden sind.

Diese wurden in die Planurkunde sowie die textlichen Festsetzungen übernommen.

Das zulässige gesamte Emissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß der DIN 45 691 aus den, für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingenten (LEK) und ggf. richtungsabhängiger Zusatzkontingente (LEK, zus.) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelnachweis) durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, unter Beachtung aller bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, -wälle oder Hallen, Luft-/Bodendämpfung, Reflexionen etc.) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes bei Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Gesamtimmissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig. Zusätzlich kann ein Betrieb gemäß der DIN 45 691 zugelassen werden, wenn der Immissionsanteil (Beurteilungspegel) ≥ 15 dB unterhalb des Richtwertes liegt.

Sollte eine Überschreitung der zulässigen Kontingente aufgrund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen Vorkehrungen können sich beispielsweise wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudeteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte an Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (zwischen den nächstgelegenen Wohngebäuden und geplanten betrieblichen



Fahrstraßen oder aber Verladebereichen bzw. sonstige ins Freie abstrahlende Geräuschquellen)

- Einhaltung der Regeln der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate, Baumaschinen und Geräte (z. B. Lüftungs- und Heizungsanlagen etc.).



Abb.6: Kontingentierung und Gebietsflächen – unmaßstäblich (Anhang 6, Gutachten Pies)

Bei Beachtung der ermittelten Emissionskontingente ergeben sich durch das Plangebiet keine unzulässigen Geräuschimmissionen an der Bestandsbebauung.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Ortsnetz Sessenhausen. Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Versorger vor Baubeginn abzustimmen (mind. 3 Monate).



7.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel befinden sich angrenzend an das Plangebiet in den vorhandenen Straßenflächen. Erforderliche Neuerrichtungen und –verlegungen von Telekommunikationsanlagen sind rechtzeitig vor der baulichen Umsetzung (mindestens 3 Monate vorher) mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

7.3 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung (Verbandsgemeindewerke Selters) sowie die Abwasserentsorgung (ebenfalls Verbandsgemeindewerke Selters) des häuslichen Schmutzwassers sind sichergestellt.

Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Regen- und Schmutzwasser vorgesehen.

Entsprechende Anschlusskanäle und Verbringungsmöglichkeiten sind vorhanden.

Den Bauherren wird die Anlage geeigneter auf den Grundstücken gelegener Regenwassersammelanlagen zur Entnahme von Brauchwasser empfohlen, deren Fassungsvermögen mindestens 1 m³ pro 25 m² Dachfläche betragen soll.

Die genaue Dimensionierung der notwendigen Rückanlagen/-einrichtungen wird entsprechend den noch durchzuführenden hydraulischen Berechnungen festgelegt.

8 Starkregen

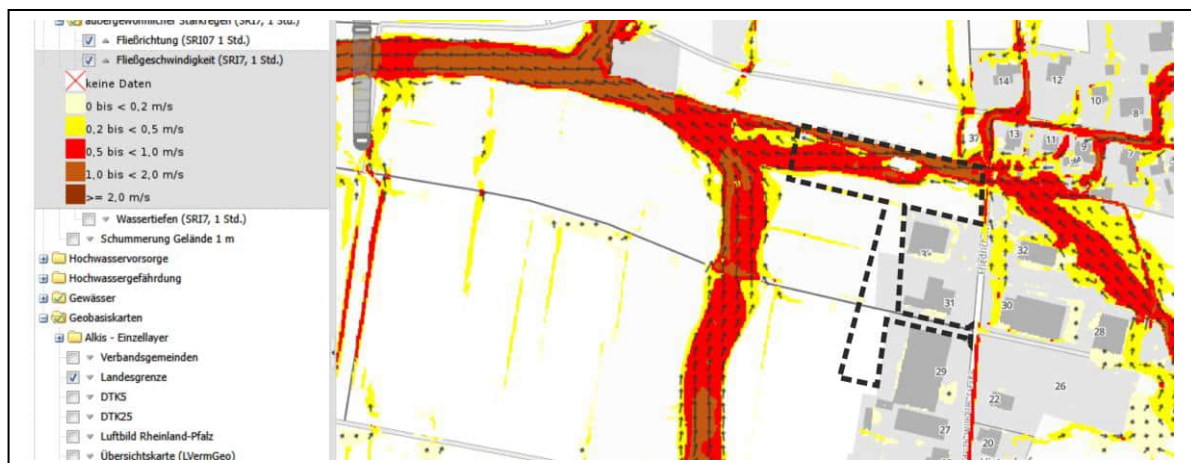


Abb.7a: Auszug aus der Sturzflutkarte des Landes RLP (SRI 7, 1 Std.) – unmaßstäblich

Aufgrund der unmittelbaren Lage am „Sessenhäuser Bach“ zeigen sich für Teile des Plangebietes für den relevanten Betrachtungsfall SRI 7, 1h mögliche Betroffenheiten durch Starkregen- bzw. Überflutungsereignisse (ca. 20 cm).

Diesem ist im Falle einer Bebauung der Flächen adäquat Rechnung zu tragen (Stichworte hochwasserangepasste Bebauung/Eigenvorsorge).



Abb.7b: Auszug aus der Sturzflutkarte des Landes RLP (SRI 7, 1 Std.) – unmaßstäblich

9 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde bzw. bereits im Eigentum der angrenzenden Grundstückseigentümer. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher entbehrlich.

10 Flächenbilanz

Teilbereich I

Nettobauland	ca.	5.790 m ²
Verkehrsflächen	ca.	570 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.275 m ²

Plangebiet (gesamt)	ca.	7.635 m ²
Teilbereich II	ca.	2.471 m ²

Sessenhausen, den.....

.....
(Christian Windolph, Ortsbürgermeister)

Umweltbericht

zum Bebauungsplan
(gem. § 9 Abs.8 / § 2a BauGB)

"Gewerbegebiet - Unter dem Dorf"
1. Änderung und Erweiterung

Ortsgemeinde Sessenhausen
Verbandsgemeinde Selters

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Vorgesehenes Nutzungs- bzw. Bebauungskonzept
 - 1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

- 2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter**
 - 2.1 Schutzgut Mensch**
 - 2.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung
 - 2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

 - 2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft**
 - 2.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung
 - 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

 - 2.3 Schutzgut Boden**
 - 2.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung
 - 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

 - 2.4 Schutzgut Wasser**
 - 2.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung
 - 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

 - 2.5 Schutzgut Luft und Klima**
 - 2.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung
 - 2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

 - 2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**
 - 2.6.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

 - 2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen**

- 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und Planungsalternativen**

- 4. Methodik der Umweltprüfung**

- 5. Monitoring**

- 6. Zusammenfassung**

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Vorgesehen ist seitens der Ortsgemeinde Sessenhausen die Ausweisung eines Baugebietes westlich der vorhandenen Gewerbebebauung am westlichen Ortsrand.

Als zukünftige Nutzung ist ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Hierdurch soll die Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

Der ca. 7.635 qm umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Osten an die vorhandene Gewerbebebauung an. Im Norden sind Grünlandflächen benachbart, im Nordosten zum Plangebiet befindet sich Wohnbebauung. Nach Westen und Süden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Ackerbau und Weidenutzung an.

Der Geltungsbereich wird als Grünland sowie für den Ackerbau genutzt.

Ein Graben begleitet den Randbereich des Plangebietes im Norden.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Abwägungsgrundlagen sind der Grünordnungsplan und der Umweltbericht. Den Umweltbericht hat die Gemeinde nach § 2a BauGB im Aufstellungsverfahren als einen gesonderten Teil zur Begründung zum Bauleitplänenentwurf hinzuzufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes darzulegen und zu bewerten.

1.2 Vorgesehenes Nutzungs- und Bauungskonzept

Der Geltungsbereich wird als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die „Friedrich-Whilhem-Straße“. Davon abzweigend wird ein vorhandener Wirtschaftsweg beibehalten bzw. als solcher ausgewiesen.

Im Bebauungsplan wird eine max. Bauwerkshöhe von 9,50 m, II - geschoßig zu der abweichenden Bauweise festgelegt. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,8, die Geschoßflächenzahl bei 1,2. Die erlaubte Dachneigung beträgt 0° - 25°.

Die Flächen liegen so, dass die vorhandenen benachbarten Gewerbebetriebe Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.

Nach Süden wird dem Baufenster eine Abpflanzung von 5 m Breite als private Grünfläche zur Eingrünung vorgegeben. Im Norden schließt sich bis zu einem Graben eine 10 m breite Fläche zur Entwicklung von Saumvegetation an. Da hier Versorgungsleitungen liegen sind Gehölzpflanzungen nicht möglich.

Externe Kompensation erfolgt in Gemarkung Sessenhausen, Flur 21, Flurstück 15 durch Entwicklung vorhandener Fettwiese zu einer artenreichen Flachland-Mähwiese auf 2.471 qm.

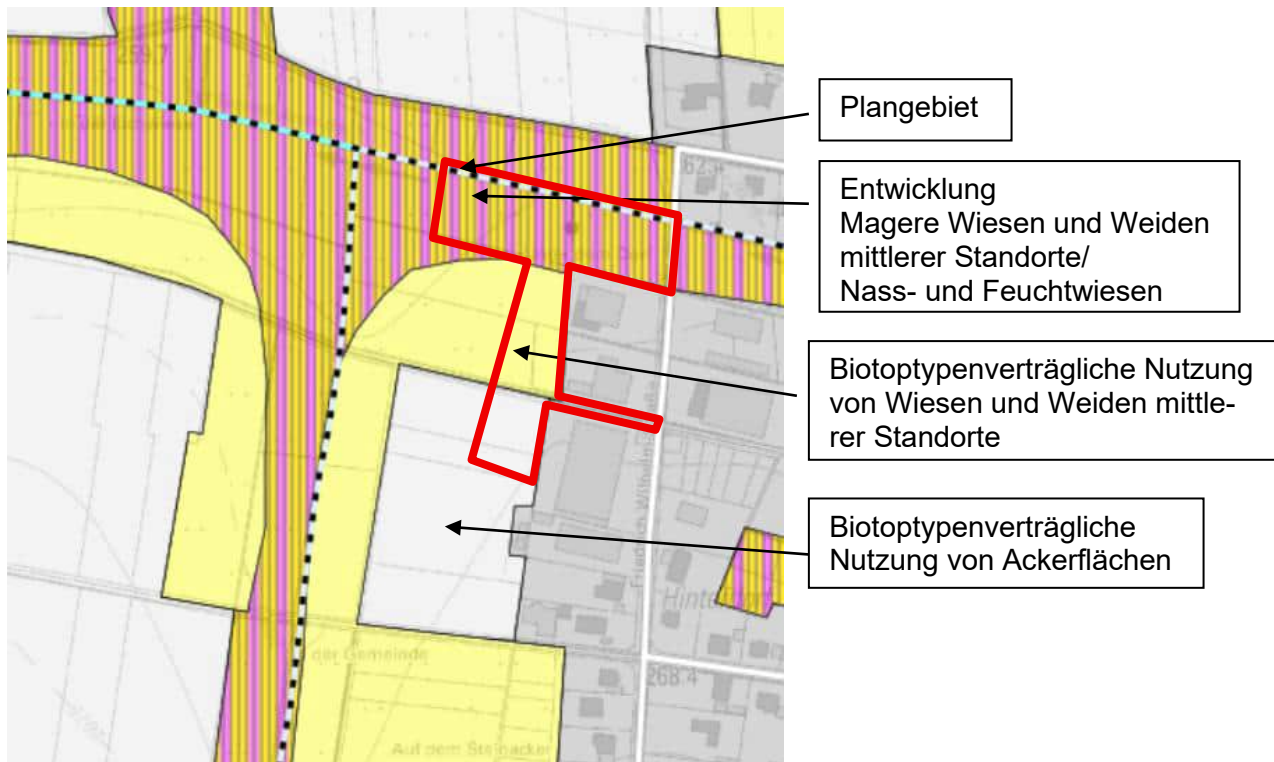
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Planerische Vorgaben

Zielvorgaben für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung auf örtlicher Ebene durch den Regionalen Raumordnungsplan, wie auch den Landschaftsrahmenplan, bestehen nicht.

Die bereits beschlossene, aber noch nicht genehmigte und daher noch nicht wirksame 5. Teil-Fortschreibung des FNP (Stand März 2026) weist den Bereich als Fläche für Gewerbe aus.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme Landkreis Westerwald (Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, 1993) gibt für den Geltungsbereich folgende Empfehlung:



Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB i.V. m. §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Auf Kapitel 2.3 Schutzgut Boden wird verwiesen.

Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte

Naturschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten oder Naturparken. Auch geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Natura 2000 – Gebiete, also Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete liegen nicht im Einflußbereich des Plangebietes.

Bei der Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz wurden im Bereich des Plangebietes keine Biotope in das LANIS aufgenommen.

Die Grünlandflächen des Plangebietes unterliegen nicht dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG.

Im Kompensationskataster des LANIS sind keine Kompensationsflächen im beabsichtigten Planungsraum und Umfeld eingetragen.

Wasserschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmale.

2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Beschreibung:

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zur „Dierdorfer Senke“, einer flachen, von rund 325 m ü. NN auf 275 m ü. NN nach Südwesten geneigten Eintiefung am Ostrand des Niederwesterwaldes.

