

Bebauungsplan
„Kapelle Im Löh“ - Flur 17, Flurstück 51“

Ortsgemeinde Ewighausen
Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis

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

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 2. Dezember 2025
33 Seiten

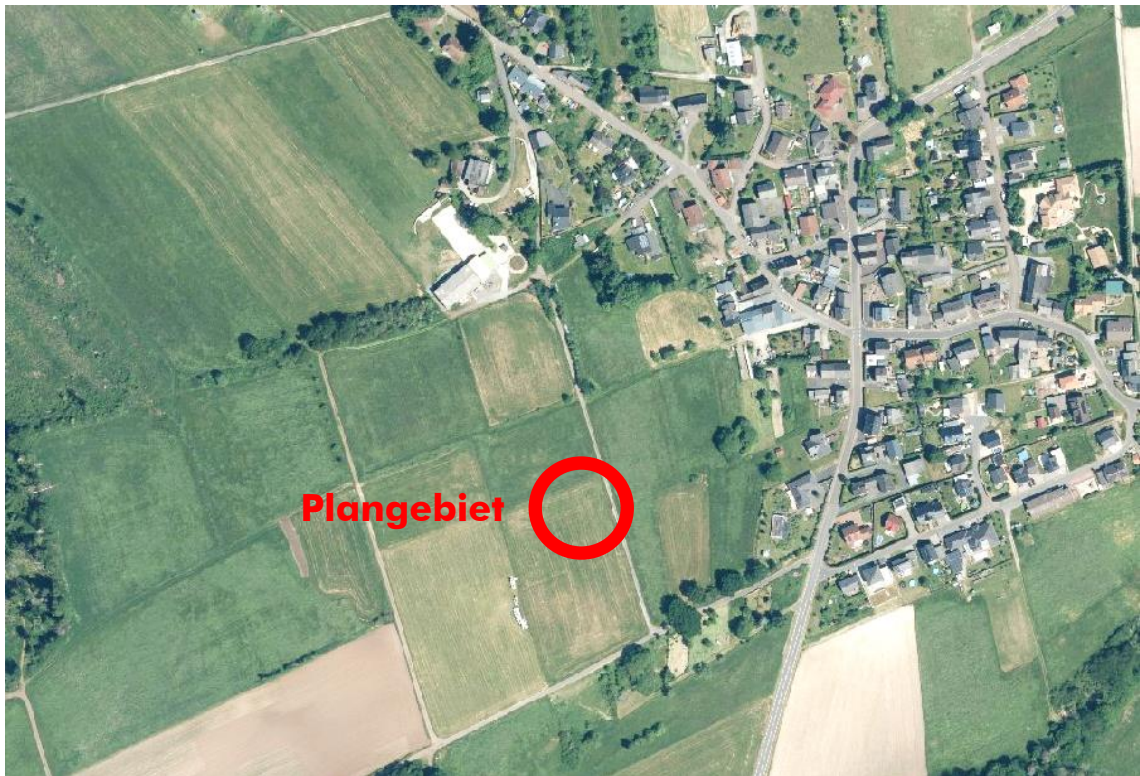


Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

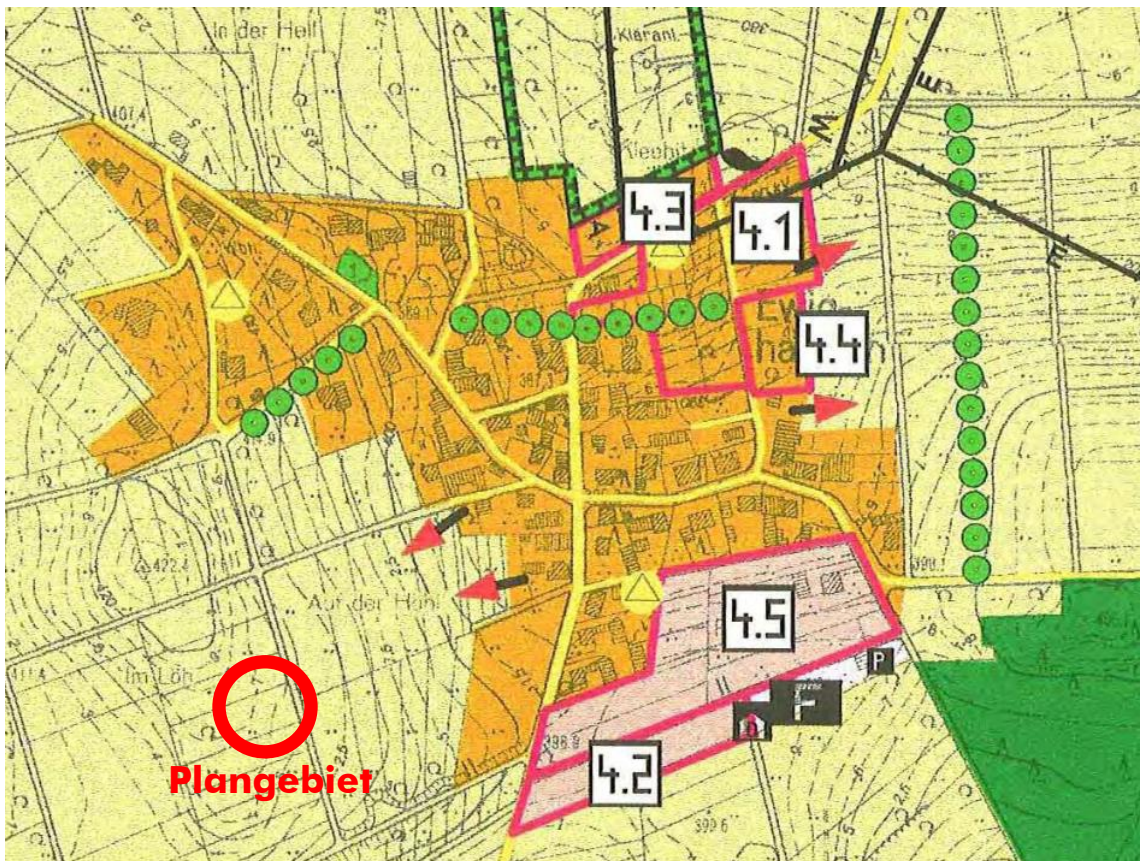


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise	I-1
A. Inhalte	I-2
1. Bestandteile der Planung	I-2
2. Verbindlichkeit.....	I-2
B. Textliche Festsetzungen	I-3
1. Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	I-3
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	I-3
3. Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	I-3
4. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	I-3
C. Hinweise.....	I-4
1. Hinweise zum Artenschutz	I-4
2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	I-5
D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-7
 II. Begründung	 II-1
A. Planungsanlass und Ziele der Planung	II-2
B. Übergeordnete Planungsvorgaben	II-4
a) Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan	II-4
b) Flächennutzungsplan	II-4
C. Erläuterung der Planung	II-5
D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	II-5

III. Umweltbericht.....	III-1
A. Einleitung.....	III-2
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	III-2
2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan	III-2
a) Fachgesetze.....	III-3
b) Schutzgebiete	III-4
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	III-7
a) Bestandsaufnahme und Bewertung	III-7
b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet.....	III-8
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	III-11
5. Planungsalternativen	III-11
6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.....	III-11
B. zusätzliche Angaben	III-13
1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	III-13
2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	III-13
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	III-13
4. Quellen.....	III-13
