

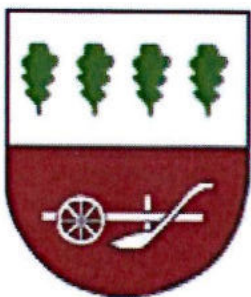
# 2021

## Bebauungsplan „In den Peschen“ Ortsgemeinde Sellerich

Begründung

Satzung

August 2021





## Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3	LAGE IM RAUM	5
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	6
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
6	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	9
7	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	9
8	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
9	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	15
10	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	28
11	BODENORDNUNG	29
12	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	29

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

### 1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Sellerich plant im Zentrum der Ortslage in dem Bereich „In den Peschen“ die Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Dabei soll ein ca. 0,86 ha großes Flächenareal an der Straße „Im Eck“ entwickelt werden.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen unmittelbar an das Siedlungsgefüge an.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen voranzutreiben ist die Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Ortsgemeinde liegen Anfragen nach Baugrundstücken vor. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und musste feststellen, dass sämtliche noch freien Grundstücke von Privateigentümern vorgehalten werden und keine gemeindeeigenen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Die zu überplanenden Grundstücke sind bis auf eins im Eigentum der Gemeinde, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans sämtliche Bauplätze dem freien Markt zur Verfügung stehen.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt dazu bei, dass die Ortsgemeinde den vorhandenen Wohnraum- und sonstigen Bedarf kurzfristig befriedigen kann und darüber hinaus für den mittelfristigen Bedarf über ein ausreichendes Flächenpotential verfügt.



## BEBAUUNGSPLAN „IN DEN PESCHEN“

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist möglich, da eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern überplant wird, durch die Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

### 1.2 Erfordernis der Planung

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht mehrerer Bauwilliger in der Ortsgemeinde Sellerich gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Bedarf „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

In der Ortsgemeinde werden aktuell im Raum+Monitor ca. 7 Baulücken verzeichnet. Diese werden, bis auf die Bereiche des Plangebietes von privat vorgehalten. Die Gemeinde hat deshalb vorliegende Planung initiiert und bewegt sich damit in den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Potentialen nach Raum+Monitor.

Die hier zu überplanenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der VG Prüm als Mischbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan der VG ist an die Darstellungen der Wohnbauflächen des vorliegenden Bebauungsplans anzupassen.

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Sellerich hat in der Sitzung am 11.12.2020<sup>19</sup> die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.



### Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen, die sich Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sellerich hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Peschen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als Angebotsplanung zur Wohnnutzung beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> oder 10.000m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls). Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung bis zum 31.12.2019. Es gilt §13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.633 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche (8.633 m<sup>2</sup> \* 0,4 = 3.453,2 m<sup>2</sup>) liegt unter der o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Somit ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

### Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13b im BauGB Sinne des § 13a BauGB Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

### zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

### zu b) keine Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG). Mit dem Bebauungsplan werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.



## BEBAUUNGSPLAN „IN DEN PESCHEN“

zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach §50 Satz 1 BImSchGNach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „in den Peschen“ kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB ist somit gegeben.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

### 3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt, wie dargestellt, im Zentrum von Sellerich.

Es wird durch die Straße „Im Eck“ an die Hauptstraße angebunden. Das Plangebiet ist umgeben von Siedlungsflächen.

Das Plangebiet umfasst die neu gebildeten Parzellen 209/2, 209/3, 210/1, 210/2, 210/3, 210/4, 210/5, 210/6, 210/7, 210/8, 210/9, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/14 und 210/15 der Flur 13, Gemarkung Sellerich.

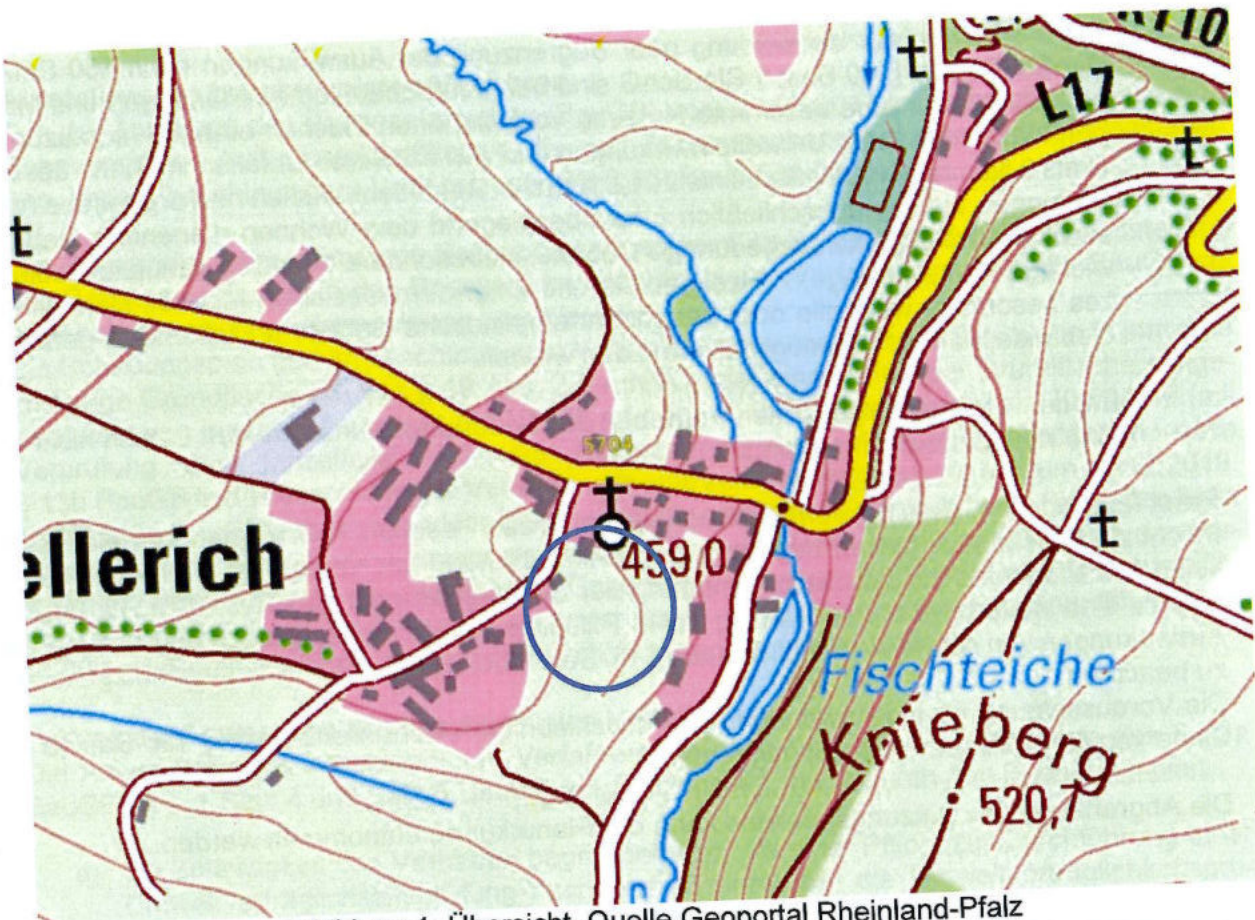


Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

#### 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

ENTWURF DES NEUEN REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLAN DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (ROPNEU, JAN. 2014)



Im Entwurf des neuen regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier (ROPneu/E, Jan. 2014) sind für das Plangebiet keine konkreten Aussagen für den Planbereich getroffen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem regionalen Raumordnungsplan 2014

Der Ortsgemeinde werden die besonderen Funktionen Freizeit und Erholung sowie Landwirtschaft zugeordnet.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



### Besondere Funktion Landwirtschaft

**Z 42** Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (L-Gemeinden). In diesen Gemeinden kommt der Landwirtschaft auch für die innerörtliche Siedlungsstruktur eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Die örtliche Bauleitplanung ist daher so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft sind verbindlich in Tab. 1 und Karte 5 im Anhang festgelegt.

**G 43** In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die Landwirtschaft in besonderer Weise zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Auch soll durch funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in den dünn besiedelten ländlichen Räumen eine Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden.

