

Bebauungsplan  
**„Im Neuen Garten“**  
Ergänzendes Verfahren  
nach §§ 214 und 215a BauGB

**Ortsgemeinde Sessenhausen**  
**Verbandsgemeinde Selters**  
Westerwaldkreis  
Rheinland-Pfalz

**Textliche Festsetzungen, Hinweise,  
Begründung und Umweltbericht**

in der Fassung für die Offenlage  
gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 214 und 215a BauGB

Bearbeitungsstand: 6. Juni 2024  
87 Seiten

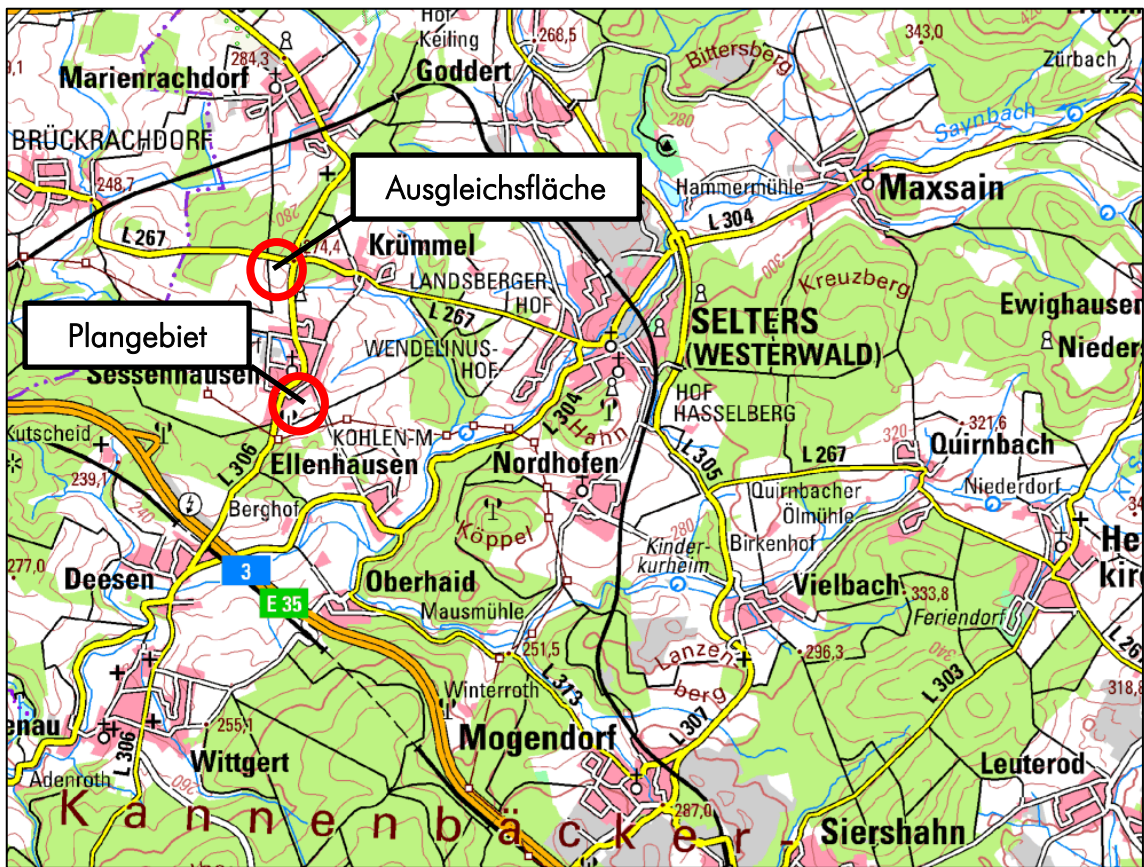


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS-RLP)

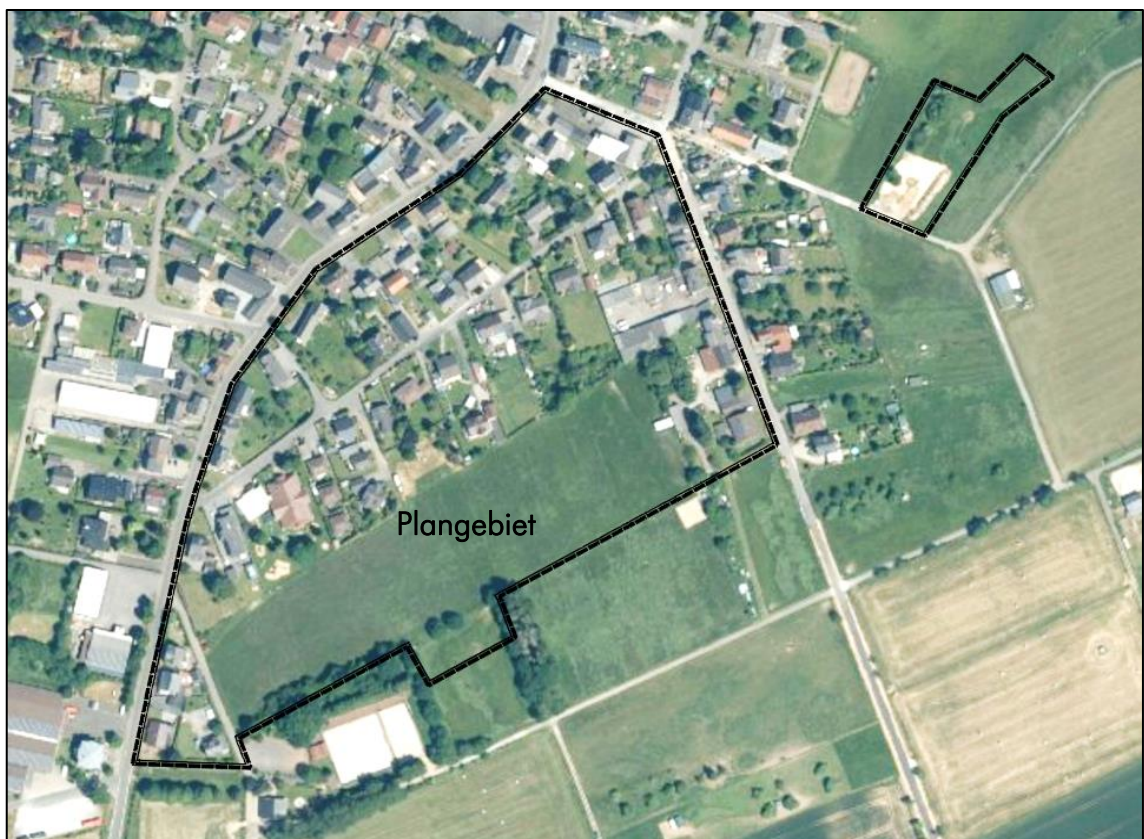


Abb. 2: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP)



Abb. 3: Blick von Westen auf die neuen Bauflächen



Abb. 4: Blick von Osten auf die neuen Bauflächen



Abb. 5: Blick in die „Freiherr-vom-Stein-Straße“



Abb. 6: Ausbaustand der Straße „Im Neuen Garten“



Abb. 7: Zufahrt zum Sportplatz

## Inhaltsverzeichnis

|     |  |       |
|-----|--|-------|
| I.  | Textliche Festsetzungen und Hinweise.....  | I-1   |
| A.  | Inhalte .....  | I-2   |
| B.  | Textliche Festsetzungen.....   | I-3   |
| 1.  | Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB).....   | I-3   |
| 2.  | Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....   | I-3   |
| 3.  | Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....   | I-4   |
| 4.  | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) / Stellplätze und Garagen<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....                            | I-4   |
| 5.  | Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....   | I-4   |
| 6.  | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....  | I-4   |
| 7.  | Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch<br>Geräusche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....  | I-5   |
| 8.  | Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche<br>Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen<br>(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NRW) ..... | I-7   |
| 9.  | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....  | I-7   |
| C.  | Hinweise .....   | I-8   |
| 1.  | Maßnahmen zum Artenschutz.....   | I-8   |
| 2.  | Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung .....   | I-10  |
| 3.  | Hinweise für Begrünungsmaßnahmen .....   | I-13  |
| 4.  | Hinweise zur Freileitung im Bereich der geplanten Regenrückhaltung .....   | I-14  |
| D.  | Ausfertigungsvermerk .....   | I-15  |
| II. | Begründung .....   | II-1  |
| A.  | Verfahren .....  | II-2  |
| B.  | Übergeordnete Planungsvorgaben.....  | II-4  |
| C.  | Planungsanlass und Planungsziele .....   | II-6  |
| D.  | Erläuterung der Planung .....  | II-8  |
| E.  | Begründung der Festsetzungen.....  | II-13 |
| F.  | Umweltbelange.....   | II-16 |
| G.  | Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....   | II-17 |

|      |  |        |
|------|--|--------|
| III. | Umweltbericht .....  | III-1  |
| A.   | Einleitung .....   | III-2  |
| 1.   | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....  | III-2  |
| 2.   | Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan ..... | III-4  |
| a)   | Fachgesetze .....  | III-4  |
| b)   | Schutzgebiete .....  | III-5  |
| 3.   | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....  | III-6  |
| a)   | Bestandsaufnahme und Bewertung .....   | III-6  |
| b)   | Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet .....                                       | III-17 |
| 4.   | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....         | III-24 |
| 5.   | Planungsalternativen .....   | III-33 |
| 6.   | erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen .....  | III-33 |
| B.   | zusätzliche Angaben .....  | III-38 |
| 1.   | Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....   | III-38 |
| 2.   | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....                                     | III-38 |
| 3.   | Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....   | III-39 |
| 4.   | Quellen .....  | III-39 |
| C.   | Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk .....  | III-48 |

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Bebauungsplan  
**„Im Neuen Garten“**  
Ergänzendes Verfahren  
nach §§ 214 und 215a BauGB

**Ortsgemeinde Sessenhausen**  
**Verbandsgemeinde Selters**  
Westerwaldkreis  
Rheinland-Pfalz

## I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für die Offenlage  
gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 214 und 215a BauGB



## **A. Inhalte**

### Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

beigefügt sind

- Begründung
- Artenschutzrechtliche Prognose vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 10.07.2020
- Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 06.05.2021

### Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit **WA-1** gekennzeichneten Flächen wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können als untergeordnete Nutzung in einem Wohnhaus zugelassen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

Für die in der Planzeichnung mit **WA-2** gekennzeichneten Flächen wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung mit **MD** gekennzeichneten Flächen wird die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit **WA-1, WA-2 und MD** gekennzeichneten Flächen gilt (bestehende bauliche Anlagen sind davon ausgenommen.):

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Grundflächenzahl wird mit  $GRZ = 0,4$  als Obergrenze festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird mit  $GFZ = 0,8$  als Obergrenze festgesetzt.

Die maximale zulässige Traufhöhe wird auf 6,50 m festgesetzt.

Die maximale zulässige Firsthöhe wird auf 9,50 m festgesetzt.

Bei einseitig geneigten Pultdächern darf die Firsthöhe maximal 7,50 m betragen.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Attika-Höhen über dem obersten Geschoss.

Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe ist die oberste Dachbegrenzungskante.

Die Bezugshöhen für die Trauf- und Firsthöhe sind nach den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben auf den Erschließungsstraßen zu ermitteln bzw. entsprechend zu interpolieren, bezogen auf den Fahrbahnrand am höchsten Punkt der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche. An der Hauptstraße und der Ellenhäuser Straße gilt als Bezugspunkt die Höhe der Fahrbahnachse der vorhandenen Fahrbahn.

3. **Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung mit **WA-1, WA-2 und MD** gekennzeichneten Flächen gilt (bestehende bauliche Anlagen sind davon ausgenommen.):

Es ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) / Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung mit **WA-1, WA-2 und MD** gekennzeichneten Flächen gilt (bestehende bauliche Anlagen sind davon ausgenommen.):

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrswegen (Straßen und Fußwege) sind von jeglicher Bebauung (Hochbauten) freizuhalten.

Abweichend hiervon sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude in einem Abstand von mindestens 1,0 m zu Fußwegen zulässig. Außerdem sind nicht überdachte Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung mit **WA-1, WA-2 und MD** gekennzeichneten Flächen gilt (bestehende bauliche Anlagen sind davon ausgenommen.):

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrswegen (Straßen und Fußwege) unzulässig.

6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung mit **WA-1** und **WA-2** gekennzeichneten Flächen gilt:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird bei Einzelhäusern auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude und bei Doppelhäusern auf max. 1 Wohnung pro Gebäude/Doppelhaushälfte festgesetzt. Die festgesetzten Werte gelten auch für gemischt genutzte Gebäude. Bestehende bauliche Anlagen sind davon ausgenommen.

*Hinweise zur Klarstellung: Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen darf auch nicht durch eine Umnutzung zunächst für sonstige Nutzungen genehmigter Räumlichkeiten überschritten werden. Soweit die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bereits ausgeschöpft wird, ist eine nachträgliche Nutzungsänderung vormaliger Räumlichkeiten für nicht störende Handwerks-/oder Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen als „dritte Wohnung“ gemäß den getroffenen Festsetzungen unzulässig.*

Für die in der Planzeichnung mit **MD** gekennzeichneten Flächen gilt:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird bei Einzelhäusern auf max. 4 Wohnungen pro Gebäude und bei Doppelhäusern auf max. 2 Wohnung pro Gebäude/Doppelhaushälfte festgesetzt. Die festgesetzten Werte gelten auch für gemischt genutzte Gebäude. Bestehende bauliche Anlagen sind davon ausgenommen.

## **7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches

$L_a$  der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.7.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind den nachfolgenden farbigen Schallausbreitungsmodellen zu entnehmen.

---

*Hinweise zur Lüftung:*

*Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.*

---

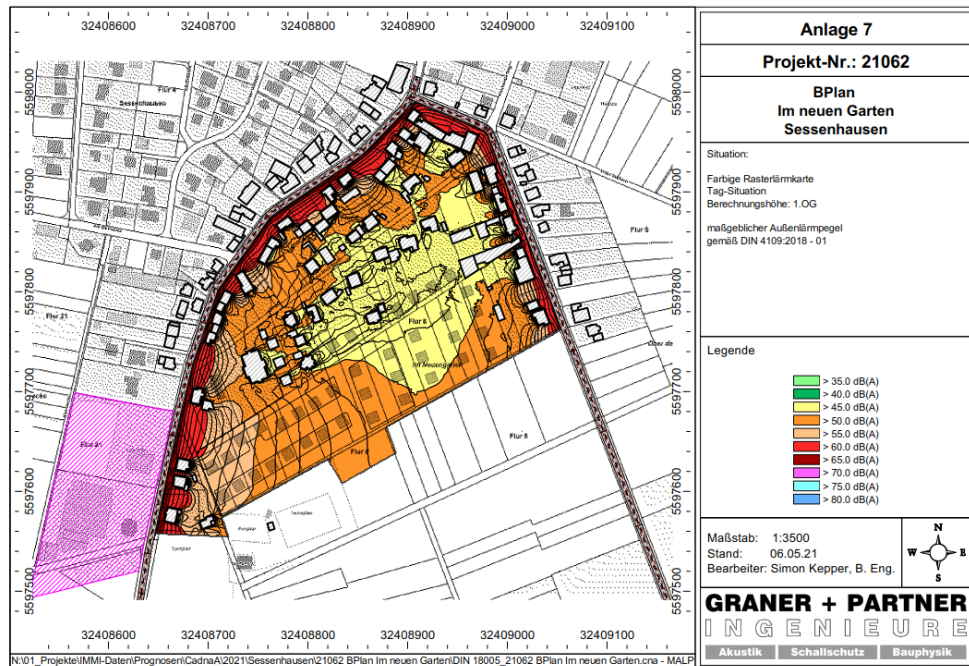


Abb. 8: maßgebliche Außenlärmpegel tags

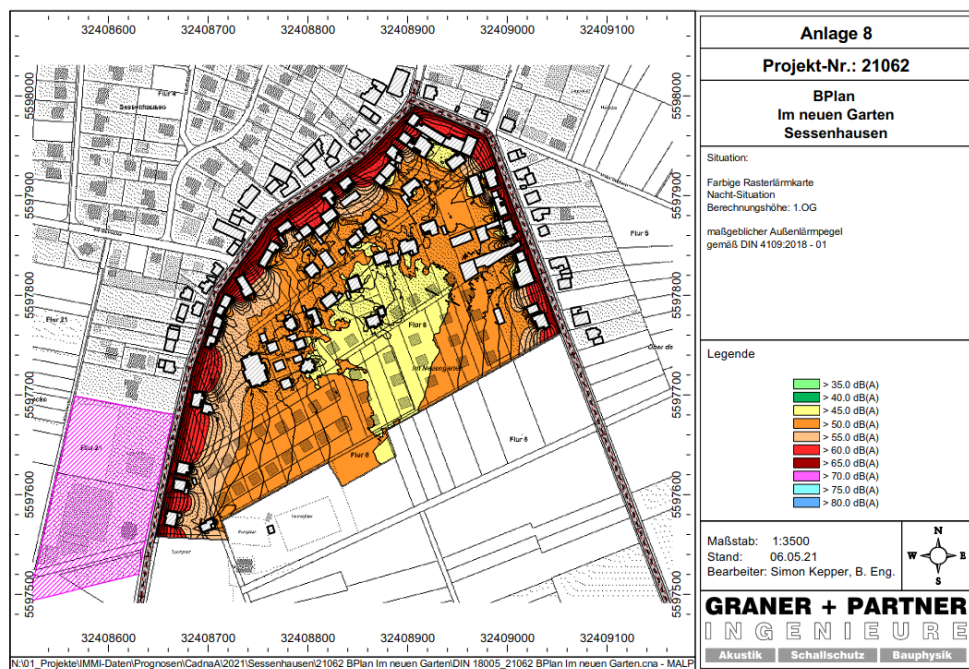


Abb. 9: maßgebliche Außenlärmpegel nachts

**8. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NRW)**

Für die in der Planzeichnung mit **WA-1, WA-2 und MD** gekennzeichneten Flächen gilt (bestehende bauliche Anlagen sind davon ausgenommen.):

Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für bauliche Anlagen sind alle Dachformen zulässig. Es ist eine Dachneigung bis 45° zulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind mindestens 2 separat von der öffentlichen Straße aus anfahrbare Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Verfügt ein Einzelhaus über zwei Wohnungen, ist/sind für die kleinere Wohnung bei einer Wohnfläche bis zu 45 qm ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz und bei einer Wohnfläche über 45 qm zwei zusätzliche Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Die zusätzlichen Stellplätze müssen ebenfalls separat von der öffentlichen Straße aus anfahrbar sein. Als Pkw-Stellplätze sind auch separat von der öffentlichen Straße anfahrbare Garagen und Carports zulässig.

*Hinweis:*

*Ob für nicht störende Handwerks-/oder Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen zusätzliche Stellplätze erforderlich sind, ist im Einzelfall gemäß den Vorgaben des § 47 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu prüfen und nachzuweisen.*

**9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in der Planurkunde durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

## C. Hinweise

### 1. Maßnahmen zum Artenschutz

#### allgemein zu beachtende Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 44 Abs. 5 liegt ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote Nr. 1, 3 und 4 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt bleibt. Des Weiteren gestattet der Gesetzgeber die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Diese können im Sinne von Vermeidungsmaßnahmen auch dazu beitragen, das Störungsverbot Nr. 2 abzuwenden. Gegebenenfalls können die Zugriffsverbote somit durch ein geeignetes Maßnahmenkonzept erfolgreich abgewendet werden. Nahrungshabitate und Flugrouten von Fledermäusen und Vögeln unterliegen nur einem gesetzlichen Schutzstatus, sofern durch ihre Beeinträchtigung die gesetzlich geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht mehr ihre Funktion erfüllen können. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffsgebietes und der vorhandenen Strukturen im Eingriffsgebiet im Vergleich zum Umfeld, ist eine essentielle Bedeutung des Eingriffsgebietes in Form von Nahrungshabitat und Flugrouten für Fledermäuse und Vögel unwahrscheinlich.

- Bauzeitenbeschränkung, Baumkontrollen/Ökologische Baubegleitung:

Im Eingriffsgebiet konnten mit Ausnahme der Brennholzstapel keine geeigneten Winterquartiere für Fledermäuse festgestellt werden. Das Entfernen der Vegetation ist daher und auch aus Gründen des Vogelschutzes (s.u.) auf die Wintermonate, außerhalb der eigentlichen Aktivitätsperiode der Fledermäuse von Ende November bis Ende Februar zu reduzieren. Da je nach Witterungsbedingungen (milde Winter) Zwergfledermäuse auch während der Wintermonate aktiv sein können, und gegebenenfalls Zwischenquartiere beziehen, sind vor Rodung der Gehölze diese mit einem Hubsteiger auf Baumhöhlen und Spaltenquartiere zu kontrollieren. Werden dabei Baumhöhlen, bzw. Spaltenquartiere vorgefunden, sollten diese, um Individuenverluste zu vermeiden, im Zuge einer ökologischen Baubegleitung mit einem Endoskop auf Besatz mit Tieren (Fledermäuse, Vögel, Bilche) überprüft werden. Dies gilt auch für den Obstbaum mit der Stammfußhöhle. Beim Auffinden eines Tieres müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die zuständige Naturschutzbehörde informiert werden. Die aufgeschichteten Brennholzstapel sind, sofern tatsächlich vom Eingriff betroffen, vor Ende der Aktivitätsperiode der Fledermäuse händisch auseinanderzunehmen und aus dem Eingriffsgebiet zu entfernen. Beim Auffinden eines Tieres müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die zuständige Naturschutzbehörde informiert werden. Anmerkung zu den Bauzeiten: maßgeblich ist das für die Fledermäuse angegebenen Zeitfenster vom 1. November bis 28. Februar für den Beginn der Baufeldräumung. Die Rodung von Bäumen und die Baufeldräumung sind auf die Zeit außerhalb der Brutsaison von 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken.

- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen:

Um eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisiko von Vögeln durch Vogelschlag an Fensterscheiben oder anderen Glasflächen zu vermeiden, wird die Verwendung von reflexionsarmen Gläsern empfohlen.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind allgemein verbindliche Anforderungen des § 44 Bundes-Naturschutzgesetz, zu denen keine bauleitplanerischen Festsetzungen erforderlich sind.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme - Schaffung von Ersatzquartieren:

Für den angenommenen Quartierverlust und um die lokale Fledermauspopulation zu fördern wird aus Gründen des Naturschutzes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) empfohlen, Ersatzquartiere im Eingriffsgebiet zu schaffen. Hierfür sind als Ersatz zu Spaltenquartieren Flachkästen in Dreier-Gruppen an geeigneten Stellen in mindestens vier Meter Höhe im Eingriffsgebiet mit Anbindung an Leitlinien auszubringen. Dies kann an verbleibenden größeren Bäumen oder an Gebäudeteilen (Schuppen, Garagen, Gartenhaus) erfolgen. Anzahl und Standorte sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Für jede bei den Rodungsarbeiten entdeckte Baumhöhle sollten weitere Ersatzquartiere in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ausgebracht werden.

Vögel (Neuntöter, Wiesenpieper, Wiesenschafstelze, ubiquitäre Vogelarten):

Ein Erhalt der Bäume mit dem nachgewiesenen Rabenkrähennest im Eingriffsgebiet wäre wünschenswert.

Die Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden seitens der Ortsgemeinde im Vorfeld der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt. Im Umfeld der Tennisplätze stehen dafür ausreichend geeignete gemeindeeigene Flächen zur Verfügung.



## **2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung**

### Denkmalschutz

Von der Planung sind indirekt zwei Kulturdenkmäler betroffen (Kath. Filialkirche Hauptstraße 37 und das Anwesen Hauptstraße 40 in unmittelbarer Nähe zum Planbereich befinden. Dies ist für die Bauleitplanung insofern relevant, als dass die denkmalgeschützten Objekte nicht nur Erhaltungsschutz (gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG), sondern auch Umgebungsschutz (gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG). Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Die vorgenannten Kulturdenkmäler wirken also in den Bereich der Bauleitplanung hinein.

### Archäologische Funde

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesar-  
chaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP). Sofern eine Vorerkundung auf Kampfmittel in Form einer geomagnetischen Untersuchung vorgesehen ist, bittet die Direktion Landesarchäologie um nachrichtliche Beteiligung. Gegebenfalls können die Ergebnisse auch zur Vorerkundung hinsichtlich archäologischer Befunde genutzt werden.

### Umgang mit Oberboden

Beim Umgang mit Oberboden (Mutterboden) sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, § 18 BBodSchV und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu beachten. Der Oberboden ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### Umgang mit Niederschlagswasser

Stellplätze für Fahrzeuge sowie sonstige befestigte Freiflächen (z.B. Zugänge, Zufahrten, Terrassen) sind möglichst so zu gestalten, dass Niederschlagswasser unmittelbar durch die Oberflächenbefestigung (z.B. bei Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster) oder seitlich abfließend auf begrünten Flächen über die belebte Bodenzone versickern kann.

### Wasserrechtliche Erlaubnis für Versickerungsanlagen

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des Oberflächenwassers in Sickergruben oder Mulden auf dem eigenen Grundstück ist von den Bauherren einzuholen. Die Versickerung des Niederschlagswassers muss auf dem eigenen Grundstück und unschädlich Dritter erfolgen.

### Rodung von Gehölzen

Bei der Beseitigung von Gehölzen ist der § 39 BNatSchG zu beachten (keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September).

### Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Aktuelle Pläne sind über die Planauskunft [planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft.mitte@telekom.de) zu erhalten. Es besteht auch die Möglichkeit, Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich. In Teilbereichen befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, ist der u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Hinsichtlich der bei der Ausführung von Arbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung der Telekom verwiesen.

Sollten Kabel verändert werden müssen, ist die Telekom frühzeitig zu informieren, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Sollten vorhandene Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen nur von der Telekom an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch von ihr nicht beauftragte Unternehmer sind nicht zulässig. Unternehmer müssen sich vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholen.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Zum Zweck der Koordinierung ist der Telekom mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung ist seitens der Telekom aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Dazu ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit der Telekom in Verbindung setzen.

Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Gediga, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308; eMail: Thomas.Gediga@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: Daniel.Wagner02@telekom.de).

#### Versorgungsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Netzanlagen der Sparten Gas und Strom der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG vorhanden.

Zur Versorgung des neuen Wohngebietes mit elektrischer Energie wird die Errichtung einer Transformatorenstation von 5 m x 5 m erforderlich.

#### Sonstige Hinweise:

Von der Planung betroffene Landwirte sind frühzeitig über die Umsetzung der Planung zu informieren.

Sollten bei Baumaßnahmen Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände

usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 19731 und DIN 18915 abzuschleifen und in Erdmieten zu lagern.

Der Leitfaden "Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung" (Ausgabe Mai 1998) ist zu beachten und anzuwenden.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser soll durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten, als Brauchwasser gesammelt und genutzt oder versickert werden. Die Entsorgung des als Brauchwasser genutzten Regenwassers erfolgt entsprechend der ortsüblichen Abwasserentsorgung.

### 3. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

#### Auswahl heimischer Gehölzarten

##### **Bäume I. Ordnung**

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Bergahorn  | Acer pseudoplatanus |
| Rotbuche   | Fagus sylvatica     |
| Esche      | Fraxinus excelsior  |
| Stieleiche | Quercus robur       |

##### **Bäume II. Ordnung**

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Feldahorn    | Acer campestre   |
| Hainbuchen   | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium     |
| Eberesche    | Sorbus aucuparia |
| Salweide     | Salix caprea     |

##### **Sträucher**

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Roter Hartriegel          | Cornus sanguinea   |
| Hasel                     | Corylus avellana   |
| Eingrifflicher Weissdorn  | Crataegus monogyna |
| Gewöhnliche Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schwarzer Holunder        | Sambucus nigra     |
| Hundsrose                 | Rosa canina        |
| Traubenholunder           | Sambucus racemosa  |

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

#### **4. Hinweise zur Freileitung im Bereich der geplanten Regenrückhaltung**

Die externe öffentliche Grünfläche / Flächen für die Regenrückhaltung auf den Parzellen 42 und 2/2 wird von zwei 20-kV-Freileitungen überspannt, die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist. Bei der Herstellung und Modellierung der Regenrückhaltefläche muss zwingend sichergestellt werden, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen - Bagger usw. die Leitungen nicht beschädigen und die notwendigen Mindestsicherheitsabstände zu der 20-kV-Freileitung eingehalten werden. Das mit den Bauarbeiten beauftragte Unternehmen muss sich rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen, damit die notwendigen Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen festgelegt werden können. Des Weiteren müssen die 30 m breiten Schutzstreifen - beiderseits der Leitungsachsen 15 m- von Baumpflanzungen freigehalten werden.

## D. Ausfertigungsvermerk

**Ausgefertigt:**

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung  
und diesen textlichen Festsetzungen,  
wird hiermit ausgefertigt:

Ortsgemeinde Sessenhausen

.....

Ortsbürgermeister

.....

Sessenhausen, .....

Bebauungsplan  
**„Im Neuen Garten“**  
Ergänzendes Verfahren  
nach §§ 214 und 215a BauGB

**Ortsgemeinde Sessenhausen**  
**Verbandsgemeinde Selters**  
Westerwaldkreis  
Rheinland-Pfalz

## II. Begründung

in der Fassung für die Offenlage  
gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 214 und 215a BauGB

## A. Verfahren

Die Ortsgemeinde Sessenhausen hat in öffentlicher Sitzung am 05.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Neuen Garten“ in einem Verfahren nach § 13 i.V.m. § 13b BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 11.08.2022 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am 11.08.2022, fand vom 26.08.2022 bis 27.09.2022 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Verwaltung vom 12.08.2022 beteiligt.

Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen hat der Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am 13.12.2022 beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 27.07.2023 erfolgt.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches Ende 2023 wurde § 13b BauGB gestrichen, da dieser gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) nicht EU-rechtskonform bezogen auf den Umgang mit Umweltbelangen ist. Um die Rechtsicherheit des Bebauungsplanes zu gewährleisten, ist ein Ergänzendes Verfahren nach §§ 214 und 215a BauGB möglich. Dass Umweltbelange im Sinne des § 215a Abs. 3 BauGB planungs- und abwägungsrelevant betroffen sind, zeigen bereits die bisherigen Planunterlagen, insbesondere Belange des Arten- und Schallschutzes. Insofern ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 BauGB entbehrlich. Das Ergänzende Verfahren wird daher mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. §§ 214 und 215a BauGB, bekannt gemacht am \_\_\_\_\_, fand vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/Mail der Verwaltung vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen hat der Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

### **bisherige Verfahren nach § 13b BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zunächst nach § 13b BauGB erfolgt. Bis zum 31. Dezember 2022 galt gemäß Baulandmobilisierungsgesetz vom Mai 2021 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur



Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 konnte bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Planverfahren nach § 13b BauGB waren erstmals seit Mai 2017 und erneut seit Mai 2021 vorgesehen, um Planvorhaben zur Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und zu erleichtern. Davon wurde im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Bei Verfahren nach § 13b BauGB galten gleiche Bedingungen wie bei Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bereich, für den der vorliegende Bebauungsplan neues/erstmaliges Baurecht schafft (WA-1), bleibt unter der Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> des vormaligen § 13b BauGB. Die Teilflächen des Bebauungsplanes, für die bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht (MD und WA-2), bleiben bei der für die Einordnung in vormalig § 13b und nunmehr § 215a anzusetzenden Flächengröße unberücksichtigt. Die neuen Bauflächen WA-1 haben eine Größe von 24.536 m<sup>2</sup>. Umgerechnet mit der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche 9.814 m<sup>2</sup>. Die Obergrenze von 10.000 m<sup>2</sup> bleibt somit gewahrt.

Das Verfahren wurde daher analog zu § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Dazu gehörte neben dem beschleunigten/ vereinfachten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden konnte und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig galten. Der Bebauungsplan schafft keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Wie bereits ausgeführt, wurde mit der Änderung des Baugesetzbuches Ende 2023 § 13b BauGB auf Grund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) gestrichen. Die Rechtssicherheit für Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt und bekanntgemacht wurden, für die jedoch die Frist zur Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften des BauGB nicht beendet ist, bleibt damit in Frage gestellt.

Zur Rechtssicherheit ist eine Ergänzung des Verfahrens nach §§ 214 und 215a BauGB möglich. Dass Umweltbelange planungs- und abwägungsrelevant betroffen sind, zeigen bereits die bisherigen Planunterlagen, insbesondere Belange des Arten- und Schallschutzes. Insofern ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 BauGB entbehrlich. Das Ergänzende Verfahren wird daher mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

## B. Übergeordnete Planungsvorgaben

### Flächennutzungsplan

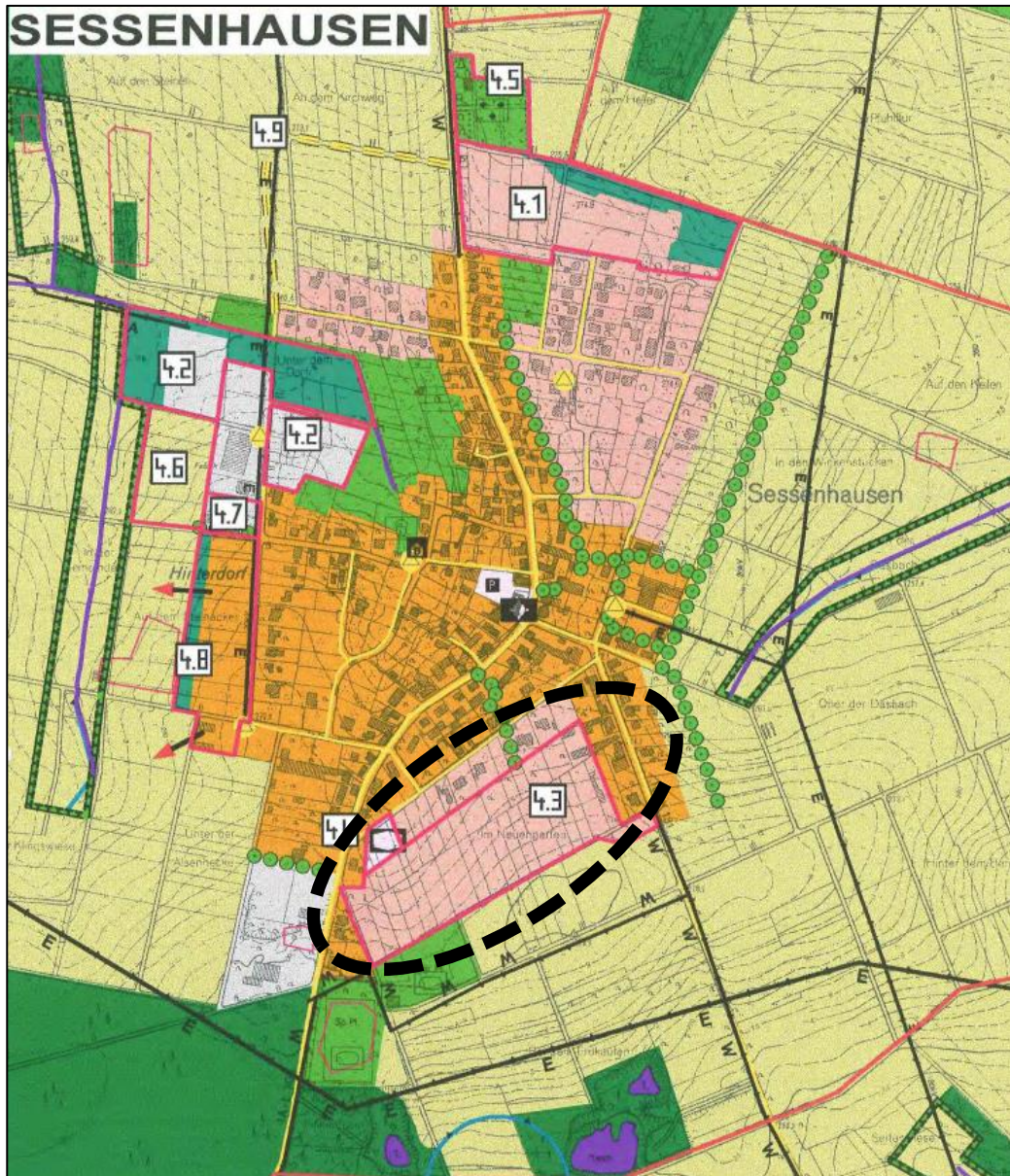


Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters

Im Flächennutzungsplan sind die neuen Bauflächen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auszüge aus der 4. Novellierung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Selters zur Ortsgemeinde Sessenhausen

4. Novellierung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Selters



|                     |                                    |                                  |
|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Statistische Daten: | Anzahl der Einwohner (31.12.1997): | 874                              |
|                     | Flächengröße der Ortslage:         | 49,73 ha                         |
|                     | Wohnbaufläche:                     | 16,07 ha                         |
|                     | Gewerbliche Baufläche:             | 4,81 ha                          |
|                     | Gemischte Baufläche:               | 22,19 ha                         |
|                     | • Schulen                          | -                                |
|                     | • Soziale Einrichtungen            | 1 Kindergarten                   |
|                     | • Kirchliche Einrichtungen         | kath. Kirche                     |
|                     | • Medizinische Versorgung          | -                                |
|                     | • Einzelhandel - Grundversorgung   | -                                |
|                     | • Kulturelle Einrichtungen         | 7 Vereine, Dorfgemeinschaftshaus |
|                     | • Fremdenverkehr                   | 1 Gaststätte, 2 Ferienwohnungen  |
|                     | • Sportliche Einrichtungen         | Sportplatz, 3 Tennisplätze       |

Zweckbestimmung der Gemeinde / Erläuterung der besonderen Funktion gem. RROP: **x**  
 Funktion **G** ( Gewerbestandort )                      Funktion **E** ( Erholungsgemeinde )  
 Funktion **L** ( Landwirtschaftliche Gemeinde )                      Eigenentwicklung **x**  
 Funktion **E** ( Gemeinde in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung )

115

Städtebauliche Entwicklung

| Nr. | Beschreibung  | Flächen-<br>größe<br>(ha) | Abwägung und Begründung  | Landesplanerische<br>Stellungnahme | Kategorie<br>gem.<br>Gemeinschafts-<br>vorlage<br><b>I</b> |
|-----|---|---------------------------|--|------------------------------------|--|
| 4.3 | Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen (Bebauungsplan 'Im Neuen Garten') | 4,22                      | Diese Ausweisung dient der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Ortsgemeinde, da die örtliche Innenentwicklung nicht im erforderlichen Umfang den mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen decken kann. Zudem erfährt die Ortslage eine städtebaulich auf den Ortskern gerichtete und landschaftlich ausgewogene Arondierung. Einer Ausweisung nach Westen stehen zudem landespflegerische Belange entgegen. Im Südwesten verläuft ebenfalls die Stromtrasse und hier befindet sich auch ein bestehendes Gewerbegebiet. Nach Osten erschweren vor allem die Topographie und die Entsorgung des Schmutzwassers die Erschließung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Frage des Immissionsschutzes bezüglich der südwestlich verlaufenden Autobahn zu prüfen. Die Entwässerung kann abwassertechnisch nur im Kanalmischsystem erfolgen. |                                    |  |

Kategorien gem. Gemeinschaftsvorlage zur Durchführung eines Abweichungsverfahrens nach § 13 LPiG:

- I: Aus raumordnerischer und fachplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken
- II: Einzelne Bedenken aus raumordnerischer und fachplanerischer Sicht
- III: Entgegenstehende schwerwiegende Bedenken aus raumordnerischer und fachplanerischer Sicht

Landschaftsplanung

| Nr. | Landschaftsplan  | Betroffenheit der Landschaftsfaktoren   | Landespflegerische<br>Stellungnahme | Umweltverträglichkeit /<br>Kompensation   |
|-----|--|---|-------------------------------------|---|
| 4.3 | <b>Bestand:</b> Bauflächen, Ackerflächen, Wiesen mittlerer Standorte, Gehölzgruppe<br><b>Ziele:</b> Erhalt der Biotope. Ortsentwicklung möglich<br><b>Biotoptkartierung:</b> ---<br><b>Flächen nach § 24 LPiG:</b> ---<br><br><b>Planung vernetzter Biotopsysteme:</b> Erhalt der Wiesen mittlerer Standorte | <b>Boden:</b> Landwirtschaftliche Flächen mit einer hohen Bodenqualität und sehr großer Erosionsgefährdung. Betroffen sind Braunerden auf Lößlehm über Weißlehm<br>→ <i>mittlere Eingriffserheblichkeit</i><br><b>Klima:</b> Kaltluftentstehungsgebiet.<br>→ <i>geringe Eingriffserheblichkeit</i><br><b>Wasser:</b> Keine Oberflächengewässer betroffen. Gebiet mit geringer Grundwasserführung<br>→ <i>geringe Eingriffserheblichkeit</i><br><b>Arten und Biotope:</b> Biotoptypen mit geringem Biotopwert.<br>→ <i>geringe Eingriffserheblichkeit</i><br><b>Erholung:</b> Flächen mit mittlerer Erholungseignung<br>→ <i>geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit</i> |                                     | Extensivierung von gewässernahen Wiesenflächen und Schutz des Quellbereiches östlich der Ortslage im Bereich des 'Dasbaches'. |

## C. Planungsanlass und Planungsziele

Die Ortsgemeinde Sessenhausen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Bauflächen am südlichen Ortsrand und dabei gleichzeitig Grundlagen für den Ausbau bestehender Erschließungsstraßen, insbesondere der Freiherr-vom-Stein-Straße, schaffen. Der Bebauungsplan beinhaltet daher nicht nur die neuen Bauflächen (WA-1), sondern auch die bestehende Bebauung südlich der Hauptstraße L 306 und westlich der Ellenhäuser Straße K 131 (MD und WA-2). Bei der Art der baulichen Nutzung wird die bestehende Bebauung, die über die Hauptstraße und Ellenhäuser Straße erschlossen ist, als Dorfgebiet (MD) und die übrige vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Neben den privaten Baugrundstücken ist auch die bestehende Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf in die Planung aufgenommen.

Die neuen Bauflächen befinden sich fast vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde, so dass diese einen entscheidenden Einfluss auf die Realisierung der Erschließung und zeitnahe Umsetzung der Bebauung hat. Das Eigentum der Ortsgemeinde ist der relevante Faktor für die Standortwahl des neuen Baugebietes.

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage aus der Bevölkerung sieht die Ortsgemeinde Sessenhausen es als wichtige Aufgabe an, neues Bauland in überschaubarer Dimension auszuweisen. Zur Sicherung einer geordneten und maßvollen Weiterentwicklung von Sessenhausen wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Neuen Garten“ gefasst.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen die neuen Bauflächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern oder Doppelhäusern bereitgestellt werden. Der Zielsetzung des vormaligen § 13b BauGB entsprechend beschränkt sich die zulässige Nutzung für die Bereiche WA-1 im Wesentlichen auf Wohngebäude. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

Nach dem vorliegenden Entwurf können am südlichen Ortsrand über eine Verlängerung der Straße „Im Neuen Garten“ bis zu etwa 38 neue Baugrundstücke erschlossen werden. Die Anbindung soll ausschließlich an dieser Straße erfolgen. Die Zufahrt zum Sportplatz ist wegen der geringen Breite und insbesondere der ungünstigen Anbindung an die Hauptstraße als Erschließungsstraße nicht geeignet. Es soll dort nur eine fußläufige Anbindung vorgesehen werden. Öffentliche Grünflächen neben dem Gehweg und der Zufahrt zum Sportplatz sollen jedoch die Option wahren, dort ggf. später einen Ausbau der Erschließung umsetzen zu können. Eine zusätzliche Anbindung an die Ellenhäuser Straße kommt ebenfalls zunächst nicht in Betracht, da diese die OD-Grenze der (vormaligen) Kreisstraße tangierten und zu Erschließungsbeiträgen für die dort

bestehende Bebauung führen könnte. Zudem ist derzeit keine Erweiterung der Ortslage entlang der Ellenhäuser Straße geplant. Der vorhandene Wirtschaftsweg könnte in Notfällen befahren und als Verbindung zwischen Ellenhäuser Straße und dem neuen Wohngebiet genutzt werden.

