

**Auftraggeber:**

PLANUNGSBÜRO  
HENDEL+PARTNER

Hendel und Partner  
Gustav-Freytag-Straße 15  
65189 Wiesbaden

**Gemeinde Uelversheim**

**Bebauungsplan "Am Sasselbach – 3. BA"**

**Konzept für Ausgleichsflächen A1 und A2**

**Vorgelegt von:**

*plan b* GbR

**Biologie, Ökologie, Natur- und Artenschutz**

Dipl. Biol. Holger Hellwig, Dr. Annette Becker  
Wilhelmstraße 52  
55411 Bingen am Rhein  
Fon: 06721 925 004  
Fax: 06721 925 005  
eMail: hellwig@plan-b-idee.de

## Inhalt

Quellen .....	2
1. Anlass/Auftrag.....	3
2. Plangebiet.....	3
3. Leistungsumfang.....	4
4. Ergebnisse .....	5
Flächenzustand .....	5
Vorkommen geschützter Arten.....	7
5. Bewertung und Ableitung von Maßnahmen.....	7
Aufwertbarkeit.....	7
Landespflegerische Zielvorstellung .....	8
Fazit.....	10

## Quellen

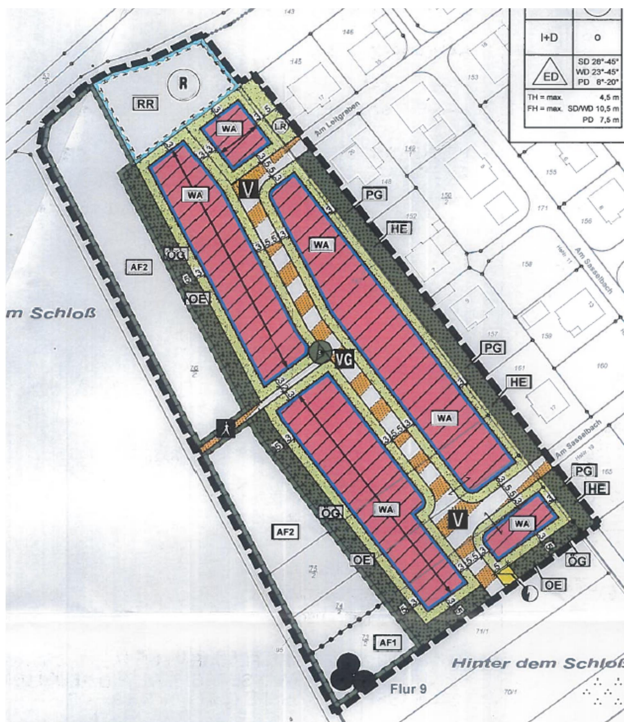
- [1] LökPlan GbR: Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 04.04.2011.
- [2] Röter-Flechtner, C. (2015): Arten mit besonderen rechtlichen Vorschriften sowie Verantwortungsarten. Liste für Arten in Rheinland-Pfalz; Hrsg.: Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Mainz.
- [3] Simon, L. et al. (2014): Rote Liste der Brutvögel in Rheinland- Pfalz; Hrsg. : Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz.
- [4] Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem (LANIS), <https://geodaten.naturschutz.rlp.de>, 15.12.2020.
- [5] Dachverband Deutscher Avifaunisten (DDA) e.V., <https://www.ornitho.de>, 15.12.2020.
- [6] LökPlan GbR: Kartieranleitung der gesetzlich geschützten Biotope in RLP, Stand: 15. 5. 2018.

## 1. Anlass/Auftrag

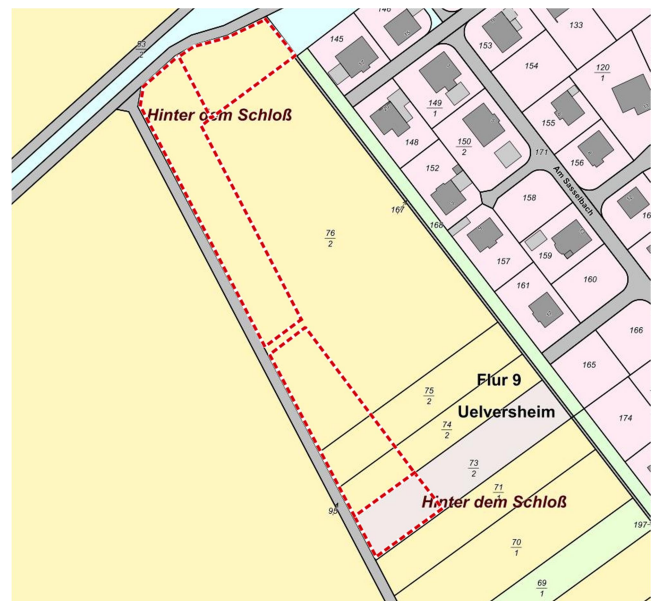
Für den Bebauungsplan „Am Sasselbach 3.BA“ der Gemeinde Uelversheim sind im Planteil A die Ausgleichsflächen 1 bis 3 dargestellt. Für diese ist ein Ausgleichsflächenkonzept zu erarbeiten.