Ihre Oberfläche wird von einer Abfolge niedriger und flachhängiger Hügel gebildet. Ein Teil der Hügel ist vulkanischen Ursprungs. Zwischen den Hügeln erstreckt sich ein Netz von sanft ausgeformten Tälern und Dellen.

Die Senke weist durchweg weiträumige Feld- und Weidefluren auf. Ackerland nimmt die weniger staunassen Böden außerhalb der Niederungen ein.

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich angrenzend an die Bebauung der Gemeinde Sessenhausen. Es unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Acker, umseitig schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Nach Norden wird das Plangebiet von einem Graben begleitet. An diesem stocken einzelne Gehölze.

Eine feuchte und teilweise auch vernässte Fläche erstreckt sich westlich, außerhalb des Plangebiets. Sumpfdotterblumen und die Seggenhorste sind prägnant.

Das Grünland wird mehrschürig genutzt, so dass trotz der frischen Bodenverhältnisse die Vegetation keine besonderen Blütenaspekte aufweist.

Das Planungsgelände liegt bei einer Höhe von ca. 260 m ü. NN im Norden, leicht ansteigend auf ca. 264 m ü. NN nach Süden.

Bewertung:

Nennenswerte visuelle Vorbelastungen besitzt das Planungsgebiet nicht. Die östlich angrenzende Gewerbebebauung ist nicht umpflanzt und sichtexponiert.

Das Gelände besitzt in Ortsrandlage mit einem Fußweg mittlere Bedeutung für die Erholung. Bei einem geringen Vielfältigkeitswert der genutzten landwirtschaftlichen Flächen ist doch aufgrund der Wegeverbindungen der Bereich erlebbar und Bestandteil des Gesamterholungsraumes westlich von Sessenhausen.

2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Beschreibung:

Eine ästhetische Landschaftsbewertung ist insgesamt kritisch zu sehen, da die Messung landschaftlicher Schönheit letztlich nicht objektivierbar und quantifizierbar ist. Dennoch sind im Allgemeinen vorab Beeinträchtigungen des vorhandenen Landschaftsbildes zu prognostizieren, die mehrheitlich, auch vom durchschnittlich sensibilisierten Betrachter, als solche erkennbar sind.

Das Planungsgebiet beansprucht ca. 0,764 ha unbebaute Feldflur. Der Landschaftsverbrauch liegt damit im unteren Erheblichkeitsbereich. Zersiedelnde Wirkungen entstehen in mäßigem Umfang: Die geplante Bebauung hat nach Osten Anschluß an die vorhandene Gewerbebebauung, ragt jedoch nach Westen in die freie Landschaft. Da die Siedlungsentwicklung jedoch nicht von erheblicher Ausdehnung ist, liegt die Beeinträchtigung im unteren Bereich.

Während der späteren Bauarbeiten entstehen visuellen Veränderungen durch Baumaschinen, Lagerplätze, Erdaushub, offene Erdf Flächen bzw. Vegetationsentfernung, die zumindest zeitweise erhebliche optische Eingriffe darstellen.

Gelände veränderungen sind nur geringfügig nötig. Deutliche Wälle oder Abgrabungen werden nicht vorgesehen.

Blickbeziehungen auf die ermöglichte Bebauung entstehen von Westen, Norden und Süden. Mit weitreichenden Sichtexpositionen ist aus diesen Richtungen aufgrund fehlendem Gehölzbestand zu rechnen.

Landschaftsbildprägende Gehölzbestände werden nicht gerodet

Das Plangebiet besitzt mittleren Erholungswert. Durch die Bebauung des Plangebietes geht die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit verloren. Die umliegende freie Landschaft verliert durch die ermöglichte Bebauung und Nutzung in mäßigem Umfang an Erholungswert.

Bewertung:

Es ergeben sich Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im mittleren Erheblichkeitsbereich liegen. Die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung liegt aufgrund der sichtexponierten Lage und der Zersiedlung insgesamt im unteren Bereich.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Es werden Festsetzungen zur maximalen Höhe der Bauten getroffen, um so optische Wirkungen zu minimieren und Fernwirkungen zu vermeiden. Pflanzfestsetzungen für die nicht überbauten Flächen sorgen für eine Durchgrünung und wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Eine Eingrünung erfolgt an der südlichen Plangebietsgrenze. Der zu entwickelnde Hochstaudensaum im Norden führt zu einer besseren Einbindung der Gewerbeflächen.

Die Erschließung der freien Landschaft wird durch Erhaltung der Wirtschaftswege gewährleistet.

2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

2.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Beschreibung:

Potentielle natürliche Vegetation

Die pnV des Geltungsbereichs entspricht im Süden dem Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) (BA).

Dominante Baumart ist die Rotbuche (*Fagus sylvatica*), beigemischt ist Traubeneiche (*Quercus petraea*). Eine Strauchschicht fehlt, von Baumjungwuchs abgesehen. Acidophile Arten prägen die Krautschicht so z.B.: Weiße Hainsimse (*Luzula luzuloides*), Draht-Schmieie (*Deschampsia cespitosa*) und Wald-Hainsimse (*Luzula sylvatica*).

Im Norden wäre der Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum) (HA) anzutreffen

Er ist kennzeichnend für Täler des Hügellandes und der Niederungen und wird als baumreicher Mischwald mit Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), beigemischt Esche (*Fraxinus excelsior*), Buche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) charakterisiert. Die Strauchschicht ist lückig entwickelt, sie wird u.a. von Zweigriffligem Weißdorn (*Crataegus laevigata* agg.), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Gewöhnlichem Schneeball (*Viburnum opulus*) gekennzeichnet. Die meist üppig entwickelte Krautschicht wird von Rasen-Schmieie (*Deschampsia*

cespitosa), Hain-Sternmiere (*Stellaria nemorum*), Wald-Schwengel (*Festuca altissima*), Große Sternmiere (*Stellaria holostea*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*), Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), Flattergras (*Milium effusum*) und Waldveilchen (*Viola reichenbachiana*) geprägt.



Auszug aus http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/

Reale Vegetation

Als Referenzliste für die Biotoptypenkartierung wurde der Biotoptypenschlüssel des Biotopkatalogs Rheinland-Pfalz verwendet.

Nachfolgend werden die vorgefundenen Biotoptypen mit kurzen Erläuterungen aufgeführt.

BE0 Ufergehölz

Am Graben steht eine überalterte Weide (*Salix fragilis*). Dazu kommt Hundsrose (*Rosa canina*).

BJ0 Siedlungsgehölz

Anliegend zum Erschließungsweg erstreckt sich zum nördlichen Betriebsgelände ein Gehölzstreifen mit aufkommenden bzw. jungen Gehölzen. Zu nennen sind Birke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*). Im Unterwuchs kommt vor allem die Große Brennessel (*Urtica dioica*) vor.

FN0 Graben /KA2 Gewässerbegleitender Saum

Begleitend zum Graben, in der Sohle und den Uferböschungen selbst bildete sich eine Hochstaudenflur. Der Stickstoffanzeiger Große Brennessel (*Urtica dioica*) ist dominant. Dazu kommen untergeordnet Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Wald-Engelwurz (*Angelica sylvestris*) vor.

HA0 Acker

Die Ackernutzung erfolgt durch Getreideanbau. Nennenswerte Begleitpflanzen in der Kultur sind nicht vorhanden.

Vorgefundene Arten im Saum entsprachen denen des Grünlandes, beigemischt die Pflanzengesellschaft des Rainfarn-Beifuß-Saum (*Tanacetum vulgare* – *Artemisietum vulgare*). Bei dieser sind bestandsbildend die namensgebenden Pflanzen Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Beifuß (*Arte-*

misia vulgaris) sowie Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Dazu treten Breitwegerich (*Plantago major*), Große Brennesel (*Urtica dioica*), Quecke (*Agropyron repens*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*) und weitere Ackerbegleitpflanzen wie Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Kamille (*Matricaria chamomilla*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*) und Krauser Ampfer (*Rumex crispus*).

EA3 Fettwiese

Das Grünland wird intensiv genutzt (Dünger und mehrschürig). Der Standort ist von mittlerer bis höherer Bodenfeuchte. Vorkommende Arten sind Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Günsel (*Ajuga reptans*), Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Rot- und Weißklee (*Trifolium pratense*, *T. repens*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Breitwegerich (*Plantago major*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acer*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*). Dazu kommt Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Rispengras (*Poa trivialis*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Kammgras (*Cynosurus cristatus*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Rotes Straußgras (*Agrostis canina*) und Rasenschmiele (*Deschampsia caespitosa*).

Das Grünland erfüllt nicht die Kriterien für pauschal geschütztes Grünland nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG. Bei der Grünlandkartierung des Landes Rheinland-Pfalz wurde kein geschütztes Grünland für den Bereich kartiert.

EC1 Nass- und Feuchtwiese

Ein kleiner Bereich außerhalb des Geltungsbereichs ist feucht bis vernässt. Vorkommende Arten sind neben den Gräsern des Grünlandes mittlerer Bodenfeuchte Sumpf-Dotterblume (*Caltha palustris*), Spitzblütige Binse (*Juncus acutiflorus*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Wiesen-Segge (*Carex nigra*) und Spitzblütige Segge (*Carex acutiflorus*).

KC0 Randstreifen

Wegebegleitend verlaufen stickstoffreiche Randstreifen. Typische Grasarten sind Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Wiesenrispe (*Poa pratensis*) und Weidelgras (*Lolium perenne*).

Weitere Arten sind Große Brennessel (*Urtica dioica*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Löwenzahn (*Tanacetum vulgare*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Labkraut (*Galium mollugo*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

VB1 Feldweg, befestigt

Abzweigend von der „Friedrich-Wilhelm-Straße“ führt ein zunächst bituminös befestigter Weg in das Plangebiet, der dann als Schotterweg ausgebildet ist.

VB2 Feldweg, unbefestigt

Der Schotterweg verläuft in der Feldflur nur noch als unbefestigter Wiesenweg.

Typische Arten sind Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Wiesenrispe (*Poa pratensis*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Fädiger Ehrenpreis (*Veronica filiformis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Prunelle (*Prunella vulgaris*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Weißklee (*Trifolium repens*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*).

Fauna, faunistisches Potential

Spezielle faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Im Übrigen wird auf die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (in den Fachbeitrag Naturschutz integriert) verwiesen.

Für die Rasterzelle 4085598 der Artennachweise in LANIS liegen 5 Nachweise vor:

Buchen-Streckfuß	Calliteara pudibunda
Kolkrabe	Corvus corax
Rotmilan	Milvus milvus
Schönbär	Callimorpha dominula
Schwarzstorch	Ciconia nigra

Für die Schmetterlinge Buchen-Streckfuß (Lebensraum: in Laubwäldern, aber auch in Hecken, Parks und Gärten) und Schönbär (Lebensraum: Bachufer, Sumpf- und Teichgebiete und feuchte Wälder und Waldwiesen) bestehen keine Biotope im Plangebiet.

Auch den Schwarzstorch als scheuen Waldbewohner kann man ausschließen.

Der Rotmilan sowie der Kolkrabe könnten den Planbereich als Teil ihres Nahrungs- bzw. Jagdreviers nutzen.

Grünlandflächen

Grünlandflächen stellen ein Nahrungsbiotop für blütenbesuchende Insektenarten sowie von diesen lebenden Parasiten und Räuber, kräuterfressende Insektenlarven und letztlich von diesen abhängige Vogelarten wie Girlitz, Stieglitz und Hänfling dar (im Plangebiet potentielle Brutvögel durch die anliegenden Gehölzbestände). Sie bieten einen Gesamtlebensraum für zahlreiche Insekten (z.B. Gallmücken, Gallwespen, Spinnen, Springschrecken) und Winterquartier für Wirbellose in den Hohlräumen der vertrockneten Halme und Stengel (z.B. Marienkäfer, Käferlarven, Spinnenarten). Desweiteren stellen sie eine Fortpflanzungsstätte für Vogel- und Niederwildarten, bodenbrütende Hummelarten und Webspinnenarten dar.

Diese Funktionen sind bei der mehrschürigen Nutzung im Plangebiet eingeschränkt. Säugetiere wie Igel, Feldhase und verschiedene Mäusearten finden aber auch hier noch potentiell Lebensräume, der Maulwurf nachweislich. Vorkommen des Grasfroschs sind dagegen unwahrscheinlich. Als Jagdgebiet für Fledermäuse ist die Grünlandfläche ungeeignet, da sie durch die intensive Nutzung und ihre geringe Flächengröße nicht genügend Insekten aufweisen.

Von Grasland-Biotopen als Nahrungsbiotop abhängig, aber nicht allein auf dies angewiesen sind Mäuse-Bussard und Turmfalke (beides Gastvögel), Goldammer und Dorngrasmücke (beides potentielle Brutvögel im Plangebiet).

Ackerflächen

Bedeutsam für die Tierwelt der Äcker sind der Wechsel bzw. die kurzen Stabilitätsphasen zwischen Ackerbestellung und Ernte. Die Fähigkeit zur raschen Neubesiedlung von Lebensräumen von flugfähigen Laufkäferarten führt so beispielsweise zu einem hohen Anteil dieser Arten auf Ackerflächen. Insbesondere für die am Boden lebenden und flugunfähigen Arten ist das Vorhandensein von möglichst naturnahen Refugialräumen (Hecken, Raine) in erreichbarer Entfernung bedeutsam.

Die größte heimische Tierart der Ackerflächen ist das Reh. Unregelmäßig tritt das Wildschwein auf, wobei im Plangebiet durch die Entfernung zum Wald beide Arten unwahrscheinlich sind.