C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	III-14

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Bebauungsplan
„Kapelle Im Löh“ - Flur 17, Flurstück 51“

Ortsgemeinde Ewighausen

Verbandsgemeinde Selters

Westerwaldkreis

Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen
- Als Anlage beigefügt sind
 - Begründung
 - Umweltbericht nach § 2a BauGB

2. Verbindlichkeit

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

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

B. Textliche Festsetzungen

1. Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird als Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen“ festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung einer Kapelle. Die Grundfläche der Kapelle darf maximal 50 qm und die Höhe maximal 10 m betragen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist extensiv als artenreiche Wiese zu pflegen und maximal 2-mal jährlich im Juli und Oktober zu mähen. Das Mahd Gut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht zulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind heimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

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

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

C. Hinweise

1. Hinweise zum Artenschutz

Grundsätzlich sind die Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundes-Naturschutzgesetz zu beachten. Gemäß § 39 BNatSchG ist insbesondere die Beseitigung von Gehölzen nur von 01. Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel, durchzuführen.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten - insbesondere sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung.

Weitere Hinweise zum Aspekt Vogelschlag an Glasfassaden siehe:

Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel gewählt werden. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort, wo es möglich ist, kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungsmeldern sowie den Einsatz von Zeitschaltungen und der Möglichkeit, die Beleuchtung nach Bedarf zu dimmen, weiter gefördert werden.