Die Erschließung wird in einer Breite von 6,50 m erfolgen. Alle neuen Baugrundstücke sind über öffentliche Verkehrsflächen erreichbar. Für die nach Westen führende Stichstraße ist eine Wendeanlage erforderlich. Die östlichen Baugrundstücke werden über eine Ringstraße erschlossen. Am südlichen Rand wird die Ringstraße mit reduzierter Breite errichtet werden, da dort keine unmittelbare Erschließungsfunktion besteht. Der Ringschluss magt so jedoch keine Wendeanlagen erforderlich. Südlich an das Plangebiet angrenzende Flächen sollen im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erschlossen werden und sind daher über eine öffentliche Grünfläche von der Straße getrennt. Die Grünfläche im Eigentum der Ortsgemeinde gewährleistet jedoch, dass an dieser Stelle zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung des Baugebietes und Fortführung der Erschließungsanlagen möglich bleibt. Am südlichen Rand des Baugebietes soll neben den Tennisplätzen ein Spielplatz errichtet werden. Die dafür erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde.

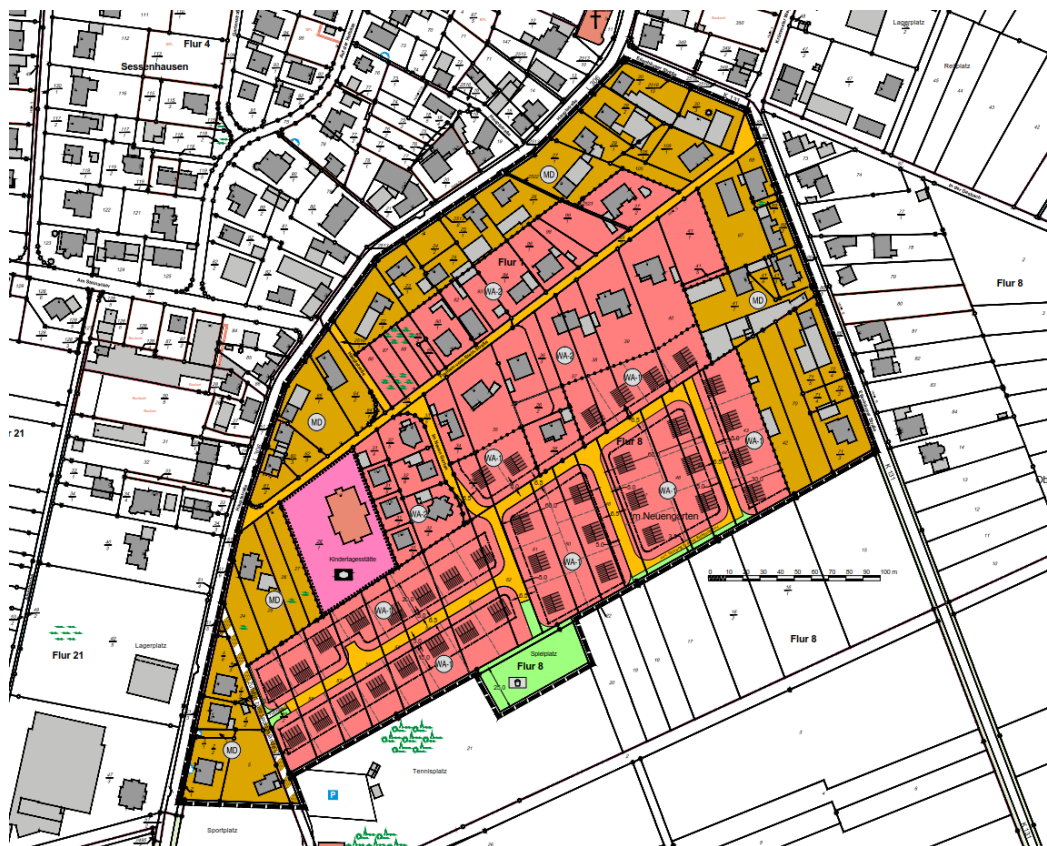


Abb. 11: Bebauungskonzept aus dem Vorverfahren vom Juni 2020

## D. Erläuterung der Planung

### Planzeichnung

Wie bereits unter Planungsanlass ausgeführt, wird die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße L 306 und der Ellenhäuser Straße entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Straßen sollen einen angemessenen Abstand der Gebäude zur Straße gewährleisten. Bei vorhandenen Gebäuden mit geringerem Abstand sind die Baugrenzen entsprechend angepasst. Die von der Freiherr-vom-Stein-Straße erschlossene Bebauung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Kennzeichnung „WA-2“ bezieht sich auf von der neuen Wohnbebauung „WA-1“ abweichende Textliche Festsetzungen. Ebenso wie bei den Dorfgebietsflächen sind auch in den WA-2 Bereichen Baugrenzen festgesetzt, die analog zum Gebäudebestand einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgeben. Die öffentliche Verkehrsfläche der Dorfstraße und der der Freiherr-vom-Stein-Straße ist gemäß den Flurstückgrenzen festgesetzt. Ein Grunderwerb ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Zusätzlich zur den MD- und WA-2 Flächen ist das Grundstück der Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf in die Planung aufgenommen. Schließlich ist noch die bestehende Zufahrt zum Sportplatzgelände und den Tennisplätzen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Zufahrt soll nicht als Erschließung der neuen Baugrundstücke dienen. Daher ist dort lediglich eine Fußwegeverbindung festgesetzt, die jedoch ergänzt durch öffentliche Grünflächen, die dem Eigentum der Ortsgemeinde zugeordnet werden sollen, ggf. zu einem späteren Zeitpunkt an dieser Stelle auch eine Anbindung für den Kfz-Verkehr ermöglichen könnte.

Die neuen Baugrundstücke werden wie die Bebauung an der Freiherr-vom-Stein-Straße als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Kennzeichnung „WA-1“ bezieht sich auf abweichende Festsetzungen, um insbesondere bei der Art der baulichen Nutzung den Anforderungen des § 13b BauGB gerecht zu werden und vorrangig Wohnen zuzulassen. Die zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der dafür von der Ortsgemeinde beauftragten Fachplanung. Das betrifft nicht nur die Abgrenzung der Verkehrsflächen, sondern auch die in der Planzeichnung aufgeführten Höhen der Fahrbahnränder, die als Bezug für die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe herangezogen werden.

Innerhalb der neuen Bauflächen sorgen Baugrenzen dafür, dass die Gebäude einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten. Zu den Tennisplätzen hin ist zudem die Bautiefe auf 20 m von der Straße aus begrenzt, um auch dort angemessene Abstände zu wahren. Im Übergang von der bestehenden zur neuen Bebauung ist der Standort einer Trafo-Station zur Stromversorgung vorgesehen. Die nordöstlich der Tennisplätze auf dem Gemeindegrundstück geplante Spielplatz wird über einen Grünstreifen von der öffentlichen Straße aus erschlossen. Ebenso wie bei der Grünfläche an der Südseite der

Ringerschließung sorgen Abrundungen der Grünflächen zu den Wohngebietsflächen dafür, dass dort die Möglichkeit bleibt, zu einem späteren Zeitpunkt das Erschließungsnetz zu erweitern, ohne dann dafür Grunderwerb tätigen und in bebaute Grundstücke eingreifen zu müssen.

In der Planzeichnung sind zudem die für Regenrückhaltmaßnahmen vorgesehenen Flächen als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Umgrenzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB aufgenommen.

### Flächenbilanz

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Gesamtfläche                                      | ca. 91.375 qm            |
| Fläche für den Gemeinbedarf (KITA)                | ca. 3.732 qm             |
| Dorfgebiet MD                                     | ca. 30.730 qm            |
| Allgemeines Wohngebiet (WA-2, Bestand)            | ca. 22.890 qm            |
| Allgemeines Wohngebiet (WA-1, neu)                | ca. 24.536 qm            |
| Verkehrsfläche (Bestand)                          | ca. 2.750 qm             |
| Verkehrsfläche (neu)                              | ca. 3.857 qm             |
| VBZ Zufahrt zum Sportgelände                      | ca. 635 qm               |
| VBZ Fußweg  | ca. 35 qm                |
| Grünfläche  | ca. 2.210 m <sup>2</sup> |
| + öffentliche Grünfläche für die Regenrückhaltung | ca. 4.543 m <sup>2</sup> |

### Erschließung

#### Verkehrerschließung

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss „Im Neuen Garten“, der über die „Freiherr-vom-Stein-Straße“ an die Hauptstraße angeschlossen wird. Für die neuen Erschließungsstraßen hat die Ortsgemeinde eine Fachplanung in Auftrag gegeben, aus der sich sowohl die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen als auch die Höhen des Fahrbahnrandes ergeben.





Die geplanten Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 6,50 m vorgesehen. Der Querschnitt teilt sich wie folgt auf.

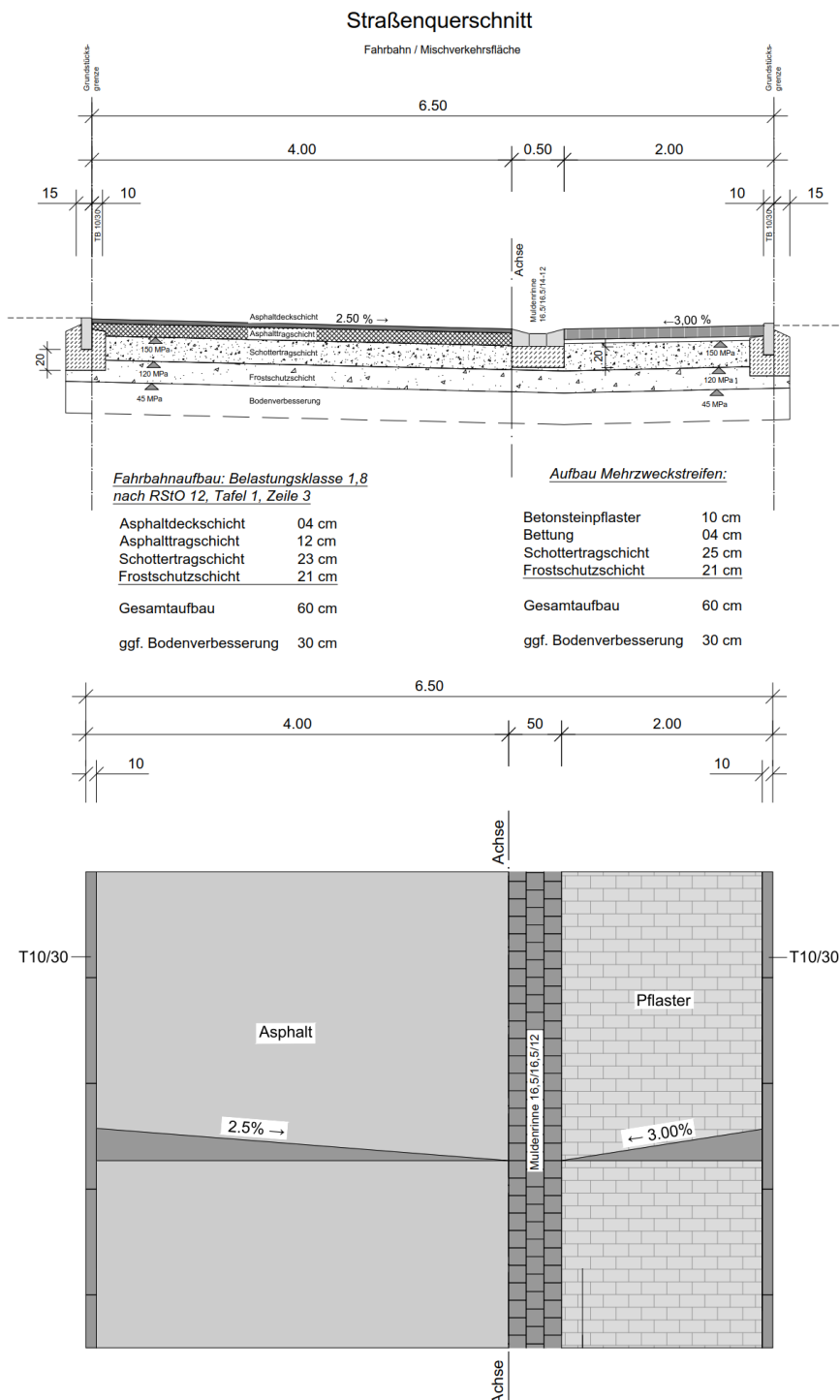


Abb. 13: Auszug aus der Fachplanung vom 07.10.2021

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken selbst zu gewährleisten.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über eine entsprechende Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen. Die neuen Leitungen sollen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen verlegt werden.

### Abwasserbeseitigung

#### *Schmutzwasser*

Der Anschluss an den bestehenden Mischwasser-Kanal der "Freiherr-vom-Stein-Straße" ist durch den bereits herausgelegten Kanal in der Straße "Im Neuen Garten" vorbereitet. Die Tiefenlage von etwa 2,70 m ermöglicht eine Erschließung des kompletten Gebietes, wobei Übertiefen (bis rd. 4,5 m) in der Haupterschließungsstraße und dem östlichen Seitenast erforderlich sind, um die Anbindung aller Baugrundstücke zu ermöglichen.

Das Schmutzwasser wurde bei der Drosselmenge des Regenrückhaltebeckens Sessenhausen und der weitergehenden Regenentlastungsanlagen sowie der Kläranlage Wienau im Rahmen der aktuellen SMUSI-Nachrechnung berücksichtigt.

#### *Regenwasser*

Die im Baugebiet angedachten Rohre können parallel zum Straßenverlauf hergestellt werden und an den in der bestehenden Straße "Im Neuen Garten" bereits vorhandenen Regenwasserkanal DN 600 anbinden. Dieser ist momentan an der Einmündung zur "Freiherr-vom-Stein-Straße" provisorisch an den Mischwasser-Kanal angeschlossen und muss von dort aus entlang der vorgenannten Straße etwa 230 m nach Osten weitergeführt werden, voraussichtlich ebenfalls in DN 600. Nach Querung der "Ellenhäuser Straße" (etwa 35 m) kann der Kanal über die Straße "In der Dasbach" (etwa 135 m) zum möglichen Standort einer Regenrückhalteanlage (Flur 9, Flurstück 2/2 und Flur 12, Flurstück 42) geführt werden, der in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche für diesen Zweck festgesetzt ist. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann gemäß Abstimmung mit den Wasserbehörden auf Basis eines 5-jährlichen Regenereignisses berechnet werden und ist auf der vorgesehenen Parzelle realisierbar.



tung

Abb. 14: Fläche für die Regenrückhaltung

(Quelle: LANIS-RLP)

## **E. Begründung der Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Auf den neuen Baugrundstücken auf den Flächen mit der Kennzeichnung WA-1 sind grundsätzlich im Sinne des vormaligen § 13b BauGB nur Wohnhäuser zulässig. Als Ausnahme und untergeordnete Nutzung können Wohnhäuser auch einen Handwerks- oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb beinhalten. Es soll so kleinen Handwerksbetrieben oder Unternehmensgründern ermöglicht und erleichtert werden, ihre berufliche Tätigkeit ohne hohe Investitionen in ihrem Wohnhaus ausüben zu können und damit Wohnen und Arbeiten nicht räumlich trennen zu müssen. Voraussetzung für die Ausnahme ist, dass das Handwerk oder Gewerbe mit dem Wohnen verträglich ist. Das gilt sowohl für Lärm oder sonstige Emissionen als auch für das entstehende Verkehrsaufkommen. Alle sonstigen in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen. Solche Nutzungen sind meist publikumsintensive und verkehrserzeugende Nutzungen, die über den Anliegerverkehr hinausgehen, zu unverhältnismäßig starken Störungen führen und zudem den gewünschten Charakter eines Wohngebietes beeinträchtigen können.

Für die Bereiche der bereits vorhandenen Bebauung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße und ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entlang der Hauptstraße und der Ellenhäuser Straße fest. Abweichende Vorgaben zu den Bestimmungen der §§ 4 und 5 BauNVO werden dort wegen des bestehenden Baurechts nicht getroffen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll für alle drei Teilbereiche gleichermaßen gelten. Für eine dörflich geprägte Bebauung typisch sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl wird selbst für die Bebauung im Dorfgebiet mit dem nach § 17 BauNVO anzusetzenden Wert für Wohnbebauung von  $GRZ = 0,4$  als Obergrenze festgesetzt. Entsprechend der zulässigen zwei Vollgeschosse ergibt sich eine Geschossflächenzahl von  $GFZ = 0,8$  als Obergrenze. Damit zwei Vollgeschosse zweckmäßig realisiert werden können, die Häuser aber nicht übermäßig hoch werden, wird die zulässige Traufhöhe auf maximal 6,50 m und die Firsthöhe auf maximal 9,50 m festgesetzt. Damit bei einem Pultdach einseitig keine zu hohe Außenwand entstehen kann, darf die Firsthöhe dort nur maximal 7,50 m betragen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Attika-Höhen über dem obersten Geschoss. Damit ist ein Staffelgeschoss oberhalb von zwei Vollgeschossen nicht zulässig. Die Traufhöhe gilt als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die oberste Dachbegrenzungskante. Der Bezug für die Trauf- und Firsthöhe sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben auf den Erschließungsstraßen, bezogen auf den Fahrbahnrand am höchsten Punkt der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche. An der Hauptstraße und der Ellenhäuser Straße gilt als Bezug die Höhe der Fahrbahnachse der vorhandenen Fahrbahn.

### Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt, bei der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bestehende bauliche Anlagen sind ggf. davon ausgenommen.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen bzw. Baugrenzen in der Planzeichnung soll die Anordnung der Gebäude in Bezug auf die Erschließungsanlagen bestimmen und ein zu weites Abrücken von der Straße mit entsprechend langen Zugängen und Zufahrten verhindern, dem jeweiligen Bauherrn unter Beachtung allgemein gültiger Vorgaben (z.B. Grenzabstände) jedoch ein angemessenes Maß an Freiheit bei der Platzierung der Gebäude einräumen und auch die Nutzung von Solarenergie ermöglichen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrswegen (Straßen und Fußwege) sind von jeglicher Bebauung (Hochbauten) freizuhalten. Abweichend hiervon sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude in einem Abstand von mindestens 1,0 m zu Fußwegen zulässig. Außerdem sind nicht überdachte Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bestehende bauliche Anlagen sind wiederum davon ausgenommen.

### Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrswegen (Straßen und Fußwege) unzulässig. Bestehende bauliche Anlagen sind davon ausgenommen. Damit soll eine optische Einengung des Straßenraums vermieden werden.

### höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Erfahrungen zeigen, dass Mehrfamilienhäuser ohne Einschränkung der Wohneinheiten in einem überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Umfeld ein starkes Konfliktpotential besitzen. Dies wird u.a. durch den auftretenden Verkehr und häufigere Wechsel der Bewohner verursacht. Zudem fügen sich große Mehrfamilienhäuser i.d.R. durch ihr äußeres Erscheinungsbild nicht oder nur unzureichend in eine dörfliche Einfamilienhausbebauung ein und werden daher durch die Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude ausgeschlossen.

Für das Allgemeine Wohngebiet **WA-1** und **WA-2** wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei Einzelhäusern auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude und bei Doppelhäusern auf max. 1 Wohnung pro Gebäude/Doppelhaushälfte beschränkt. Die festgesetzten Werte gelten auch für gemischt genutzte Gebäude. Bestehende bauliche Anlagen sind davon ausgenommen.

Im Dorfgebiet **MD** dürfen bei Einzelhäusern bis zu 4 Wohnungen pro Gebäude und bei Doppelhäusern bis zu 2 Wohnung pro Gebäude/Doppelhaushälfte errichtet werden, um solche Vorhaben nicht generell auszuschließen, jedoch auf Bereiche zu beschränken, die von überörtlichen Straßen erschlossen werden und nicht ausschließlich von Anliegerverkehr geprägt sind.

Die festgesetzten Werte gelten auch für gemischt genutzte Gebäude. Bestehende bauliche Anlagen sind davon ausgenommen. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen darf auch nicht durch eine Umnutzung zunächst für sonstige Nutzungen genehmigter Räumlichkeiten überschritten werden. Soweit die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bereits ausgeschöpft wird, ist eine nachträgliche Nutzungsänderung vormaliger Räumlichkeiten für nicht störende Handwerks-/oder Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen als „dritte Wohnung“ gemäß den getroffenen Festsetzungen unzulässig.

#### Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Um die Frage der schalltechnischen Verträglichkeit mit Lärmquellen zu prüfen, die auf das Plangebiet einwirken, hat die Ortsgemeinde ein Schalltechnisches Prognosegutachten in Auftrag gegeben. Im Ergebnis zeigt sich, dass es entlang der Hauptstraße und der Ellenhäuser Straße zu Überschreitungen der für ein Dorfgebiet geltenden Orientierungswerte kommt. Im Schalltechnischen Prognosegutachten sind maßgebliche Außenlärmpegel tags und nachts ermittelt und plangrafisch dargestellt, nach denen die Anforderungen an die Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auszulegen sind. Diese Vorgaben zum passiven Schallschutz wurden nach den Empfehlungen des Gutachtens in die Festsetzungen übernommen. Das Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

#### Örtliche Bauvorschriften gem. LBauO RLP

Für bauliche Anlagen sind alle Dachformen zulässig. Damit sind auch Gebäude mit Flachdach zulässig, jedoch nur bis zum Maß der festgesetzten Traufhöhe. Oberhalb der Traufhöhe sind nur geneigte Dächer bis 45° zulässig. Diese Festsetzung soll dem Charakter der vorhandenen Bebauung Rechnung tragen und dennoch „moderne“ Gebäude mit Flachdach, ggf. eingeschossig mit Staffelgeschoss, nicht ausschließen.

Das je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte mindestens 2 separat von der öffentlichen Straße aus anfahrbare Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten sind, soll die öffentliche Straße als potenziellen Parkraum entlasten und gewährleisten, dass die Befahrbarkeit der Straßen nicht durch eine hohe Anzahl dort parkender Fahrzeuge beeinträchtigt wird.