*Die Ortsgemeinde Sellerich trägt bei der Ausweisung der Wohnbauflächen dieser Funktion Rechnung in dem sie Flächen heranzieht, die nicht an landwirtschaftliche Betriebe angrenzen.*

### Besondere Funktion Freizeit/Erholung

**G 44** Die besondere Funktion Freizeit/Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen (F/EGemeinden).

**Z 45** Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunkorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen. Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind verbindlich in der Tab. 1 und Karte 6 im Anhang festgelegt.

**G 46** Der Ausbau der überörtlich und regional bedeutsamen touristischen Infrastruktur soll schwerpunktmäßig in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung erfolgen.  
Begründung/Erläuterung:

Sellerich hat als zusätzliches Kriterium zur Vergabe der besonderen Funktion F/E die Prädikatisierung von Gemeinden nach dem Kurortegesetz erhalten.

*Die Ortsgemeinde Sellerich sieht durch Ausweisung weiterer Wohnbauflächen diese Funktionszuweisung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan geregelt, so daß die geplante Wohnbebauung sich in das Ortsbild einfügt.*



## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm stellt für das Plangebiet Mischbauflächen dar.

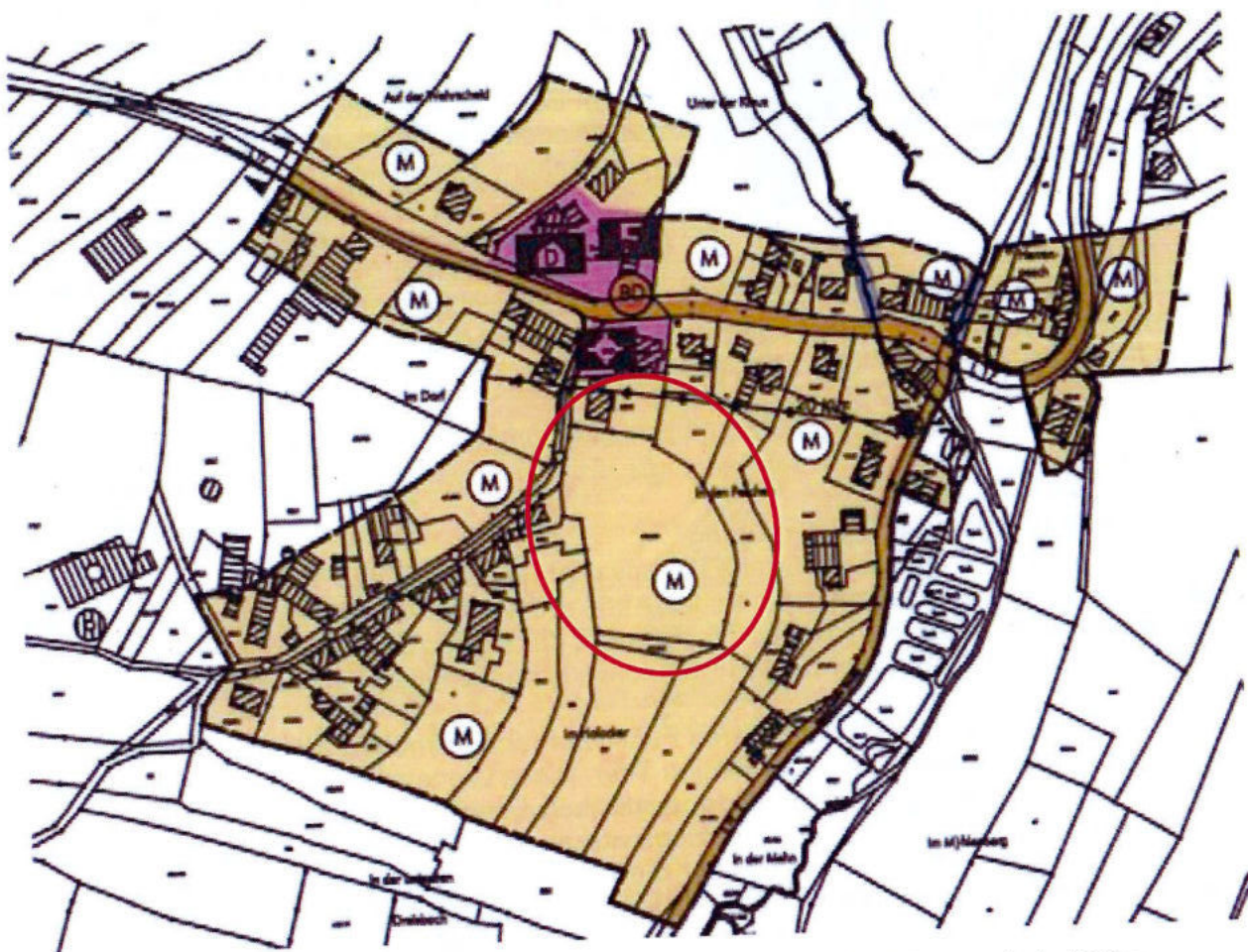


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm

## 5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 Nutzung

Das Plangebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Es handelt sich um eine Fettwiese. In den Randbereichen sind Strauchhecken vorhanden.

Es ist nach Südwesten um ca. 6,2 % geneigt.





## 5.2 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die Straße ‚Im Eck‘ und in der Folge über die Hauptstraße an das überörtliche Straßensystem angebunden.

## 6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und -analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Wohnbauliche Nutzung der neu gebildeten Grundstücke,
- Schaffung von Grundstücksgrößen von ca. 690 – 1.000 m<sup>2</sup>,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege,
- Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet.

## 7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

### 7.1 Städtebauliches Konzept / Verkehr

Für das Plangebiet gibt es aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Flächenverfügbarkeit nur die Möglichkeit der Erschließung über eine Stichstraße mit Wendehammer am Ende des Plangebietes.

Die Erweiterungsplanung sieht die Entstehung von ca. 8 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 650 und 1000 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Bebauung soll in Form von Einzelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter vermitteln.

Die festgesetzte Verkehrsfläche weist eine Breite von 5,50 m auf. Die Straßen sollen nach dem Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Der tatsächliche Querschnitt der Straßen ergibt sich aus der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird in Verlängerung der Erschließungsstraße ein Wirtschaftsweg vorgesehen.

### 7.2 Grünordnung

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen ist die Erhaltung der vorhandenen Strauchhecken im Osten des Plangebietes. Diese tragen zur Einbindung in das Ortsbild bei und haben wichtige ökologische Funktionen.

Die sonstigen Eingrünungsmaßnahmen der privaten Grundstücke tragen zur Aufwertung des Baugebietes bei.



Flankierend zu den grünordnerischen Maßnahmen werden gestalterischen Festsetzungen über die Baugestaltung der Gebäude getroffen, die ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild leisten sollen.

Im Plangebiet wurden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen kartiert. Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

### 7.3 Landwirtschaft

In der Ortsgemeinde sind noch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Diese werden zum Teil bereits ausgesiedelt bzw. liegen nicht im direkten Einzug des Plangebietes. Einflüsse auf das geplante Baugebiet werden derzeit nicht gesehen.

Dennoch ist in der gesamten Ortslage, aufgrund der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe und der Bewirtschaftung der umliegenden Flächen mit landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen.

## 8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) ist entschieden worden, dass, soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.



BEBAUUNGSPLAN 'IN DEN PESCHEN'

Vor diesem Hintergrund sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Eine wesentliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Zulässigkeit von Läden ist die „gebietsversorgende“ Funktion. Dies bedeutet, dass eine Einrichtung mit einer über das Gebiet hinausgehenden Versorgungsfunktion und einem übergebietlichen Einzugsgebiet nicht zulässig ist. Somit werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen weiter eingeschränkt bzw. auf die dienende Funktion für das Gebiet reduziert.

Nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als Konsequenz aus der o.a. Rechtsprechung für unzulässig erklärt. Abgesehen davon würde das Plangebiet insbesondere für die Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht die Standortvoraussetzungen erfüllen. Hier sind zu nennen der unmittelbare Anschluss an das klassifizierte Straßennetz (Tankstellen), der Flächenbedarf (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Konfliktpotenzial für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen).

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 650 und 1.000 m<sup>2</sup> variieren.