2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Umgang mit Oberboden

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

Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser

Befestigte Freiflächen (z.B. Zugänge) sind möglichst so zu gestalten, dass Niederschlagswasser unmittelbar durch die Oberflächenbefestigung (z.B. bei Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster) oder seitlich abfließend auf begrünten Flächen über die belebte Bodenzone versickern kann.

Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Funde von Kampfmitteln können nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden sich auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Sonstige Hinweise

Bislang liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Es können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und

Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen sind bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP gebunden.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

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

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

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

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

Eine Versickerung des Niederschlagswassers muss unschädlich Dritter erfolgen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser in Sickergruben oder Mulden auf dem eigenen Grundstück von den Bauherren einzuholen.

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde Ewighausen
Melanie Mathis
Ortsbürgermeisterin

.....
Ewighausen,

Ausgefertigt:

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

Ortsgemeinde Ewighausen
Melanie Mathis
Ortsbürgermeisterin

.....
Ewighausen,

Bebauungsplan
„Kapelle Im Löh“ - Flur 17, Flurstück 51“

Ortsgemeinde Ewighausen

Verbandsgemeinde Selters

Westerwaldkreis

Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ein privater Investor hat sich an die Ortsgemeinde Ewighausen gewandt und möchte im Bereich „Im Löh“, Flur 17, Flurstück 51, der Ortsgemeinde Ewighausen, eine kleine Kapelle errichten.

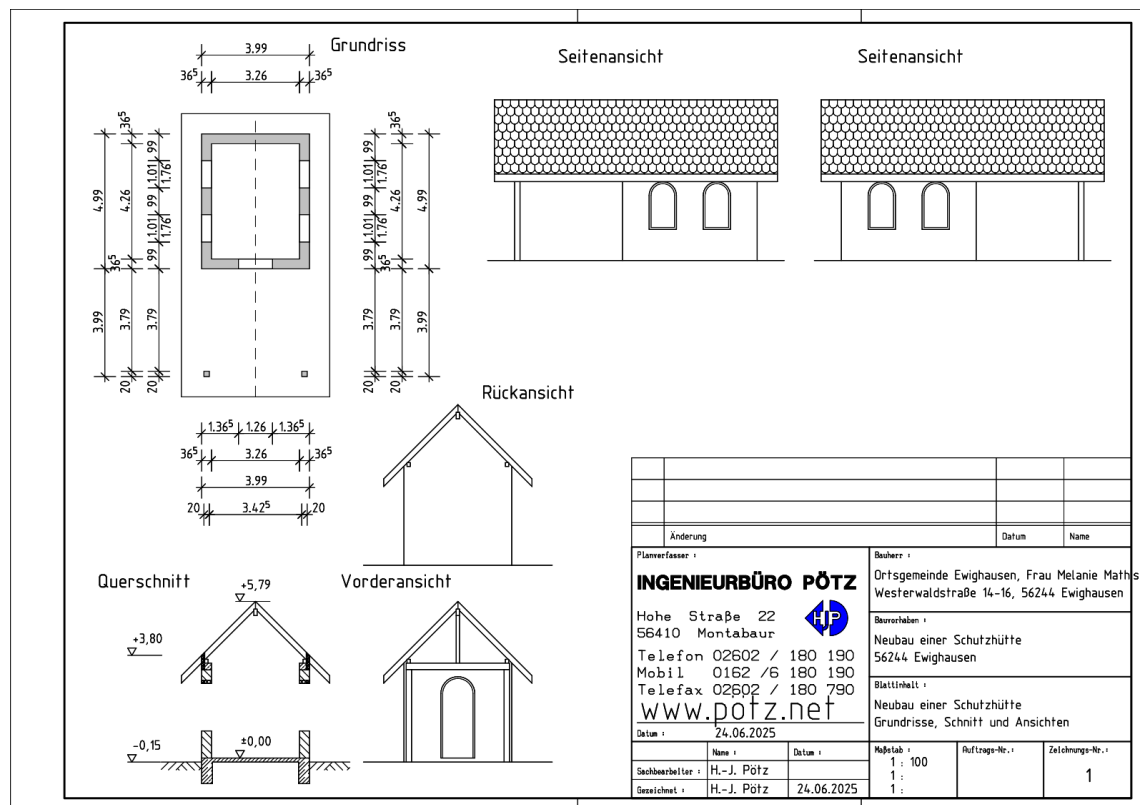


Abb. 4: Planung des Vorhabens (Stand 24.06.2025)