Verfügt ein Einzelhaus über zwei Wohnungen, ist/sind für die kleinere Wohnung bei einer Wohnfläche bis zu 45 qm ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz und bei einer Wohnfläche über 45 qm zwei zusätzliche Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Um der genannten Zielsetzung gerecht werden zu können, müssen die zusätzlichen Stellplätze ebenfalls separat von der öffentlichen Straße aus anfahrbar sein. Als Pkw-Stellplätze sind auch separat von der öffentlichen Straße anfahrbare Garagen und Carports zulässig.

Ob für nicht störende Handwerks-/oder Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen zusätzliche Stellplätze erforderlich sind, ist im Einzelfall gemäß den Vorgaben des § 47 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu prüfen und nachzuweisen.

## **F. Umweltbelange**

Die planungsrelevanten Umweltbelange einschließlich der zum Ausgleich des durch das neu Baugebiet entstehenden Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden im nachfolgenden Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB behandelt.

## G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

|  |
|--|
| BEARBEITET   |
| <b>PLANUNGSBÜRO<br/>DITTRICH</b>                                        |
| PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG<br>Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)<br>+49 2683 9850 0 <a href="http://www.pd-dittrich.de">www.pd-dittrich.de</a> |
| Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:<br><a href="http://www.pd-dittrich.de/pflichtangaben">www.pd-dittrich.de/pflichtangaben</a>              |

|   |
|---|
| <b>Anerkannt:</b>                                       |
| Ortsgemeinde Sessenhausen<br>.....<br>Ortsbürgermeister |
| .....<br>Sessenhausen, .....                            |

Bebauungsplan  
**„Im Neuen Garten“**  
Ergänzendes Verfahren  
nach §§ 214 und 215a BauGB

**Ortsgemeinde Sessenhausen**  
**Verbandsgemeinde Selters**  
Westerwaldkreis  
Rheinland-Pfalz

**III. Umweltbericht**  
gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

in der Fassung für die Offenlage  
gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 214 und 215a BauGB



## A. Einleitung

### 1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

#### **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Die Ortsgemeinde Sessenhausen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Bauflächen am südlichen Ortsrand und dabei gleichzeitig Grundlagen für den Ausbau bestehender Erschließungsstraßen, insbesondere der Freiherr-vom-Stein-Straße, schaffen. Der Bebauungsplan beinhaltet daher nicht nur die neuen Bauflächen (WA-1), für die das Verfahren nach § 215a (vormals § 13b) BauGB angewendet wird, sondern auch die bestehende Bebauung südlich der Hauptstraße L 306 und westlich der Ellenhäuser Straße K 131. Bei der Art der baulichen Nutzung wird die bestehende Bebauung, die über die Hauptstraße und Ellenhäuser Straße erschlossen ist, als Dorfgebiet (MD) und die übrige vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA-2) festgesetzt. Neben den privaten Baugrundstücken ist auch die bestehende Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf in die Planung aufgenommen.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen die neuen Bauflächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern oder Doppelhäusern bereitgestellt werden. Der Zielsetzung des vormaligen § 13b BauGB entsprechend beschränkt sich die zulässige Nutzung im Wesentlichen auf Wohngebäude. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem vorliegenden Entwurf können am südlichen Ortsrand über eine Verlängerung der Straße „Im Neuen Garten“ bis zu etwa 38 neue Baugrundstücke erschlossen werden. Die Anbindung soll ausschließlich an dieser Straße erfolgen.

Das Verfahren wurde 2022 als vereinfachtes/beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB begonnen. Mit der Änderung des Baugesetzbuches Ende 2023 wurde § 13b BauGB gestrichen, da dieser gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) nicht EU-rechtskonform bezogen auf den Umgang mit Umweltbelangen ist. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am 27.07.2023 erfolgt. Die Frist nach § 215 BauGB ist noch nicht beendet. Ein Ergänzendes Verfahren zur Rechtssicherheit ist nach §§ 214 und 215a BauGB möglich. Dass Umweltbelange planungs- und abwägungsrelevant betroffen sind, zeigen bereits die bisherigen Planunterlagen, insbesondere Belange des Arten- und Pauschalschutzes. Insofern ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 BauGB entbehrlich. Das Ergänzende Verfahren wird daher mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Die Bewertung der Umweltbelange bezieht sich weitgehend auf die neuen Bauflächen (WA-1) und deren Erschließung, die bisher planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind und für die der vorliegende Bebauungsplan erstmals Baurecht schafft. Für die Teilbereiche, für die bereits Baurecht nach § 34 BauGB (MD, WA-2, KITA, vorhandene Verkehrsflächen) besteht, bleiben die Umweltbelange von der Aufstellung des Bebauungsplanes unberührt und werden daher nicht in die Bewertung einbezogen. Die Grünflächen für die Regenrückhaltung werden im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gesondert bewertet.

Die Darstellungen und Bewertungen basieren auf Bestandserhebungen zu Beginn des Verfahrens 2020/2021. In der Folge haben sich die neuen Bauflächen nicht relevant verändert, wie der nachfolgende Vergleich der Luftbilder zeigt.



Abb. 15: Luftbild von 2020 (Quelle: LANIS-RLP)



Abb. 16: Luftbild von 2024 (Quelle: LANIS-RLP)

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Gesamtfläche                                      | ca. 91.375 qm            |
| Fläche für den Gemeinbedarf (KITA)                | ca. 3.732 qm             |
| Dorfgebiet MD                                     | ca. 30.730 qm            |
| Allgemeines Wohngebiet (WA-2, Bestand)            | ca. 22.890 qm            |
| Allgemeines Wohngebiet (WA-1, neu)                | ca. 24.536 qm            |
| Verkehrsfläche (Bestand)                          | ca. 2.750 qm             |
| Verkehrsfläche (neu)                              | ca. 3.857 qm             |
| VBZ - Zufahrt zum Sportgelände                    | ca. 635 qm               |
| VBZ - Fußweg                                      | ca. 35 qm                |
| Grünfläche  | ca. 2.210 m <sup>2</sup> |
| + öffentliche Grünfläche für die Regenrückhaltung | ca. 4.543 m <sup>2</sup> |

## 2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

**Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden**

### a) Fachgesetze

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des Arten-, Natur- und Schallschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

## b) Schutzgebiete

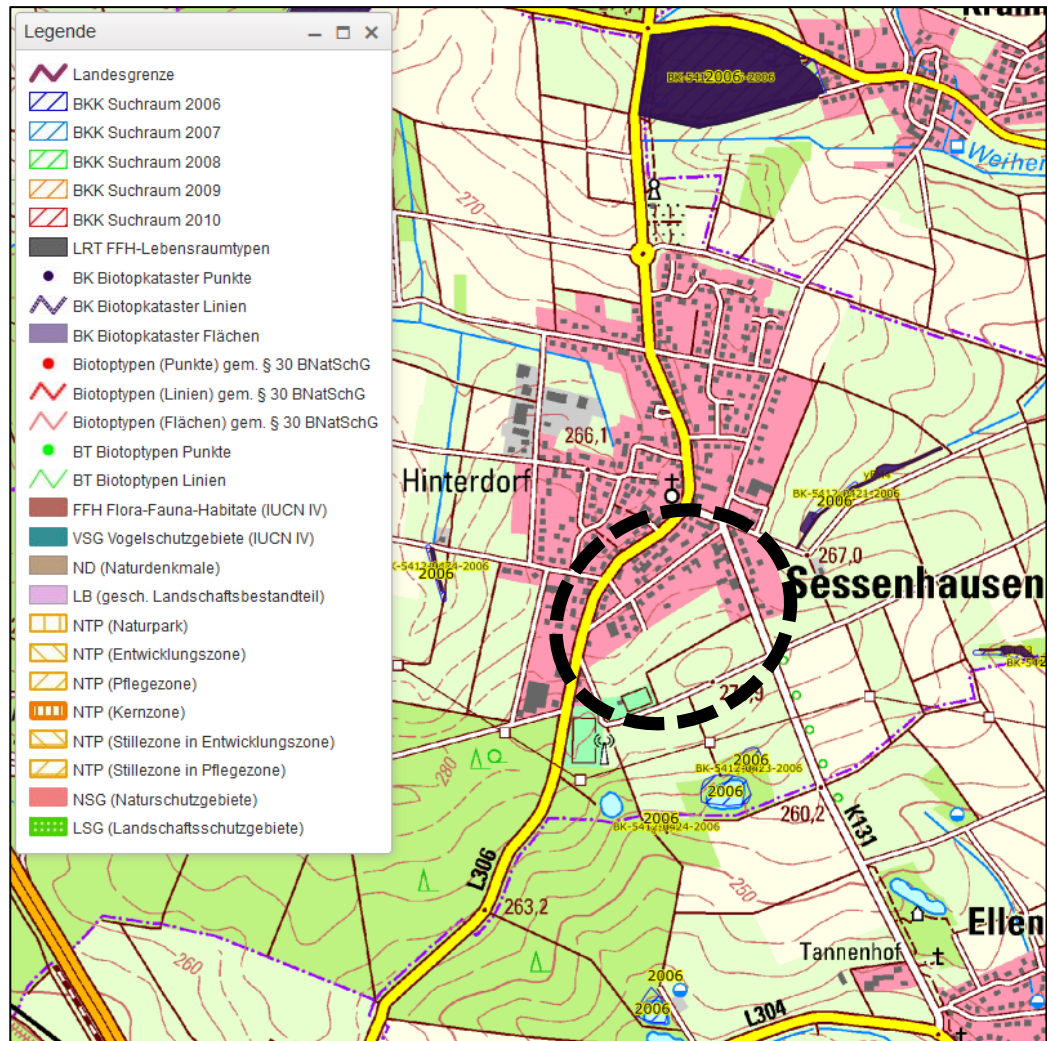


Abb. 17: Schutzgebiete und Biotopkataster (Quelle: LANIS RLP)

Von der Ausweisung der neuen Bauflächen und der Bestandsüberplanung im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind weder Schutzgebiete noch kartierte Biotope betroffen.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### **Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden**

##### a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

---

#### **Schutzgut Mensch**

Die neuen Bauflächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und dienen der Erzeugung von Tierfutter (Heu). Relevante Beeinträchtigungen der Wohnqualität des Umfeldes gehen davon nicht aus. Die neuen Bauflächen haben keine relevante Bedeutung für Freizeit und Erholung.

Im schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 06.05.2021 sind sowohl die bestehenden Geräuscheinwirkungen des Verkehrs als auch die des angrenzenden Sportgeländes und nahegelegenen Gewerbes ermittelt und bewertet, mit folgenden Ergebnissen.

---

*Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr, den Betrieb der gewerblichen Nutzungsbereiche westlich der Hauptstraße sowie der südlich gelegenen Tennisanlage innerhalb des Bebauungsplangebietes "Im neuen Garten" in Sessenhausen prognostiziert. Auf Grundlage der prognostizierten Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass die schalltechnischen Anforderungswerte gemäß der TA Lärm sowie der 18. BImSchV innerhalb des Plangebietes während des Tages- und Nachtzeitraumes unterschritten, also eingehalten werden. In Bezug auf die einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche ist festzustellen, dass die Orientierungswerte für Misch-/Dorfgebiete gemäß DIN 18005 im straßennahen Randbereich des Bebauungsplangebietes teilweise um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.*

---

#### **Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz**

Zur Bedeutung der neuen Bauflächen und der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz, wurde vom Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert eine Artenschutzrechtliche Prognose durchgeführt, die als Anlage beigefügt ist und im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen kommt. Dabei ist zu beachten, dass die Bewertung und Bezeichnung als Eingriffsgebiet auch vorsorglich Flächen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beinhalten, für die mit der vorliegenden Planung (derzeit) kein Baurecht geschaffen wird.

---

Das für die Neubebauung mit Wohnhäusern geplante Eingriffsgebiet ist ländlich geprägt und umfasst mit einer Gesamtgröße von etwa 4,6 ha. ... Die Eingriffsfläche besteht neben kleineren Gehölzstreifen fast ausschließlich aus Wiesen- und Weideflächen und wird durch einen Landwirtschaftsweg in eine nördliche und südliche Hälfte unterteilt. Die nördliche Hälfte des Eingriffsgebietes grenzt direkt an die Wohnhäuser und Gärten des südlichen Siedlungsrandes an. Im Osten befindet sich ein Gehöft mit mehreren Schuppen hinter dem die Ellenhäuser Straße verläuft. Die südliche Hälfte besteht vorwiegend aus Weideflächen und grenzt im Osten direkt an die Ellenhäuser Straße. Südlich des Eingriffsgebietes befinden sich hinter einem befestigten Landwirtschaftsweg weitere Weide- und Agrarnutzflächen. Im Westen bzw. Südwesten liegt benachbart zum Eingriffsgebiet, und durch Gehölze zu einer Weidefläche abgegrenzt, die Tennisanlage von Sessenhausen. Zwischen den Weideflächen liegt ein Gehölzstreifen aus mehreren Bäumen.



Abb. 18: Untersuchungsgebiet der Artenschutzrechtlichen Prognose

Das Eingriffsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet. Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotop befinden sich in einer Entfernung von circa 200 m. Dabei liegen südlich des Eingriffsgebietes die nach § 30 gesetzlich geschützten Biotop BT5412-0737-2006 „Kleingewässer S Sessenhausen“ und BT5412-0728-2006 „Sickerquelle S Sessenhausen“ sowie nordöstlich, hinter der Ellenhäuser Straße BT5412-0733-2006 „Quellbach O Sessenhausen“ (LANIS, letzter Zugriff 02.07.2020). Vorbelastungen im Eingriffsgebiet bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und Weidehaltung, der direkten Siedlungsnähe, den umliegenden Straßen (Hauptstraße (L306) und Ellenhäuser Straße (K131)) und der damit verbundenen Verkehrsbelastung mit visuellen Reizen, Lärm-, Schadstoff- und Lichtemissionen. Die Fläche wird stark von Fußgängern frequentiert. Die Vorbelastung im Eingriffsgebiet wird aufgrund der

bisherigen Nutzung und der starken Frequentierung mit Fußgängern und Hunden als hoch eingestuft.

Um die betroffenen Flurstücke (Eingriffsgebiet) hinsichtlich ihrer Bedeutung für europäisch geschützte Arten einschätzen zu können, wurde am 28.05.2020 bei sonnigen Witterungsbedingungen (20°C, sonnig, 0% Wolken, leichter Wind) eine Ortsbegehung durchgeführt. Dabei wurde auf vorkommende Arten, Nester und Quartierpotentiale (Spalten an Gebäuden, Baumhöhlen, Heckenstrukturen, Totholz, Reisighaufen, Trockenmauern etc.) im Eingriffsgebiet, sowie angrenzender Strukturen geachtet. Die Eingriffsfläche wird von einem Landwirtschaftsweg in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterteilt. Der nördliche Teil, der direkt an den südlichen Siedlungsrand von Sessenhausen angrenzt besteht aus einer Fettwiese, die wahrscheinlich für die Heuernte, bzw. Silage-Aufbereitung, vorgesehen ist. Im Osten schließt ein Gehöft mit mehreren Schuppen sowie Gehölzen an das Eingriffsgebiet an. Etwa mittig ragt im Norden des Eingriffsgebietes eine kleine gepflegte Wiesenfläche mit Obstbäumen und Brennholzstapeln in den Siedlungsbereich hinein. An einem der Obstbäume konnte eine Stammsfußhöhle festgestellt werden, die Fledermäusen als Zwischenquartier dienen kann. Auch die aufgeschichteten Brennholzstapel, die Schuppen um das Gehöft und Wohnhäuser im Siedlungsbereich bieten potenzielle Quartiere für Fledermäuse (Hinter Attikaverkleidung, Hinter Regenrinne, Spalten im Brennholzstapel etc.) und Vögel. Die im Eingriffsgebiet zugänglichen potenziellen Quartiermöglichkeiten (Baumhöhle, Brennholzstapel und Außenseite der direkt am Eingriffsgebiet liegenden Schuppen) lieferten jedoch keine indirekten (Kot, Federn, Fraßspuren etc.) oder direkten Hinweise auf einen Besatz durch Fledermäuse oder Vögel. Auf der südlich des Landwirtschaftsweges gelegenen Fläche finden sich östlich der Tennissport-Anlage vor allem Weideflächen, die durch schmale Gehölzreihen unterteilt werden. Die nicht vom Eingriff betroffene Tennissport-Anlage wird von Gehölzen im Norden, Osten und Süden ummantelt, die ebenfalls nicht vom Eingriff betroffen sind. Im Osten schließt eine Weidefläche an, die durch einen Gehölzstreifen mit Trampelpfad von der nächsten Weidefläche abgegrenzt wird. Hier konnte ein Vogelnest, wahrscheinlich Rabenkrähennest, in einer Baumkrone festgestellt werden. Der nördliche Teil dieses Gehölzstreifens besteht vorwiegend aus Nadelgehölzen, während im südlichen Teil Laubgehölze dominieren. Weitere Nester oder Baumhöhlen konnten im Eingriffsgebiet zwar nicht festgestellt werden, die Vegetation war in einigen Bereichen allerdings auch sehr dicht. In diesen Vegetationsdickichten konnte keine Sichtkontrolle durchgeführt werden, so dass dort weitere Nester oder Baumhöhlungen möglich sind. Im Südwesten, außerhalb des Eingriffsgebietes, südlich der Tennissport-Anlage befindet sich ein Baum mit Baumhöhlen, die nicht weiter inspiziert wurden. Die Höhlen stellen potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Vögel dar. Die Gehölzstreifen außerhalb und im Eingriffsgebiet können zusammen als Leitlinien für Flugstraßen von Vögeln und Fledermäusen dienen. Während der Orts-Begehung konnten nur ubiquitäre Vogelarten, wie Rabenkrähe, Haussperling, Rotkehlchen, Elster, Goldammer und Amsel im Eingriffsgebiet und Umgebung beobachtet werden. Die vom Eingriff betroffene Wiesenfläche wurde während der

*Begehung häufig durch Fußgänger mit Hunden und Kindern durchlaufen. Insgesamt wird die Eingriffsfläche stark anthropogen genutzt.*

*Für das Vorhaben wurde keine umfassende Kartierung zum Vorkommen einzelner Artengruppen durchgeführt. Die Ermittlung der betroffenen Arten erfolgt daher durch eine Potenzialanalyse, bei der die recherchierten Daten und die Biotopstrukturen in Bezug auf die Habitatqualitäten für die Arten verglichen werden (worst-case-Szenario).*

*Säugetiere:*

*Haselmaus: Die Haselmaus bevorzugt Laub- und Mischwälder mit ausgeprägtem Unterwuchs. Sie kommt jedoch auch in gebüschreichen Parks, Obstgärten, Feldgehölzen und Hecken vor. Die nachtaktive Haselmaus verbringt den Tag im Ruhezustand, den sogenannten Torpor, in einem ihrer angelegten Freinester oder in Baumhöhlen und hält sich während ihrer Aktivitätsphase im Sommer selten am Boden auf. Haselmäuse gelten als streng arboreal und besonders sensibel gegenüber der Zerschneidung von Lebensräumen. Eine Lücke von wenigen Metern ( $\leq 6$  m) kann schon als Barriere wirken. Zum Winterschlaf ziehen sie sich jedoch in Nester am Boden unter der Laubschicht, zwischen Baumwurzeln, unter Stämmen, Holzstapeln und Reisighaufen oder in andere frostfreie Spalten zurück. Aufgrund einer fehlenden Vernetzung der schmalen Gehölzstreifen im Eingriffsgebiet zwischen den Weideflächen sowie deren Beschaffenheit kann ein Vorkommen der Haselmaus im Eingriffsgebiet ausgeschlossen werden.*

*Wildkatze: Als Leitart für kaum zerschnittene, möglichst naturnahe waldreiche Landschaften lebt sie in Wäldern mit reichlich Unterwuchs. Bevorzugte Nahrungsflächen sind Waldränder, Waldlichtungen, waldnahe Wiesen und Felder, aber auch weiter entfernt gelegene gehölzreiche Offenlandbereiche (bis zu 1,5 km). Aufgrund des offenen bis halboffenen Landschaftscharakters ist von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Wildkatze im Eingriffsgebiet nicht auszugehen. Anzunehmen ist, dass durch das Planungsvorhaben ein Teil des Nahrungshabitats betroffen ist, diese Annahme sollte aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs durch die Umgebung kompensiert werden können, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen sollten.*

*Zwergfledermaus: Die Zwergfledermaus bezieht häufig Spaltenquartiere an und in Gebäuden. Daher kann eine Quartiernutzung der im Eingriffsgebiet stehenden Brennholzstapel (Sommer-, Zwischen- und Winterquartierpotenzial), der Baumstammhöhle (Sommer- und Zwischenquartierpotenzial), sowie der angrenzenden Häuser im Siedlungsbereich und der Schuppen durch die Zwergfledermaus, nicht sicher ausgeschlossen werden. Eine Nutzung der Fläche als Teilnahrungshabitat und der vorherrschenden Gehölzstrukturen als Flugstraße zwischen dem quartierbietenden Siedlungsbereich und der Umgebung ist möglich. Das Planungsvorhaben kann daher folgenden Auswirkungen begünstigen:*

- Quartierverlust (Sommer-, Zwischen- und Winterquartier)*
- Individuenverlust*
- Nahrungshabitatverlust*
- Verlust von Flugrouten bzw. Leitstrukturen*



*Vögel:*

*Aufgrund des Fehlens geeigneter Gewässer im Eingriffsgebiet, sowie im nahen Umfeld wird die Gruppe der wassergebundenen Vögel (Wasservögel) nicht weiter betrachtet. Ebenso werden die ubiquitären Arten wie Amsel, Haussperling, Rabenkrähe etc. bei denen aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit, des landesweit günstigen Erhaltungszustandes und i. d. R. durch einfache Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenbeschränkung auf die Wintermonate) Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können, nicht weiter berücksichtigt. Bei der Ortsbegehung konnten im Eingriffsgebiet weder Horste noch Spechthöhlen festgestellt werden. Ein Vorkommen von Greifvögeln und Spechten im Eingriffsgebiet als Nahrungsgast ist möglich. Das vorgefundene Rabenkrähennest stellt einen potenziellen Brutplatz für Greifvogelarten wie den Baumfalken dar, der selber keine Nester baut. Im Zuge der Orts-Begehung konnte jedoch kein Besatz des Rabenkrähennestes festgestellt werden. Nischen- und Höhlenbrüter sollten abgesehen von den Brennholzstapeln keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhehabitats im Eingriffsgebiet vorfinden, sie können jedoch in den benachbarten Schuppen und im Siedlungsbereich geeignete Strukturen vorfinden. Für die Boden- und Freibrüter (Neuntöter, Wiesenpieper, Wiesenschafstelze) kommt es durch das Planungsvorhaben gegebenenfalls zu einem Verlust von Brutrevieren im Eingriffsgebiet. Das Planungsvorhaben kann daher folgende Auswirkungen begünstigen:*

- Quartier- bzw. Brutrevierverlust*
- Individuenverlust*
- Nahrungshabitatverlust*
- Verlust von Flugrouten bzw. Leitstrukturen*

*Amphibien:*

*Im Eingriffsgebiet fehlen geeignete Laichgewässer für europäisch geschützte Amphibienarten. Die im Süden des Eingriffsgebietes in circa 200 m Entfernung im Wald liegenden Gewässer bilden kein geeignetes Habitat für die Kreuzkröte, die offene, vegetationsarme und trocken-warme Standorte bevorzugt. Das Eingriffsgebiet könnte jedoch von anderen Amphibienarten, wie dem Grasfrosch oder der Erdkröte (die beide nicht zu den FFH Anhang-IV-Arten gehören) auf ihren Laichwanderungen durchquert werden. Eine negative Auswirkung auf potenziell vorhandene Populationen in der Umgebung und deren Erhaltungszustand ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten. Im Folgenden wird die Artengruppe der Amphibien nicht weiter betrachtet.*

*Schmetterlinge:*

*Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling: Ein Vorkommen kann in Folge fehlender geeigneter Habitatbedingungen im Eingriffsgebiet für den Großen Wiesenknopf als Futter- und Eiablagepflanze ausgeschlossen werden. Im Folgenden wird die Artengruppe der Schmetterlinge nicht weiter betrachtet.*

*Käfer:*

*Hirschkäfer: Ein Vorkommen kann in Folge fehlender geeigneter Habitatbedingungen ausgeschlossen werden. Im Folgenden wird die Artengruppe der Käfer nicht weiter betrachtet.*

### Biotoptypen

Die neuen Bauflächen innerhalb des Bebauungsplans „Im neuen Garten“ sind von Fettwiesen, Fettweiden und vereinzelt Feldgehölzen geprägt, wobei die Gehölze überwiegend außerhalb der Abgrenzung der neuen Bauflächen bzw. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Die Aufnahme der Biotope erfolgte zu Beginn des Verfahrens.