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundfläche von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen (egal ob diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

Z = II



Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe werden in Abhängigkeit der verschiedenen Teilbereiche auf **max. 9,00 m bzw. 7,5 m** festgesetzt.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Gemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

### 8.3 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für die Ortsgemeinde untypisch ist.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

### 8.4 Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzungen von Mindestgrößen von Baugrundstücken kombiniert mit den Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und zudem nur Einzelhäuser zulässig sind, sind geeignet, einer städtebaulich nicht gewollten Baudichte entgegenzuwirken.

Somit kann das städtebauliche Ziel ein Baugebiet mit großzügigem Grünanteil zu schaffen erreicht werden.



BEBAUUNGSPLAN ‚IN DEN PESCHEN‘

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie sind erforderlich, um den ruhenden Verkehr zu lenken und zu weitestgehend das wilde Parken im Straßenraum zu vermeiden. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 650 und 1.000 m<sup>2</sup> soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohn-dichte der Bevölkerung entsprechen.

8.7 Verkehrsflächen

Die Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn, Parkstreifen und Pflanzbeete etc. erfolgt auf der Ebene Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählten Fahrbahnbreiten von 5,50 m wird ein problemloses Befahren ermöglicht.

8.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Der Nachweis verhindert das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum, sodass der Charakter einer Spielstraße anstelle einer reinen ‚Verkehrsstraße‘ entstehen kann.

Die Einfriedungen werden aus gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze auf einen Mindestabstand und auf eine maximale Höhe begrenzt.

8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Maßnahme 1).



- Erhalt und Festsetzung der von der Maßnahme nicht betroffenen, eingrünenden Gehölzstrukturen (Maßnahme 2)
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 3)
- Niederschlagswasserbewirtschaftung

#### 8.10 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen:

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

#### 8.11 Bestandsbeschreibung und -bewertung Schutzgut Boden

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß § 1 (6) Nr. 7a) BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

##### Bodenschutzklausel

Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

##### Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

##### Plangebiet

Im Plangebiet sind Lehmböden zu finden. Das Gelände wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es sind Strauchhecken im westlichen und östlichen Teil vorhanden.

Die Acker- und Grünlandzahl liegt zwischen 20 und 40.



Abbildung 4: Bodenart, Quelle: lgb-rlp.de

**Bodenteilfunktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit**

Im Plangebiet sind hauptsächlich Böden mit einer mittleren „Natürlichen Bodenfruchtbarkeit“ zu finden.

Das Plangebiet weist keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung auf.

*Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:*

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Derzeit wird davon ausgegangen, dass mit keinen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist.

*Entsorgung von Abfällen, die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallen:***Bodenmassen:**

Im Rahmen der nachfolgenden Infrastrukturplanungen wird dargelegt, ob und welche Bodenmassen anfallen. Hierfür wird ein entsprechendes Entsorgungskonzept ausgearbeitet. Dies soll rechtzeitig erfolgen, damit es später bei der Ausführung keine Engpässe bei der Entsorgung der Aushubmassen gibt. Ober- und Unterböden sind getrennt auszubauen und zu lagern. Nach Möglichkeit ist der Bodenaushub auf der überplanten Fläche oder in der unmittelbaren Umgebung zu verwerten.

---

## 9 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

---

Im Plangebiet ist aufgrund der Erstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13 b BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, ein Ausgleich für die zu erwartenden (faktischen) Eingriffe ist nicht zu erbringen.

Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind etwaige planungsrelevante Umweltbelange dennoch gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung und -ergänzung umfassend zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darzulegen, insbesondere ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können. Hierzu erfolgt eine überschlägige Vorprüfung planungsrelevanter Umweltkriterien.

### 9.1 UMWELTVORGABEN

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Nordeifel - Teilgebiet Landkreis Prüm.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

Folgende etwaig naturschutzrelevante Gebiete und -objekte sind ebenfalls bei beim Plangebiet insgesamt nicht berührt: Nationalpark, Biosphärenreservat, Geschützte Landschaftsteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale / Nationale Naturmonumente. (LANIS)

Gemäß erfolgter Ortsbegehung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Großteil der Fläche kein Biotoptypen-Pauschalschutz (Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG) betroffen. Der nord-östliche Teil ist jedoch eine §15 geschützte Magerweide des Typs Lolio-Cynosuretum.



Schützenswerte Biotope / Biotopkataster sind gleichfalls nicht betroffen (LANIS).

Zielkategorien oder gar überörtliche Vernetzungsprioritäten der PLANUNG VERNETZTER BIOTOPSYSTEME sind im Geltungsbereich nicht festgelegt. Es soll eine biotoptypenverträgliche Nutzung angestrebt werden (Biotoptyp 1 Wiesen und Weiden mittlerer Standorte).

Altlasten / Bodenbelastungen werden örtlich nicht vermutet.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutz- und / oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (www.geoportal-wasser.rlp; Abfrage: 2021).

Bereits ausgewiesene Flächen für Naturschutzmaßnahmen (z.B. bestehende Kompensationsflächen, Ökokonten) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen (LANIS).

## 9.2 NATUR UND LANDSCHAFT

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist aufgrund des Planaufstellungsverfahrens nach § 13 b – unberührt von der derzeit faktischen Wertigkeit für Natur und Landschaft - nicht anzuwenden; der Gesetzgeber stuft die zu erwartenden faktischen Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig und damit unerheblich ein.

Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Fettwiese siehe Biotoptypenplan).

Als Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahme 1), eine Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2) und die Erhaltung der Strauchhecken festgesetzt.

## 9.3 ARTEN UND BIOTOPE

Der Planungsraum ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Schutzwürdigkeit der Arten und Biotope mit Ausnahme der durch §15 geschützten Magerweide ist vor diesem Hintergrund als gering einzustufen (vgl. hierzu Artenschutzrechtliche Potentialanalyse).

## 9.4 LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet fällt in östlicher Richtung und ist an den Siedlungsbereich direkt angebunden. Es ist durch die Siedlungsstruktur kaum einsehbar.

Aufgrund der Lage ist von einer geringen Schutzbedürftigkeit auszugehen, wobei aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten auf die Entwicklung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den randlichen Bereichen und die Erhaltung der Strauchhecken zu achten ist.

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist somit vor dem Hintergrund des Status quo als gering zu bewerten.





## BEBAUUNGSPLAN 'IN DEN PESCHEN'

**9.5 WASSER**

Im Plangebiet selbst ist kein Gewässer vorhanden. Aufgrund der geplanten Bebauung / Versiegelung können zukünftige erhebliche Beeinträchtigungen nicht abgeleitet werden. Die Schutzbedürftigkeit des Wassers ist wegen bestehender Beeinträchtigungen (Landwirtschaft/Verdichtung) als mittelwertig einzustufen.

**9.6 BODEN**

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit einhergehenden Vorbelastung, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Bebauungsplanaufstellung und der damit bestehenden Möglichkeit der Bebauung auszugehen. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist aus dem o.A. Status quo als gering bis mittelwertig einzustufen. Durch die Festsetzung von Anpflanzungsflächen soll ein gewisser ökologischer Ausgleich erfolgen.

**9.7 KLIMA**

Die Gebäude und befestigten Flächen führen zu einer Aufheizung am Tage und einer verstärkten Wärmeabstrahlung in der Nacht, welche der Kaltluftproduktion der umliegenden Offenlandflächen entgegenwirkt. Zusätzlich führen Schadgasemissionen der Hausbrandanlagen und des örtlichen Verkehrs zu klimatischen Belastungen. Die hierdurch in Sellerich entstehenden Beeinträchtigungen werden jedoch aufgrund der geringen Größe des Ortes und des geringen Verkehrsaufkommens im Vergleich zu der Gesamtgröße der umliegenden Kaltluftproduktionsflächen als gering eingeschätzt. Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima, ist aufgrund der zu fassenden Satzung nicht abzuleiten.