Entgegen ersten Einschätzungen der Kreisverwaltung in Montabaur scheidet eine Genehmigung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB aus. Nach höchstrichterlichem Urteil des OVG Koblenz ist bei einem solchen Vorhaben im Außenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Flurstück befindet sich aktuell noch nicht im Eigentum der Ortsgemeinde. Es ist angedacht, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sowie der Errichtung der Kapelle das betroffene Flurstück an die Ortsgemeinde im Rahmen einer Schenkung zu übertragen. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten sollen durch den Investor getragen werden. Dies wird in einer separaten privatrechtlichen Vereinbarung festgehalten.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist nur ein kleiner Teilbereich des Flurstücks 51, Flur 17, erforderlich. Das Flurstück weist eine Größe von 2.000 m² auf. Wegen der fußläufigen Erreichbarkeit sollte die Kapelle möglichst dicht an den angrenzenden Wirtschaftsweg platziert werden, um auch die landwirtschaftliche Nutzung nicht über Gebühr einzuschränken.

Der Ortsgemeinderat von Ewighausen hat sich in seiner Sitzung am 04.09.2025 mit dem Vorhaben befasst und auf Empfehlung der Verbandsgemeindeverwaltung Selters folgenden Beschluss gefasst:

„Der Ortsgemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), im Bereich „Im Löh“, Flurstück 51 in Flur 17 der Gemarkung Ewighausen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kapelle zu schaffen.“

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine kulturelle Anlage. Die Kapelle ist jedoch weder für kirchliche noch kulturelle Veranstaltungen vorgesehen oder durch ihre Lage im Außenbereich und der Erschließung über einen Wirtschaftsweg dafür geeignet.

Die zulässigen Abmessungen der baulichen Anlage orientieren sich an der vorgelegten Planung.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

a) Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan

Auf Grund der geringen Größe des Vorhabens und der fehlenden Raumbedeutsamkeit sind die Belange der Landesplanung und Raumordnung von der vorliegenden Planung nicht berührt. Der Bereich um Ewighausen ist lediglich großräumig als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ausgewiesen.



Abb. 5: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

b) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abb. 3). Der Bebauungsplan kann nicht als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden. Ob dazu in Anbetracht der geringen Größe und fehlenden städtebaulichen Bedeutung des Bauvorhabens bzw. der Kapelle eine Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB erforderlich ist, ist im weiteren Verfahren zu klären.

C. Erläuterung der Planung

Planzeichnung

Der Bereich, in dem die Kapelle errichtet werden soll, wird in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Den Optionen der Planzeichenverordnung wird die Zweckbestimmung „Kulturelle Zwecken dienende Einrichtungen“ festgesetzt. Der Teil, der zur landschaftlichen Einbindung der Kapelle dienen soll, wird als öffentlichen Grünfläche mit der Umgrenzung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind zusätzlich mit dem entsprechenden Planzeichen Baumpflanzungen festgesetzt.

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	407 qm
Fläche für den Gemeinbedarf	150 qm
öffentliche Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung*	257 qm

** Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Textliche Festsetzungen

Für den in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird gemäß Planzeichenverordnung die Zweckbestimmung „Kulturelle Zwecken dienende Einrichtungen“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die gewünschte/geplante Errichtung einer kleinen Kapelle zulässig. Die Grundfläche der Kapelle darf maximal 50 qm betragen. Die Höhe der Kapelle darf gemäß der vorliegenden Planung maximal 6 m betragen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Umgrenzung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gelten die nachfolgenden Festsetzungen. Die Fläche ist extensiv als artenreiche Wiese zu pflegen und maximal 2-mal jährlich im Juli und Oktober zu mähen. Das Mahd Gut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht zulässig.

An den festgesetzten Standorten sind zusätzlich heimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

Erschließung

Der Zugang zur Kapelle erfolgt über eine östlich vorbeiführenden Wirtschaftsweg. Besondere Erschließungsmaßnahmen sind weder geplant noch erforderlich.

D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

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

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.pd-dittrich.de/pflichtangaben

Anerkannt:

Ortsgemeinde Ewighausen
Melanie Mathis
Ortsbürgermeisterin

.....
Ewighausen,

Bebauungsplan
„Kapelle Im Löh“ - Flur 17, Flurstück 51“

Ortsgemeinde Ewighausen

Verbandsgemeinde Selters

Westerwaldkreis

Rheinland-Pfalz

III. Umweltbericht

gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

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

Ein privater Investor hat sich an die Ortsgemeinde Ewighausen gewandt und möchte im Bereich „Im Löh“, Flur 17, Flurstück 51, der Ortsgemeinde Ewighausen, eine kleine Kapelle errichten.