Abb. 19: Plangebiet / Luftbild von 2024  
(Quelle: LANIS-RLP)

EA1 – Fettwiese, Flachlandausbildung. (Glatthaferwiese)

BA0 – Feldgehölz

EBO – Fettweide

BBO – Gebüsch, Strauchgruppe

VA0 – Verkehrsstraße

BF5 – Obstbaumgruppe



Abb. 20: Lageübersicht



Abb. 21: EA1 – Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese)

Artenarme Glatthaferwiese mit Vorkommen von Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Wiesenklees (*Trifolium pratense*)

BAO – Feldgehölz

Feldgehölz mit diversen Strauch- und Baumgehölzen, im Westen dominiert ein Bestand von Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Richtung Osten und Südosten kommen mehrere Arten vor: ein größerer Fichtenbestand (*Picea abies*), Einzelvorkommen von Eiche (*Quercus petraea*), Gemeiner Hasel (*Coryllus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hänge-Birke (*Betula pendula*). Im Unterholz stellenweise Brennnesseln (*Urtica dioica*) und Himbeeren (*Rubus idaeus*).

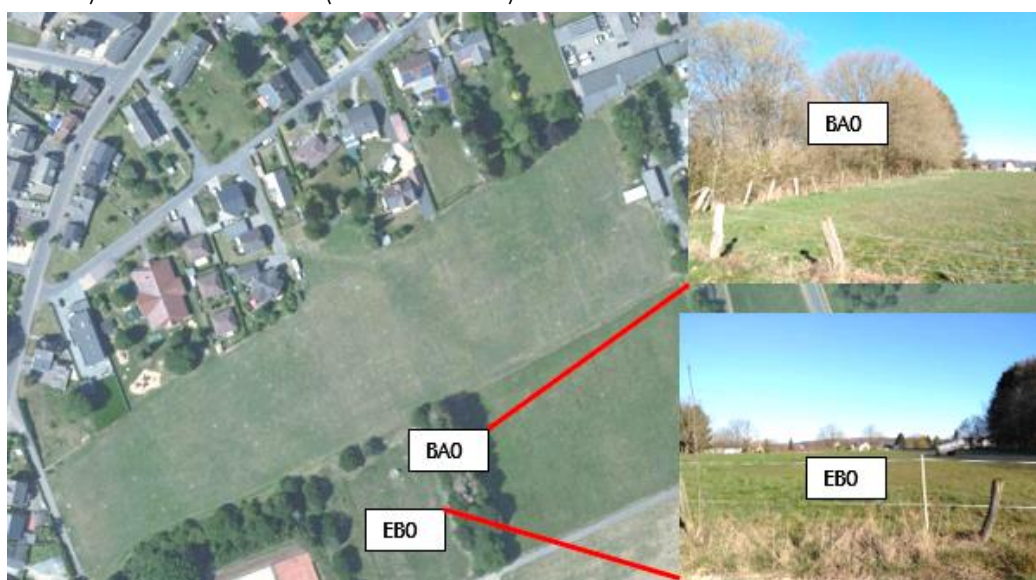


Abb. 22: EBO – Fettweide

Artenarme Fettweide mit diversen Gräsern, u.a Schafgarbe (*Achillea sp.*)

BA0 – Feldgehölz

Feldgehölz zum Süden hin mit Eichen (*Quercus* sp.) und Weiden (*Salix* sp.), im Norden mit Fichten (*Picea abies*). Im Unterholz und Randbereich Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schneeball (*Viburnum* sp.)



Abb. 23: BBO – Gebüsch, Strauchgruppe

Im Süden großer Bestand an Himbeeren (*Rubus idaeus*), nach Norden einzelne Wildbirnen (*Pyrus pyraster*), Haseln (*Coryllus avellana*) und Weiden (*Salix*).

EA1 – Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese)

Artenzusammensetzung wie oben.

EBO – Fettweide

Artenzusammensetzung wie oben.

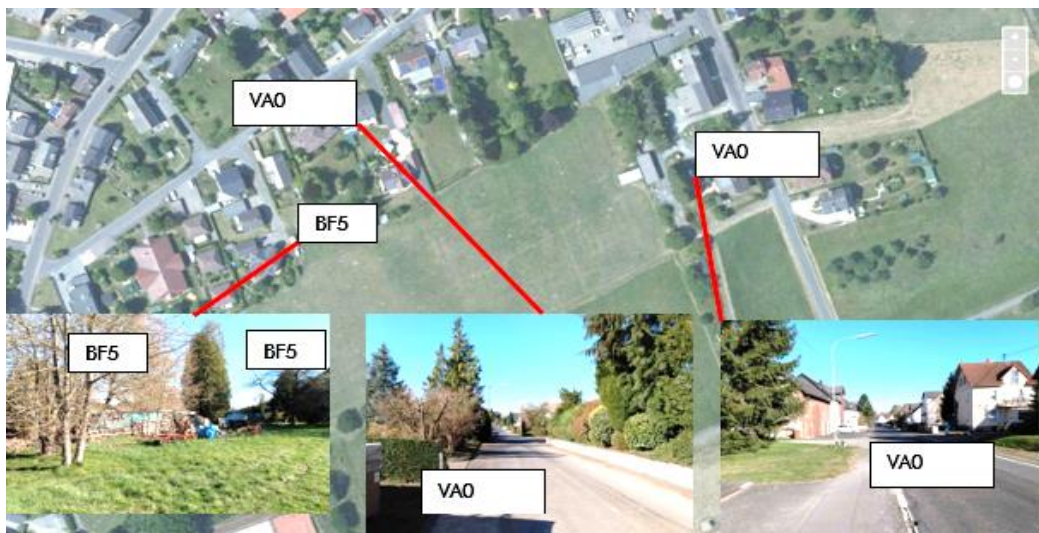


Abb. 24: VA0/HN1 – Verkehrsstraße/Gebäude

Siedlungsbereich mit diversen heimischen und nicht heimischen Gehölzen in Gärten

BF5 – Obstbaumgruppe

Obstbaumgruppe mit Apfel- und Birnenbäumen (*Malus* sp. und *Pyrus* sp.)

## Schutzgut Boden und Wasser

Nach Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz handelt es sich im Plangebiet um Lehmböden des feinklastischen Tertiärs mit im westlichen Teil hoher und östlich eher geringer Bodenfunktion, jeweils entsprechend hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial und einer Ackerzahl bis 80 im westlichen und bis 60 im östlichen Teil, beeinflusst durch die Grünlandnutzung. Der durchwurzelbare Boden reicht im westlichen Teil bis über 1,20 m, ansonsten bis in 1 m Tiefe. Es besteht keine oder nur eine sehr geringe Boden-erosionsgefährdung.

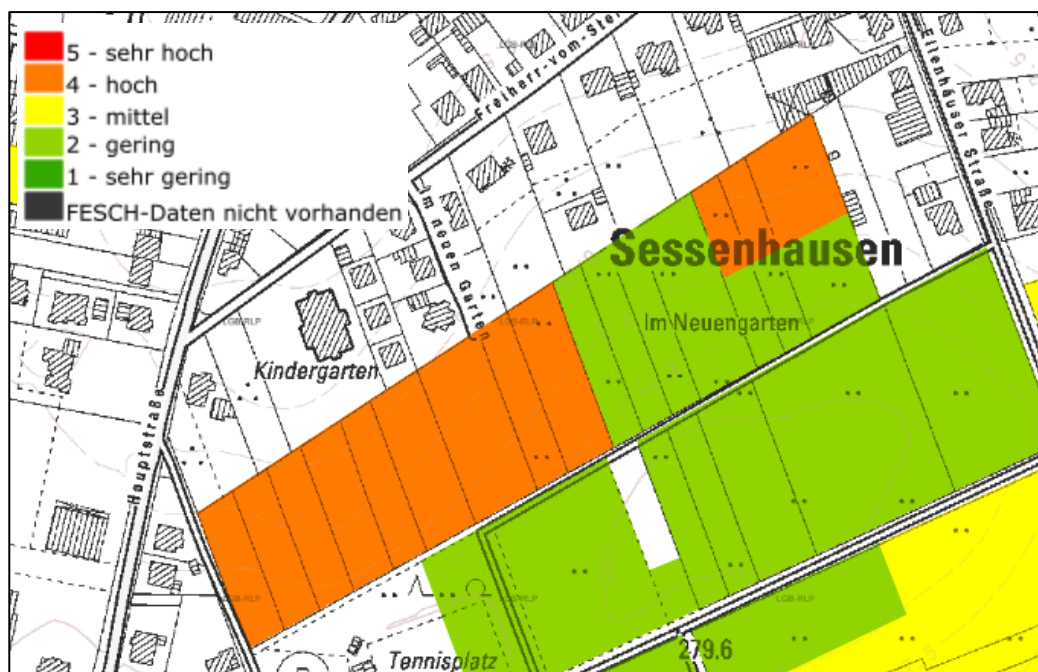


Abb. 25: Bodenfunktion (Quelle: Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz)

Hydrologisch ist das Plangebiet den silikatischen Porengrundwasserleitern mit äußerst geringer Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters zuzuordnen. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird als günstig bewertet.

## Schutzgut Klima

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei mäßig warmen bis warmen 8,5-9 °C und einem Jahresniederschlag 800-900 mm.

Auf den offenen Wiesenflächen entsteht in klaren Nächten potenziell Kaltluft, die topografiebedingt in die bebaute Ortslage abfließen und dort klimatisch ausgleichend wirken kann.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Wie die Luftbilder und nachfolgenden Abbildungen zeigen, haben die neuen Bauflächen zwischen Gehölzbeständen im Süden und der bebauten Ortslage im Westen, Norden und Nordosten sowie auf Grund der leicht nach Norden geneigten Hanglage keine besondere oder planungsrelevante landschaftliche Wirksamkeit.



Abb. 26: Rand der bebauten Ortslage von West nach Ost



Abb. 27: südlich angrenzende Gehölzbestände



Abb. 28: Blick von Westen über die neuen Bauflächen



Abb. 29: Blick vom östlichen Rand des Plangebietes in die Landschaft

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Von der Planung sind indirekt zwei Kulturdenkmäler betroffen (Kath. Ferialkirche Hauptstraße 37 und das Anwesen Hauptstraße 40), die sich in unmittelbarer Nähe zum Planbereich befinden. Dies ist für die Bauleitplanung insofern relevant, als dass die denkmalgeschützten Objekte nicht nur Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG, sondern auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG gilt. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Die vorgenannten Kulturdenkmäler wirken also in den Bereich der Bauleitplanung hinein. Die neu ausgewiesenen Bauflächen WA-1 sind davon jedoch nicht betroffen.

### **Wechselwirkungen**

Im Bereich der neu geplanten Bebauung stellt die landwirtschaftliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar, die jedoch für eine Kulturlandschaft als verträglich zu werten ist. Es werden durch die Landwirtschaft zwar Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt, wegen der jahrhundertelangen Tradition der Landwirtschaft leben in einer Kulturlandschaft jedoch auch viele, teils gefährdete Pflanzen und Tiere, die auf solche Nutzungsstrukturen angewiesen sind. Die insgesamt dörfliche Prägung hält das Maß der Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch menschliche Aktivitäten in verträglichem Rahmen. Über die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander noch weitgehend als naturnah zu werten. Niederschlagswasser kann versickern und damit auch die Standortbedingungen, insbesondere für die Pflanzen bestimmen.

Auf den bereits bebauten Flächen MD und WA-2 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf gibt es auf Grund der vorhandenen Nutzungen überwiegend keine natürlichen oder naturnahen Wechselwirkungen mehr.

### **b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet**

---

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

---

### **Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind im Bereich mit bereits bestehendem Baurecht (MD, WA-2 und KITA) baulichen Anlagen betroffen. Im Rahmen der für diese Bereiche getroffenen Festsetzungen können dort vorhandene bauliche Anlagen verändert und/oder rückgebaut oder neue Anlagen errichtet werden.

Innerhalb der neuen Bauflächen (WA-1) sind keine baulichen Anlagen vorhanden.



**Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**Fläche / Boden /Wasser

Durch die neuen Bauflächen können einschließlich Nebenanlagen und Erschließung bis zu ca. 18.600 qm bisheriger offener Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Niederschlagswasser soll von versiegelten Flächen gesondert gefasst und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden (siehe Erschließung).

Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Zu möglichen Auswirkungen der neuen Bauflächen im Hinblick auf den Artenschutz kommt das Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert zu folgenden Bewertungen.

---

Konfliktanalyse*(1) Tötungs- und Verletzungsverbot*

*Im Zuge der Baufeldräumung und während der Bauarbeiten können Jungtiere (Nestverluste mit Jungvögeln) oder ruhende Arten wie die Zwergfledermaus in ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten potentiell verletzt oder getötet werden. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 (1) BNatSchG und somit mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist somit möglich.*

*(2) Störungsverbot*

*Da davon ausgegangen werden kann, dass Arten auf der Eingriffsfläche und im nahen Umfeld Reproduktionsstätten besitzen ist es durchaus möglich, dass durch die Umsetzung der Planung Tierarten so erheblich gestört werden, dass Brutplätze von Vögeln durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren aufgegeben werden. Insbesondere Neuntöter und Wiesenpieper gelten als sehr störempfindlich mit einer geringen Fluchtdistanz. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 (2) kann nicht ausgeschlossen werden.*

*(3) Zerstörungs- und Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

*Der Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist direkt mit dem Erhaltungszustand einer Art verknüpft. Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten standorttreuer Arten unterliegen auch wenn sie nicht besetzt sind aber die betreffende Art mit hoher Wahrscheinlichkeit diese regelmäßig wieder aufsucht einem strengen Schutzstatus. Aus Artikel 12 Absatz 1 Buchstabe d) der FFH-Richtlinie 92/43/EWG „ergibt sich, dass die betreffenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch dann zu schützen sind, wenn sie nicht ständig besetzt sind, aber die betreffenden Arten mit einigermaßen großer Wahrscheinlichkeit an diese Stätten zurückkehren werden. Wird z.B. eine bestimmte Höhle jedes Jahr von einer Reihe von Fledermäusen zur Überwinterung genutzt (da diese Art die Gewohnheit hat, jedes Jahr in dasselbe Winterquartier zurückzukehren), so ist die Funktionalität dieser Höhle als Überwinterungsstätte auch im Sommer zu schützen, damit die Fledermäuse sie im Winter wieder nutzen können. Wenn andererseits*

---

*eine bestimmte Höhle nur gelegentlich für Fortpflanzungs- oder Rastzwecke genutzt wird, so erfüllt sie kaum die Voraussetzungen einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte“ (EU-KOMMISSION (2007), Kap. II.3.4.b). Ein Vorkommen von Vogelbrutplätzen sowie ein Quartier der Zwergfledermaus kann im Eingriffsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG ist somit möglich.*

Von den neuen Bauflächen sind folgende Biotope betroffen:

|   |               |
|---|---------------|
| EA3 Intensiv-Grünland / Fettwiese                       | ca. 25.915 qm |
| HM1 Grünanlage mit altem Baumbestand, extensiv gepflegt | ca. 1.660 qm  |
| HM3 Grünanlage ohne Baumbestand                         | ca. 850 qm    |



Abb. 30: von den neuen Bauflächen betroffene Biotope

#### Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **Art und Menge an Emissionen**

##### Schadstoffe

Relevante Schadstoffe sind nicht zu erwarten, insbesondere wenn im Zeichen der „Klimaneutralität“ zunehmend auf den Einsatz und die Verbrennung fossiler oder sonstiger Brennstoffe für Heizung und Kfz-Verkehr verzichtet wird.

##### Lärm

Mit einer Wohnbebauung sind außer dem üblichen Kfz-Verkehr durch Bewohner und Besucher keine relevanten Lärmbelastigungen zu erwarten.

### Erschütterungen

Planungsrelevante Erschütterungen sind ggf. außer bei der Ausführung von Baumaßnahmen bzw. Bauarbeiten nicht zu erwarten, die dann jedoch zeitlich begrenzt sind.

### Licht

Besondere Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das neue Baugelände wird nur soweit ausgeleuchtet, wie dieses für die Verkehrssicherungspflicht erforderlich ist.

### Wärme

Wärme entsteht im Wesentlichen durch Kfz-Verkehr sowie durch Heizungsanlagen. Klimarelevante Emissionen sind nicht zu erwarten.

### Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

### Verursachung von Belästigungen

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO entstehen durch die neu zulässige Wohnbebauung nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang für Sessenhausen untypisch und nicht verträglich sind.

Für Anliegerstraßen kann ein Verkehrsaufkommen von 100 bis 200 Kfz pro Spitzenstunde als verträglich gewertet werden. Bei etwa 38 neuen Baugrundstücken und durchschnittlich maximal 2-3 Fahrten/Fahrzeugen je Grundstück ist nicht davon auszugehen, dass die Belastungsgrenzen der Anliegerstraßen überschritten werden. Als Wohnweg oder Wohnstraßen können am Tag Verkehrsaufkommen bis 1500 bzw. 4000 Kfz als verträglich gewertet werden. Diese Werte werden ebenfalls deutlich unterschritten.

| Querschnitt              | Verkehrsstärke       | Charakterisierung  |
|--------------------------|----------------------|--|
| Wohnweg                  | unter 1.500 Kfz/d    | Mischfläche mit maßg. Aufenthaltsfunktion, verkehrsberuhigter Bereich      |
| Wohnstraße               | unter 4.000 Kfz/d    | Mischfläche mit maßg. Aufenthaltsfunktion, i.d.R. Tempo 30                 |
| Sammelstraße             | 4.000 – 8.000 Kfz/d  | Trennungsprinzip (unterschiedliche Bebauung, überwiegend Wohnen), Tempo 30 |
| Quartierstraße           | 4.000 – 10.000 Kfz/d | Trennungsprinzip (geschlossene, dichte Bebauung, gemischte Nutzung)        |
| Dörfliche Hauptstraße    | 2.000 – 10.000 Kfz/d | Trennungsprinzip, Tempo 50   |
| Örtliche Hauptstraße     | 4.000 – 18.000 Kfz/d | Trennungsprinzip, Tempo 50   |
| Örtliche Geschäftsstraße | 4.000 – 26.000 Kfz/d | Trennungsprinzip, hohe Fußgängerdichte (Kleinstädte)                       |
| Hauptgeschäftsstraße     | 8.000 – 26.000 Kfz/d | Trennungsprinzip, hohe Fußgängerdichte (Groß- und Mittelstädte)            |

Abb. 31: Verkehrsbelastungen nach RASt 06

### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Abfälle werden im Rahmen der üblichen Hausmüllentsorgung abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt. Schmutzwasser kann der bestehenden Kanalisation durch eine Erweiterung/Verlängerung in der Ortslage vorhandener Leitungen zugeführt werden (siehe Begründung ⇒ Erschließung).

#### **Risiken**

##### für die menschliche Gesundheit

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch die neu zulässige Wohnbebauung nicht zu erwarten.

##### für das kulturelle Erbe

Planungsrelevante Risiken sind auch für das kulturelle Erbe durch die neu zulässige Wohnbebauung nicht zu erwarten.

##### für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Planungsrelevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind durch die neu zulässige Wohnbebauung ebenfalls nicht zu erwarten.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Planungsrelevante Umweltauswirkungen durch die neu zulässige Wohnbebauung sind letztlich auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten. Außer der Nutzung bestehende Straßen hat die neuen Wohnbebauung keine relevanten Einfluß auf ihr Umfeld. Nach dem vorliegenden Schalltechnischen Prognosegutachten gibt es umgekehrt auch keine relevanten Auswirkungen durch Verkehr, Gewerbe und Freizeiteinrichtungen, die auf die neue Wohnbebauung einwirken.