## 2. Projektgebiet

Die Ausgleichflächen liegen westlich der Ortslage Uelversheim, südlich des Sasselbachgrabens (Abb. 1). Es handelt sich zusammen mit den Flächen für die Regenwasserrückhaltung insgesamt um ein etwa 5.000 m<sup>2</sup> großes Areal.



**Abb. 1:** Externe Ausgleichsfläche nach B-Plan



**Abb. 2:** Zur Verfügung stehende Fläche (rot)



**Abb. 3:** Lage (rot + Pfeil)



**Abb. 4:** Untersuchungsbereich (blau), Projektgebiet (rot) Luftbild

### **3. Leistungsumfang**

Am 17.09.2019 sowie am 9. und 19.04.2020 erfolgte durch das Büro plan b GbR eine Inaugenscheinnahme des Bebauungsplangebietes mit Biotoptypen-Bestandsaufnahme. Das Gebiet wurde für den Artenschutzbeitrag vom 28.10.2019 (mit Nachtrag vom 15.05.2020) auf das Vorkommen geschützter Arten hin untersucht.

Als Untersuchungsbereich wurde der Geltungsbereich mit einem schmalen Pufferbereich bestehend aus angrenzenden Biotopen bis in den umliegenden Ackerbereich gewählt (vgl. Abb. 4).