Entgegen ersten Einschätzungen der Kreisverwaltung in Montabaur scheidet eine Genehmigung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB aus. Nach höchststrichterlichem Urteil des OVG Koblenz ist bei einem solchen Vorhaben im Außenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Flurstück befindet sich aktuell noch nicht im Eigentum der Ortsgemeinde. Es ist angedacht, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sowie der Errichtung der Kapelle das betroffene Flurstück an die Ortsgemeinde im Rahmen einer Schenkung zu übertragen. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten sollen durch den Investor getragen werden. Dies wird in einer separaten privatrechtlichen Vereinbarung festgehalten.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist nur ein kleiner Teilbereich des Flurstücks 51, Flur 17, erforderlich. Das Flurstück weist eine Größe von 2.000 m² auf. Wegen der fußläufigen Erreichbarkeit sollte die Kapelle möglichst dicht an den angrenzenden Wirtschaftsweg platziert werden, um auch die landwirtschaftliche Nutzung nicht über Gebühr einzuschränken.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine kulturelle Anlage. Die Kapelle ist jedoch weder für kirchliche noch kulturelle Veranstaltungen vorgesehen oder durch ihre Lage im Außenbereich und der Erschließung über einen Wirtschaftsweg dafür geeignet.

Die zulässigen Abmessungen der baulichen Anlage orientieren sich an der vorgelegten Planung.

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

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

a) Fachgesetze

u.a.

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

Die Erweiterung des Bebauungsplanes wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des Arten- und Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