**9.8 VORBELASTUNGEN**

Im Planungsraum und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

- Landschaftsbild /Erholungseignung

---

- Arten- und Biotoppotential  
Landwirtschaftliche Nutzflächen  
Angrenzende Siedlungsflächen

- Boden  
Verdichtung und Versiegelung durch Wege, intensive landwirtschaftliche Nutzung

- Wasserhaushalt  
Veränderung des Bodenporenvolumens infolge Verdichtung und Versiegelung

- Lokalklima

---

**9.9 AUSWERTUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

Der Planungsraum ist gemäß den Angaben der Landesbiotopkartierung RLP weder Bestandteil eines kartierten Objekts, einer Pauschalschutzfläche gem. § 30 BNatSchG/§ 15 LNatSchG, noch eines Natura-2000-Gebietes.

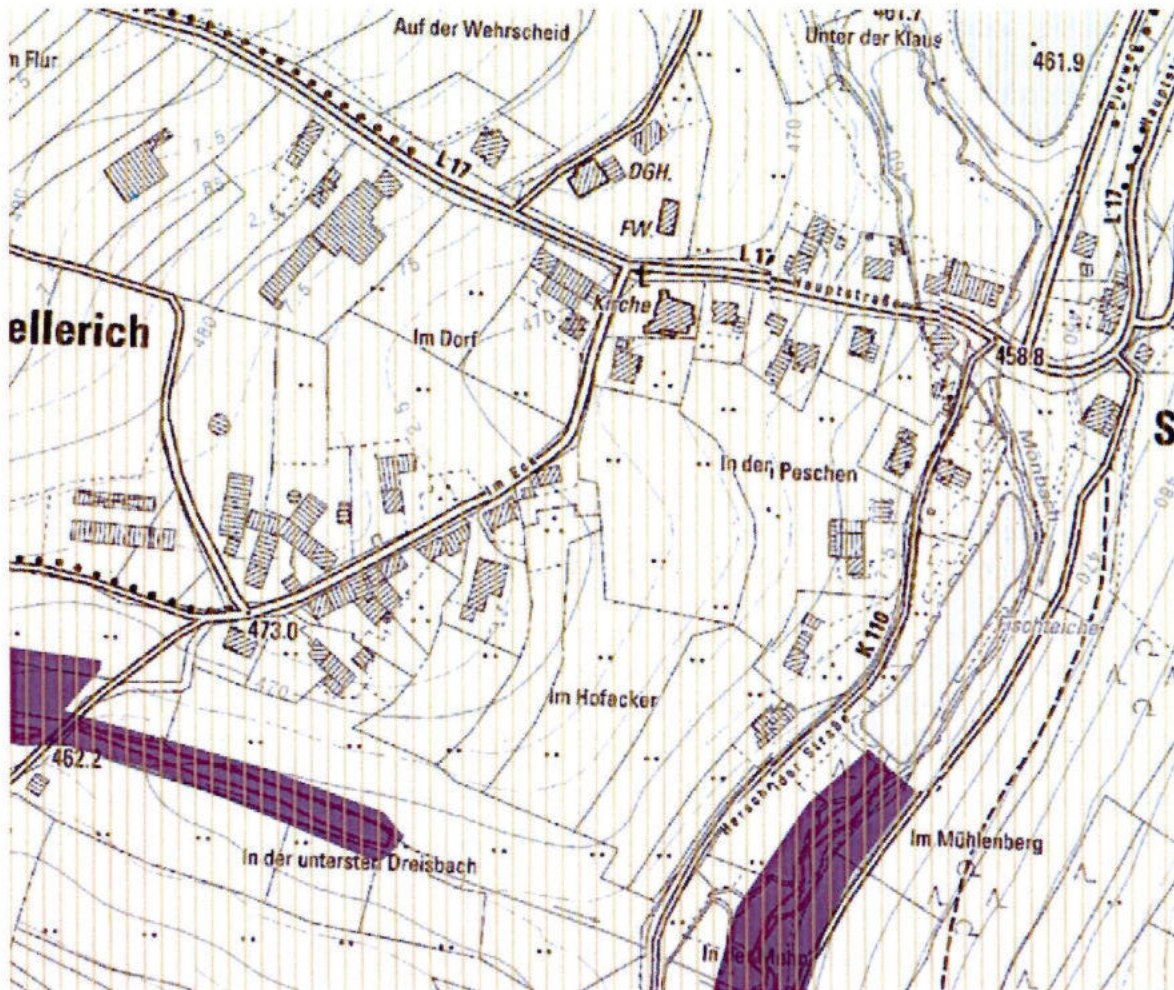


Abbildung 5: Auszug aus der Landesbiotopkartierung (LANIS, 2021)

#### 9.10 POTENTIALANALYSE BESONDERS UND STRENG GESCHÜTZTER ARTEN GEM. BNATSCHG

Die artenschutzrechtliche Beurteilung wurde durch das Büro GrünPlanEifel, Strohn erarbeitet.

Die Planung wurde wie folgt bewertet (vgl. hierzu auch Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan „In den Peschen“, Ortsgemeinde Sellerich, GrünPlanEifel):

##### **Bewertung der Planung gemäß § 44 B NatSchG**

Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt auf der Basis des aktuellen Bundesnaturschutzrechts in einem pragmatischen Prüfansatz. Entsprechend § 44, Abs. 5, Satz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18, Abs. 2, Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für die in Anhang IV der FFH-



Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie.

Die Biotopausstattung ist geprägt von einer Mähwiese. Auf dieser erstreckte sich zum Zeitpunkt der ersten Begehung, fast über die gesamte Länge der Fläche, eine breite Fahrspur, im Bereich derer zudem mehrere flache, bis ca. 30 cm tiefe, frisch ausgehobene Baggerlöcher lagen. Der Erdaushub war unweit der Vertiefungen deponiert. Zur extrem regenreichen Zeit der Begehung waren diese Vertiefungen mit Wasser gefüllt, die geringe Tiefe lässt jedoch eine schnelle Austrocknung erwarten. Zum Begehungszeitpunkt im Winter war die Fläche kurz gemäht, soweit beurteilbar handelt es sich hier um eine artenarme Fettwiese (Biototyp EA1). Dies wurde bei einer weiteren Begehung am 15.06.2021 bestätigt. Es finden sich zu viele Störzeiger und zu wenige 6510er Kennarten frequent in der Fläche. Der nordöstliche Teil der Fläche ist magerer und stark durch Schafe beweidet. Hier findet sich eine §15 geschützte Magerweide (*Lolio-Cynosuretum*) (ED2). Im westlichen Randbereich wurden kleinflächig Feuchtezeiger (*Juncus effusus* und *Cirsium palustre*) erfasst, die Kartierschwelle für ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Feuchtgrünland wird hier jedoch nicht erreicht. Die Fläche war bei der ersten Begehung sehr kurz verbissen und ein fester Zaun deutet auf eine dauerhafte und intensive Beweidung hin. Am westlichen und östlichen Rand der Planfläche erstrecken sich rund 2 m breite Strauchhecken, die sich aus Hasel (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und Heckenrose (*Rosa canina*) mit einzelnen Walnussbäumen (*Juglans regia*) jüngeren Alters (BHD bis 30 cm) zusammensetzen und in der Verlängerung, über das Plangebiet hinaus, in das anschließende Grünland weitergehen.

### Säugetiere

Unter den Säugetieren sind für das Messtischblatt 5704 die Arten Europäischer Biber (*Castor fiber*), Luchs (*Lynx lynx*), Wildkatze (*Felis sylvestris*), Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sowie neun Fledermausarten gelistet. Zusätzlich wird für das FFH-Gebiet das große Mausohr (*Myotis myotis*) aufgeführt.

Ein Vorkommen vom Luchs kann im Wirkraum der Planung sowohl hinsichtlich seiner Seltenheit als auch aufgrund mangelnder Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für den europäische Biber, der breitere Bäche, Flüsse oder Seen benötigt. Die Wildkatze ist in der Eifel vergleichsweise weit verbreitet, meidet jedoch Siedlungsbereiche, sodass das Vorkommen der Art im Bereich der Planfläche ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der Entfernung zu eventuell geeigneten Habitaten (Wäldern) können Störungen (z.B. durch Baulärm) ausgeschlossen werden.