Weitere Säugetiere sind Mauswiesel, Feldhase, Kaninchen und vor allem Mäuse. Meist handelt es sich um Feld- und Wühlmäuse. Der Feldhamster kommt im Gebiet nicht vor.

Vor allem Insekten leben in den Ackerflächen. Dies sind zum einen Blattläuse, Schnaken, Schweb- und Flurfliegen sowie zahlreiche Käferarten, hier zahlreiche Laufkäfer in verschiedenen Entwicklungsstadien.

Schnecken, nackt und mit Gehäuse, Würmer, Asseln und viele andere Wirbellose kommen dazu.

Häufige Schmetterlinge sind z.B. Weißlinge (Großer Kohlweißling, Kleiner Kohlweißling), der Windenschwärmer und der Mehlspanner.

Felder spielen als Nahrungsgebiet für Vogelarten, die im Bereich der Ackerflächen oder im Umfeld in Gehölzen oder Siedlungen brüten, sowie für Durchzügler und Wintergäste eine wichtige Rolle. Zu nennende Arten wären z.B. Rebhuhn und Feldlerche als Ganzjahresvögel (keine Nachweise für das Plangebiet), Rabenkrähe als ganzjähriger Nahrungsgast sowie Elster, Buchfink und Grünfink als Wintergäste.

Tiere, die überwiegend im Wald leben, nutzen Feldkulturen für die Nahrungssuche (z.B. Eulen, Singvögel, Wild). Bewohner offener Flächen brüten und besorgen sich ihre Nahrung in der Feldflur (z.B. Hühnervögel, Nager wie Feldhase (keine Nachweise für das Plangebiet)).

Siedlungsflächen

Die bebauten Bereiche mit hohem Störpotential und geringer Biotopwertigkeit sind von untergeordneter Bedeutung für die Tierwelt.

Arten, die hier ihren Siedlungsschwerpunkt haben sind vorwiegend Allerweltsarten wie Amsel, Star, Buchfink, Sperling und Grünfink (potentielle Brutvögel). Bei Zunahme des Gehölzangebotes kommen Vogelarten wie Stieglitz, Hausrotschwanz, Dompfaff und Mönchsgrasmücke vor (potentielle Brutvögel). Anzunehmende Säuger sind Igel, Eichhörnchen, Kaninchen sowie Siebenschläfer und Gartenspitzmaus. Hier sind die Randbereiche, speziell die bereits genannten Baumhecken, Refugien für die Arten.

Bewertung:

Das geplante Baugebiet hat eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Dies liegt an der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen und der Benachbarung von Gewerbebebauung, wobei letztere auch eine visuelle Vorbelastung darstellt. Der Graben wirkt aufwertend, liegen jedoch weitgehend außerhalb des Planungsraumes.

Als Teil einer relativ offenen Feldflur besitzt der Planungsraum Bedeutung als Nahrungsgebiet für Greifvögel wie Mäusebussard und Rotmilan, die in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung näher behandelt werden.

2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Beschreibung:

Während der Bauarbeiten entstehen visuelle Störreize, Beunruhigungen durch Lärm, Erschütterungen und Licht, die insgesamt zu Störungen der Tierwelt führen können. Ihre Erheblichkeit ist individuell.

Es werden folgende Flächen überplant:

Biototyp	Eigenschaft	Fläche m²	Biotopwert
EA3 – Fettwiese	intensiv genutztes, frisches Grünland	6.020	mittel
HA0 – Acker	intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	1.000	mittel
KA2 – Gewässerbegleitender feuchter Saum	hypertroph	70	mittel
KC0 – Randstreifen zum Weg	hypertroph	200	mittel
VB1 – Feldweg (befestigt)	Versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	300	ohne
VB2 – Feldweg (unbefestigt)	unbefestigt (Sand-, Erd- und Graswege)	45	mittel
Summe		7.635	mittel

Stattdessen werden folgende Biototypen entstehen:

Biototyp	Eigenschaft	Fläche m²	Biotopwert [BW/m²]
BD3a – Gehölzstreifen (aus überwiegend autochthonen Arten)	mit Überhältern mittlerer Ausprägung	115	hoch

KA2 - Gewässerbegleitender feuchter Saum	naturnah	1.160	hoch
HN1 – Gebäude		4.632	ohne
HM3 – Strukturarme Grünanlage (gärtnerisch angelegte Freiflächen)	keine Differenzierung	1.158	mittel
VA3 - Verkehrsfläche	Asphalt	570	ohne
Summe		7.635	mittel

Zerschneidungs- oder Verinselungseffekte entstehen nicht.

Die vorkommenden Tierarten der Offenlandflächen werden verdrängt. Tierarten des Siedlungsbereichs werden sich stattdessen in den verbleibenden Biotopflächen ansiedeln. Aufgrund der umliegenden, weiträumigen Grünlandflächen stehen den verdrängten Tierarten unmittelbare Ersatzflächen zur Verfügung.

Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach Anlage I, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung, nach Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen bzw. eine nicht ersetzbare Biotopzerstörung dieser Arten tritt nicht ein.

Bewertung:

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus dem überwiegend durchschnittlichen Biotopwert der beanspruchten Flächen in Verbindung mit dem geringen Flächenumfang der Plangebietsgröße.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch bauordnungsrechtliche wirken sich positiv auf das Biotopotential aus.

Pflanzfestsetzungen für die nicht überbauten Flächen, die Eingrünung im Süden und die Entwicklung eines 10 m breiten Saumstreifens im Norden erhöhen die Biotopangebote und die Diversität. Die Entwicklung von intensiv genutzter Fettwiese zu einer artenreichen Flachlandmähwiese als externe Kompensationsmaßnahme führt ebenfalls zu einem verbesserten Biotopangebot.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Beschreibung:

Der Westerwald ist geologisch als unterdevonisches Grundgebirge anzusprechen, bestehend aus einer Schichtabfolge aus Grauwacken, Quarziten, Sandsteinen und Ton-schiefern. Der Vulkanismus im Tertiär sorgte dafür, dass große Teile der Landschaft von Basalten überdeckt wurden. Auf diesen Basaltschichten lagerte sich im Pleistozän in unterschiedlicher Stärke Löß ab.

Aus dem Ausgangsgestein des Basaltes entwickelten sich Ranker-, Regosol-Braunerden sowie Braunerden mit hohem Basengehalt. Die entsprechende Bodenart ist als lehmiger Schluff bis sandig-toniger Lehm, meist skeletthaltig, anzusprechen.

Aus den Löß bzw. Lößlehm entwickelten sich Pseudogley-Braunerden und Para-braunerden sowie Pseudogleye. Die Bodenart ist als lehmiger Schluff bis schluffig-toniger Lehm, oft skeletthaltig zu klassifizieren.

Diese Böden besitzen eine hohe Wasserspeicherkapazität. Sie eignen sich für den Ackerbau als auch für die Grünlandbewirtschaftung.

Der Boden des Planungsraumes ist zum Teil vorbelastet. Die mehrschürige Grünlandnutzung führte zu Bodenverdichtungen und Stickstoffeintrag.

Bewertung:

Es befinden sich keine seltenen Bodentypen im Plangebiet.

Braunerden weisen in der Regel ein mittleres bis hohes natürliches Ertragspotential auf, das natürliche Ertragspotential von Rankern liegt im geringen bis mittleren Bereich.

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigen Kenntnissen keine naturhistorisch oder geologisch bedeutenden Böden oder aufgrund historischer acker- und kulturbaulicher Methoden kulturgeschichtlich bedeutende Böden.

2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Beschreibung:

Durch die zu erwartenden Bauarbeiten kommt es über die eigentlichen Bauflächen hinaus zu Beeinträchtigungen des Bodengefüges, der Horizontabfolge sowie der natürlichen Ertragsfunktion von Böden aufgrund von Flächenbeanspruchung und Bodenverdichtung (Lagerplätze und Arbeitsraum). Das Ausmaß ist im Vorfeld nicht quantitativ zu erfassen, bei der maximalen Überbauungszahl für den Eingriff jedoch bereits mit berücksichtigt.

Baubedingte Schadstoffeinträge (durch Baustellenverkehr, Baumaschinen) können vernachlässigt werden.

Durch die vorgesehenen Bauflächen wird eine Überbauung von maximal 4.632 qm ermöglicht (Nettobauland 5.790 qm, Grundflächenzahl 0,8). Verkehrsflächen werden in einem Umfang von 570 qm angelegt, wobei davon bereits ca. 150 qm des genutzten Feldweges versiegelt sind. Ein bereits angelegter Weg umfasst weitere 150 qm.

Durch die Versiegelung entstehen eine Zerstörung des Bodens und der Verlust an Vegetationsfläche. Der vertikale Stoffaustausch (Luft, Niederschläge, Nährstoffe und Organismen) wird unterbunden. Es entstehen Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und des Bodenlebens (Bodenflora und -fauna). Funktionen der Infiltration und der Speicherung von Niederschlagswasser, Wärmeeinstrahlung und -transport im Boden und in der bodennahen Atmosphäre werden verhindert.

Anfallender Erdaushub wird, soweit er nicht auf dem Gelände verwendet werden kann, fachgerecht auf geeigneten Deponien gelagert. Neben vorübergehenden Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und der Bodenlebewelt entsteht so vor allem eine Belastung der Deponien.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen durch Befahrung oder potentieller Schad- bzw. Fremdstoffeintrag spielen nach der Überbauung und Befestigung, die bei einem Gewerbegebiet nahezu flächendeckend ist (Grundflächenzahl 0,8) keine Rolle mehr.

Bewertung:

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen vor allem durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind im mittleren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Die Vorgaben nach DIN 18915 sind zu beachten. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden. So wird die be-ebte Bodenschicht vor Schädigung und Verlust geschützt.

Die vorgesehenen Pflanz- und Saatmaßnahmen sowie die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Bauflächen führen durch die Durchwurzelung zu einer Bodenlockerung mit positiven Auswirkungen auf den Wasser- und Luftaustausch in den durchwurzelten oberen Bodenschichten. Der Humuseintrag stellt eine wichtige Energiequelle für viele Bodentiere und Bodenmikroorganismen dar. Dazu kommt der Schutz vor Erosion.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Beschreibung:

Da Basalte gute Klüftgrundwasser darstellen und im Wechsel mit Basalttuffen im Wesentlichen als Decken vorkommen, bestehen zusammen mit den hohen Niederschlägen der Region gute Bedingungen für die Grundwasserneubildung.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist mit 4,3° dH als weich zu bezeichnen, der pH-Wert liegt bei 8,49.

Die schwer durchlässige Deckschicht von Lehm und Deckschutt bewirkt eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit.

Der Untersuchungsraum besitzt eine mittlere Grundwasserführung, vernässte Bereiche sind außerhalb des Geltungsbereichs im Westen vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Datenlage ist von einer mittleren Bedeutung der Planungsfläche für die Bildung von Grundwasser und damit auch dem nutzbaren Grundwasserdargebot auszugehen.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich wird im Norden von einem stark in das Gelände eingetieften Graben begleitet. Die Wasserführung ist temporär.

Das Gewässerbett ist unbefestigt, weist zum Teil größere Steine in der Sohle auf. Ansonsten herrschen sandig-lehmige Substrate vor. Strukturelemente bis auf diese Steine nicht vorhanden. Böschungen und Sohle sind mit einer stickstoffliebenden Krautflora bewachsen.

Die Planungsfläche, die für die Bebauung vorgesehen ist, ist bezüglich ihrer Bodenfeuchte als mittel einzustufen.

Bewertung:

Aufgrund der vorhandenen Datenlage ist von einer mittleren Bedeutung der Planungsfläche für die Bildung von Grundwasser und damit auch dem nutzbaren Grundwasserdargebot auszugehen.

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Beschreibung:

Mit Grundwasserabsenkungen sowie dem Anschneiden von grundwasserführenden Schichten durch das Ausheben der Baugruben ist trotz der Nassstellen westlich des Geltungsbereichs nicht zu rechnen. Das Grundwasser liegt im Allgemeinen in tieferen Schichten. Dennoch sollte vorsorglich eine Baugrunduntersuchung vorgenommen werden.

Potentieller Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser ist durch eine Befestigung der Verkehrs- und Lagerflächen sowie geeigneter Wasserver- und -entsorgung zu begegnen. Nutzungsbedingte Schadstoffimmissionen und dadurch bedingte mögliche Einschwemmungen in das Grundwasser sind nicht zu prognostizieren.

Durch Versiegelung wird die unmittelbare Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgeschaltet und so die Abflussmenge des anfallenden Oberflächenwassers erhöht. Durch den Verlust an Infiltrationsfläche vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate.

Die im Bebauungsplan vorbereitete Bebauung, Befestigung und Erschließung wird durch Versiegelung die unmittelbare Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegenüber dem Bestand auf maximal ca. 0,4483 ha im privaten Bereich (Baufläche – bereits angelegter Weg auf ca. 150 qm) und auf ca. 420 qm im Öffentlichen Bereich (570 qm neu -150 qm bereits versiegelte Verkehrsflächen) ausschalten.

Der randliche Graben bleibt von der Planung unberührt.

Bewertung:

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering.

Die Versiegelung bewirkt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche.