b) Schutzgebiete

FFH-Gebiete

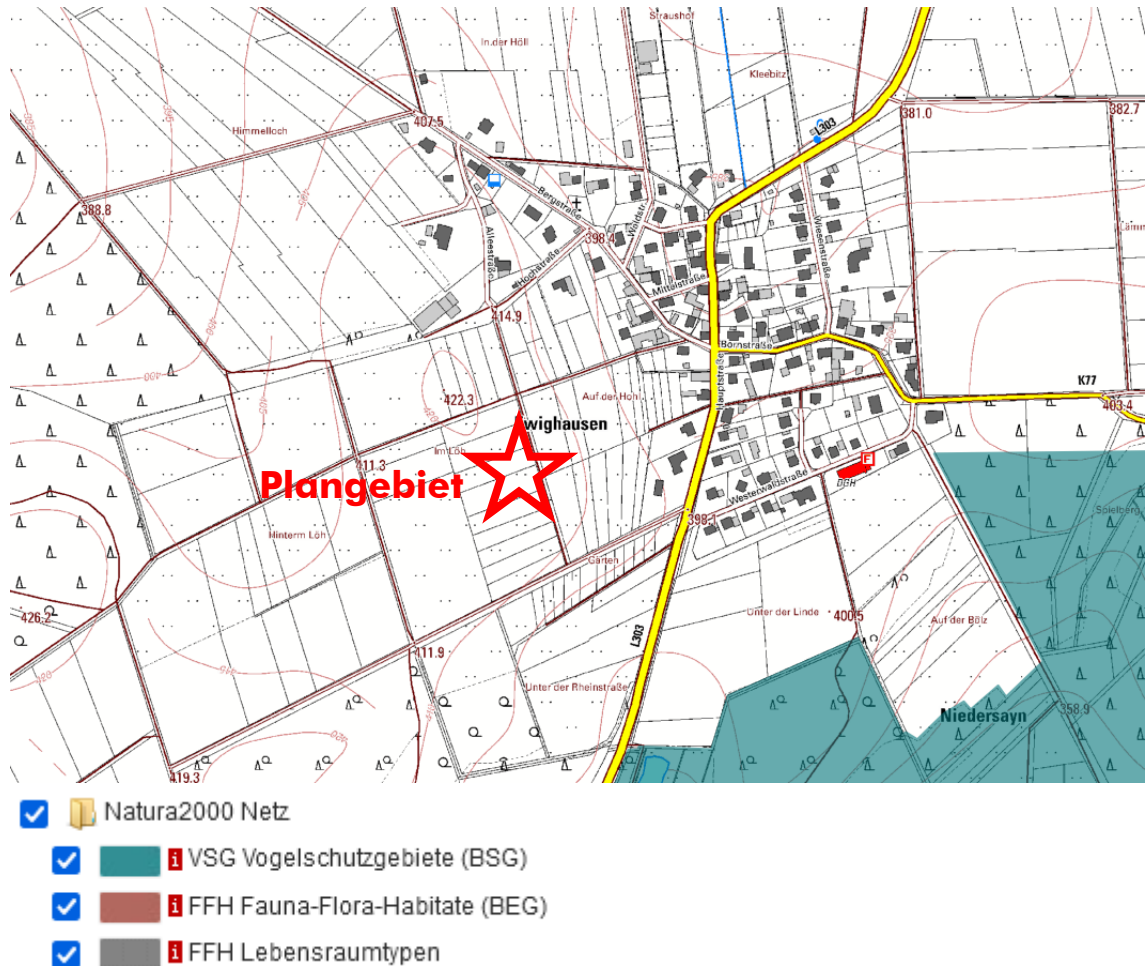


Abb. 6: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Östlich des Plangebietes befindet sich das Vogelschutzgebiet VSG-5312-401.

Größe [ha]: 28.980

Beschreibung:

Struktureiches Mittelgebirge mit Nass- und Feuchtwiesen, Wiesen mittlerer Standorte sowie Feuchtwiesenbrachen, Säumen, Feldgehölzen, ausgedehnten Wäldern, z. T. Niederwäldern, Steinbrüchen, Tongruben und Bächen. Landesweit eines der wichtigsten Brutvorkommen von Schwarzstorch, Rotmilan, Uhu und Rauhfußkauz und das wichtigste für Neuntöter, Haselhuhn, Wiesenpieper und Braunkehlchen.

Zielarten der Vogelschutzrichtlinie:

Bekassine (*Gallinago gallinago*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Grauspecht (*Picus canus*), Haselhuhn (*Tetrastes bonasia*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rauhfußkauz (*Aegolius funereus*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Uhu (*Bubo bubo*), Wachtelkönig (*Crex crex*),

Wasserralle (Rallus aquaticus), Wespenbussard (Pernis apivorus), Wiesenpieper (Anthus pratensis)

Erhaltungsziele:

Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität. Erhaltung oder Wiederherstellung von Laubwald und Mischwald und Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensitäten.

Da der Planbereich auf Grund der Lage und Distanz keine funktionalen Verbindungen zum Vogelschutzgebiet und den dazu benannten Zielarten erwarten lässt, sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten.

Naturschutz-Gebiete, geschützte oder kartierte Biotop

Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso kein kartierten oder geschützten Biotop.

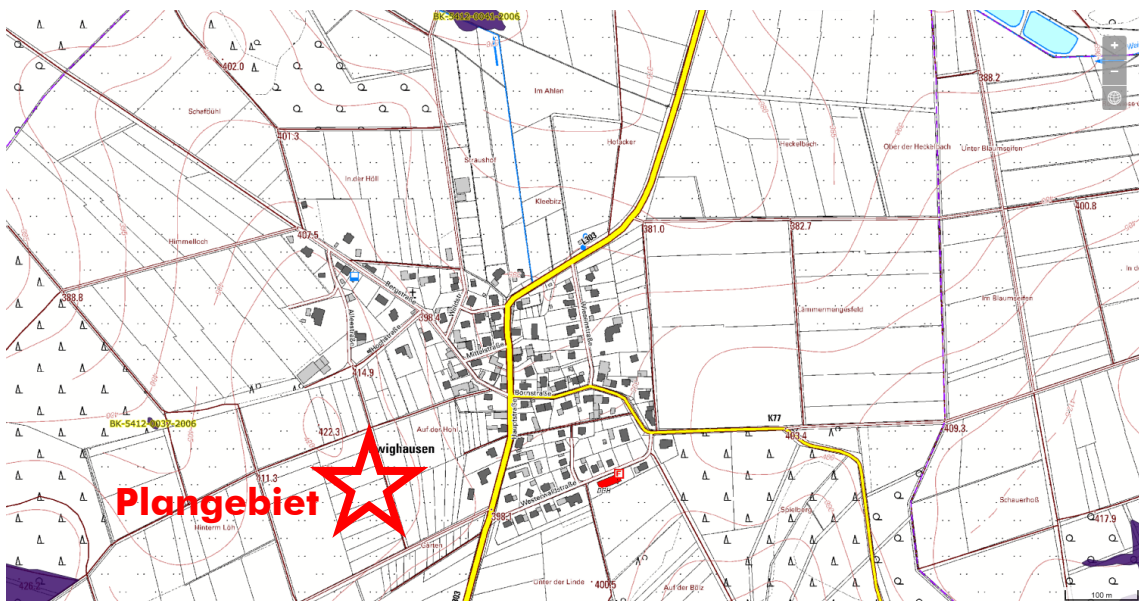


Abb. 7: nationale Schutzgebiete und Biotop (Quelle LANIS RLP)