### **Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Relevante Risiken durch Überflutungen sind an diesem Standort nicht zu erwarten. Wie die nachfolgenden Karten zeigen, kommt es zu keinem besonderen Zufluss von Niederschlagswasser ins Plangebiet. Lediglich am südlichen Rand kann bei extremen Regenereignissen von den dortigen Grünlandflächen Regenwasser dem Wirtschaftsweg zufließen und dem Gefälle folgend an einem Tiefpunkt in das Areal der neuen Bauflächen gelangen. Das auf den neuen Bauflächen auftreffende Niederschlagswasser wird künftig geordnet abgeführt und fließt dann nicht mehr der vorhandenen Bebauung zu. Die Anforderungen an den Umgang mit entsprechenden Niederschlagsmengen und -ereignissen gilt es bei der Entwässerungsplanung zu beachten.

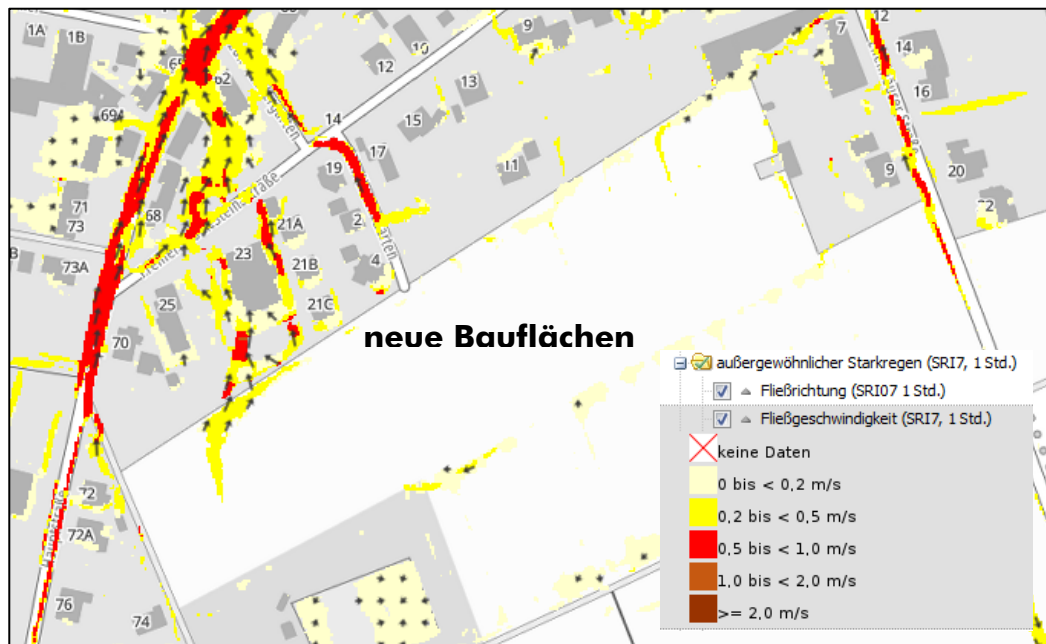


Abb. 32: Fließrichtung und Fließgeschwindigkeit bei außergewöhnlichen Starkregen

Auszug aus der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz

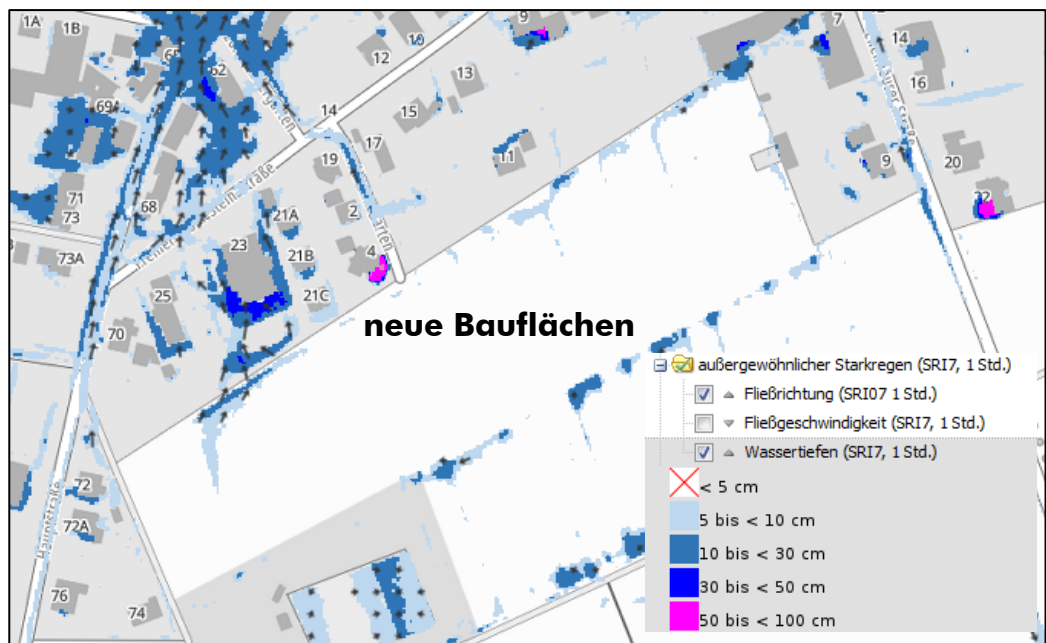


Abb. 33: Fließrichtung und Wassertiefe bei außergewöhnlichen Starkregen

Auszug aus der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz

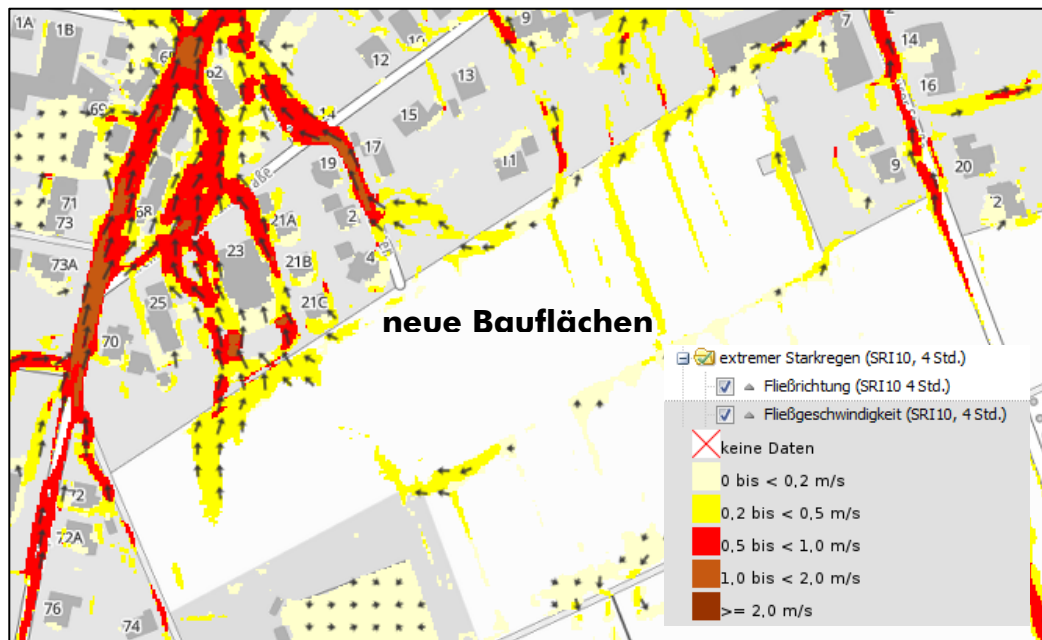


Abb. 34: Fließrichtung und Fließgeschwindigkeit bei extremen Starkregen  
 Auszug aus der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen  
 des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz

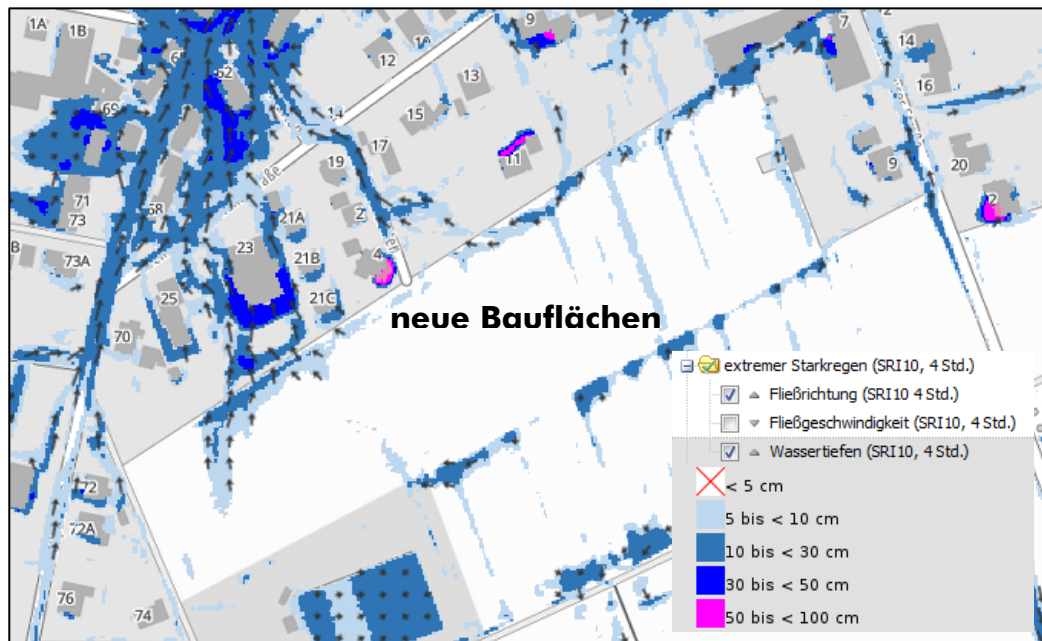


Abb. 35: Fließrichtung und Wassertiefe bei extremen Starkregen  
 Auszug aus der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen  
 des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz

### **eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

## **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

**Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase**

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### **Schutzgut Mensch**

Da sich die neue Bebauung nach den getroffenen Festsetzungen der vorhandenen Wohnbebauung anpassen soll, sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Sessenhausen wohnenden Menschen zu erwarten. Der neu entstehende Anliegerverkehr führt zu keinen übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, für die die Anliegerstraßen nicht geeignet wären. In der Fachplanung sind entsprechende Straßenquerschnitte vorgesehen, die eine funktionsgerechte Erschließung gewährleisten.

Im schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 06.05.2021 sind lediglich folgende Maßnahmen in Bezug auf die einwirkenden Straßenverkehrsrgeräusche für das Dorfgebiet (MD) ermittelt, für das bereits grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB besteht:

---

*Als Grundlage für die Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen für die straßennahen Bereiche wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ermittelt und kartenmäßig dargestellt. Mit zunehmendem Abstand zu den öffentlichen Verkehrsachsen reduzieren sich die Geräuscheinwirkungen deutlich, so dass im Bereich der zurückversetzten allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Besondere Vorkehrungen zum Schallschutz sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete demnach nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen erfolgt somit die Entwicklung des Bebauungsplangebietes im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz.*

---

Die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen für die Bereiche an der Landesstraße wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, sind jedoch für die neu/erstmalig ausgewiesenen Bauflächen nicht relevant.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

Um Auswirkungen der neuen Bauflächen auf Lebensräume für Tiere zu vermeiden, empfiehlt das Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert folgenden Maßnahmen.

---

### *Mögliche Vermeidungsmaßnahmen*

*Nach § 44 Abs. 5 liegt ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote Nr. 1, 3 und 4 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt bleibt. Des Weiteren gestattet der Gesetzgeber die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Diese können im Sinne von Vermeidungsmaßnahmen auch dazu beitragen, das Störungsverbot Nr. 2 abzuwenden. Gegebenenfalls können die Zugriffsverbote somit durch ein geeignetes Maßnahmenkonzept erfolgreich abgewendet werden. Nahrungshabitate und Flugrouten von Fledermäusen und Vögeln unterliegen nur einem gesetzlichen Schutzstatus, sofern durch ihre Beeinträchtigung die gesetzlich geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht mehr ihre Funktion erfüllen können. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffsgebietes und der vorhandenen Strukturen im Eingriffsgebiet im Vergleich zum Umfeld, ist eine essentielle Bedeutung des Eingriffsgebietes in Form von Nahrungshabitat und Flugrouten für Fledermäuse und Vögel unwahrscheinlich.*

*Säugetiere (Zwergfledermaus):*

*Maßnahmen:*

- *Bauzeitenbeschränkung, Baumkontrollen/Ökologische Baubegleitung:*

*Im Eingriffsgebiet konnten mit Ausnahme der Brennholzstapel keine geeigneten Winterquartiere für Fledermäuse festgestellt werden. Das Entfernen der Vegetation ist daher und auch aus Gründen des Vogelschutzes (s.u.) auf die Wintermonate, außerhalb der eigentlichen Aktivitätsperiode der Fledermäuse von Ende November bis Ende Februar zu reduzieren. Da je nach Witterungsbedingungen (milde Winter) Zwergfledermäuse auch während der Wintermonate aktiv sein können, und gegebenenfalls Zwischenquartiere beziehen, sind vor Rodung der Gehölze diese mit einem Hubsteiger auf Baumhöhlen und Spaltenquartiere zu kontrollieren. Werden dabei Baumhöhlen, bzw. Spaltenquartiere vorgefunden, sollten diese, um Individuenverluste zu vermeiden, im Zuge einer ökologischen Baubegleitung mit einem Endoskop auf Besatz mit Tieren (Fledermäuse, Vögel, Bilche) überprüft werden. Dies gilt auch für den Obstbaum mit der Stammfußhöhle. Beim Auffinden eines Tieres müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die zuständige Naturschutzbehörde informiert werden.*

*Die aufgeschichteten Brennholzstapel sind, sofern tatsächlich vom Eingriff betroffen, vor Ende der Aktivitätsperiode der Fledermäuse händisch auseinanderzunehmen und aus dem Eingriffsgebiet zu entfernen. Beim Auffinden eines Tieres müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die zuständige Naturschutzbehörde informiert werden.*



- *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme - Schaffung von Ersatzquartieren:*

*Für den angenommenen Quartierverlust und um die lokale Fledermauspopulation zu fördern wird aus Gründen des Naturschutzes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) empfohlen, Ersatzquartiere im Eingriffsgebiet zu schaffen. Hierfür sind als Ersatz zu Spaltenquartieren Flachkästen in Dreier-Gruppen an geeigneten Stellen in mindestens vier Meter Höhe im Eingriffsgebiet mit Anbindung an Leitlinien auszubringen. Dies kann an verbleibenden größeren Bäumen oder an Gebäudeteilen (Schuppen, Garagen, Gartenhaus) erfolgen. Anzahl und Standorte sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Für jede bei den Rodungsarbeiten entdeckte Baumhöhle sollten weitere Ersatzquartiere in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ausgebracht werden.*

*Vögel (Neuntöter, Wiesenpieper, Wiesenschafstelze, ubiquitäre Vogelarten):*

*Ein Erhalt der Bäume mit dem nachgewiesenen Rabenkrähennest im Eingriffsgebiet wäre wünschenswert. Da das Nest während der Begehung nicht besetzt schien und der Erhaltungszustand der, zu den ubiquitären Vogelarten gehörenden, Rabenkrähe günstig ist, ist eine populationsrelevante Beeinträchtigung durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.*

*Maßnahmen:*

- *Bauzeitenbeschränkung:*

*Die Rodung von Bäumen und die Baufeldräumung sind auf die Zeit außerhalb der Brutsaison von 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken.*

- *Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen:*

*Um eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisiko von Vögeln durch Vogelschlag an Fensterscheiben oder anderen Glasflächen zu vermeiden, wird die Verwendung von reflexionsarmen Gläsern empfohlen.*

*Anmerkung zu den Bauzeiten: maßgeblich ist das für die Fledermäuse angegebenen Zeitfenster vom 1. November bis 28. Februar für den Beginn der Baufeldräumung.*

*Artenschutzrechtliche Bewertung*

*Unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Überprüfung auf Baumhöhlen vor der Rodung und gegebenenfalls ökologischer Baubegleitung, reflexionsarme Gläser), sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von theoretisch im Eingriffsgebiet vorkommenden Zwergfledermäusen, sowie Vogelarten (Neuntöter, Wiesenpieper, Wiesenschafstelze, ubiquitäre Vogelarten) zu erwarten. Da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. BNatSchG § 44) und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der o.g. Arten sich nicht verschlechtert (es liegt auch keine erhebliche Störung vor) (vgl. § 44 BNatSchG). Aus gutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten; die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG § 44 Abs. 1 (1) bis (3) können durch die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden.*

---

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Da sich diese aus den allgemein verbindlichen Anforderungen der §§ 39 und 44 Bundes-Naturschutzgesetz ergeben, sind dazu letztlich keine besonderen städtebaulich-bauleitplanerischen Festsetzungen erforderlich. Die aufgeführten vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Schaffung von Ersatzquartieren) sind ebenfalls als Hinweise aufgenommen und werden seitens der Ortsgemeinde im Vorfeld der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt. Im Umfeld der Tennisplätze stehen dafür ausreichend geeignete gemeindeeigene Flächen zur Verfügung.

### **Schutzgüter Boden, Wasser**

Durch die neuen Bauflächen (Gebäude + Nebenanlagen) können einschließlich Erschließungsanlagen bis zu etwa 18.600 qm bisheriger offener Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Besondere Maßnahmen auf den festgesetzten Wohnbauflächen werden nicht festgesetzt. Über die vorgesehenen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden neben Lebensraumverlusten für Pflanzen und Tiere auch die Eingriffe in den Boden an anderer Stelle kompensiert. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wird gesondert gefasst und gemäß der vorliegenden Fachplanung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Grundsätzlich verfolgt die Ortsgemeinde die Zielsetzung, die künftig privaten Bauflächen möglichst effektiv nutzen zu lassen und die Belange des Naturschutzes außerhalb des Baugebietes auf eigenen Flächen zu berücksichtigen. Sie kann damit deren Umsetzung und Beachtung auch eigenverantwortlich steuern und gewährleisten. Auf den Baugrundstücken soll freigestellt bleiben, wie diese genutzt und gestaltet werden.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten wohnbaulichen Nutzung sind keine relevanten Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten.

Der Bebauungsplan sieht keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien vor. Die Größe des Plangebietes ist auch nicht dazu geeignet, zentrale Anlagen zur Energieversorgung (Strom und/oder Wärme) einzuplanen. Durch den Verzicht auf die Festsetzung von Gebäudeausrichtungen und freie Dachneigungen bleibt es den jeweiligen Grundstückseigentümern vorbehalten, sich für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere von Sonnenenergie, zu entscheiden.

### **Schutzgut Landschaft**

Da die neu zugelassene Wohnbebauung auf Grund der umliegenden raumwirksamen Strukturen (bebaute Ortslage im Westen, Norden und Nordosten / Gehölzbestände im Süden) keine relevant landschaftliche Wirksamkeit hat, werden auch keine speziellen Festsetzungen zur landschaftlichen Eingrünung getroffen. Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist zwar keine unmittelbare und geschlossene Eingrünung gewährleistet, dort soll jedoch nach den

Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde und der vorliegenden Erschließungsplan künftig eine Fortführung der Wohnbebauung möglich bleiben, die den Sinn und Zweck neuer Ortsrandstrukturen an dieser Stelle in Frage stellen würde.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb der neuen Bauflächen nicht vorhanden. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind durch die neue Wohnbebauung daher auch nicht zu erwarten.

### **Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit**

Bei der Realisierung der neuen Wohnbebauung einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsanlagen lassen sich Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht vermeiden. Gleichzeitig gilt es, im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen und für eine entsprechende Verdichtung zu sorgen.

Von der Realisierung des neuen Baugebietes sind im Wesentlichen Intensiv-Grünlandflächen betroffen. Diese gehen mit ihren Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere sowie sonstigen ökologischen Funktionen vollständig verloren.

### **Eingriffs-Ausgleichs Bilanz**

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz.

Dabei wird zunächst der Ausgangszustand der neuen Bauflächen bewertet, für die nach den Maßgaben des Bebauungsplanes noch kein Baurecht besteht. Die betroffenen Biotoptypen sind auf Seite III-19 aufgeführt und beschrieben.

Dem Ausgangszustand werden die Biotoptypen gegenübergestellt, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Das sind neben der Straßen- bzw. Erschließungsflächen (VA3) die baulich nutzbaren Teilflächen der künftigen Baugrundstücke (HN1) sowie die nicht baulich nutzbaren Gartenflächen (HM3a), die ohne Vorgaben zur Form der Begrünung z.B. als Rasen eher strukturarm sein können und entsprechend gering bewertet werden.

| Ausgangsbasis, Biotope Bestand (nur neue Bauflächen + Erschließung) |      |            |                      |                   |                              |                      |
|---|------|------------|----------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|
| Biotoptyp   | Code | Biotopwert | Abzug/<br>Aufwertung | Biotopwert<br>(1) | Fläche m <sup>2</sup><br>(2) | Produkt<br>(1) x (2) |
| Intensiv-Grünland, Fettwiese intensiv genutzt                       | EA3  | 8          | 0                    | 8                 | 25.915                       | 207.320              |
| Grünanlagen mit altem Baumbestand, extensiv gepflegt                | HM1  | 16         | 0                    | 16                | 1.660                        | 26.560               |
| Grünanlagen ohne Baubestand   | HM3  | 8          | 0                    | 8                 | 850                          | 6.800                |
| Summe Biotopwert vorher   |      |            |                      |                   | 28.425                       | 240.680              |

| Biotope gemäß Festsetzungen (nur neue Bauflächen + Erschließung) |      |            |                       |                 |                              |                      |
|--|------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------|----------------------|
| Biotoptyp  | Code | Biotopwert | Bonus<br>(Aufwertung) | Zielwert<br>(1) | Fläche m <sup>2</sup><br>(2) | Produkt<br>(1) x (2) |
| versiegelte Straßen und Wege                                     | VA3  | 0          | 0                     | 0               | 3.890                        | 0                    |
| bebaute, versiegelte Flächen, 60 % von 24.536 qm                 | HN1  | 0          | 0                     | 0               | 14.720                       | 0                    |
| begünte Freiflächen, Grünanlage, strukturarm, 40 % von 24.536 qm | HM3a | 8          | 0                     | 8               | 9.815                        | 78.520               |
| Summe Biotopwert nachher   |      |            |                       |                 | 28.425                       | 78.520               |
| Kompensationsbedarf  |      |            |                       |                 |                              | -162.160             |

Aus dem Vergleich der Ausgangsbasis mit dem maximalen Eingriff nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich ein Punktedefizit von 162.160 Punkten, das es an anderer Stelle auszugleichen bzw. zu kompensieren gilt.