Die Haselmaus gilt als streng arboreale Art und präferiert unterholzreiche Laubwälder oder strauchreiche Waldränder. Bei ausreichender Diversität an Sträuchern können jedoch auch Hecken ohne Anbindung an den Wald als Sommerhabitat genutzt werden (JUŠKAITIS & BÜCHNER 2010). Der östliche Heckenzug weist einen hohen Anteil an Hasel (*Corylus avellana*) auf und geht nach Osten hin in weitere Hecken, Sträucher und Gehölze über. Aufgrund der geringen Breite der Heckenstruktur ist die Habitateignung für die Haselmaus jedoch gering, eine direkte Anbindung an den nach Osten angrenzenden Wald besteht zudem aufgrund der in Nord-Süd/Südwest-Richtung verlaufenden Herscheider Straße nicht. Grundsätzlich kann aber im Bereich der Heckenzüge am Rande der Planung ein Sommervorkommen der Haselmaus nicht ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und der



Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) werden voraussichtlich nicht tangiert, da die Hecken bei der Planumsetzung erhalten bleiben. Vorsorglich wird jedoch ein Pufferbereich von 5 m entlang der Strauchhecken empfohlen. Innerhalb dieser Zone sollen keine Eingriffe erfolgen und eine Befahrung mit Baumaschinen vermieden werden. Aufgrund der Nähe zum bereits bestehenden Siedlungsbereich und damit der Gewöhnung an Siedlungslärm ist zudem nicht von erheblichen Störungen auszugehen. Da sich die Hecken im Anschluss über das Plangebiet hinaus erstrecken, liegen zudem Ausweichmöglichkeiten vor. Über die Störeffektivität liegen bislang kaum Daten vor, es wird jedoch angenommen, dass die Art lärmresistent sein kann (Juškaitis & Büchner 2010). Um Störungen durch Baulärm während der kritischen Phase der Jungenaufzucht zu vermeiden, wird vorsorglich ein Baubeginn außerhalb der Wurfzeiten im Winterhalbjahr, bzw. zwischen Spätherbst und Frühjahr, empfohlen.

Die für das Messtischblatt 5704 gelisteten Fledermausarten sind Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*). Das Vorkommen weiterer Fledermausarten, u.a. des Kleinabendseglers (*Nyctalus leisleri*), der Bart- und Brandtfledermaus (*Myotis mystacinus*, *Myotis brandtii*) oder der Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) sowie aus der Gattung *Plecotus* das Graue Langohr (*Plecotus austriacus*) im Umfeld der Planung ist wahrscheinlich. Das Große Mausohr wird als Zielarten für das nächstgelegene FFH-Gebiet gelistet. Insgesamt liegen im Umfeld der Planung geeignete Habitatbedingungen für die genannten Fledermausarten vor. Vor allem die Fischteiche aber auch die Grünlandflächen und Waldgebiete stellen geeignete Nahrungshabitate dar und die strukturreiche Landschaft gewährleistet eine gute Vernetzung von Nahrungsräumen und Quartierbereichen.

Unter den genannten Arten finden sich gebäudebewohnende Arten, baumhöhlenbewohnende Arten sowie Arten, die sowohl in Gebäuden als auch in Bäumen Quartier beziehen. Das Vorkommen von Quartieren der ubiquitären Zwergfledermaus ist in der Ortschaft Sellerich sehr wahrscheinlich, Großes Mausohr, Graues Langohr und ggf. auch Brandt-, Fransen- und Wasserfledermaus könnten dort ebenfalls potenzielle Quartiere in Gebäuden vorfinden. Die umliegenden Wälder des FFH-Gebiets sowie des Naturparks haben eine gute Quartiereignung für baumhöhlen- und spaltenbewohnende Fledermausarten, Wochenstuben der Arten Braunes Langohr sowie mehrerer Arten der Gattung *Myotis*, z.B. Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus und Bartfledermaus könnten dort vorkommen. Die Strauchhecken stellen die einzigen Gehölzstrukturen auf der Planfläche dar. Sie umfassen einzelne Walnussbäume mit geringem Brusthöhendurchmesser, geeignete Quartierstrukturen liegen hier nicht vor, zudem bleiben die Hecken erhalten. Ein Quartierverlust baumhöhlenbewohnender Fledermausarten kann somit ausgeschlossen werden.

Erhebliche Störungen durch Baulärm im Bereich potenzieller Quartiere, z.B. in benachbarten Wohnhäusern, werden nicht prognostiziert, da gebäudebewohnende Fledermausarten in Ortschaften daran gewöhnt sind und potenzielle Baumquartiere aufgrund der Entfernung zu Wäldern (mind. 140 m) nicht betroffen sind. Potenziell könnten sich Wochenstubenquartiere licht- und lärmempfindlicher und kleinräumig agierender Waldarten (z.B. Bechsteinfledermaus, Braunes Langohr) am Waldrand (ca. 140 m Entfernung) befinden. Im Hinblick auf eine Störwirkung und Lebensraumverluste wird im Rahmen von Windenergieplanungen von Hurst et al. (2016) ein Mindestabstand von 200 m zu Wochenstubenquartieren empfohlen. Die durch die Planumsetzung zu erwartende Störwirkung ist deutlich geringer, sodass dieser Mindestabstand hier nicht



als erforderlich erachtet wird. Vorsorglich wird dennoch ein Baubeginn im Winter empfohlen, wenn potenziell im nahen Umfeld vorkommende Wochenstubenquartiere noch nicht besetzt sind. Die Arbeiten sollten dann zügig ohne längere Unterbrechungen fortgesetzt werden.

Unter den für das Messtischblatt gelisteten Arten finden vor allem der Abendsegler und das Große Mausohr geeignete Jagdgebiete auf den Grünlandflächen des Plangebietes vor. Ein Verlust essenzieller Nahrungshabitate wird jedoch ausgeschlossen, da es sich um großräumige Arten handelt und im näheren Umfeld weitere geeignete Nahrungsräume vorliegen (weitere Grünlandflächen sowie Fischteiche). Die Siedlungsarten Zwergfledermaus und Graues Langohr finden im Bereich der Hecken geeignete Jagdhabitate vor, diese bleiben erhalten. Da im unmittelbaren Umfeld der Planung hochwertige Nahrungshabitate für Fledermäuse vorliegen, müssen Störungen vermieden werden. Hinsichtlich der Nachtaktivität dieser Artengruppe wird daher ein Baustopp zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang empfohlen.

*Die für das Messtischblatt 5704 aufgeführten Säugetierarten werden nicht oder nicht in erheblichem Maße von anlage-, bau- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren tangiert. Eine verbotstatbeständige Betroffenheit (das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG) ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Baubeginn im Winterhalbjahr, Vermeidung längerer Unterbrechungen in der Bauphase, Vermeidung von Nachtbaustellen, mind. 5 m Abstand zu Heckenstrukturen) nicht zu erwarten.*

### Vögel

Für das Messtischblatt 5704 werden in ARTeFAKT insgesamt 98 Vogelarten gelistet sowie für das FFH-Gebiet die Arten Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Mittelsprecht (*Dendrocopus medius*), Haselhuhn (*Tetrastes bonaisa*), Wiesenpieper (*Anthus pratensis*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) und Raufußkauz (*Aegolius funereus*) aufgeführt. Bei einer Begehung des Gebietes konnten im Bereich der Planfläche keine Nester festgestellt werden, es ist jedoch davon auszugehen, dass einige Singvogelarten im Bereich der Hecken brüten. Von den genannten Vogelarten können viele aufgrund mangelnder Habitateignung ausgeschlossen werden, so z.B. an größere Gewässer gebundene Arten. Des Weiteren stellt das Plangebiet kein geeignetes Rastgebiet dar, da es unmittelbar im Siedlungsbereich liegt und vergleichsweise kleinflächig ist. Durch die Planung werden somit keine essenziellen Nahrungshabitate rastender Arten tangiert.

Ein Vorkommen seltener und gleichzeitig störanfälliger Arten, wie z.B. dem Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), kann aufgrund der Siedlungsnähe ausgeschlossen werden, ebenso Arten mit speziellen Habitatansprüchen (Arten von Sonderstandorten).