Das Vorhaben liegt zwar in einem Suchraum für geschützte Biotop, wurde aber nicht als nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Magerwiese (ED) kartiert, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

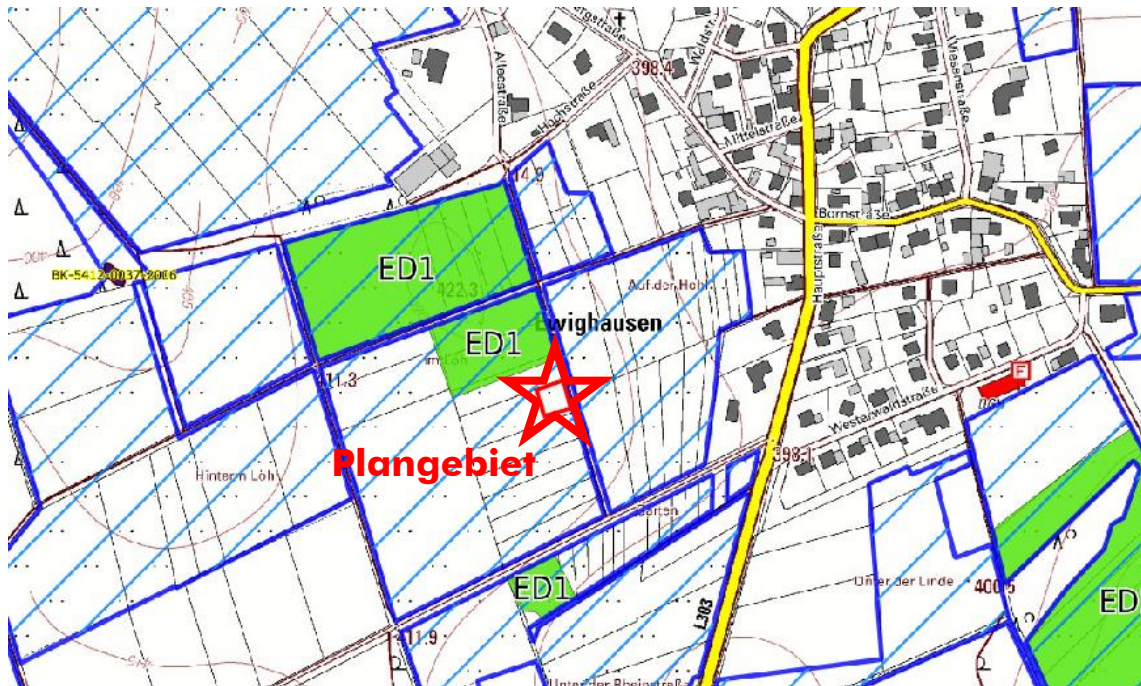


Abb. 8: nationale Schutzgebiete und Biotope (Quelle LANIS RLP)

Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

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

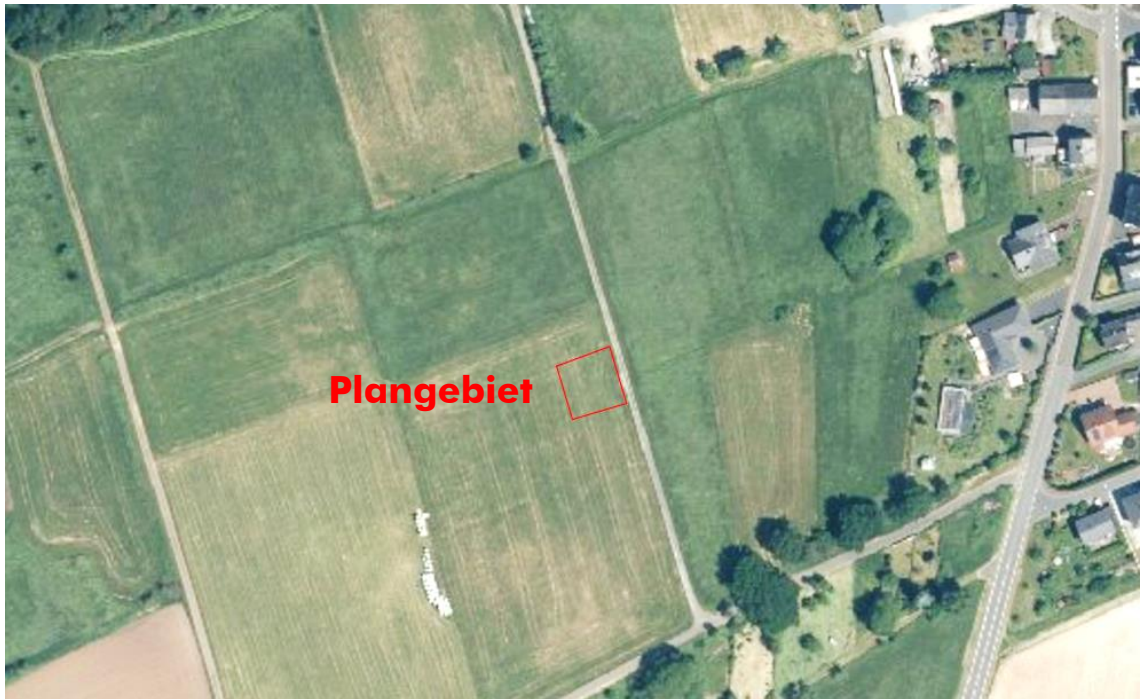


Abb. 9: Luftbild (Quelle LANIS RLP)



Abb. 10: Zustand und Nutzung im Oktober 2025

Wie das Luftbild und die Aufnahme vom Oktober 2025 zeigen, wird der Standort der geplanten Kapelle intensiv als Grünland genutzt. Die Abbildung 7 zeigt zudem, dass die Vegetation nicht als Magerwiese zu werten ist und somit auch nicht dem Schutzstatus des § 30 Bundesnaturschutzgesetz unterliegt.

Schutzgut Mensch

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Schutzgut Boden

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Schutzgut Wasser

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Schutzgut Klima/Luft

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Schutzgut Landschaft

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

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

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Baulich Anlagen sind von der Planung nicht betroffen.

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

Fläche / Boden

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Wasser

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Pflanzen und Tiere

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Biologische Vielfalt

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Es sind keine relevanten Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von Ressourcen durch das Bauvorhaben zu erwarten.

Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe

Es sind keine relevanten Schadstoffe durch das Bauvorhaben zu erwarten.

Lärm

Es sind keine relevanten Lärmemissionen durch das Bauvorhaben zu erwarten.

Erschütterungen

Außer bei dessen Errichtung führt das Bauvorhaben zu keinen relevanten Erschütterungen.

Licht

Das Bauvorhaben führt zu keinen relevanten Lichtemissionen.

Wärme

Das Bauvorhaben führt zu keinen relevanten Wärmeemissionen.

Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Verursachung von Belästigungen

Außer bei dessen Errichtung führt das Bauvorhaben zu keinen relevanten Belästigungen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch die Errichtung der Kapelle fallen die dabei üblichen Abfälle an. Bauabfälle sind von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle von Besuchern werden ordnungsgemäß entsorgt.

Risiken

für die menschliche Gesundheit

Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Relevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

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

Relevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

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

Relevante Auswirkungen auf Klima sind insbesondere im Hinblick auf die geringe Größe des Bauvorhabens nicht zu erwarten.

eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei der Errichtung der Kapelle kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zum Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind bisher nicht entstanden und auch künftig nicht zu erwarten.

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

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Schutzgut Tiere und Pflanzen

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Schutzgüter Boden, Wasser

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Schutzgüter Klima/Luft

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Schutzgut Landschaft

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

Überwachungsmaßnahmen

Es sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

5. Planungsalternativen

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

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

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

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

B. zusätzliche Angaben

1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

Die Bewertung der Umweltbelange basiert neben allgemeinen Erkenntnissen über generelle Auswirkungen von Bauvorhaben im Wesentlichen auf Informationen aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS-RLP).

2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

4. Quellen

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

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters

C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

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

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.pd-dittrich.de/pflichtangaben

Anerkannt:

Ortsgemeinde Ewighausen
Melanie Mathis
Ortsbürgermeisterin

.....
Ewighausen,