### **Ausgleichs-/Kompensationsfläche:**

Um insbesondere die verlorengehenden Lebensraumfunktionen an anderer Stelle auszugleichen bzw. zu kompensieren, stellt die Ortsgemeinde Sessenhausen eine entsprechende Teilfläche des Flurstücks 18/9, Flur 15, Gemarkung Sessenhausen zur Verfügung, auf dem die bisherige artenarme Intensiv-Grünlandnutzung mit dem Ziel extensiviert werden soll, dort eine höhere Artenvielfalt zu erreichen. Ein Streifen von etwa 55 m entlang bzw. parallel der südlichen Flurstücksgrenze bleibt von der Maßnahme ausgenommen, ebenso die auf dem Flurstück vorhandenen Gehölze. Daraus ergibt sich eine Fläche von etwa 23.950 qm.



Abb. 36: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP)

Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels soll insbesondere der Verzicht auf jegliche Form der Düngung sowie eine früheste Mahd ab Mitte Juni sein. Um der Wiese Nährstoffe zu entziehen, soll die Wiese in den ersten Jahren möglichst zweimal jährlich gemäht und das Mähgut als Heu vollständig entfernt und abgefahren bzw. genutzt werden. Ggf. besteht auch die Option, nach der ersten Mahd die Wiese nochmals bodennah zum mulchen, dabei den Boden oberflächlich zu lockern und die Wiese mit artenreichem Regio-Saatgut neu an zu sähen. Die Maßnahmen werden mit dem die Fläche bewirtschaftenden Landwirt abgestimmt. Den derzeitigen Zustand der Ausgleichsfläche zeigen die nachfolgenden Abbildungen. Es ist deutlich zu erkennen, dass die Wiese derzeit vergleichsweise artenarm ist, vorwiegend von Gräsern bestimmt wird und nur einen geringen Kräuteranteil aufweist. Auffälligste Kräuter sind Disteln und Ampfer. Auch entlang der Gehölzränder gibt es keine ausgeprägten artenreichen Säume. Auf Grund der derzeit geringen Artenvielfalt und dem geringen Kräuteranteil bietet die Wiese entsprechende Voraussetzungen, über die genannten Maßnahmen die Artenvielfalt zu steigern und damit die ökologischen Funktionen zu verbessern. Eine artenreiche Wiese trägt zudem zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich Erholungswert bei und kann so gleichsam durch das neue Baugebiet entstehende Eingriffe in die Landschaft kompensieren. Die Grünlandextensivierung wirkt sich zudem positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus (keine Nährstoffanreicherung, geringere Verdichtung, bessere Versickerung).



Abb. 37: Ausgleichsfläche 05.06.2024 Blick Richtung Südwesten



Abb. 38: Ausgleichsfläche 05.06.2024 Blick Richtung Westen



Abb. 39: Ausgleichsfläche 05.06.2024 – artenarme Vegetation



Abb. 40: Ausgleichsfläche 05.06.2024 – Vegetation in östlichen Teil



Abb. 41: Ausgleichsfläche 05.06.2024 – Vegetation in westlichen Teil



Abb. 42: Ausgleichsfläche 05.06.2024 – Vegetation am nördlichen Gehölzrand

|  |     |    |   |    |        |         |
|--|-----|----|---|----|--------|---------|
| Ausgleichsmaßnahme,<br>Extensivierung von Grünland |     |    |   |    |        |         |
| Intensiv-Grünland, Fettwiese intensiv genutzt      | EA3 | 8  | 0 | 8  | 23.950 | 191.600 |
| Extensiv-Grünland, Fettwiese mäßig artenreich      | EA2 | 15 | 0 | 15 | 23.950 | 359.250 |
| Aufwertung   |     |    |   |    |        | 167.650 |

Wie die Tabelle zeigt, ist die vorgesehene Fläche und Maßnahme mit 167.650 Punkten angemessen und ausreichend, um das durch das neue Baugebiet entstehende Defizit von 162-160 Punkten auszugleichen.

### **Überwachungsmaßnahmen**

Es sind keine speziellen bauleitplanerischen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der baulichen Anlagen unterliegt grundsätzlich der Bauaufsicht des Westerwaldkreises.

## **5. Planungsalternativen**

**In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl**

Da die neuen Bauflächen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters als Wohnbauflächen dargestellt (vgl. Abb. 10, Seite II-4) und somit bereits auf Ebenen der vorbereitenden Bauleitplanung für eine solche Nutzung vorgesehen sind, es der Ortsgemeinde Sessenhausen zudem möglich ist, fast alle neuen Bauflächen zu erwerben und ohne förmliche Baulandumlegung die Erschließung durchführen zu lassen sowie anschließend die erschlossenen Baugrundstücke mit Bauverpflichtung an Bauwillige zu veräußern, stellt sich keine Frage nach einem Alternativstandort. Diese Rahmenbedingungen und Anforderungen sind nur im vorliegenden Plangebiet gegeben.

Zu Beginn der Planung wurde jedoch verschiedene Varianten diskutiert, die die neuen Bauflächen erschlossen und abgegrenzt werden sollten, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen. Besonders relevant war dabei die Frage, wie weit das neue Baugebiet nach Südost ausgedehnt werden sollte, dabei jedoch die Kriterien des § 13b BauGB (10.000 qm Grundfläche) gewahrt werden sollten. Die Voraussetzungen waren letztlich nur bei der Variante 1 erfüllt. Für die beiden anderen Varianten wären Bebauungspläne in Regelverfahren erforderlich.



### Erschließungskonzept Bauungsplan "Im Neuen Garten" Ortsgemeinde Sessenhausen - Variante 1

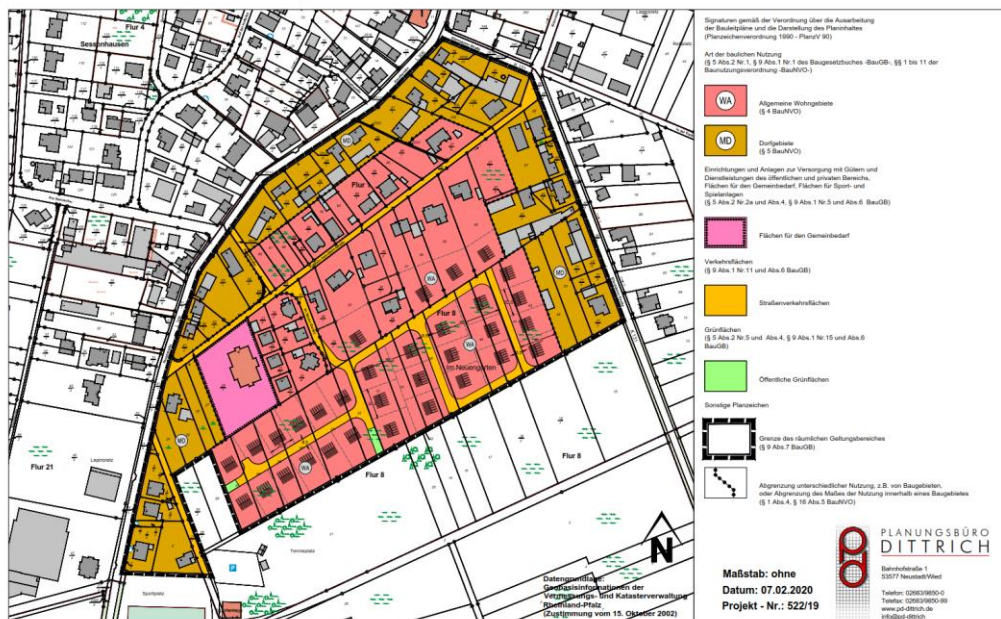


Abb. 43: Variante 1 vom 07.02.2020 (Grundlage für das weitere Verfahren)

### Erschließungskonzept Bauungsplan "Im Neuen Garten" Ortsgemeinde Sessenhausen - Variante 2

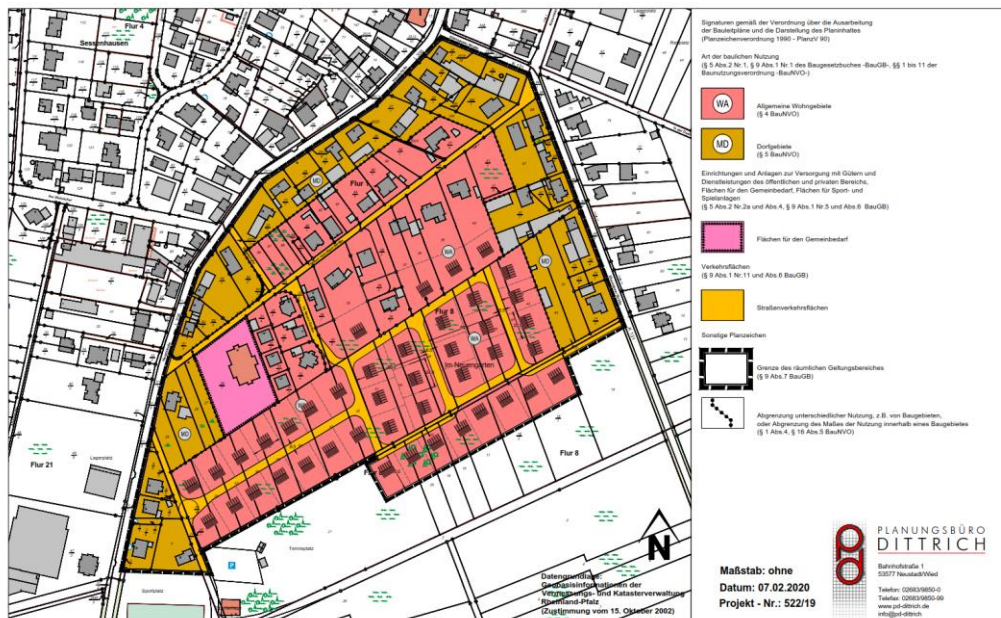


Abb. 44: Variante 2 vom 07.02.2020 (mittler Variante, zu groß)

### Erschließungskonzept Bebauungsplan "Im Neuen Garten" Ortsgemeinde Sessenhausen - Variante 3

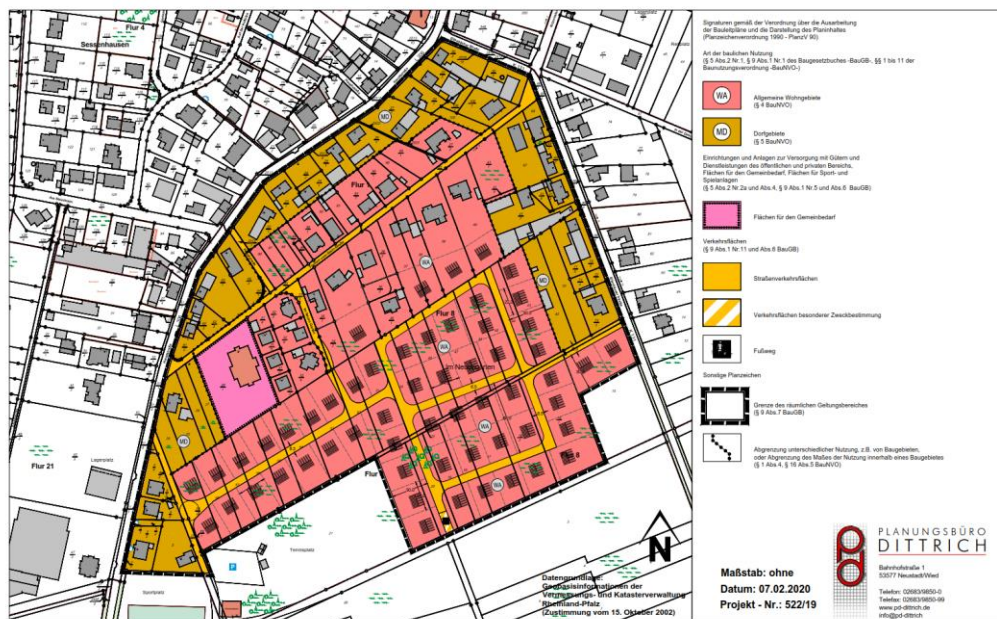


Abb. 45: Variante 3 vom 07.02.2020 (maximale Ausdehnung, zu groß)

Auf der Basis der Variante 1 wurde die Planung fortgeführt, die dort enthaltene Lücke zur Zufahrt zum Sportplatz geschlossen und eine Fläche für einen Spielplatz am südlichen Rand ergänzt. Damit wurde eine erste frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt

### Bebauungsplan "Im Neuen Garten" - Vorentwurf Ortsgemeinde Sessenhausen

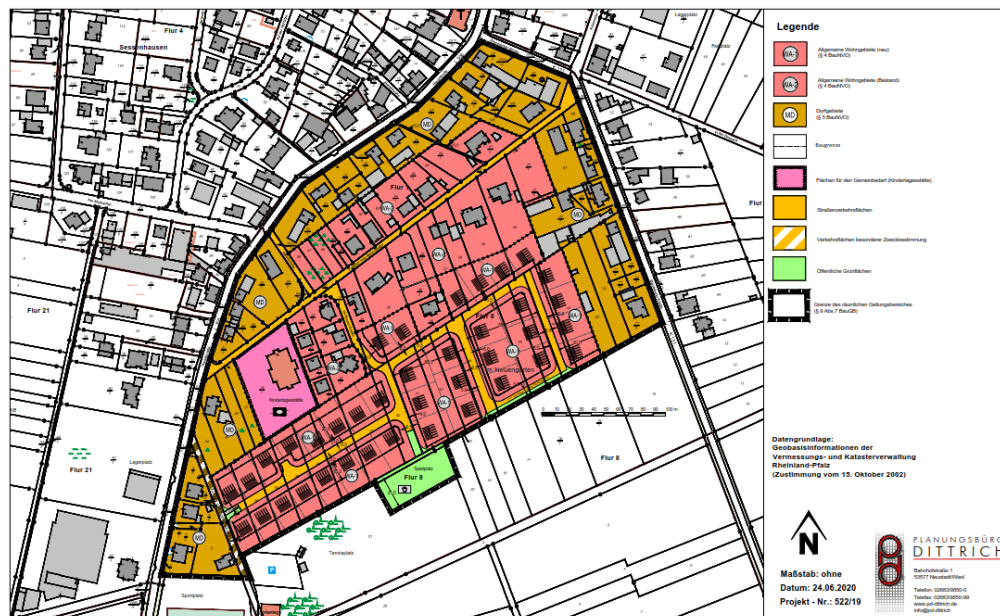


Abb. 46: Vorentwurf vom 24.06.2020 (mit Spielplatz)

Die Offenlage 26.08.2022 bis 27.09.2022 erfolgte dann mit dem nachfolgenden Planentwurf, der der weiterhin aktuellen Planfassung entspricht. Ergänzend zum Vorentwurf wurde im Wesentlichen die Straßenplanung und die darin bestimmten Fahrbahnhöhen als Bezug für die Höhenfestsetzungen integriert.

### Bebauungsplan "Im Neuen Garten" - Entwurf Ortsgemeinde Sessenhausen

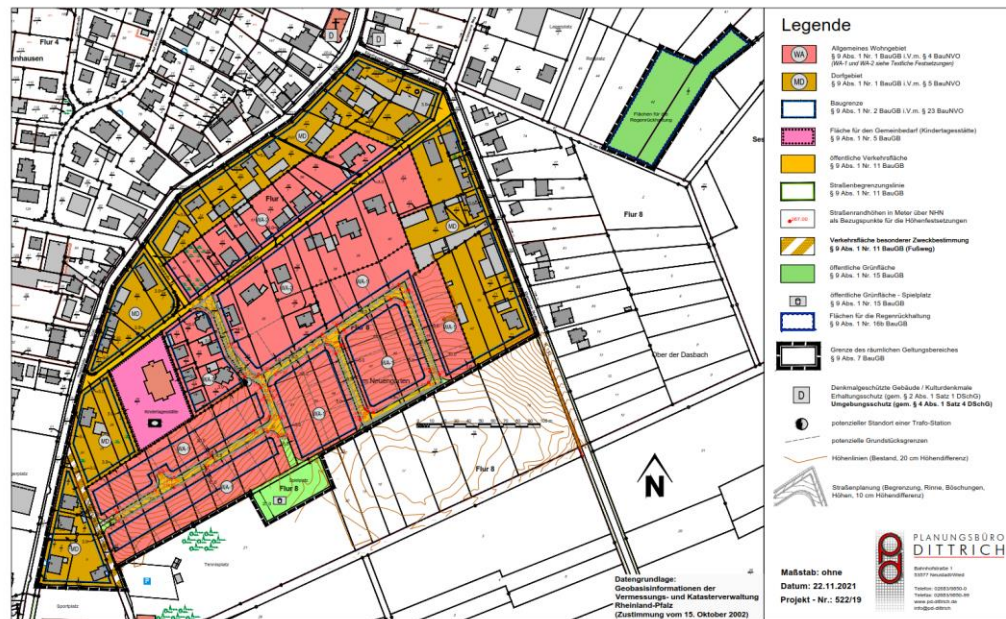


Abb. 47: Entwurf vom 22.11.2021 (mit Spielplatz)

Da zwischenzeitlich insbesondere im westlichen Teil der neuen Bauflächen der mögliche Grunderwerb die Umsetzung der Planung in Frage gestellt hat, gab es 2022 Überlegungen, die Abgrenzung der neuen Bauflächen zu verändern und die erfolgte Abstufung der Ellenhäuser Straße von einer Kreis- zur Gemeindestraße zu nutzen, um dort eine neue Anbindung zu schaffen. Diese Überlegungen wurden jedoch wieder verworfen, da sich der westlich teil doch als realisierbar herausgestellt hat und die bisherige Planung nicht mehr so grundlegend verändert werden sollten.

### Bebauungsplan "Im Neuen Garten" - Entwurf Ortsgemeinde Sessenhausen

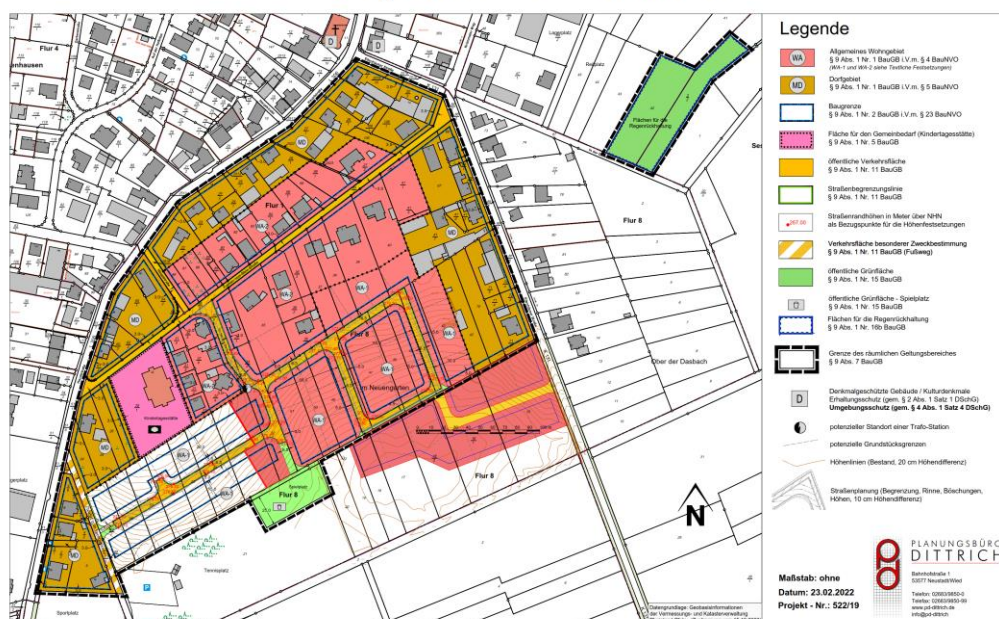


Abb. 48: zwischenzeitliche Alternative vom Februar 2022

Auf Grundlage des Entwurfes von 2021 und der Offenlage vom August/September 2022 sowie den dazu getroffenen Abwägungsentscheidungen wurde schließlich am 13.12.2022 der (erste) Satzungsbeschluss gefasst. Dessen Bekanntmachung am 27.07.2023 wurde noch vor Kenntnis der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) seitens der Verbandsgemeinde Selters veranlasst.

## 6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

## B. zusätzliche Angaben

### 1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

**Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Die Bewertung der Umweltbelange basiert neben allgemeinen Erkenntnissen über generelle Auswirkungen von Bauvorhaben im Wesentlichen auf Informationen aus dem Internet (u.a. Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS-RLP)) sowie den vorliegenden Gutachten und Fachplanungen.

### 2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

**Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Die Überwachung der Maßnahmen erfolgt durch die Verwaltung der Orts- und Verbandsgemeinde sowie durch die zuständigen Genehmigungs-/ Fachbehörden.