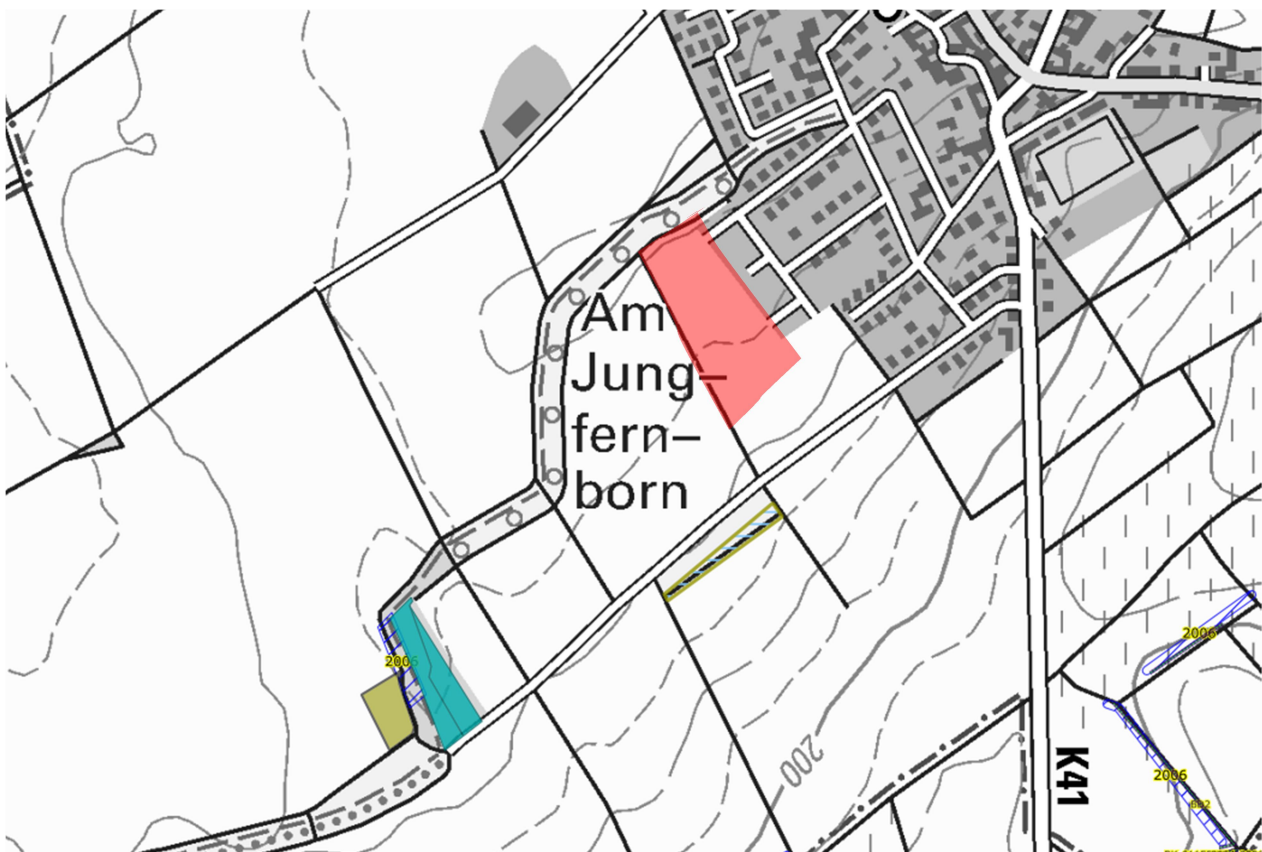
## 4. Ergebnisse

### Flächenzustand

Beim Geltungsbereich handelt es sich um Landwirtschaftsgelände (Acker, Feldfutterschlag, Graswege) und eine Gartenbrache. Es liegt südlich des Sasselbachgrabens und liegt teilweise im direkten (20 m) Bachumfeld.

Im Gebiet und auch im Umfeld gibt es keine Schutzgebiete der Naturschutzverwaltung. Es kommen keine biotopkartierten Bereiche vor. Selbst der derzeit trockene Sasselbachgraben hat keine biotopkartierten Strukturen [4], wenngleich er von der landesweiten Biotopkartierung bislang in Teilen erfasst wurde (Suchräume aus [4]).

Weiter Sasselbach – aufwärts findet sich eine Kompensationsmaßnahme (~Streuobst) der Ortsgemeinde (KOM-1396958497525, „Bauvorhaben Götz; Uelversheim“, [4]) mit ca. 0,095 ha (Abb. 5)<sup>1</sup>. Etwa 100 m südlich wurde ein Feldgehölz (2000 m<sup>2</sup>) als Ökokonto der Gemeinde angelegt (OEK-1410167464612)<sup>2</sup>.



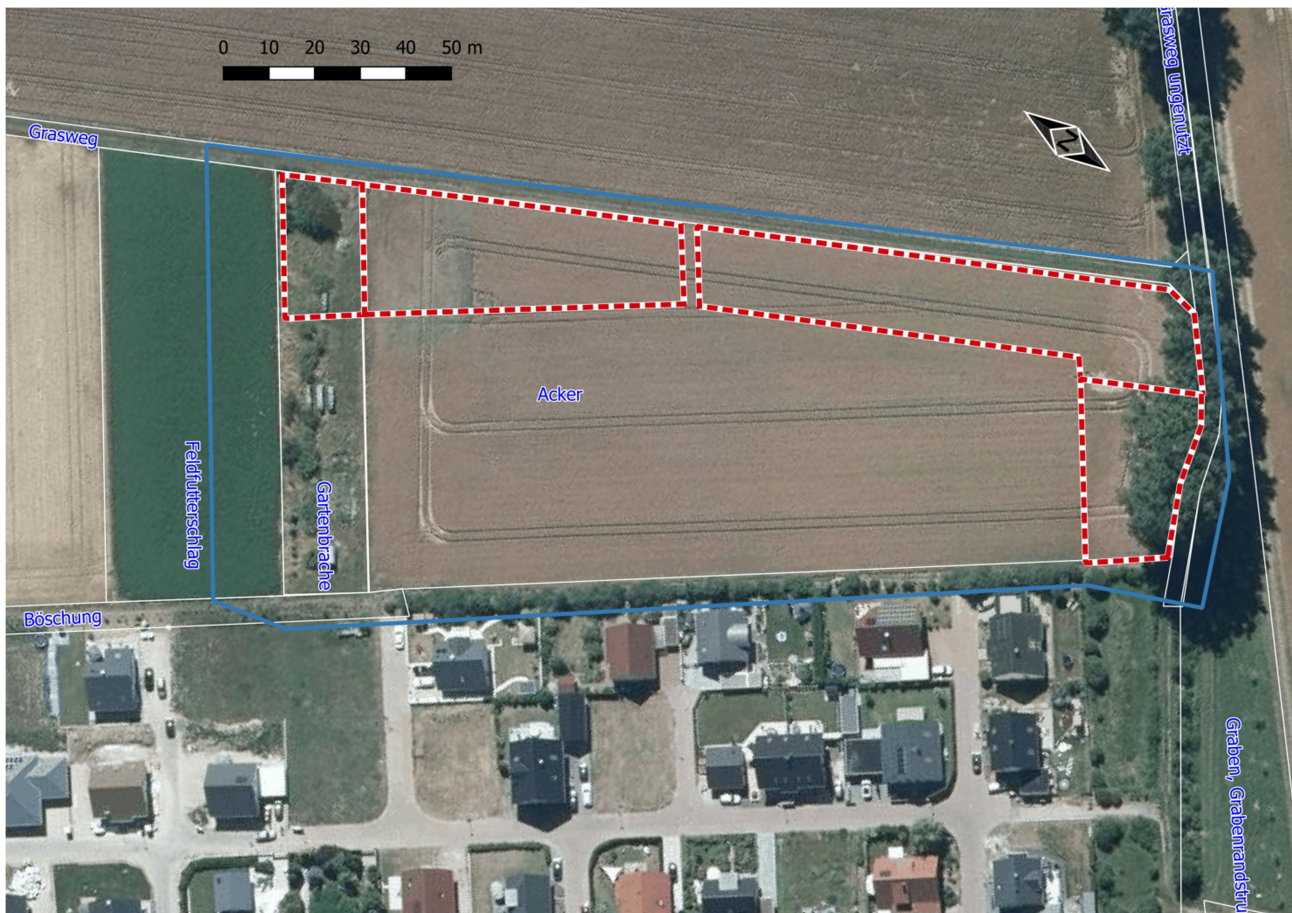
**Abb. 5:** Kompensationsmaßnahmen im Gebiet und Geltungsbereich (rot) [4]