Weiterhin können Brutvorkommen von Waldarten (z.B. Waldschnepfe (*Scolopax rusticola*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Raufußkauz (*Aegolius funereus*), Mittelsprecht (*Dendrocopus medius*) etc.) sowie von empfindlichen Gebüsch- und Baumbrütern (z.B. Baumfalke (*Falco subbuteo*) aufgrund mangelnder Habitateignung ausgeschlossen werden. Die angrenzenden Waldgebiete stellen hingegen geeignete Habitate dar, hier liegt jedoch ein ausreichender Abstand zur Vermeidung von Störungen vor.

Arten reich strukturierter oder grünlandreicher, extensiver Halboffen- bis Offenlandschaften (Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Raubwürger (*Lanius excubitor*), etc.) finden nur ansatzweise geeignete Habitate vor, insgesamt ist die Planfläche zu offen und



zu intensiv genutzt, ihr Vorkommen kann vor allem hinsichtlich der siedlungsnahen Lage ausgeschlossen werden, da die genannten Arten sehr stömpfindlich sind.

Die Planfläche kann Bestandteil des großräumigen Nahrungshabitats verschiedener Greifvogelarten (z.B. Wespenbussard (*Pernis apivorus*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Habicht (*Accipiter gentilis*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*) oder Turmfalke (*Falco tinnunculus*)) sein. Aufgrund der guten Habitateignung der unmittelbar angrenzenden Flächen ist hier jedoch nicht von einem essenziellen Verlust auszugehen.

Ein Vorkommen von Bodenbrütern, wie zum Beispiel der Feldlerche (*Alauda arvensis*), im Bereich der Planung kann ausgeschlossen werden, da die Fläche wiederum zu siedlungsnah ist und die Habitatstruktur nicht ihren Ansprüchen entspricht. Nach BAUER et al. (2005b) bevorzugt die Feldlerche offenes Gelände mit freiem Horizont und niedrige sowie abwechslungsreiche Gras- und Krautschichten. Die Siedlungsdichte nimmt mit der Anwesenheit hochragender Einzelstrukturen (Einzelhäuser, -bäume und -masten, Gebüsch- und Baumreihen) ab. Waldbereiche werden komplett gemieden. Aufgrund der Tatsache, dass Feldlerchen einen Abstand von mindestens 100 m zu Straßen und Bebauung einhalten, stellt das Plangebiet kein optimales Bruthabitat dar. Der Wiesenpieper (*Anthus pratensis*) könnte potenziell auf der Fläche vorkommen, jedoch wird das Plangebiet intensiv genutzt und regelmäßig gemäht, was eine erfolgreiche Brut der Art unwahrscheinlich macht. Auch ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet mit freilaufenden Katzen und Hunden zu rechnen, sodass ein Brutvorkommen des Wiesenpiepers auf der Planfläche unwahrscheinlich ist. Ein Nahrungshabitat auf der Fläche ist nicht auszuschließen, jedoch liegen im Umfeld gleichwertige und höherwertige Brut- und Nahrungsräume vor, sodass die Tiere ausweichen können. Vorsorglich sollte der Baubeginn im Winter bzw. vor Beginn der Brutsaison erfolgen.

Unter den in Gehölzen oder an bzw. in Gebäuden brütenden Vogelarten sind, bedingt durch die Vorbelastung und die gegebene Ausprägung, vorrangig die weit verbreiteten und an die menschliche Nutzung angepassten Arten zu erwarten (Amsel (*Turdus merula*), Elster (*Pica pica*), Blau- meise (*Parus caeruleus*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Dorn- grasmücke (*Sylvia communis*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia curruca*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Kohlmeise (*Parus major*), Haussperling (*Passer domesticus*), Hausrot- schwanz (*Phoenicurus ochruros*), etc.). Eine Störung von in den angrenzenden Siedlungsbereichen brütenden Vogelarten (Gebäudebrütern) kann weitgehend ausgeschlossen werden, da durch die bestehende Bebauung und Verkehr ein Gewöhnungseffekt vorhanden ist. Vorsorglich sollten die Bauarbeiten vor Brutbeginn erfolgen. Im nahen Umfeld liegen ausreichende Ausweichmöglichkeiten vor, sodass die Arten bei einem Baubeginn vor der Brutsaison ausweichen können. Im Anschluss an die Baumaßnahmen werden diese Arten weitere Brutmöglichkeiten an Häusern vorfinden. Weiterhin können Heckenbrüter im Bereich der beiden Strauchhecken brüten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Planung müssen zur Vermeidung erheblicher baubedingter Störungen an den Brutstätten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Ein Baubeginn vor der Brutsaison und eine zügige Durchführung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen werden hier zwingend notwendig. Da weitere geeignete Niststrukturen im Umfeld vorhanden sind, kann der zeitweise, durch die baubedingten Störungen entstandene Verlust von Brutstätten, kompensiert werden. Die Heckenreihen bieten mehreren Vogelarten zudem geeignete Schlafplätze/Ruhestätten, sodass vorsorglich eine Vermeidung von Nachtbaustellen (Baustopp zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang) sowie ein eingriffsfreier Pufferbereich



von mind. 5 m (Abstand der Baumaßnahmen zur Hecke) empfohlen wird. Die Planfläche kann zudem grundsätzlich ein Nahrungshabitat für Individuen der genannten Arten darstellen. Da sich umliegend weitere Grünflächen (Mähwiesen und Weiden) befinden, wird nicht von einem Verlust essenzieller Nahrungshabitate ausgegangen. Baubedingt können vorübergehend Störungen in unmittelbar angrenzenden Nahrungsgebieten auftreten (v.a. durch Lärm und visuelle Effekte). Durch den vorhandenen Siedlungsverkehr liegt jedoch ein Gewöhnungseffekt vor und Nahrungsgäste können den Störungen zudem ausweichen und benachbarte Flächen aufsuchen. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Störungen erreichen die Erheblichkeitsschwelle somit nicht, eine vorhabensbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der vorkommenden Arten kann ausgeschlossen werden. Eine betriebsbedingte Zunahme des Kollisionsrisikos durch Baumaschinen ist aufgrund des Meidungs- und Fluchtverhaltens für die Artengruppe der Vögel zudem nicht zu erwarten.

*Die für das Messtischblatt 5704 aufgeführten Vogelarten werden nicht oder nicht in erheblichem Maße von anlage-, bau- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren tangiert. Eine verbotstatbeständige Betroffenheit (das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG) ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Baubeginn im Winterhalbjahr, Vermeidung längerer Unterbrechungen in der Bauphase, Vermeidung von Nachtbaustellen, mind. 5 m Abstand zu Heckenstrukturen) nicht zu erwarten.*

### Reptilien

Unter den Reptilien werden als FFH Anhang IV-Arten die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Schlingnatter (*Cornella austriaca*) für das Messtischblatt 5704 gelistet. Die genannten Arten können bei geeigneter Lebensraumausstattung in Siedlungen und Siedlungsrändern vorkommen. Wertvolle Habitatelemente wie Trockenmauern, Lesesteinhaufen, Rohböden, Geröll, sonnenexponierte Felsen, Böschungen, Magerbiotop, Wildgärten oder Totholz liegen im Wirkraum nicht vor. Hecken und Gebüschgruppen können geeignete Habitate für die Zauneidechse darstellen, wenn sie von einem Kraut- oder Altgrassaum umgeben sind und sich angrenzend Kleinstrukturen wie Stein- oder Asthaufen befinden. Die am Rande der Planfläche befindlichen Heckenstrukturen weisen einen schmalen Altgrassaum auf. Auch die Schlingnatter kann an strukturierten Siedlungsrändern und im Bereich von Hecken potenziell vorkommen. Insgesamt liegen keine optimalen Habitatbedingungen für die Zauneidechse und die Schlingnatter vor. Auf der Planfläche selbst sind hinsichtlich fehlender Unterschlupfmöglichkeiten keine Reptilien zu erwarten. Ein Vorkommen der genannten Arten kann jedoch im Bereich der Hecken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher sollte auch für diese Arten ein Abstand von mind. 5 m zu den Gehölzreihen eingehalten werden und zur Vermeidung der Tötung von Individuen vorsorglich während der Bauphase ab dem Frühjahr ein Reptilien- und Amphibienschutzzaun um die Baufläche (inklusive der Materiallagerplätze) errichtet werden. Die Zufahrt der Baufahrzeuge erfolgt über die Straße "Im Eck", sodass keine weiteren Flächen beansprucht werden. Die Heckenstrukturen bleiben erhalten. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird somit ausgeschlossen und die Gefahr einer Tötung kann durch einen Schutzzaun vermieden werden.