### 3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Sessenhausen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Bauflächen am südlichen Ortsrand und dabei gleichzeitig Grundlagen für den Ausbau bestehender Erschließungsstraßen, insbesondere der Freiherr-vom-Stein-Straße, schaffen. Der Bebauungsplan beinhaltet daher nicht nur die neuen Bauflächen (WA-1), für die das Verfahren nach § 215a (vormals § 13b) BauGB angewendet wird, sondern auch die bestehende Bebauung südlich der Hauptstraße L 306 und westlich der Ellenhäuser Straße K 131. Bei der Art der baulichen Nutzung wird die bestehende Bebauung, die über die Hauptstraße und Ellenhäuser Straße erschlossen ist, als Dorfgebiet (MD) und die übrige vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA-2) festgesetzt. Neben den privaten Baugrundstücken ist auch die bestehende Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf in die Planung aufgenommen.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen die neuen Bauflächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern oder Doppelhäusern bereitgestellt werden. Der Zielsetzung des vormaligen § 13b BauGB entsprechend beschränkt sich die zulässige Nutzung im Wesentlichen auf Wohngebäude. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem vorliegenden Entwurf können am südlichen Ortsrand über eine Verlängerung der Straße „Im Neuen Garten“ bis zu etwa 38 neue Baugrundstücke erschlossen werden. Die Anbindung soll ausschließlich an dieser Straße erfolgen.

Das Verfahren wurde 2022 als vereinfachtes/beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB begonnen. Mit der Änderung des Baugesetzbuches Ende 2023 wurde § 13b BauGB gestrichen, da dieser gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) nicht EU-rechtskonform bezogen auf den Umgang mit Umweltbelangen ist. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am 27.07.2023 erfolgt. Die Frist nach § 215 BauGB ist noch nicht beendet. Ein Ergänzendes Verfahren zur Rechtssicherheit ist nach §§ 214 und 215a BauGB möglich. Dass Umweltbelange planungs- und abwägungsrelevant betroffen sind, zeigen bereits die bisherigen Planunterlagen, insbesondere Belange des Arten- und Pauschalschutzes. Insofern ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 BauGB entbehrlich. Das Ergänzende Verfahren wird daher mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Die Bewertung der Umweltbelange bezieht sich weitgehend auf die neuen Bauflächen (WA-1) und deren Erschließung, die bisher planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind und für die der vorliegende Bebauungsplan erstmals Baurecht schafft. Für die Teilbereiche, für die bereits Baurecht nach § 34 BauGB (MD, WA-2, KITA, vorhandene Verkehrsflächen) besteht, bleiben die Umweltbelange von der Aufstellung des Bebauungsplanes unberührt und werden daher nicht in die Bewertung einbezogen. Die Grünflächen für die Regenrückhaltung werden im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gesondert bewertet.

Die Darstellungen und Bewertungen basieren auf Bestandserhebungen zu Beginn des Verfahrens 2020/2021. In der Folge haben sich die neuen Bauflächen nicht relevant verändert.

Von der Ausweisung der neuen Bauflächen und der Bestandsüberplanung im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind weder Schutzgebiete noch kartierte Biotope betroffen.

Die neuen Bauflächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und dienen der Erzeugung von Tierfutter (Heu). Relevante Beeinträchtigungen der Wohnqualität des Umfeldes gehen davon nicht aus. Die neuen Bauflächen haben keine relevante Bedeutung für Freizeit und Erholung. Im schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 06.05.2021 sind sowohl die bestehenden Geräuscheinwirkungen des Verkehrs als auch die des angrenzenden Sportgeländes und nahegelegenen Gewerbes ermittelt und bewertet.

Zur Bedeutung der neuen Bauflächen und der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz, wurde vom Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert eine Artenschutzrechtliche Prognose durchgeführt, die als Anlage beigefügt ist. Die neuen Bauflächen innerhalb des Bebauungsplans „Im neuen Garten“ sind von Fettwiesen, Fettweiden und vereinzelt Feldgehölzen geprägt, wobei die Gehölze überwiegend außerhalb der Abgrenzung der neuen Bauflächen bzw. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Nach Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz handelt es sich im Plangebiet um Lehmböden des feinklastischen Tertiärs mit im westlichen Teil hoher und östlich eher geringer Bodenfunktion, jeweils entsprechend hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial und einer Ackerzahl bis 80 im westlichen und bis 60 im östlichen Teil, beeinflusst durch die Grünlandnutzung. Der durchwurzelbare Boden reicht im westlichen Teil bis über 1,20 m, ansonsten bis in 1 m Tiefe. Es besteht keine oder nur eine sehr geringe Bodenerosionsgefährdung.

Hydrologisch ist das Plangebiet den silikatischen Porengrundwasserleitern mit äußerst geringer Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters zuzuordnen. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird als günstig bewertet.

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei mäßig warmen bis warmen 8,5-9 ° C und einem Jahresniederschlag 800-900 mm. Auf den offenen Wiesenflächen entsteht in klaren Nächten potenziell Kaltluft, die topografiebedingt

Die neuen Bauflächen haben zwischen Gehölzbeständen im Süden und der bebauten Ortslage im Westen, Norden und Nordosten sowie auf Grund der leicht nach Norden geneigten Hanglage keine besondere oder planungsrelevante landschaftliche Wirksamkeit.

Von der Planung sind indirekt zwei Kulturdenkmäler betroffen (Kath. Filialkirche Hauptstraße 37 und das Anwesen Hauptstraße 40), die sich in unmittelbarer Nähe zum Planbereich befinden. Dies ist für die Bauleitplanung insofern relevant, als dass die denkmalgeschützten Objekte nicht nur Erhaltungsschutz gem.

§ 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG, sondern auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG gilt. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Die vorgenannten Kulturdenkmäler wirken also in den Bereich der Bauleitplanung hinein. Die neu ausgewiesenen Bauflächen WA-1 sind davon jedoch nicht betroffen.

Im Bereich der neu geplanten Bebauung stellt die landwirtschaftliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar, die jedoch für eine Kulturlandschaft als verträglich zu werten ist. Es werden durch die Landwirtschaft zwar Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt, wegen der jahrhundertelangen Tradition der Landwirtschaft leben in einer Kulturlandschaft jedoch auch viele, teils gefährdete Pflanzen und Tiere, die auf solche Nutzungsstrukturen angewiesen sind. Die insgesamt dörfliche Prägung hält das Maß der Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch menschliche Aktivitäten in verträglichem Rahmen. Über die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander noch weitgehend als naturnah zu werten. Niederschlagswasser kann versickern und damit auch die Standortbedingungen, insbesondere für die Pflanzen bestimmen. Auf den bereits bebauten Flächen MD und WA-2 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf gibt es auf Grund der vorhandenen Nutzungen überwiegend keine natürlichen oder naturnahen Wechselwirkungen mehr.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind im Bereich mit bereits bestehendem Baurecht (MD, WA-2 und KITA) baulichen Anlagen betroffen. Im Rahmen der für diese Bereiche getroffenen Festsetzungen können dort vorhandene bauliche Anlagen verändert und/oder rückgebaut oder neue Anlagen errichtet werden.

Innerhalb der neuen Bauflächen (WA-1) sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

Durch die neuen Bauflächen können einschließlich Nebenanlagen und Erschließung bis zu ca. 18.600 qm bisheriger offener Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Niederschlagswasser soll von versiegelten Flächen gesondert gefasst und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden (siehe Erschließung).

Zu möglichen Auswirkungen der neuen Bauflächen im Hinblick auf den Artenschutz hat das Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert entsprechende Bewertungen

Von den neuen Bauflächen sind folgende Biotope betroffen:

|   |               |
|---|---------------|
| EA3 Intensiv-Grünland / Fettwiese                       | ca. 25.915 qm |
| HM1 Grünanlage mit altem Baumbestand, extensiv gepflegt | ca. 1.660 qm  |
| HM3 Grünanlage ohne Baumbestand                         | ca. 850 qm    |

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Relevante Schadstoffe sind nicht zu erwarten, insbesondere wenn im Zeichen der „Klimaneutralität“ zunehmend auf den Einsatz und die Verbrennung fossiler oder sonstiger Brennstoffe für Heizung und Kfz-Verkehr verzichtet wird.



Mit einer Wohnbebauung sind außer dem üblichen Kfz-Verkehr durch Bewohner und Besucher keine relevanten Lärmbelastigungen zu erwarten.

Planungsrelevante Erschütterungen sind ggf. außer bei der Ausführung von Baumaßnahmen bzw. Bauarbeiten nicht zu erwarten, die dann jedoch zeitlich begrenzt sind.

Besondere Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das neue Baugebiet wird nur soweit ausgeleuchtet, wie dieses für die Verkehrssicherungspflicht erforderlich ist.

Wärme entsteht im Wesentlichen durch Kfz-Verkehr sowie durch Heizungsanlagen. Klimarelevante Emissionen sind nicht zu erwarten.

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO entstehen durch die neu zulässige Wohnbebauung nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang für Sessenhausen untypisch und nicht verträglich sind. Für Anliegerstraßen kann ein Verkehrsaufkommen von 100 bis 200 Kfz pro Spitzenstunde als verträglich gewertet werden. Bei etwa 38 neuen Baugrundstücken und durchschnittlich maximal 2-3 Fahrten/Fahrzeugen je Grundstück ist nicht davon auszugehen, dass die Belastungsgrenzen der Anliegerstraßen überschritten werden. Als Wohnweg oder Wohnstraßen können am Tag Verkehrsaufkommen bis 1500 bzw. 4000 Kfz als verträglich gewertet werden. Diese Werte werden ebenfalls deutlich unterschritten.

Abfälle werden im Rahmen der üblichen Hausmüllentsorgung abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt. Schmutzwasser kann der bestehenden Kanalisation durch eine Erweiterung/Verlängerung in der Ortslage vorhandener Leitungen zugeführt werden (siehe Begründung ⇒ Erschließung).

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbesowie für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind durch die neu zulässige Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Planungsrelevante Umweltauswirkungen durch die neu zulässige Wohnbebauung sind letztlich auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten. Außer der Nutzung bestehende Straßen hat die neuen Wohnbebauung keine relevanten Einfluß auf ihr Umfeld. Nach dem vorliegenden Schalltechnischen Prognosegutachten gibt es umgekehrt auch keine relevanten Auswirkungen durch Verkehr, Gewerbe und Freizeiteinrichtungen, die auf die neue Wohnbebauung einwirken.

Relevante Risiken durch Überflutungen sind an diesem Standort nicht zu erwarten. Wie die nachfolgenden Karten zeigen, kommt es zu keinem besonderen Zufluss von Niederschlagswasser ins Plangebiet. Lediglich am südlichen Rand kann bei extremen Regenereignissen von den dortigen Grünlandflächen Regenwasser dem Wirtschaftsweg zufließen und dem Gefälle folgend an einem Tiefpunkt in das Areal der neuen Bauflächen gelangen. Das auf den neuen Bauflächen auftreffende Niederschlagswasser wird künftig

geordnet abgeführt und fließt dann nicht mehr der vorhandenen Bebauung zu. Die Anforderungen an den Umgang mit entsprechenden Niederschlagsmengen und -ereignissen gilt es bei der Entwässerungsplanung zu beachten.

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

Da sich die neue Bebauung nach den getroffenen Festsetzungen der vorhandenen Wohnbebauung anpassen soll, sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Sessenhausen wohnenden Menschen zu erwarten. Der neu entstehende Anliegerverkehr führt zu keinen übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, für die die Anliegerstraßen nicht geeignet wären. In der Fachplanung sind entsprechende Straßenquerschnitte vorgesehen, die eine funktionsgerechte Erschließung gewährleisten. Im schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 06.05.2021 sind lediglich Maßnahmen in Bezug auf die einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche für das Dorfgebiet (MD) ermittelt, für das bereits grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen für die Bereiche an der Landesstraße wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, sind jedoch für die neu/erstmalig ausgewiesenen Bauflächen nicht relevant.

Um Auswirkungen der neuen Bauflächen auf Lebensräume für Tiere zu vermeiden, empfiehlt das Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert entsprechende Maßnahmen. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Da sich diese aus den allgemein verbindlichen Anforderungen der §§ 39 und 44 Bundes-Naturschutzgesetz ergeben, sind dazu letztlich keine besonderen städtebaulich-bauleitplanerischen Festsetzungen erforderlich. Die aufgeführten vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Schaffung von Ersatzquartieren) sind ebenfalls als Hinweise aufgenommen und werden seitens der Ortsgemeinde im Vorfeld der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt. Im Umfeld der Tennisplätze stehen dafür ausreichend geeignete gemeindeeigene Flächen zur Verfügung.

Durch die neuen Bauflächen (Gebäude + Nebenanlagen) können einschließlich Erschließungsanlagen bis zu etwa 18.600 qm bisheriger offener Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Besondere Maßnahmen auf den festgesetzten Wohnbauflächen werden nicht festgesetzt. Über die vorgesehenen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden neben Lebensraumverlusten für Pflanzen und Tiere auch die Eingriffe in den Boden an anderer Stelle kompensiert. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wird gesondert gefasst und gemäß der vorliegenden Fachplanung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Grundsätzlich verfolgt die Ortsgemeinde die Zielsetzung, die künftig privaten Bauflächen möglichst effektiv nutzen zu lassen und die Belange des Naturschutzes außerhalb des Baugebietes auf eigenen Flächen zu berücksichtigen. Sie kann damit deren Umsetzung und Beachtung auch eigenverantwortlich steuern und gewährleisten. Auf den Baugrundstücken soll freigestellt bleiben, wie diese genutzt und gestaltet werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten wohnbaulichen Nutzung sind keine relevanten Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien vor. Die Größe des Plangebietes ist auch nicht dazu geeignet, zentrale Anlagen zur Energieversorgung (Strom und/oder Wärme) einzuplanen. Durch den Verzicht auf die Festsetzung von Gebäudeausrichtungen und freie Dachneigungen bleibt es den jeweiligen Grundstückseigentümern vorbehalten, sich für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere von Sonnenenergie, zu entscheiden.

Da die neu zugelassene Wohnbebauung auf Grund der umliegenden raumwirksamen Strukturen (bebaute Ortslage im Westen, Norden und Nordosten / Gehölzbestände im Süden) keine relevant landschaftliche Wirksamkeit hat, werden auch keine speziellen Festsetzungen zur landschaftlichen Eingrünung getroffen. Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist zwar keine unmittelbare und geschlossene Eingrünung gewährleistet, dort soll jedoch nach den Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde und der vorliegenden Erschließungsplan künftig eine Fortführung der Wohnbebauung möglich bleiben, die den Sinn und Zweck neuer Ortsrandstrukturen an dieser Stelle in Frage stellen würde.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb der neuen Bauflächen nicht vorhanden. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind durch die neue Wohnbebauung daher auch nicht zu erwarten.

Bei der Realisierung der neuen Wohnbebauung einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsanlagen lassen sich Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht vermeiden. Gleichzeitig gilt es, im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen und für eine entsprechende Verdichtung zu sorgen.

Bei der Realisierung der neuen Wohnbebauung einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsanlagen lassen sich Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht vermeiden. Gleichzeitig gilt es, im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen und für eine entsprechende Verdichtung zu sorgen. Von der Realisierung des neuen Baugebietes sind im Wesentlichen Intensiv-Grünlandflächen betroffen. Diese gehen mit ihren Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere sowie sonstigen ökologischen Funktionen vollständig verloren.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz. Dabei wird zunächst der Ausgangszustand der neuen Bauflächen bewertet, für die nach den Maßgaben des Bebauungsplanes noch kein Baurecht besteht. Die betroffenen Biotoptypen sind auf Seite III-19 aufgeführt und beschrieben. Dem Ausgangszustand werden die Biotoptypen gegenübergestellt, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Das sind neben der Straßen- bzw. Erschließungsflächen (VA3) die baulich nutzbaren Teilflächen der künftigen Baugrundstücke (HN1) sowie die nicht baulich nutzbaren Gartenflächen HM3a), die ohne Vorgaben zur

Form der Begrünung z.B. als Rasen eher strukturarm sein können und entsprechend gering bewertet werden. Aus dem Vergleich der Ausgangsbasis mit dem maximalen Eingriff nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich ein Punktedefizit von 162.160 Punkten, das es an anderer Stelle auszugleichen bzw. zu kompensieren gilt.

Um insbesondere die verlorengehenden Lebensraumfunktionen an anderer Stelle auszugleichen bzw. zu kompensieren, stellt die Ortsgemeinde Sessenhausen eine entsprechende Teilfläche des Flurstücks 18/9, Flur 15, Gemarkung Sessenhausen zur Verfügung, auf dem die bisherige artenarme Intensiv-Grünlandnutzung mit dem Ziel extensiviert werden soll, dort eine höhere Artenvielfalt zu erreichen. Ein Streifen von etwa 55 m entlang bzw. parallel der südlichen Flurstücksgrenze bleibt von der Maßnahme ausgenommen, ebenso die auf dem Flurstück vorhandenen Gehölze. Daraus ergibt sich eine Fläche von etwa 23.950 qm.

Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels soll insbesondere der Verzicht auf jegliche Form der Düngung sowie eine früheste Mahd ab Mitte Juni sein. Um der Wiese Nährstoffe zu entziehen, soll die Wiese in den ersten Jahren möglichst zweimal jährlich gemäht und das Mähgut als Heu vollständig entfernt und abgefahren bzw. genutzt werden. Ggf. besteht auch die Option, nach der ersten Mahd die Wiese nochmals bodennah zum mulchen, dabei den Boden oberflächlich zu lockern und die Wiese mit artenreichem Regio-Saatgut neu an zu sähen. Die Maßnahmen werden mit dem die Fläche bewirtschaftenden Landwirt abgestimmt. Es ist deutlich zu erkennen, dass die Wiese derzeit vergleichsweise artenarm ist, vorwiegend von Gräsern bestimmt wird und nur einen geringen Kräuteranteil aufweist. Auffälligste Kräuter sind Disteln und Ampfer. Auch entlang der Gehölzränder gibt es keine ausgeprägten artenreiche Säume.

Auf Grund der derzeit geringen Artenvielfalt und dem geringen Kräuteranteil bietet die Wiese entsprechende Voraussetzungen, über die genannten Maßnahmen die Artenvielfalt zu steigern und damit die ökologischen Funktionen zu verbessern. Eine artenreiche Wiese trägt zudem zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich Erholungswert bei und kann so gleichsam durch das neue Baugebiet entstehende Eingriffe in die Landschaft kompensieren. Die Grünlandextensivierung wirkt sich zudem positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus (keine Nährstoffanreicherung, geringere Verdichtung, bessere Versickerung). Wie die Bilanzierung zeigt, ist die vorgesehene Fläche und Maßnahme mit 167.650 Punkten angemessen und ausreichend, um das durch das neue Baugebiet entstehende Defizit von 162-160 Punkten auszugleichen.

Es sind keine speziellen bauleitplanerischen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der baulichen Anlagen unterliegt grundsätzlich der Bauaufsicht des Westerwaldkreises.

Da die neuen Bauflächen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters als Wohnbauflächen dargestellt und somit bereits auf Ebenen der vorbereitenden Bauleitplanung für eine solche Nutzung vorgesehen sind, es der Ortsgemeinde Sessenhausen zudem möglich ist, fast alle neuen Bauflächen zu erwerben und ohne förmliche Baulandumlegung die Erschließung durchführen zu lassen sowie anschließend die erschlossenen Baugrundstücke mit

Bauverpflichtung an Bauwillige zu veräußern, stellt sich keine Frage nach einem Alternativstandort. Diese Rahmenbedingungen und Anforderungen sind nur im vorliegenden Plangebiet gegeben. Zu Beginn der Planung wurde jedoch verschiedene Varianten diskutiert, die die neuen Bauflächen erschlossen und abgegrenzt werden sollten, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen. Besonders relevant war dabei die Frage, wie weit das neue Baugebiet nach Südost ausgedehnt werden sollte, dabei jedoch die Kriterien des § 13b BauGB (10.000 qm Grundfläche) gewahrt werden sollten.

Die Voraussetzungen waren letztlich nur bei der Variante 1 erfüllt. Für die beiden anderen Varianten wären Bebauungspläne in Regelverfahren erforderlich. Auf der Basis der Variante 1 wurde die Planung fortgeführt, die dort enthaltenen Lücke zur Zufahrt zum Sportplatz geschlossen und eine Fläche für einen Spielplatz am südlichen Rand ergänzt. Damit wurde eine erste frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Offenlage vom 26.08.2022 bis 27.09.2022 erfolgte dann mit dem Planentwurf vom 22.11.2021, der der weiterhin aktuellen Planfassung entspricht. Ergänzend zum Vorentwurf wurde im Wesentlichen die Straßenplanung und die darin bestimmten Fahrbahnhöhen als Bezug für die Höhenfestsetzungen integriert.

Da zwischenzeitlich insbesondere im westlichen Teil der neuen Bauflächen der mögliche Grunderwerb die Umsetzung der Planung in Frage gestellt hat, gab es 2022 Überlegungen, die Abgrenzung der neuen Bauflächen zu verändern und die erfolgte Abstufung der Ellenhäuser Straße von einer Kreis- zur Gemeindestraße zu nutzen, um dort eine neue Anbindung zu schaffen. Diese Überlegungen wurden jedoch wieder verworfen, da sich der westliche Teil doch als realisierbar herausgestellt hat und die bisherige Planung nicht mehr so grundlegend verändert werden sollten.

Auf Grundlage des Entwurfes von 2021 und der Offenlage vom August/September 2022 sowie den dazu getroffenen Abwägungsentscheidungen wurde schließlich am 13.12.2022 der (erste) Satzungsbeschluss gefasst. Dessen Bekanntmachung am 27.07.2023 wurde noch vor Kenntnis der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) seitens der Verbandsgemeinde Selters veranlasst.

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

## 4. Quellen

### **Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.**

- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Bodenkarten Rheinland-Pfalz
- Klimaatlas Rheinland-Pfalz
- Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz
- Praxisleitfaden für die Eingriffsbilanzierung in Rheinland-Pfalz
- Artenschutzrechtliche Prognose vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 10.07.2020
- Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 06.05.2021
- Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Fachbehörden
- Fachplanung zur Erschließung

## C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG  
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)  
+49 2683 9850 0 [www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:  
[www.pd-dittrich.de/pflichtangaben](http://www.pd-dittrich.de/pflichtangaben)

Anerkannt:

Ortsgemeinde Sessenhausen

.....  
Ortsbürgermeister

.....  
Sessenhausen, .....