Die negativen Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Wasser aufgrund der Flächeninanspruchnahme im unteren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Die geplanten Pflanzungen und Entwicklung von hochwüchsiger Saumvegetation sowie die Pflanzungen durch grünordnerische Festsetzungen in den Bauflächen tragen zur Speicher- und Filterwirkung von Oberflächenwasser durch die erhöhte Vegetationsmasse bei. Mit der Extensivierung von Grünland wird der Stickstoffeintrag und damit eine potentielle Ausspülung in das Grundwasser vermieden.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

2.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Beschreibung:

Das Makroklima unterliegt einer starken atlantischen Prägung, d.h. das Klima wird durch gemäßigte Sommer und kühle Winter typisiert.

Kleinklimatisch von Bedeutung sind die relativ weiträumigen Offenlandflächen. Sie sind bedeutsam für die Kaltluftproduktion. Es entsteht darüber hinaus durch Verdunstungskühle der Vegetation und dem damit verbundenen Energieverbrauch ein klimatisch ausgewogener Bereich mit insgesamt geringerer Aufheizung als in bebauten Bereichen.

Die befestigten Wege sowie bebaute Bereiche im Umfeld des Planungsgebietes heizen sich rasch auf und kühlen ohne weitere Sonneneinstrahlung ebenso schnell wieder ab. Auch ist hier die Wasserverdunstung eingeschränkt, wodurch weniger Wärme umgesetzt wird, so dass insgesamt eine Erhöhung der Lufttemperatur gegenüber unbefestigten Flächen entsteht.

Aktuelle kleinräumige Daten zur Luftbelastung im Planungsgebiet oder im Umfeld liegen nicht vor. Nennenswerte Schadstoffquellen sind trotz der anliegenden gewerblichen Nutzung nicht vorhanden.

Bewertung:

Das Planungsgelände ist ein Kaltluftproduzent. Durch die in Richtung Nordwesten abfallende Topographie fließt die entstehende Kaltluft in diese Richtung ab, kommt also der Ortslage Sessenhausen nicht zu Gute.

2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Beschreibung:

Spezielle baubedingte Beeinträchtigungen des Klimas durch bauzeitbedingte Hemmung, Umleitung des Kaltluft-, Frischluftabflusses oder durch bauzeitbedingte Schadstoffeinträge (z.B. Baumaschinen) sind nicht zu erwarten, bzw. vernachlässigbar.

Der durch Sessenhausen geführte Baustellenverkehr wird für die Anlieger zu einer Erhöhung der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung und Störungen durch Lärm, Staubemissionen und Erschütterungen führen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung durch Bebauung sowie Befestigung führt zu einer Reduzierung der frischluftproduzierenden Fläche von maximal ca. 0,4483 ha durch Private Eingriffsverursacher (GFZ 0,8) und ca. 420 qm durch Öffentliche Eingriffsverursacher (Verkehrsfläche).

Eine Rodung von klimatisch relevantem Gehölzbestand wird nicht erfolgen, so dass daraus keine klimatischen bzw. lufthygienischen Beeinträchtigungen entstehen werden.

Gegenüber der bisherigen offenen Feldflur wird durch die ermöglichten Hochbauten und Befestigungen, späteren Bepflanzungen etc. eine völlige Veränderung des Kleinklimas entstehen.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen sind im Ausmaß kaum zu prognostizieren. Im Vergleich zu den umliegenden Nutzungen werden diese jedoch wahrscheinlich nicht höher ausfallen.

Bewertung:

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist von mittlerer Eingriffserheblichkeit.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind über die bereits im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus keine speziell auf das Schutzgut Klima bezogenen kompensierenden Maßnahmen erforderlich.

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmale.

Allgemein wird auf die einschlägigen denkmalpflegerischen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§ 20 DSchG).

2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Vorhaben ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein Beeinträchtigungsrisiko für Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen, um so Bodendenkmale gem. § 20 DSchG zu sichern.

2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen

In den vorangegangenen Kapiteln 2.1 bis 2.6 wurden vorhandene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen dargestellt. Auf diese Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder kumulative Wirkungen über das dargestellte Maß hinaus sind nicht zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und Planungsalternativen

Sofern das Planungsvorhaben nicht umgesetzt wird, würde die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung vermutlich weiter betrieben werden. Eine Extensivierung oder das Brachfallen ist derzeit nicht wahrscheinlich.

Gravierende Änderungen der beschriebenen abiotischen Schutzgüter sind nicht zu erwarten, sowohl hinsichtlich von Wertsteigerungen als auch von Minderungen der Funktionen.

Eine Veränderung des Plankonzeptes ist nicht sinnvoll, da dies bereits die optimierte Planung darstellt.

Eine andere Örtlichkeit für die Gewerbeflächen ist nicht sinnvoll, da den hier bereits angesiedelten Betrieben die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden soll.

4. Methodik der Umweltprüfung

Im vorliegenden Umweltbericht werden neben der Beschreibung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter, die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter durch das Vorhaben dargestellt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beschrieben. Soweit relevant, werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt. Der Umweltbericht beschreibt des Weiteren wie sich der Umweltzustand entwickelt, wenn das Planungsvorhaben nicht umgesetzt wird.

Zur Ermittlung der Biotopausstattung wurde für das Untersuchungsgebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Die Bewertung der Schutzgüter und der Eingriffserheblichkeiten erfolgt verbal-argumentativ sowie zur Ermittlung des Kompensationsbedarf nach dem Kompensationsleitfaden Rheinland-Pfalz.

5. Monitoring

Nach § 4 c BauGB sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Bauleitplanes verpflichtet. Dazu geeignete Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die Gemeinden werden durch dieses Monitoring in die Lage versetzt, unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit, Art, Umfang und Zeitpunkt der Überwachung selbst und eigenverantwortlich aufgrund der jeweiligen Gegebenheiten vor Ort festzulegen. § 4c BauGB enthält keine Angaben darüber, ob es sich bei der Überwachung um eine einmalige Maßnahme oder um einen Prozess handelt. Es besteht auch die Möglichkeit, mehrere Bebauungsplangebiete zusammen zu fassen oder eventuell sogar für das gesamte Gemeindegebiet ein einheitliches Monitoring-Konzept zu entwickeln.

Es ist vorgesehen, das Monitoring nach § 4 c BauGB wie folgt durchzuführen:

Art der Maßnahme:	Begehung, visuelle Kontrolle
Ziel:	kontinuierliche Überwachung i. S. des § 4 c BauGB
Verantwortung / Teilnehmer:	Bauamt der VG Selters / Gemeinderat Sessenhausen / Untere Naturschutzbehörde
Zeitpunkt der Durchführung:	Erstkontrolle 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Folgekontrolle nach 4 Jahren sowie nach weiteren 5 Jahren

Eine Dokumentation und kontinuierliche Auswertung erfolgt durch die VG Selters. Die genannten Teilnehmer sind als Mindestvorschlag zu verstehen, der Teilnehmerkreis ist je nach Erfordernis zu erweitern.

6. Zusammenfassung

Vorgesehen ist seitens der Ortsgemeinde Sessenhausen die Ausweisung eines Baugebietes westlich der vorhandenen Gewerbebebauung am westlichen Ortsrand.

Als zukünftige Nutzung ist ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Hierdurch soll die Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

Der ca. 7.635 qm umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Osten an die vorhandene Gewerbebebauung an. Im Norden sind Grünlandflächen benachbart, im Nordosten zum Plangebiet befindet sich Wohnbebauung. Nach Westen und Süden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Ackerbau und Weidenutzung an.

Der Geltungsbereich wird als Grünland sowie für den Ackerbau genutzt.

Ein Graben begleitet den Randbereich des Plangebietes im Norden.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die „Friedrich-Whilhem-Straße“. Davon abzweigend wird ein vorhandener Wirtschaftsweg beibehalten bzw. als solcher ausgewiesen.

Im Bebauungsplan wird eine max. Bauwerkshöhe von 9,50 m, II - geschoßig zu der abweichenden Bauweise festgelegt. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,8, die Geschoßflächenzahl bei 1,2. Die erlaubte Dachneigung beträgt 0° - 25°.

Die Flächen liegen so, dass die vorhandenen benachbarten Gewerbebetriebe Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.

Nach Süden wird dem Baufenster eine Abpflanzung von 5 m Breite als private Grünfläche zur Eingrünung vorgegeben. Im Norden schließt sich bis zu einem Graben eine 10 m breite Fläche zur Entwicklung von Saumvegetation an. Da hier Versorgungsleitungen liegen sind Gehölzpflanzungen nicht möglich.

Externe Kompensation erfolgt in Gemarkung Sessenhausen, Flur 21, Flurstück 15 durch Entwicklung vorhandener Fettwiese zu einer artenreichen Flachland-Mähwiese auf 2.471 qm.

Für die einzelnen Schutzgüter werden im vorliegenden Umweltbericht die derzeitige Leistungsfähigkeit und die prognostizierten Beeinträchtigungen aufgeführt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur

Vermeidung, Minimierung und Kompensation der nachteiligen Umweltauswirkungen werden aufgezeigt.

Es ergeben sich Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im mittleren Erheblichkeitsbereich liegen. Die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung liegt aufgrund der sichtexponierten Lage und der Zersiedlung insgesamt im unteren Bereich.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen vor allem durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind im mittleren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering.

Die Versiegelung bewirkt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche.

Die negativen Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Wasser aufgrund der Flächeninanspruchnahme im unteren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist von mittlerer Eingriffserheblichkeit.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus dem überwiegend durchschnittlichen Biotopwert der beanspruchten Flächen in Verbindung mit dem geringen Flächenumfang der Plangebietsgröße.

Da es sich bei dem vorgesehenen Eingriffsbereich um ein Gebiet mittlerer ökologischer Wertigkeit handelt, ist bei Durchführung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehene Planung als landespflegerisch akzeptabel einzustufen.

Zur Kompensation der Eingriffe ist die Durchführung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es werden Vermeidungsmaßnahmen für Boden und Landschaftsbild sowie Gestaltungsmaßnahmen getroffen. Pflanzfestsetzungen für die nicht überbauten Flächen, die Eingrünung im Süden und die Entwicklung eines 10 m breiten Saumstreifens im Norden erhöhen die Biotopangebote und die Diversität.

Die Entwicklung von intensiv genutzter Fettwiese zu einer artenreichen Flachlandmähwiese als externe Kompensationsmaßnahme führt ebenfalls zu einem verbesserten Biotopangebot.

Bauleitplanung der
Stadt
Selters
Ortsgemeinde Sessenhausen

Bebauungsplan
“Gewerbegebiet – Unter dem Dorf“
1. Änderung und Erweiterung

Fachbeitrag Naturschutz

Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH
Segbachstraße 9
56743 Thür

April 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Allgemeines

- 1.1 Lage und Geltungsbereich
- 1.2 Rechtliche Grundlagen und Planungsziele
- 1.3 Planerische Vorgaben

2.0 Landschaftsanalyse und Bewertung

- 2.1 Naturräumliche Gliederung und Landschaftsbild
- 2.2 Geologie / Pedologie
- 2.3 Hydrologie
- 2.4 Klima
- 2.5 Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte
- 2.6 Potentielle natürliche Vegetation
- 2.7 Bestandssituation
- 2.8 Fauna
- 2.9 Zusammenfassende Bewertung

3.0 Eingriff

- 3.1 Landschaftsbild und Erholung
- 3.2 Boden
- 3.3 Hydrologie
- 3.4 Klima
- 3.5 Pflanzen- und Tierwelt
- 3.6 Zusammenfassende Bewertung

4.0 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

5.0 Maßnahmen zur Eingriffskompensation

- 5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- 5.2 Ausgleichsmaßnahmen
- 5.3 Ersatzmaßnahmen

6.0 Flächenbilanz

ANHANG

Pflanzenlisten

1.0 Allgemeines

1.1 Lage und Geltungsbereich

Vorgesehen ist seitens der Ortsgemeinde Sessenhausen die Ausweisung eines Baugebietes westlich der vorhandenen Gewerbebebauung am westlichen Ortsrand.

Als zukünftige Nutzung ist ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Hierdurch soll die Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

Der ca. 7.635 qm umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Osten an die vorhandene Gewerbebebauung an. Im Norden sind Grünlandflächen benachbart, im Nordosten zum Plangebiet befindet sich Wohnbebauung. Nach Westen und Süden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Ackerbau und Weidenutzung an.

Der Geltungsbereich wird als Grünland sowie für den Ackerbau genutzt.

Ein Graben begleitet den Randbereich des Plangebietes im Norden.

1.2 Rechtliche Grundlagen und Planungsziele

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Zudem sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Hinblick auf die möglichen Betroffenheiten streng geschützter Arten zu überprüfen.