---

<sup>1</sup> Abbildung und Flächengröße im LANIS stimmen nicht überein

<sup>2</sup> Abbildung und Größe im LANIS stimmen nicht überein, es handelt sich vermutlich um mehrere Maßnahmen

Im Gebiet wurden die in Abb. 6 eingezeichneten Biotoptypen [1] vorgefunden. Der aktuelle Zustand ist auch aus den vorgelegten Unterlagen vom 28.10.2019 und vom 15.5.2020 ersichtlich.



**Abb. 6:** Biotoptypen (Trivialbezeichnung) im untersuchten Gebiet (Grenze blau), AGM 1 und 2 und Regenwasserrückhaltung rot.

Im Gebiet (Geltungsbereich lt. Plan Architekturbüro Hendel u. Partner vom 04.06.2019) kommt Ackerland und eine Obstbrache vor. Die Biotoptypen im Gebiet sind in den Stellungnahmen von plan b vom 28.10.2019 (mit Nachtrag vom 15.05.2020) dargestellt.

Die Ausgleichsfläche AF 1 liegt im Bereich des westlichen Abschnitts, der vorhandenen Gartenbrache („Streuobstbrache mit Brennholzlager“).

Die Ausgleichsfläche AF 2 umfasst die Westseite der Ackerfläche und ist von einem Fußweg zum Landwirtschaftsweg unterbrochen. Betroffen ist außerdem der etwa 30 m breite Rand des Sasselbach-Saumes im Nordwesten des B-Plan-Gebietes.

Die Flächen zur Regenwasserrückhaltung decken den restlichen Nordteil des Gebietes auf 30 m Breite ab.

## Vorkommen geschützter Arten

Im Plangebiet kommen nach Artenschutzgutachten (plan b vom 28.10.2019 (mit Nachtrag vom 15.05.2020)) Vogelarten der Gehölze und Brachen der Siedlungsränder, Gärten und die Feldvögel der offenen Äcker vor. Von hoher Bedeutung für das Auftreten der vorhandenen Arten sind die Gehölze und Gärten an den bisherigen Bebauungsrändern. Das Blütenangebot durch die Brache und die Luzerne lockt Schmetterlinge und Insekten an. In Neubaugebieten ist bedauerlicherweise nur selten mit Niststätten für Schwalben und Mauersegler zu rechnen, weshalb vorliegend Schwalben nur als sporadische Nahrungsgäste im Gebiet zu betrachten sind.