*Die für das Messtischblatt 5704 aufgeführten Reptilienarten werden nicht oder nicht in erheblichem Maße von anlage-, bau- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren tangiert. Eine verbotstatbeständige Betroffenheit (das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG) ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (mind. 5 m Abstand zu Heckenstrukturen und Errichtung eines Reptilien- und Amphibienschutzzauns) nicht zu erwarten.*



## Amphibien

Für das Messtischblatt 5704 werden die Amphibienarten Kamm-Molch (*Triturus cristatus*), Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*) und Kreuzkröte (*Bufo calamita*) unter den FFH Anhang IV-Arten aufgeführt. Auf der Planfläche selbst gibt keine Gewässer, in ca. 100 m Entfernung liegen mehrere Fischteiche, welche jedoch durch eine Straße und Siedlungsfläche von der Planfläche getrennt sind. Die Geburtshelferkröte benötigt wärmebegünstigte Lebensräume und zahlreiche Verstecke (Steinhaufen, Erdlöcher), ein Vorkommen der Art im Wirkraum der Planung ist auszuschließen, die Teiche stellen kein geeignetes Laichgewässer dar. Die Kreuzkröte wird als Pionierart warmer, offener Lebensräume in Gebieten mit lockeren und sandigen Böden ebenfalls nicht erwartet. Sie benötigt vegetationsarme bis -freie Biotope mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten als Landlebensraum sowie kaum bewachsene Flach- und Kleingewässer als Laichplätze. Für den Kammolch könnten die Teiche eventuell geeignete Habitatbedingungen bieten, die Art bevorzugt kleine besonnte Teiche oder Weiher mit lehmigen Böden. Als Sommerlebensraum werden Wälder, Hecken und Saumbiotop sowie von Hecken und Feldgehölzen durchsetztes Grünland, vorzugsweise in Gewässernähe, aufgesucht. Aufgrund der Nähe zu den Teichen kann ein Vorkommen der Art somit nicht ausgeschlossen werden. Unmittelbar südlich und östlich an die Planfläche angrenzend liegen weitere, von Strukturen gesäumte Grünlandflächen, teils in geringerem Abstand zu den Gewässern, vor. Von einem Verlust essenzieller Lebensräume wird somit nicht ausgegangen. Die westlich der Planfläche angrenzenden Bereiche weisen eine geringere Lebensraumeignung auf und hier befinden sich keine weiteren Gewässer, sodass eine Lebensraumzerschneidung ausgeschlossen wird. Die Art wandert vorrangig nachts und auch die Nahrungssuche erfolgt bei Dunkelheit. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen des Kammolchs sollten Nachtbaustellen vermieden werden und die Baustellenbereiche durch einen Reptilien- und Amphibienschutzzaun gesichert werden. Sollte in den Aushebungen auf der Planfläche wider Erwarten Anfang März noch Wasser stehen, sollten diese zugeschüttet werden, um vor Baubeginn keine neuen Amphibienlebensräume auf der Planfläche zu schaffen.

*Die meisten der für das Messtischblatt 5704 aufgeführten Amphibienarten werden hinsichtlich der Habitatausstattung im Wirkraum der Planung nicht erwartet. Eine verbotstatbeständige Betroffenheit (das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG) ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Vermeidung von Nachtbaustellen, Errichtung eines Reptilien- und Amphibienschutzzauns, ggf. Aufschütten der Aushebungen auf der Planfläche) nicht zu prognostizieren.*

## Fische und Rundmäuler

In ARTeFAKT werden die Groppe (*Cottus gobio*) und das Bachneunauge (*Lampetra planeri*) gelistet. Da keine Gewässer im Planungsraum vorliegen, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.

*Ein Vorkommen der für das Messtischblatt 5704 aufgeführten Fische und Rundmäuler im Wirkraum der Planung kann durch das Fehlen von Gewässern ausgeschlossen werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden.*





### Crustacea

In ARTeFAKT werden für das Messtischblatt 5704 (Prüm) keine Arten gelistet.

Für das Messtischblatt 5704 werden keine Crustacea aufgeführt. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden.

### Weichtiere

Unter den Weichtieren wird für das Messtischblatt 5704 nur die Flussperlmuschel (*Margaritana margaritifera*) aufgeführt. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da keine Gewässer im Planungsraum liegen.

Ein Vorkommen der für das Messtischblatt 5704 aufgeführten Muschel im Wirkraum der Planung kann durch das Fehlen von Gewässern ausgeschlossen werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden.

### Insekten

Für das Messtischblatt 5704 werden die Schmetterlinge Blauschillernder Feuerfalter (*Lycaena helle*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*) und der Quendel-Ameisenbläuling (*Maculinea arion*) als FFH Anhang IV-Arten gelistet. Dazu kommen die Zielarten des FFH Gebietes FFH-5704-301 „Schneifel“: Randring-Perlmutterfalter (*Proclissiana eunomia*), Braunfleckiger Perlmutterfalter (*Clossiana selene*), Lilagold-Feuerfalter (*Palaeochrysophanus hippothoe*). Der blauschillernde Feuerfalter besiedelt Feuchtwiesenbrachen bzw. nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche Feuchtwiesen mit guten Beständen des Schlangen-Knöterichs, der in Deutschland die einzige Raupennahrungspflanze des Blauschillernden Feuerfalters ist. Der Große Feuerfalter benötigt ampferreiche Nass- und Feuchtwiesen, Röhrichte und Hochstaudensäume zur Eiablage und Lebensraum für die Raupen sowie blütenreichen Wiesen und Brachen als Lebensraum der Imagines. Die Habitate des Quendel-Ameisenbläulings umfassen sowohl trockenwarme, sonnige, offene oder auch buschreiche Magerrasen in Hanglage (z.B. Wacholderheiden), nährstoffarme Weiden mit offenen Bodenstellen als auch versaumende (d.h. nicht mehr genutzte, mit höheren Kräutern, aber locker bewachsene) Halbtrockenrasen mit großen Beständen von Dost (*Origanum vulgare*). Die heutigen Lebensräume des Randring-Perlmutterfalters sind Feuchtwiesen und die Ränder von Mooren. Zu den Lebensräumen des Lilagold-Feuerfalters gehören feuchte Wiesen, Bergfettwiesen und Niedermoore, aber auch Magerrasen und Kiesgruben. Er ist auf das Vorkommen des großen Sauerampfers (*Rumex acetosa*) angewiesen. Der Braunfleckige Perlmutterfalter kommt auf Feuchtwiesen und in Moorgebieten, manchmal aber auch an feuchten, lichten Stellen in Wäldern oder auf trockenen Wiesen vor. Im Wirkraum der Planung und auch im näheren Umfeld liegen keine geeigneten Lebensräume für diese Arten vor, ihr Vorkommen kann somit ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der für das Messtischblatt 5704 aufgeführten Insektenarten im Wirkraum der Planung wird aufgrund mangelnder Habitatausstattung nicht erwartet. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden.



## Farn- und Blütenpflanzen

In ARTeFAKT werden für das Messtischblatt 5704 (Prüm) keine Arten gelistet.