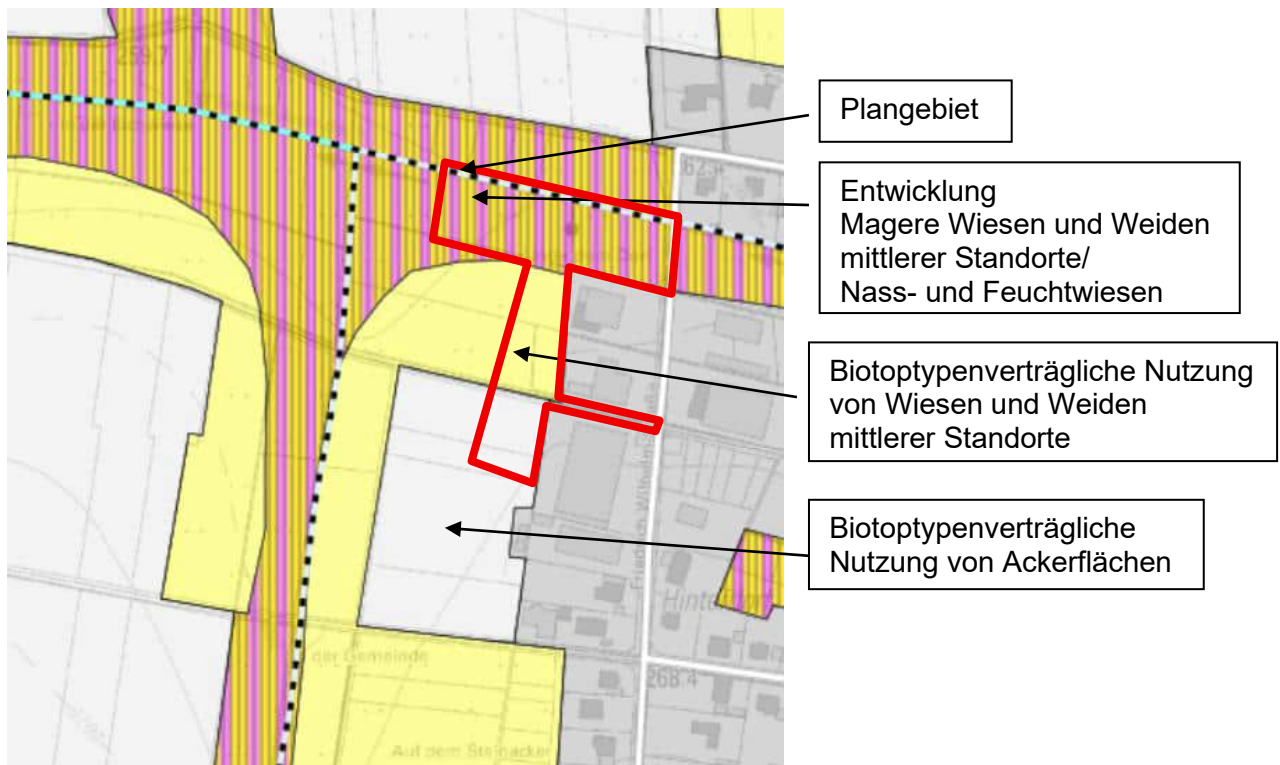
Dazu wird der Bereich, der einer planerischen Veränderung unterliegt bzw. auf den sich diese auswirken könnten erfasst und hinsichtlich der artenschutzrechtlich relevanten Arten auf mögliche Risiken untersucht.

1.3 Planerische Vorgaben

Zielvorgaben für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung auf örtlicher Ebene durch den Regionalen Raumordnungsplan, wie auch den Landschaftsrahmenplan, bestehen nicht.

Die bereits beschlossene, aber noch nicht genehmigte und daher noch nicht wirksame 5. Teil-Fortschreibung des FNP (Stand März 2026) weist den Bereich als Fläche für Gewerbe aus.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme Landkreis Westerwald (Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, 1993) gibt für den Geltungsbereich folgende Empfehlung:



2.0 Landschaftsanalyse und Bewertung

2.1 Naturräumliche Gliederung und Landschaftsbild

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zur „Dierdorfer Senke“, einer flachen, von rund 325 m ü. NN auf 275 m ü. NN nach Südwesten geneigten Eintiefung am Ostrand des Niederwesterwaldes.

Ihre Oberfläche wird von einer Abfolge niedriger und flachhängiger Hügel gebildet. Ein Teil der Hügel ist vulkanischen Ursprungs. Zwischen den Hügeln erstreckt sich ein Netz von sanft ausgeformten Tälern und Dellen.

Die Senke weist durchweg weiträumige Feld- und Weidefluren auf. Ackerland nimmt die weniger staunassen Böden außerhalb der Niederungen ein.

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich angrenzend an die Bebauung der Gemeinde Sessenhausen. Es unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Acker, umseitig schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Nach Norden wird das Plangebiet von einem Graben begleitet. An diesem stocken einzelne Gehölze.

Eine feuchte und teilweise auch vernässte Fläche erstreckt sich westlich, außerhalb des Plangebiets. Sumpfdotterblumen und die Seggenhorste sind prägnant.

Das Grünland wird mehrschürig genutzt, so dass trotz der frischen Bodenverhältnisse die Vegetation keine besonderen Blütenaspekte aufweist.

Das Planungsgelände liegt bei einer Höhe von ca. 260 m ü. NN im Norden, leicht ansteigend auf ca. 264 m ü. NN nach Süden.

Bewertung:

Nennenswerte visuelle Vorbelastungen besitzt das Planungsgebiet nicht. Die östlich angrenzende Gewerbebebauung ist nicht umpflanzt und sichtexponiert.

Das Gelände besitzt in Ortsrandlage mit einem Fußweg mittlere Bedeutung für die Erholung. Bei einem geringen Vielfältigkeitswert der genutzten landwirtschaftlichen Flächen ist doch aufgrund der Wegeverbindungen der Bereich erlebbar und Bestandteil des Gesamterholungsraumes westlich von Sessenhausen.

2.2 Geologie / Pedologie

Der Westerwald ist geologisch als unterdevonisches Grundgebirge anzusprechen, bestehend aus einer Schichtabfolge aus Grauwacken, Quarziten, Sandsteinen und Tonschiefern. Der Vulkanismus im Tertiär sorgte dafür, dass große Teile der Landschaft von Basalten überdeckt wurden. Auf diesen Basaltschichten lagerte sich im Pleistozän in unterschiedlicher Stärke Löß ab.

Aus dem Ausgangsgestein des Basaltes entwickelten sich Ranker-, Regosol-Braunerden sowie Braunerden mit hohem Basengehalt. Die entsprechende Bodenart ist als lehmiger Schluff bis sandig-toniger Lehm, meist skeletthaltig, anzusprechen.

Aus den Löß bzw. Lößlehmen entwickelten sich Pseudogley-Braunerden und Parabraunerden sowie Pseudogleye. Die Bodenart ist als lehmiger Schluff bis schluffig-toniger Lehm, oft skeletthaltig zu klassifizieren.

Diese Böden besitzen eine hohe Wasserspeicherkapazität. Sie eignen sich für den Ackerbau als auch für die Grünlandbewirtschaftung.

Der Boden des Planungsraumes ist zum Teil vorbelastet. Die mehrschürige Grünlandnutzung führte zu Bodenverdichtungen und Stickstoffeintrag.

Bewertung:

Es befinden sich keine seltenen Bodentypen im Plangebiet.

Braunerden weisen in der Regel ein mittleres bis hohes natürliches Ertragspotential auf, das natürliche Ertragspotential von Rankern liegt im geringen bis mittleren Bereich.

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigen Kenntnissen keine naturhistorisch oder geologisch bedeutenden Böden oder aufgrund historischer acker- und kulturbaulicher Methoden kulturgeschichtlich bedeutende Böden.

2.3 Hydrologie

Da Basalte gute Kluftgrundwasser darstellen und im Wechsel mit Basalttuffen im Wesentlichen als Decken vorkommen, bestehen zusammen mit den hohen Niederschlägen der Region gute Bedingungen für die Grundwasserneubildung.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist mit 4,3° dH als weich zu bezeichnen, der pH-Wert liegt bei 8,49.

Die schwer durchlässige Deckschicht von Lehm und Deckschutt bewirkt eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit.

Der Untersuchungsraum besitzt eine mittlere Grundwasserführung, vernässte Bereiche sind außerhalb des Geltungsbereichs im Westen vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Datenlage ist von einer mittleren Bedeutung der Planungsfläche für die Bildung von Grundwasser und damit auch dem nutzbaren Grundwasserdargebot auszugehen.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich wird im Norden von einem stark in das Gelände eingetieften Graben begleitet. Die Wasserführung ist temporär.

Das Gewässerbett ist unbefestigt, weist zum Teil größere Steine in der Sohle auf. Ansonsten herrschen sandig-lehmige Substrate vor. Strukturelemente bis auf diese Steine nicht vorhanden. Böschungen und Sohle sind mit einer stickstoffliebenden Krautflora bewachsen.

Die Planungsfläche, die für die Bebauung vorgesehen ist, ist bezüglich ihrer Bodenfeuchte als mittel einzustufen.

Bewertung:

Aufgrund der vorhandenen Datenlage ist von einer mittleren Bedeutung der Planungsfläche für die Bildung von Grundwasser und damit auch dem nutzbaren Grundwasserdargebot auszugehen.

2.4 Klima

Das Makroklima unterliegt einer starken atlantischen Prägung, d.h. das Klima wird durch gemäßigte Sommer und kühle Winter typisiert.

Kleinklimatisch von Bedeutung sind die relativ weiträumigen Offenlandflächen. Sie sind bedeutsam für die Kaltluftproduktion. Es entsteht darüber hinaus durch Verdunstungskühle der Vegetation und dem damit verbundenen Energieverbrauch ein klimatisch ausgewogener Bereich mit insgesamt geringerer Aufheizung als in bebauten Bereichen.

Die befestigten Wege sowie bebaute Bereiche im Umfeld des Planungsgebietes heizen sich rasch auf und kühlen ohne weitere Sonneneinstrahlung ebenso schnell wieder ab. Auch ist hier die Wasserverdunstung eingeschränkt, wodurch weniger Wärme umgesetzt wird, so dass insgesamt eine Erhöhung der Lufttemperatur gegenüber unbefestigten Flächen entsteht.

Aktuelle kleinräumige Daten zur Luftbelastung im Planungsgebiet oder im Umfeld liegen nicht vor. Nennenswerte Schadstoffquellen sind trotz der anliegenden gewerblichen Nutzung nicht vorhanden.

Bewertung:

Das Planungsgelände ist ein Kaltluftproduzent. Durch die in Richtung Nordwesten abfallende Topographie fließt die entstehende Kaltluft in diese Richtung ab, kommt also der Ortslage Sessenhausen nicht zu Gute.

2.5 Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Planungsfläche.

Die Grünlandkartierung des Landes Rheinland-Pfalz ergab für den Bereich keine pauschal geschützten mageren Flachlandmähwiesen oder andere geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von FFH-Schutzgebieten oder Schutzflächen der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL).

2.6 Potentielle natürliche Vegetation

Mit dem Begriff "potentielle natürliche Vegetation" (pnV) werden die Pflanzengesellschaften bezeichnet, die sich auf einem Standort entwickeln, wenn der Mensch nicht eingreift. Hierbei handelt es sich i.d.R. um Waldgesellschaften, die sich in einem ökologischen Gleichgewicht befinden. Die Gehölze der pnV geben demnach wertvolle Hinweise zur ökologisch sinnvollen Artenwahl bei Bepflanzungsmaßnahmen.

Die pnV des Geltungsbereichs entspricht im Süden dem Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) (BA).

Dominante Baumart ist die Rotbuche (*Fagus sylvatica*), beigemischt ist Traubeneiche (*Quercus petraea*). Eine Strauchschicht fehlt, von Baumjungwuchs abgesehen. Acidophile Arten prägen die Krautschicht so z.B.: Weiße Hainsimse (*Luzula luzuloides*), Draht-Schmieie (*Deschampsia cespitosa*) und Wald-Hainsimse (*Luzula sylvatica*).

Im Norden wäre der Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum) (HA) anzutreffen

Er ist kennzeichnend für Täler des Hügellandes und der Niederungen und wird als baumreicher Mischwald mit Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), beigemischt Esche (*Fraxinus excelsior*), Buche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) charakterisiert. Die Strauchschicht ist lückig entwickelt, sie wird u.a. von Zweigriffligem Weißdorn (*Crataegus laevigata* agg.), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Gewöhnlichem Schneeball (*Viburnum opulus*) gekennzeichnet. Die meist üppig entwickelte Krautschicht wird von Rasen-Schmieie (*Deschampsia cespitosa*), Hain-Sternmiere (*Stellaria nemorum*), Wald-Schwingel (*Festuca altissima*), Große Sternmiere (*Stellaria holostea*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*), Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), Flattergras (*Milium effusum*) und Waldveilchen (*Viola reichenbachiana*) geprägt.



Auszug aus http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/

2.7 Bestandssituation

Reale Vegetation

Als Referenzliste für die Biotoptypenkartierung wurde der Biotoptypenschlüssel des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz verwendet. Nachfolgend werden die vorgefundenen Biotoptypen mit kurzen Erläuterungen aufgeführt.

BE0 Ufergehölz

Am Graben steht eine überalterte Weide (*Salix fragilis*). Dazu kommt Hundsrose (*Rosa canina*).

BJ0 Siedlungsgehölz

Anliegend zum Erschließungsweg erstreckt sich zum nördlichen Betriebsgelände ein Gehölzstreifen mit aufkommenden bzw. jungen Gehölzen. Zu nennen sind Birke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*). Im Unterwuchs kommt vor allem die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) vor.

FN0 Graben /KA2 Gewässerbegleitender Saum

Begleitend zum Graben, in der Sohle und den Uferböschungen selbst bildete sich eine Hochstaudenflur. Der Stickstoffanzeiger Große Brennnessel (*Urtica dioica*) ist dominant. Dazu kommen untergeordnet Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Wald-Engelwurz (*Angelica sylvestris*) vor.

HA0 Acker

Die Ackernutzung erfolgt durch Getreideanbau. Nennenswerte Begleitpflanzen in der Kultur sind nicht vorhanden.