Vorkommen seltener und streng geschützte Arten sind im Gebiet zu erwarten. Greifvögel und ggfls. Fledermäuse, nutzen das Gebiet aber nur als Jagdgebiet. Für alle anderen bildet die Brachfläche das wichtigste Biotop im Plangebiet. In der Pappelreihe am Sasselbach ist eine Steinkauzröhre (streng geschützt) verbaut, die als Dauer-Niststätte angesehen werden kann. Ob die Röhre aktuell bewohnt ist, war in der vorliegenden Untersuchung nicht zu entscheiden.

Baue des streng geschützten Feldhamsters wurden im Plangebiet am Untersuchungstermin nicht gefunden.

Ebenfalls konnten aktuelle Vorkommen von streng geschützten Reptilien (Zauneidechse) nicht nachgewiesen werden.

## 5. Bewertung und Ableitung von Maßnahmen

### Aufwertbarkeit

Das Gebiet ist über Zuschnitt und Lage geeignet, einen Beitrag zum lokalen Arten- und Biotopschutz zu leisten. Dabei können insbesondere Arten der Gehölze und Gehölzränder, sowie Arten mit halboffenem Habitatanspruch in das Zielszenario einbezogen werden.

Die kleine **Fläche AF 1** ist bereits in einem ökologisch wertigen Zustand. Bei der vorliegenden Größe und Zuschnitt gibt es keine Verbesserungsmöglichkeiten. Es kann mit Brutvorkommen z.B. von Schwarzkehlchen und Rebhuhnvorkommen gerechnet werden. Aufkommende Gehölze sind Lebensstätten für Neuntöter und Dorngrasmücke. Für die genannten Arten ist jedoch auch festzuhalten, dass Brachen allein die Lebensraumsprüche nicht decken können, denn es ist insbesondere der Wechsel zwischen genutztem Grünland als Nahrungsraum und kleinen Brachbereichen als Brutraum, der ein hochwertiges Habitat ausmacht.

Die Fläche AF 1 ist im gegenwärtigen Zustand mit etwa 525 m<sup>2</sup> Fläche gut zum Biotoperhalt geeignet. Eine Aufwertung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht möglich, die Fläche geht aber minimierend in die Flächenbilanz des Bauvorhabens ein.

Die größere **Fläche AF 2** bildet für die Arten mit Gebietsbezug aus Tabelle 1 ein hohes Aufwertungspotenzial auf etwa 4.000 m<sup>2</sup>. Äcker sind nur für reine Offenlandarten (Wachtel, Wiesenschafstelze, Feldlerche) nutzbar. Hohe Abundanzen können bei diesen Arten unter den

aktuellen landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen allerdings meist nicht erzielt werden. Nahrungsgäste und Herbivoren können gelegentlich in großen Zahlen kurzzeitig auftreten. Auch für jagende Greifvögel eignen sich Äcker besonders nach der Ernte mehr als Brachen oder extensiv genutzte Wiesen – vor allem in Jahren mit gutem Mäuseangebot. Für alle anderen Arten sind die relative Armut an Nahrungs- und Habitatvielfalt im Ackerbau problematisch, sodass eine Umwandlung von Acker in Grün- oder Brachland in der vorliegenden Situation einen insgesamt hohen ökologischen Vorteil verspricht. Dies gilt umso mehr, als der Anteil an Grün- und Brachland gegenüber dem Ackerland sehr gering ist.

Die Fläche AF 2 ist im gegenwärtigen Zustand mit etwa 4.000 m<sup>2</sup> Fläche gut zur Lebensraumaufwertung im Verhältnis 1:1 (1 m<sup>2</sup> Eingriff entspricht 1 m<sup>2</sup> Ausgleich) geeignet.

Die Fläche zur Regenwasserrückhaltung mit etwa 900 m<sup>2</sup> hat keine Anrechenbarkeit im Rahmen der Ausgleichsflächenbilanzierung.

## Landespflegerische Zielvorstellung

Im Zuge der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sollte die rein ackerbauliche Nutzung aus dem Plangebiet heraus genommen werden. Wir empfehlen die Umwandlung in extensiv genutztes Grünland in Kombination mit einem Gehölzstreifen zum Baugebiet hin und einigen Einzelbäumen. Dabei sollten sowohl Feldgehölze, als auch Obstbäume Berücksichtigung finden. Am Sasselbachrand sollte auf einer Fläche von etwa 400 m<sup>2</sup> eine etwa 1 m tiefe Ausmuldung angelegt werden, die mögliche Wuchsorte für feuchtigkeitsliebende Pflanzen bietet. Zusammen mit den Flächen zur Regenrückhaltung entsteht dann ein bis zu etwa 1.300 m<sup>2</sup> großer Feuchtbereich.