*Für das Messtischblatt 5704 werden keine Farn- und Blütenpflanzen aufgeführt. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden.*

**Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass sich für die im Planungsgebiet potenziell vorkommenden besonders und/oder streng geschützten Arten unter Berücksichtigung einzelner vorsorglicher Vermeidungsmaßnahmen keine oder keine erhebliche und somit verbotstatbeständige Beeinträchtigung prognostizieren lassen. Insgesamt liegt aufgrund der menschlichen Nutzung und der Siedlungsnähe für die meisten Arten keine Habitataignung vor. Auf der Fläche selbst können Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten ausgeschlossen werden, die randlichen Hecken stellen Nistmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten dar. Von einigen Arten kann das Gebiet zwar zur Nahrungssuche aufgesucht werden, von einem essenziellen Nahrungshabitat ist hier jedoch nicht auszugehen, da weitere Flächen mit ähnlicher oder besserer Habitatausstattung an die Planung angrenzen. Ein anlage-, bau- oder betriebsbedingtes Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG wird somit nicht erwartet bzw. kann im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Vorsorglich werden folgende Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:**

- **Baubeginn im Winterhalbjahr (Haselmaus, Fledermäuse, Vögel)**
- **Vermeidung längerer Unterbrechungen der Bauphase (Haselmaus, Fledermäuse, Vögel)**
- **Vermeidung von Nachtbaustellen, d.h. Baustopp zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang (Fledermäuse, Vögel, Amphibien)**
- **5 m Abstand zu Heckenstrukturen (Haselmaus, Vögel, Reptilien)**
- **Errichtung eines Reptilien-/Amphibienschutzzaunes um die Baustelle (Reptilien, Amphibien)**
- **Ggf. Aufschütten der Aushebungen auf der Planfläche (Amphibien)**

### 9.10.1 UMWELTAUSWIRKUNGEN / MASSNAHMEN AUSSERHALB DES NATURSCHUTZES

Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz gewährleistet.

Planungsrelevante umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind gemäß dem vorliegenden Kenntnisstand ausgeschlossen.

### 9.10.2 DENKMALSCHUTZ

Durch die Planung werden Denkmäler nicht beeinflusst.

### 9.10.3 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen (Konfliktanalyse) bei Durchführung der Planung

Auswirkungsprognose Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit beeinträchtigt. Die hiervon betroffenen Böden weisen überwiegend eine



mittlere Leistungsfähigkeit auf. Die Flächenbilanz für das geplante Wohngebiet ergibt eine Flächenversiegelung von 0,84 ha.

#### Flächenbilanz für das Plangebiet

	Gesamtfläche	versiegelte Fläche
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,68	0,41 ha
Straßen, Fußwege, Parkflächen	0,09 ha	0,23 ha
Erhaltungsflächen	0,03 ha	0 ha
Anpflanzungsfläche	0,02 ha	0 ha
Bereich Regenrückhaltebecken	0,03 ha	0,01 ha

9.10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung  
Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und es sind durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung keine erheblichen Änderungen des Ist- Zustands der Umwelt bzw. des Bodens zu erwarten. [...]

9.10.5 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

9.10.6

#### Vermeidung und Verringerung

Die Böden im Plangebiet sind mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen gekennzeichnet.

Durch Festlegung der GRZ auf 0,4 für die Bebauung wird eine zu starke Versiegelung vermieden, jedoch in Verbindung mit angemessenen Grundstücksgrößen gleichzeitig eine ausreichend dichte Bebauung gewährleistet, um den Gesamtflächenverbrauch möglichst gering zu halten. Die Möglichkeit der grenzständigen Bebauung von Garagen begünstigt ebenfalls eine verdichtete Bebauung.

Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Parkplätze, Anwohnerzufahrten, Hofflächen und Fußwege.

#### Ausgleich

##### Boden

In den Randbereichen des Planungsgebiets wird als planinterne Ausgleichsmaßnahme eine randliche Eingrünung angelegt bzw. eine Erhaltungsfestsetzung im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen. Die Bodenfunktion „Bestandteil im Naturhaushalt“ wird durch die geminderte Bodenerosion und Bodenschadverdichtung infolge der Nutzungsexensivierung verbessert. Durch verringerte Stoffeinträge und einen ausgeglicheneren Wasserhaushalt kann auch die Funktion als „Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Schadstoffe“ aufgewertet werden. Daneben wird die „Lebensraumfunktion“ für Tiere und für Pflanzen erhöht bzw. erhalten.

#### 9.10.7 ZUSAMMENFASSUNG

Unüberwindbare planungsrechtliche erhebliche bauleitplanerische Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind derzeit nicht zu erwarten, insbesondere da keine maßgeblichen Schutzgebiete und -objekte betroffen sind, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung



nicht anzuwenden ist, voraussichtlich keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind, Maßnahmen zur Bewahrung der Durchgrünung sowie Eingrenzung der Bodenversiegelung getroffen werden, als auch keine Immissionsschutzkonflikte prognostiziert werden.

Die Änderungsplanung stellt zum jetzigen Zeitpunkt - insbesondere wegen der bestehenden Nutzungen - keine Flächen dar, die gegenüber dem Status Quo zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten führen wird, da das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und von Bewegungsunruhe geprägt ist.

Der Planungsraum weist von seiner Struktur keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Arten mit erhöhtem Schutzstatus sind im Plangebiet nicht vorhanden.

---

## 10 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über geplante Wasserversorgungsleitungen mit Anschluss an das vorhandene Ortsnetz.

### 10.2 Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser des Wohngebietes wird über den geplanten Schmutzwasserkanal, dem vorhandenen Schmutzwasserkanal der VG-Werke Prüm in der „Herscheider Straße“, östlich des Plangebietes, zugeführt.

Die Ortslage Sellerich ist an die Kläranlage „Wutzerath“ angeschlossen, die ausreichend dimensioniert ist, das anfallende Schmutzwasser der Bauflächen aufzunehmen und zu reinigen.

### 10.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Entwässerung des Neubaugebietes „In den Peschen“ erfolgt gemäß der gesetzlichen Zielvorgabe des Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz über ein Trennsystem.

Die Ableitung des Oberflächenwassers der Fahrbahn und der Grundstücke erfolgt über den geplanten Regenwasserkanal bis zu dem geplanten Retentionsbecken am östlichen Tiefpunkt des Geländes.

In diesen Becken wird das Oberflächenwasser zurückgehalten und teilweise zur Versickerung gebracht und gedrosselt über die vorhandene Verrohrung dem „Dreisbach“ (Gewässer III. Ordnung) zugeleitet.

Weitere Details des Entwässerungssystems können dem Entwässerungskonzept Sellerich Neubaugebiet „In den Peschen“ des Planungsbüros Scheuch, Prüm, entnommen werden.

Das vorgelegte Entwässerungskonzept ist als das einvernehmlich erzielte Ergebnis aller Beteiligten des gemeinsamen Ortstermins am Donnerstag, 28.01.2021 in Sellerich anzusehen.



Die gesetzlichen Zielvorgaben gemäß dem Landeswassergesetz RLP hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung --Stichwort: Rückhalt und Versickerung (auch teilweise) vor direkter Ableitung-- werden bei entsprechender baulicher Umsetzung dann auch als erfüllt angesehen !

Dem Entwässerungskonzept wird seitens der SGN-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier (nach LWG RLP: Obere Wasserbehörde + Wasserwirtschaftliche Fachbehörde) zugestimmt.

#### 10.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

---

## 11 BODENORDNUNG

---

Die Grundstücke wurden vom DLR bereits gebildet. Die Durchführung des förmlichen Umlenungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist somit nicht notwendig.

---

## 12 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

---

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.  
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
4. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
  - a. 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und
  - b. Verkehrswesen,
  - c. 'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
  - d. 'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken',
  - e. Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen,
6. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
7. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion



- Kulturelles Erbe abzustimmen (0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de).
8. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
  9. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
  10. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
  11. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz umgehend zu informieren.
  12. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen.
  13. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter [http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung5/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_28\\_2\\_009\\_Stand\\_05\\_2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05_2011.pdf)).
  14. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt.  
Mehr- oder Minderdeckungen von +/- 0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
  15. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 (M) vom Februar 2013 (siehe Anlage) zu beachten.  
Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Werk abgestimmt werden.
  16. Bei Leitungs- und Kanalverlegung ist die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen der Werke erforderlich.
  17. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
  18. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
  19. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt.



BEBAUUNGSPLAN ‚IN DEN PESCHEN‘

Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie bga-Pressedienst (BI-A 507/92) .

Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Kreiswasserwerkes gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.

20. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden

**Pflanzenlisten**

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylostereum</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klet- ternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
Apfelsorten:			



## BEBAUUNGSPLAN 'IN DEN PESCHEN'

<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
<i>Birnensorten:</i>			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			
Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Sellerich durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, August 2021

Sellerich, den 15.12. 2021  
Ortsgemeinde Sellerich

*Herbert Meyer*  
(Herbert Meyer)  
Ortsbürgermeister



(Siegel)

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110