Vorgefundene Arten im Saum entsprachen denen des Grünlandes, beigemischt die Pflanzengesellschaft des Rainfarn-Beifuß-Saum (*Tanacetum vulgare* – *Artemisia vulgaris*). Bei dieser sind bestandsbildend die namensgebenden Pflanzen Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*) sowie Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Dazu treten Breitwegerich (*Plantago major*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Quecke (*Agropyron repens*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*) und weitere Ackerbegleitpflanzen wie Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Kamille (*Matricaria chamomilla*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*) und Krauser Ampfer (*Rumex crispus*).

EA3 Fettwiese

Das Grünland wird intensiv genutzt (Dünger und mehrschürig). Der Standort ist von mittlerer bis höherer Bodenfeuchte. Vorkommende Arten sind Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Günsel (*Ajuga reptans*), Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Rot- und Weißklee (*Trifolium pratense*, *T. repens*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Breitwegerich (*Plantago major*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acer*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*). Dazu kommt Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Rispengras (*Poa trivialis*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Kammgras (*Cynosurus cristatus*), Rotschwengel (*Festuca rubra*), Rotes Straußgras (*Agrostis canina*) und Rasenschmiele (*Deschampsia caespitosa*).

Das Grünland erfüllt nicht die Kriterien für pauschal geschütztes Grünland nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG. Bei der Grünlandkartierung des Landes Rheinland-Pfalz wurde kein geschütztes Grünland für den Bereich kartiert.

EC1 Nass- und Feuchtwiese

Ein kleiner Bereich außerhalb des Geltungsbereichs ist feucht bis vernässt. Vorkommende Arten sind neben den Gräsern des Grünlandes mittlerer Bodenfeuchte Sumpf-Dotterblume

(*Caltha palustris*), Spitzblütige Binse (*Juncus acutiflorus*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Wiesen-Segge (*Carex nigra*) und Spitzblütige Segge (*Carex acutiflorus*).

KC0 Randstreifen

Wegebegleitend verlaufen stickstoffreiche Randstreifen. Typische Grasarten sind Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Wiesenrispe (*Poa pratensis*) und Weidelgras (*Lolium perenne*).

Weitere Arten sind Große Brennessel (*Urtica dioica*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Löwenzahn (*Tanacetum vulgare*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Labkraut (*Galium mollugo*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

VB1 Feldweg, befestigt

Abzweigend von der „Friedrich-Wilhelm-Straße“ führt ein zunächst bituminös befestigter Weg in das Plangebiet, der dann als Schotterweg ausgebildet ist.

VB2 Feldweg, unbefestigt

Der Schotterweg verläuft in der Feldflur nur noch als unbefestigter Wiesenweg.

Typische Arten sind Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Wiesenrispe (*Poa pratensis*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Fädiger Ehrenpreis (*Veronica filiformis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Prunelle (*Prunella vulgaris*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Weißklee (*Trifolium repens*), Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Wiesen-Kerbels (*Anthriscus sylvestris*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*).

2.8 Fauna

Für die Rasterzelle 4085598 der Artennachweise in LANIS liegen 5 Nachweise vor:

Buchen-Streckfuß	<i>Calliteara pudibunda</i>
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>
Schönbär	<i>Callimorpha dominula</i>
Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>

Für die Schmetterlinge Buchen-Streckfuß (Lebensraum: in Laubwäldern, aber auch in Hecken, Parks und Gärten) und Schönbär (Lebensraum: Bachufer, Sumpf- und Teichgebiete und feuchte Wälder und Waldwiesen) bestehen keine Biotop im Plangebiet.

Auch den Schwarzstorch als scheuen Waldbewohner kann man ausschließen.

Der Rotmilan sowie der Kolkrabe könnten den Planbereich als Teil ihres Nahrungs- bzw. Jagdreviers nutzen.

Faunistische Erhebungen liegen ansonsten nicht vor. Im Übrigen wird auf die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (in den Fachbeitrag Naturschutz integriert) verwiesen.

Grünlandflächen

Grünlandflächen stellen ein Nahrungsbiotop für blütenbesuchende Insektenarten sowie von diesen lebenden Parasiten und Räuber, kräuterfressende Insektenlarven und letztlich von diesen abhängige Vogelarten wie Girlitz, Stieglitz und Hänfling dar (im Plangebiet potentielle Brutvögel durch die anliegenden Gehölzbestände). Sie bieten einen Gesamtlebensraum für zahlreiche Insekten (z.B. Gallmücken, Gallwespen, Spinnen, Springschrecken) und Winterquartier für Wirbellose in den Hohlräumen der vertrockneten Halme und Stengel (z.B.

Marienkäfer, Käferlarven, Spinnenarten). Desweiteren stellen sie eine Fortpflanzungsstätte für Vogel- und Niederwildarten, bodenbrütende Hummelarten und Webspinnenarten dar. Diese Funktionen sind bei der mehrschürigen Nutzung im Plangebiet eingeschränkt. Säugetiere wie Igel, Feldhase und verschiedene Mäusearten finden aber auch hier noch potentiell Lebensräume, der Maulwurf nachweislich. Vorkommen des Grasfroschs sind dagegen unwahrscheinlich. Als Jagdgebiet für Fledermäuse ist die Grünlandfläche ungeeignet, da sie durch die intensive Nutzung und ihre geringe Flächengröße nicht genügend Insekten aufweisen.

Von Grasland-Biotopen als Nahrungsbiotop abhängig, aber nicht allein auf dies angewiesen sind Mäuse-Bussard und Turmfalke (beides Gastvögel), Goldammer und Dorngrasmücke (beides potentielle Brutvögel im Plangebiet).

Ackerflächen

Bedeutsam für die Tierwelt der Äcker sind der Wechsel bzw. die kurzen Stabilitätsphasen zwischen Ackerbestellung und Ernte. Die Fähigkeit zur raschen Neubesiedlung von Lebensräumen von flugfähigen Laufkäferarten führt so beispielsweise zu einem hohen Anteil dieser Arten auf Ackerflächen. Insbesondere für die am Boden lebenden und flugunfähigen Arten ist das Vorhandensein von möglichst naturnahen Refugialräumen (Hecken, Raine) in erreichbarer Entfernung bedeutsam.

Die größte heimische Tierart der Ackerflächen ist das Reh. Unregelmäßig tritt das Wildschwein auf, wobei im Plangebiet durch die Entfernung zum Wald beide Arten unwahrscheinlich sind.

Weitere Säugetiere sind Mauswiesel, Feldhase, Kaninchen und vor allem Mäuse. Meist handelt es sich um Feld- und Wühlmäuse. Der Feldhamster kommt im Gebiet nicht vor.

Vor allem Insekten leben in den Ackerflächen. Dies sind zum einen Blattläuse, Schnaken, Schweb- und Florfliegen sowie zahlreiche Käferarten, hier zahlreiche Laufkäfer in verschiedenen Entwicklungsstadien.

Schnecken, nackt und mit Gehäuse, Würmer, Asseln und viele andere Wirbellose kommen dazu.

Häufige Schmetterlinge sind z.B. Weißlinge (Großer Kohlweißling, Kleiner Kohlweißling), der Windenschwärmer und der Mehlspanner.

Felder spielen als Nahrungsgebiet für Vogelarten, die im Bereich der Ackerflächen oder im Umfeld in Gehölzen oder Siedlungen brüten, sowie für Durchzügler und Wintergäste eine wichtige Rolle. Zu nennende Arten wären z.B. Rebhuhn und Feldlerche als Ganzjahresvögel (keine Nachweise für das Plangebiet), Rabenkrähe als ganzjähriger Nahrungsgast sowie Elster, Buchfink und Grünfink als Wintergäste.

Tiere, die überwiegend im Wald leben, nutzen Feldkulturen für die Nahrungssuche (z.B. Eulen, Singvögel, Wild). Bewohner offener Flächen brüten und besorgen sich ihre Nahrung in der Feldflur (z.B. Hühnervögel, Nager wie Feldhase (keine Nachweise für das Plangebiet).

Siedlungsflächen

Die bebauten Bereiche mit hohem Störpotential und geringer Biotopwertigkeit sind von untergeordneter Bedeutung für die Tierwelt.

Arten, die hier ihren Siedlungsschwerpunkt haben sind vorwiegend Allerweltsarten wie Amsel, Star, Buchfink, Sperling und Grünfink (potentielle Brutvögel). Bei Zunahme des Gehölzangebotes kommen Vogelarten wie Stieglitz, Hausrotschwanz, Dompfaff und Mönchsgrasmücke vor (potentielle Brutvögel). Anzunehmende Säuger sind Igel, Eichhörnchen, Kaninchen sowie Siebenschläfer und Gartenspitzmaus. Hier sind die Randbereiche, speziell die bereits genannten Baumhecken, Refugien für die Arten.

2.9 Zusammenfassende Bewertung

Das geplante Baugebiet hat eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Dies liegt an der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen und der Benachbarung von Gewerbebebauung, wobei letztere auch eine visuelle Vorbelastung darstellt. Der Graben wirkt aufwertend, liegen jedoch weitgehend außerhalb des Planungsraumes.

Als Teil einer relativ offenen Feldflur besitzt der Planungsraum Bedeutung als Nahrungsgebiet für Greifvögel wie Mäusebussard und Rotmilan, die in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung näher behandelt werden.

Bedeutungsvolle Potentiale hinsichtlich Erholung, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima sind nicht vorhanden.

3.0 Eingriff

3.1 Landschaftsbild und Erholung

Eine ästhetische Landschaftsbewertung ist insgesamt kritisch zu sehen, da die Messung landschaftlicher Schönheit letztlich nicht objektivierbar und quantifizierbar ist. Dennoch sind im Allgemeinen vorab Beeinträchtigungen des vorhandenen Landschaftsbildes zu prognostizieren, die mehrheitlich, auch vom durchschnittlich sensibilisierten Betrachter, als solche erkennbar sind.

Das Planungsgebiet beansprucht ca. 0,764 ha unbebaute Feldflur. Der Landschaftsverbrauch liegt damit im unteren Erheblichkeitsbereich. Zersiedelnde Wirkungen entstehen in mäßigem Umfang: Die geplante Bebauung hat nach Osten Anschluß an die vorhandene Gewerbebebauung, ragt jedoch nach Westen in die freie Landschaft. Da die Siedlungsentwicklung jedoch nicht von erheblicher Ausdehnung ist, liegt die Beeinträchtigung im unteren Bereich.

Während der späteren Bauarbeiten entstehen visuellen Veränderungen durch Baumaschinen, Lagerplätze, Erdaushub, offene Erdf Flächen bzw. Vegetationsentfernung, die zumindest zeitweise erhebliche optische Eingriffe darstellen.

Geländeänderungen sind nur geringfügig nötig. Deutliche Wälle oder Abgrabungen werden nicht vorgesehen.

Blickbeziehungen auf die ermöglichte Bebauung entstehen von Westen, Norden und Süden. Mit weitreichenden Sichtexpositionen ist aus diesen Richtungen aufgrund fehlendem Gehölzbestand zu rechnen.

Landschaftsbildprägende Gehölzbestände werden nicht gerodet

Das Plangebiet besitzt mittleren Erholungswert. Durch die Bebauung des Plangebietes geht die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit verloren. Die umliegende freie Landschaft verliert durch die ermöglichte Bebauung und Nutzung in mäßigem Umfang an Erholungswert.

Bewertung

Es ergeben sich Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im mittleren Erheblichkeitsbereich liegen.

Die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung liegt aufgrund der sichtexponierten Lage und der Zersiedlung insgesamt im unteren Bereich.

3.2 Boden

Durch die zu erwartenden Bauarbeiten kommt es über die eigentlichen Bauflächen hinaus zu Beeinträchtigungen des Bodengefüges, der Horizontabfolge sowie der natürlichen Ertragsfunktion von Böden aufgrund von Flächenbeanspruchung und Bodenverdichtung (Lagerplätze und Arbeitsraum). Das Ausmaß ist im Vorfeld nicht quantitativ zu erfassen, bei der maximalen Überbauungszahl für den Eingriff jedoch bereits mit berücksichtigt.

Baubedingte Schadstoffeinträge (durch Baustellenverkehr, Baumaschinen) können vernachlässigt werden.

Durch die vorgesehenen Bauflächen wird eine Überbauung von maximal 4.632 qm ermöglicht (Nettobauland 5.790 qm, Grundflächenzahl 0,8). Verkehrsflächen werden in einem Umfang von 570 qm angelegt, wobei davon bereits ca. 150 qm des genutzten Feldweges versiegelt sind. Ein bereits angelegter Weg umfasst weitere 150 qm.

Durch die Versiegelung entstehen eine Zerstörung des Bodens und der Verlust an Vegetationsfläche. Der vertikale Stoffaustausch (Luft, Niederschläge, Nährstoffe und Organismen) wird unterbunden. Es entstehen Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und des Bodenlebens (Bodenflora und –fauna). Funktionen der Infiltration und der Speicherung von Niederschlagswasser, Wärmeeinstrahlung und –transport im Boden und in der bodennahen Atmosphäre werden verhindert.

Anfallender Erdaushub wird, soweit er nicht auf dem Gelände verwendet werden kann, fachgerecht auf geeigneten Deponien gelagert. Neben vorübergehenden Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und der Bodenlebewelt entsteht so vor allem eine Belastung der Deponien.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen durch Befahrung oder potentieller Schad- bzw. Fremdstoffeintrag spielen nach der Überbauung und Befestigung, die bei einem Gewerbegebiet nahezu flächendeckend ist (Grundflächenzahl 0,8) keine Rolle mehr.