Mit den benachbart vorhandenen Biotopen und der Flächen zur Regenrückhaltung entsteht am West- und Nordrand des Baugebietes ein etwa 0,5 ha großer Komplex aus extensiv genutzten Arealen. Der Übergang zwischen Wohngebiet und Ackerlandschaft wird kleinteilig gestaltet. Es entsteht ein Ortsrandbereich.

Das Grünland sollte durch Sukzession und initiale Heumulchansaat aus der Ackerfläche und aus der brachgefallenen Fettwiese entwickelt werden. Da magere Flachland-Mähwiesen daraus erst nach vielen Jahren entstehen können, ist ein langfristiger Vertrag mit einem geeigneten Nutzer anzustreben. Bei der Nutzung mit maximal zwei Schnitten pro Jahr sind alternierende Flächen für den Schutz von Bodenbrütern und Insekten ungemäht zu belassen. Dies ist in Nutzungsvereinbarungen zu fixieren.

Die auf der Fläche AF 1 vorhandenen Gehölze sollten durch Pflege erhalten werden, sodass hier keine Neupflanzung erforderlich wird. Das Feldgehölz am Baugebietsrand ist auf etwa 1.100 m<sup>2</sup> als Ortsrandeingrünung neu anzulegen. Es werden standortheimische Gehölze verwendet. Auf Fläche AF 2 sollten etwa sechs hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden.

Die landespflegerischen Maßnahmen sollten durch Maßnahmen zum speziellen Artenschutz ergänzt werden. Dabei handelt es sich um Steinschüttungen und Altholzhaufen, die am Rande des



Feldgehölzriegels und am Sasselbachrand aufgebracht werden. Am Fußwegdurchbruch vom geplanten Baugebiet auf den Landwirtschaftsweg bietet sich das Aufstellen eines Insektenhotels an.

Die Maßnahmen zum speziellen Artenschutz bieten Unterschlupf-, Überwinterungs- und Versteckmöglichkeiten für Säuger, Reptilien, Amphibien und Insekten.



Abb. 7: Landespflegerische Zielvorstellung

## Fazit

Für die vorgeschlagenen externen Kompensationsmaßnahmen in Uelversheim schlagen wir vor, ‚klassische‘ Ausgleichsmaßnahmen für Arten der Rand-, Grünland- und Gehölzstrukturen umzusetzen. Dies harmonisiert mit dem vorhandenen Artenbestand im Gebiet und vergrößert vorhandene, lokale Strukturen für seltenere Arten. Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen Arten der Ränder, der Gehölze und der untergeordneten Nutzungstypen (Grünland) im Gebiet. Spezielle Offenlandarten, die auf Ackerlebensräume angewiesen sind, werden in diesem Konzept weniger berücksichtigt.

Es werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Umwandlung von Acker in Grünland (AF2) auf ca. 3.400 m<sup>2</sup>
- Erhalt von Brachland mit Gehölzen (AF1) auf ca. 525 m<sup>2</sup>
- Umwandlung von Acker in Feldgehölz (AF2 u. Ortsrandeingrünung) auf ca. 1.100 m<sup>2</sup>
- Anlage von 3 St. Steinschüttung und Tot-/Schnittholzhaufen (AF2) auf ca. 130 m<sup>2</sup>
- Anlage einer feuchten Mulde (AF2) auf ca. 400 m<sup>2</sup>
- Pflanzung von 6 St. Hochstämmigen Obstbäumen (AF2)
- Aufstellen eines „Insektenhotels“

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind bei einer geografischen Größe von 3.650 m<sup>2</sup> geeignet, Ausgleich oder Ersatz für einen gleich großen Bereich (im Verhältnis 1:1) des Bebauungsplanes am "Am Sasselbach – 3. BA" Eingriff zu erbringen. Der insgesamt entstehende Komplex aus extensiven genutzten Bereichen auf den Ausgleichsflächen summiert sich mit den vorhandenen Biotopen und den Flächen zur Regenrückhaltung auf etwa einen halben Hektar. Für Anlage und Pflege der Biotope werden im Abschnitt ‚Landespflegerische Zielvorstellung‘ Hinweise gegeben.

### plan b GbR

**Erstellt:** 12. Januar 2021

**Letzte Änderung:** 14. Januar 2021

gez. Holger Hellwig

Anlage: A4-Plan zur Landespflegerischen Zielvorstellung