Bewertung:

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen vor allem durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind im mittleren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

3.3 Hydrologie

Mit Grundwasserabsenkungen sowie dem Anschneiden von grundwasserführenden Schichten durch das Ausheben der Baugruben ist trotz der Nassstellen westlich des Geltungsbereichs nicht zu rechnen. Das Grundwasser liegt im Allgemeinen in tieferen Schichten. Dennoch sollte vorsorglich eine Baugrunduntersuchung vorgenommen werden.

Potentieller Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser ist durch eine Befestigung der Verkehrs- und Lagerflächen sowie geeigneter Wasserver- und –entsorgung zu begegnen. Nutzungsbedingte Schadstoffimmissionen und dadurch bedingte mögliche Einschwemmungen in das Grundwasser sind nicht zu prognostizieren.

Durch Versiegelung wird die unmittelbare Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgeschaltet und so die Abflussmenge des anfallenden Oberflächenwassers erhöht. Durch den Verlust an Infiltrationsfläche vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate.

Die im Bebauungsplan vorbereitete Bebauung, Befestigung und Erschließung wird durch Versiegelung die unmittelbare Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegenüber dem Bestand auf maximal ca. 0,4483 ha im privaten Bereich (Baufläche – bereits angelegter Weg auf ca. 150 qm) und auf ca. 420 qm im Öffentlichen Bereich (570 qm neu - 150 qm bereits versiegelte Verkehrsflächen) ausschalten.

Der randliche Graben bleibt von der Planung unberührt.

Bewertung:

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering.

Die Versiegelung bewirkt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche.

Die negativen Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Wasser aufgrund der Flächeninanspruchnahme im unteren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

3.4 Klima

Spezielle baubedingte Beeinträchtigungen des Klimas durch bauzeitbedingte Hemmung, Umleitung des Kaltluft-, Frischluftabflusses oder durch bauzeitbedingte Schadstoffeinträge (z.B. Baumaschinen) sind nicht zu erwarten, bzw. vernachlässigbar.

Der durch Sessenhausen geführte Baustellenverkehr wird für die Anlieger zu einer Erhöhung der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung und Störungen durch Lärm, Staubemissionen und Erschütterungen führen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung durch Bebauung sowie Befestigung führt zu einer Reduzierung der frischluftproduzierenden Fläche von maximal ca. 0,4483 ha durch Private Eingriffsverursacher (GFZ 0,8) und ca. 420 qm durch Öffentliche Eingriffsverursacher (Verkehrsfläche).

Eine Rodung von klimatisch relevantem Gehölzbestand wird nicht erfolgen, so dass daraus keine klimatischen bzw. lufthygienischen Beeinträchtigungen entstehen werden.

Gegenüber der bisherigen offenen Feldflur wird durch die ermöglichten Hochbauten und Befestigungen, späteren Bepflanzungen etc. eine völlige Veränderung des Kleinklimas entstehen.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen sind im Ausmaß kaum zu prognostizieren. Im Vergleich zu den umliegenden Nutzungen werden diese jedoch wahrscheinlich nicht höher ausfallen.

Bewertung:

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist von mittlerer Eingriffserheblichkeit.

3.5 Pflanzen- und Tierwelt

Während der Bauarbeiten entstehen visuelle Störreize, Beunruhigungen durch Lärm, Erschütterungen und Licht, die insgesamt zu Störungen der Tierwelt führen können. Ihre Erheblichkeit ist individuell.

Es werden folgende Flächen überplant:

Biotoptyp	Eigenschaft	Fläche m²	Biotopwert
EA3 – Fettwiese	intensiv genutztes, frisches Grünland	6.020	mittel
HA0 – Acker	intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	1.000	mittel
KA2 – Gewässerbegleitender feuchter Saum	hypertroph	70	mittel
KC0 – Randstreifen zum Weg	hypertroph	200	mittel
VB1 – Feldweg (befestigt)	Versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	300	ohne
VB2 – Feldweg (unbefestigt)	unbefestigt (Sand-, Erd- und Graswege)	45	mittel
Summe		7.635	mittel

Stattdessen werden folgende Biotoptypen entstehen:

Biotoptyp	Eigenschaft	Fläche m²	Biotopwert [BW/m²]
BD3a – Gehölzstreifen (aus überwiegend autochthonen Arten)	mit Überhältern mittlerer Ausprägung	115	hoch
KA2 - Gewässerbegleitender feuchter Saum	naturnah	1.160	hoch
HN1 – Gebäude		4.632	ohne
HM3 – Strukturarme Grünanlage (gärtnerisch angelegte Freiflächen)	keine Differenzierung	1.158	mittel
VA3 - Verkehrsfläche	Asphalt	570	ohne
Summe		7.635	mittel

Zerschneidungs- oder Verinselungseffekte entstehen nicht.

Die vorkommenden Tierarten der Offenlandflächen werden verdrängt. Tierarten des Siedlungsbereichs werden sich stattdessen in den verbleibenden Biotopflächen ansiedeln. Aufgrund der umliegenden, weiträumigen Grünlandflächen stehen den verdrängten Tierarten unmittelbare Ersatzflächen zur Verfügung.

Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach Anlage I, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung, nach Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen bzw. eine nicht ersetzbare Biotopzerstörung dieser Arten tritt nicht ein.

Bewertung:

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus dem überwiegend durchschnittlichen Biotopwert der beanspruchten Flächen in Verbindung mit dem geringen Flächenumfang der Plangebietsgröße.

3.6 Zusammenfassende Bewertung

Es ergeben sich Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im mittleren Erheblichkeitsbereich liegen.

Die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung liegt aufgrund der sichtexponierten Lage und der Zersiedlung insgesamt im unteren Bereich.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen vor allem durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind im mittleren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering. Die Versiegelung bewirkt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche.

Die negativen Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Wasser aufgrund der Flächeninanspruchnahme im unteren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist von mittlerer Eingriffserheblichkeit.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus dem überwiegend durchschnittlichen Biotopwert der beanspruchten Flächen in Verbindung mit dem geringen Flächenumfang der Plangebietsgröße.

Da es sich bei dem vorgesehenen Eingriffsbereich um ein Gebiet mittlerer ökologischer Wertigkeit handelt, ist bei Durchführung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehene Planung als landespflegerisch akzeptabel einzustufen.

4.0 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

4.1 Prüfinhalte

Im Rahmen der Planung sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Planvorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Dies gilt für die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht im Geltungsbereich vorhanden.

Die relevanten Tierarten der Prüfung wurden aus dem artefakt Rheinland-Pfalz, TK 25 Nr. 5412 Selters entnommen:

4.2 Potentiell betroffenes Arteninventar

An Säugetieren sind für das Kartenblatt TK 25 5412 folgende artenschutzrechtlich relevanten genannt:

Art	Biotopanspruch
-----	----------------

Haselmaus <i>Muscardinus avellanarius</i>	Ältere, mit vielfältig strukturierte Strauchschicht durchsetzte, z.T. niederwaldartig bewirtschaftete Wälder
Wildkatze <i>Felis silvestris</i>	Naturnahe Wälder und Halbopenlandschaften

Entsprechende Biotopvoraussetzungen sind im Planungsraum und seinem Umfeld nicht gegeben. Dazu kommt in Bezug auf die scheue Wildkatze die Benachbarung bzw. Nähe des Geltungsbereichs zur Siedlung.

Nachweise fehlen, eigene Beobachtungen wurden nicht gemacht. Somit ist die Art nicht relevant.

Folgende Fledermausarten werden für das Kartenblatt TK 25 5412 angegeben:

Art	Biotopanspruch
Bechsteinfledermaus <i>Myotis bechsteini</i>	Laub- und Kiefernwälder, Waldränder und Waldwege, Parks, Obstgärten
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Wohngebiete, Gewässer, Wälder, Hecken, Wege, Waldränder
Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	Wälder, Waldränder, Wiesen mit Hecken, Parks, Wohngebiete
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	Wälder, Parks, Gartenanlagen
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	Wälder, Gewässer
Mopsfledermaus <i>Barbastella barbastellus</i>	Jagd in Wäldern, Gärten; Quartiere in Gebäuden, Baumhöhlen
Zweifarbflfledermaus <i>Vespertilio murinus</i>	offene Landschaften, Flussauen, Waldränder und strukturreiche Gebiete, stark an menschliche Siedlungen gebunden

Es liegen keine Nachweise für Fledermäuse im Planungsraum vor. Quartiere sind mangels Gehölzen oder Gebäuden nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist möglicherweise Teil der Jagdreviere.

Durch die vorbereitete Inanspruchnahme einer Fläche von überschlägig 7.635 qm kann es sich hier in Relation zu Jagdreviergrößen keinesfalls um die Inanspruchnahme signifikanter Jagdreviere handeln. Umliegend befinden sich weitere Offenlandflächen. Somit wird durch die geplante Bebauung und Erschließung nur ein kleiner Teil des gesamten Jagdreviers beansprucht. Eine Verschlechterung der Populationen bzw. des Erhaltungszustandes der Arten wird hierdurch nicht entstehen. Die Inanspruchnahme des Gebietes wird kein essentielles Nahrungshabitat zerstören.

Lineare Biotopstrukturen, die von bestimmten Fledermausarten während der Flüge (Transferflüge) zwischen Teillebensräumen (Quartier, Nahrungshabitate) zur Orientierung genutzt werden, bleiben als solche erhalten.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die sich auf den Zustand der lokalen Populationen erheblich auswirken oder zum vollständigen Funktionsverlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen könnten, sind nicht zu erwarten.

Es werden keine aquatischen Lebensräume durch die Baumaßnahmen dauerhaft zerstört, beeinträchtigt bzw. gestört. Muscheln, Fische, Libellen und der aus der Gruppe der Käfer genannte Breitrand – *Dystiscus latissimus* – sind somit nicht betroffen.

Für den Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) bestehen im Plangebiet keine biotopgeeigneten Gehölze (Safffluss und Mulm).

Aus der Gruppe der Amphibien werden an artenschutzrechtlich relevanten Arten für das Kartenblatt TK 25 5412 angegeben:

Art	Biotopanspruch
Geburtshelferkröte <i>Alytes obstetricans</i>	Gewässer mit offenen Wasserflächen, vegetationsfreie Rohbodenstandorte, seltener in Waldgebieten
Gelbbauchunke <i>Bombina variegata</i>	Vegetationsarme Gewässer, Wegrinnen, temporäre Kleingewässer, Bach- und Flußauen, Steinbrüche, Kies-/Tongruben
Kammolch <i>Triturus cristatus</i>	Gewässer, offene Landschaften, lichte Wälder
Kreuzkröte <i>Epidalea calamita</i>	Kleingewässer, sonnenexponiertes Gelände, vegetationsarm
Laubfrosch <i>Hyla arborea</i>	Gewässer, Uferbereich und angrenzende Biotope

Es liegen keine Nachweise für ein Vorkommen der Arten im Plangebiet vor.

Aquatische Biotope sind von der Ausweisung als gewerbliche Baufläche oder Verkehrsfläche nicht betroffen.

Es sind keine essentiellen Landlebensräume sowie Wanderwege von Lurchen betroffen.

Erhebliche Störungen durch die Bauarbeiten, die sich negativ auf Lebensräume bzw. die Vorkommen von Amphibien auswirken könnten, sind nicht zu erwarten. Ausweichmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld sind vorhanden.

Es entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Wegen fehlender Habitate sind die für das Kartenblatt genannten Tagfalter Großer Moorbläuling (*Maculinea teleius*) und Schwarzblauer Moorbläuling (*Maculinea nausithous*) auszuschließen. Die mehrschürige Nutzung des Grünlandes verhindert eine Entwicklung des Großen Wiesenknopfes, der Futterpflanze der Raupen, zur Blüte. Wenn, dann können sich nicht ausreichend genug Pflanzen entwickeln, ein signifikanter Lebensraum ist somit hier nicht vorhanden.

An artenschutzrechtlich relevanten Reptilien werden für die TK 25 5412 folgende genannt:

Art	Biotopanspruch
Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i>	Trockene, sonnige Ränder, Brachen, seltener auch Waldränder
Schlingnatter <i>Coronella austriaca</i>	wärmebegünstigte Hanglagen mit Mager- und Trockenrasen, Geröllhalden, Trockenmauern und

	aufgegebenes Reb Gelände (Weinberge), besonnte Waldränder in Nachbarschaft von extensiv bewirtschafteten Wiesen, Gebüschsäume, Hecken, Waldschläge, Felsheiden, halbverbuschte Magerrasen und Böschungen
--	--

Potentiell geeignete Habitats für diese Arten sind im Planbereich nicht vorhanden. Relevante Störungen sind somit auch nicht zu prognostizieren.

An artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingen werden für die TK 25 5412 folgende genannt:

Kartenblatt TK 25 5412 angegeben:

Art	Biotopanspruch
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling <i>Phengaris teleius</i>	Frische und (wechsel-)feuchte Wiesen, aber nur wenn dort auch der Große Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>) und als Wirt geeignete Knotenameisen (hauptsächlich <i>Myrmica scabrinodis</i>) vorkommen
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling <i>Phengaris nausithous</i>	Frische bis (wechsel-) feuchte, meist etwas verbrachte Bereiche von Goldhafer- und Glatthaferwiesen sowie Feucht- und Streuwiesen und Hochstaudensäume entlang von Fließgewässern, Grabenränder, feuchte Altgrasinseln, wenig genutzte Weiden und junge Wiesenbrachen. Entscheidend ist das Vorkommen des Großen Wiesenknopfs und ein Mahdrhythmus, der die Raupenentwicklung in den Blütenköpfen ermöglicht sowie eine ausreichende Dichte der Wirtsameise, die v.a. in jüngeren Brachen erzielt wird.
Blauschillernder Feuerfalter <i>Lycaena helle</i>	Besiedelt vor allem brachliegende oder randlich ungenutzte Feucht- und Moorwiesen, feuchte Hochstaudenfluren und Pfeifengraswiesen; daneben aber auch Übergangsmoore, lichte Moorwälder und ähnliche Pflanzenbestände. Eine besondere Bedeutung hat vermutlich die Rasenschmielen-Knöterich-Brache. Einziges Merkmal ist in allen Fällen der Reichtum an Schlangen-Knöterich (<i>Bistorta officinalis</i>), der einzigen Raupennahrungspflanze in Deutschland.

Der Planungsraum besitzt keine geeigneten Lebensräume. Futterpflanzen sind nicht vorhanden, Vorkommen sind auszuschließen.

Es entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Für das Kartenblatt 5412 Selters werden Vogelarten angegeben, deren mögliche Vorkommen nachfolgend in Gruppen betrachtet werden.

Aufgrund der nahezu fehlenden Gehölze und Gebäude kommen als potentielle Brutvögel nur solche in Betracht, die auf den Acker- und Grünlandflächen nisten. Beispielhaft im Raum sind Bekassine und Kiebitz zu nennen.

Durch die mehrschürige Mahd und/oder intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen sind Brutvorkommen jedoch sehr unwahrscheinlich. Zudem ist das Planungsgelände dicht an der Bebauung, die hohen Fluchtdistanzen der Bodenbrüter sind nicht gegeben. Das Relief ist recht homogen. Auch dies ist ein einschränkender Faktor, da kleinteilige Mulden bevorzugt werden. Es wurden keine Bruten festgestellt und es liegen auch keine Nachweise für diesen Bereich vor.

Beeinträchtigungen sind demnach auszuschließen.

Eine weitere Funktion kann die Fläche als Nahrungs- bzw. Jagdrevier für Vogelarten darstellen. Beispielhaft sind Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke und Turteltaube genannt.

Die stattfindenden Habitatverluste an Grünland und Acker sind aufgrund der Größe des gesamten Jagdgebietes der Vogelarten nicht erheblich. So umfasst beispielsweise im Durchschnitt das Jagdrevier eines Turmfalkenpaares 200 ha, das des Sperbers 100 ha. Der Rotmilan nutzt im Umfeld seines Brutstandortes ein Areal von bis zu über 15 km Radius zur Nahrungssuche. Die beanspruchten Flächen von insgesamt ca. 2 ha führen somit nicht zu Populationseinbußen. Gleichwertige Nahrungshabitate schließen sich nach Westen, Norden und Süden an, so dass Ausweichflächen im direkten Umfeld vorhanden sind. Die Vögel können demnach während der Bauarbeiten auf ungestörte Nahrungshabitate ausweichen, zumal die beanspruchten Biotoptypen in der Gemarkung keine Seltenheit darstellen und die beanspruchten Flächen weder einzigartig noch essenziell sind. Es sind keine wesentlichen Teilhabitate innerhalb eines funktionalen Gefüges betroffen.

Während der Bauarbeiten kann es zu geringen Störungen frequentierter Nahrungs- oder Bruthabitate im Umfeld kommen, v.a. durch Lärm und visuelle Effekte. Das Gelände befindet sich im Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen, eine adäquate Vorbelastung ist bereits vorhanden. Erhebliche Störungen sind aufgrund der kurzzeitigen Bauarbeiten auszuschließen, der Erhaltungszustand lokaler Populationen wird sich nicht verschlechtern.

Es sind keine anlage- oder nutzungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Resümee:

Es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten.

5.0 Maßnahmen zur Eingriffskompensation

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen getroffen, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverluste und die maximal entstehende Versiegelung, dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurückgeht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

Die vorgesehenen Maßnahmen wirken sich auf Natur und Landschaftsbild folgendermaßen aus:

- Ausgleich des Biotopverlustes durch die Aufwertung vorhandener Lebensräume
- positive kleinklimatische Funktionen (z.B. Temperaturminderung, erhöhte Luftzirkulation und Luftfeuchte)
- Verzögerung des Oberflächenabflusses durch größere benetzbare Oberfläche und Verzögerungswirkung der Vegetation
- Verbesserung des visuellen Eindrucks und der Freiflächengestaltung durch Abpflanzungen und Pflanzgebote

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen sollte zeitgleich mit der Erschließung erfolgen.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abgegrenzt und definiert werden, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Solaranlagen zur Energiegewinnung und Anlagen zur Regenwasserrückhaltung werden empfohlen.

Fassadenbegrünung wird empfohlen. Diese trägt positiv zur Verbesserung des Mikroklimas, der Schadstofffilterung und -fixierung sowie zur Bindung von Niederschlagswasser bei.

Empfohlene

Gestaltungsvorschriften gemäß § 88 Abs.1 LBauO:

Maßnahmen zum Bodenschutz:

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Versickerungsanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

Zur Minimierung der Wirkung der Bodenversiegelung und zur Entlastung der Kläranlage ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser geeigneten Versickerungs- und Speicherflächen zuzuleiten.

Vermeidung von Vogelschlag

Großflächige Glasfronten an Gebäuden sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern. Am besten eignen sich hier vertikale Streifenmuster oder entspiegelte Gläser.

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Bei Außenbeleuchtungen an Gebäuden oder im Straßenraum sind die Lichtkegel auf den zu beleuchtenden Bereich zu bündeln und gegen Abstrahlung nach oben abzuschirmen. Optimal sind Lampen mit Bewegungsmeldern.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und jagenden Fledermäusen sind Lampen mit entsprechendem warm-weißem oder gelbem Lichtspektrum einzusetzen (z.B. LEDs mit einer Farbtemperatur von 3.000-4.000 Kelvin, Natriumdampf-Hochdrucklampen).

Die Beleuchtung des Betriebsgeländes sollte zum Schutz von in der Dunkelheit jagender und wandernder Arten außerhalb der Betriebszeiten unterbleiben.

Einfriedungen

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Lebende Einfriedungen durch heimische Gehölze mit ökologischen Funktionen sind Zäunen vorzuziehen.

Dachbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Extensiv begrünte Dächer sind ausdrücklich zugelassen.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

AM1 Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die nicht nach GRZ überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

AM2 Anlage von Abpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Es ist nach Süden eine Abpflanzung anzulegen.

In einer Breite von 5 m ist gemäß Planurkunde eine Anpflanzung aus Sträuchern und Heistern anzulegen.

Bei einem dichten Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke ist eine 4-reihige Anpflanzung vorzunehmen.

Bäume sind als Heister mittig einzubringen, die äußeren Pflanzreihen sind nur mit Sträuchern zu bepflanzen.

Es sind ausschließlich Arten der Pflanzenlisten aus dem Anhang zulässig.

Beispielhaftes Pflanzschema:

```

A A A B B B C C-----
A A B B B C C C
D D E B B E D D Rapport
A A A B B B C C -----

```

- A Cornus sanguinea - Hartriegel
 B Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
 C Corylus avellana - Haselnuss
 D Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 E Prunus avium - Vogelkirsche

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt
 Heister, 125 – 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

Krautige Saum- und Zwischenbereiche sind der Sukzession zu überlassen und nur alle 3- 5 Jahre im Herbst zu mähen.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 151 qm.

AM3 Entwicklung von Saumvegetation
 § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß Planurkunde ist der bestehende Krautsaum am Graben zu erhalten und zusammen mit einer Verbreiterung zu einem naturnahen, strukturreichen Hochstaudensaum zu entwickeln.

- Die zusätzliche Saumfläche ist abzumagern. Dazu wird die Fläche zunächst kurz gemäht, das Mahdgut abtransportiert.
- Leichte Bodenlockerung durch Fräsen, Bodenvorbereitung zur Einsaat und Abmagern durch Einmischen von Sand in der obersten Bodenschicht
- Einsaat mit Regiosaatgut, Ursprungsgebiet 7, Rheinisches Bergland, für Ufer/Hochstauden und Säume
- Pflege-/ Unterhaltungsmaßnahmen:
 - Einmalige Mahd im Spätsommer/Herbst alle 3 Jahre
 - Entfernung des Mahdgut
 - Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 1.160 qm.

5.4 Ersatzmaßnahmen

In der Gemarkung Sessenhausen, Flur 21, Flurstück 15 ist die vorhandene Fettwiese (kein geschütztes Grünland nach §30 BNatSchG/§15 LNatSchG) zu einer artenreichen Flachland-Mähwiese zu entwickeln.

Es wird von der Gesamtfläche der Parzelle von 10.635 qm eine Fläche von 2.471 qm herangezogen. Es handelt sich um einen 25 m breiten Streifen entlang der südlichen Flurstücksgrenze.

Dazu sind folgende Einzelmaßnahmen durchzuführen:

- Einstellung der intensiven Grünlandnutzung
- Abmagern durch Einmischen von Sand im Verhältnis 1:1 mit den obersten 15 bis 20 cm der Bodenschicht
Leichte Bodenlockerung durch Fräsen, Bodenvorbereitung zur Einsaat
- Einsaat mit Regioaatgut, Ursprungsgebiet 7, Rheinisches Bergland, Grundmischung
- Pflege-/ Unterhaltungsmaßnahmen:
Zunächst weitere Aushagerung durch 2-schürige Mahd 3 Jahre
Dann eine einmalige Mahd im Spätsommer/Herbst
Entfernung des Mahdguts
- Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

6.0 Flächenbilanz

Die Bilanzierung wurde nach dem Bilanzierungsmodell des Kompensationsleitfadens Rheinland-Pfalz durchgeführt.

Die Ermittlung des Biotopwertes vor Eingriff ergab 56.725 Wertpunkte.

Die Ermittlung des Biotopwertes nach Eingriff und Kompensationsmaßnahmen im Planbereich ergab 29.549 Wertpunkte.

Damit beträgt der Biotopwertverlust 27.176 Wertpunkte, der einer entsprechend hohen Kompensation entspricht.

Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Biotoptyp	Eigenschaft	Wert [BW/m ²]	Fläche m ²	Biotopwert [BW/m ²]
EA3 – Fettwiese	intensiv genutztes, frisches Grünland	8	6.020	48.160
HA0 – Acker	intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	6	1.000	6.000
KA2 – Gewässerbegleitender feuchter Saum	hypertroph	8	70	560
KC0 – Randstreifen zum Weg	hypertroph	8	200	1.600
VB1 – Feldweg (befestigt)	Versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	0	300	0
VB2 – Feldweg (unbefestigt)	unbefestigt (Sand-, Erd- und Graswege)	9	45	405
Summe			7.635	56.725

Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Biototyp	Eigenschaft	Wert [BW/m²]	Fläche m²	Biotopwert [BW/m²]
BD3a – Gehölzstreifen (aus überwiegend autochthonen Arten)	mit Überhältern mittlerer Ausprägung	15	115	1.725
KA2 - Gewässerbegleitender feuchter Saum / LB0 Hochstaudenflur	naturnah, strukturreich	16	1.160	18.560
HN1 – Gebäude		0	4.632	0
HM3 – Strukturarme Grünanlage (gärtnerisch angelegte Freiflächen)	keine Differenzierung	8	1.158	9.264
VA3 - Verkehrsfläche	Asphalt	0	570	0
Summe			7.635	29.549

Differenz: 27.176 Wertpunkte

Ermittlung des Biotopwertes vor der Kompensation:

Biototyp	Eigenschaft	Wert [BW/m²]	Fläche m²	Biotopwert [BW/m²]
EA3 - Fettwiese	Intensiv genutzt	8	2.471	19.768
Summe			2.471	19.768

Ermittlung des Biotopwerts nach der Kompensation:

Biototyp	Eigenschaft	Wert [BW/m²]	Fläche m²	Biotopwert [BW/m²]
EA1 - Fettwiese	Flachlandausbildung, artenreich	19	2.471	46.949
Summe			2.471	46.949

Aufwertung: 27.181 Wertpunkte

Die Kompensation ist damit funktional und rechnerisch erzielt.

Anhang

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Salix caprea – Salweide
Salix fragilis - Bruchweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa dumetorum - Heckenrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Traubenholunder
Salix aurita – Ohr-Weide
Salix cinerea - Grau-Weide
Salix viminalis – Korb-Weide
Viburnum opulus - Wasserschneeball

BEBAUUNGSPLAN "UNTER DEM DORF", ORTSGEMEINDE SESSENHAUSEN



LEGENDE

INDEX:	ART DER ÄNDERUNG:	DATUM:	GEZ.:	GEPR.:
Projekt: Bebauungsplan "Unter dem Dorf"				
 Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH				
 Ortsgemeinde Sessenhausen				
Planbezeichnung: Bestandsplan				
Bearb.: JK	Datum: 03.26	Verbandsgemeinde Selters	Maßstab: 1:1.000	
Gez.: JK	Pr.-Nr.: 15114			
Gepr.: StS	Anl.-Nr.:			