

Bebauungsplan
„K 77 / Lämmermengesfeld“
Verfahren nach § 215a BauGB



Ortsgemeinde Ewighausen
Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

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

in der Fassung für
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 29. Oktober 2024
72 Seiten

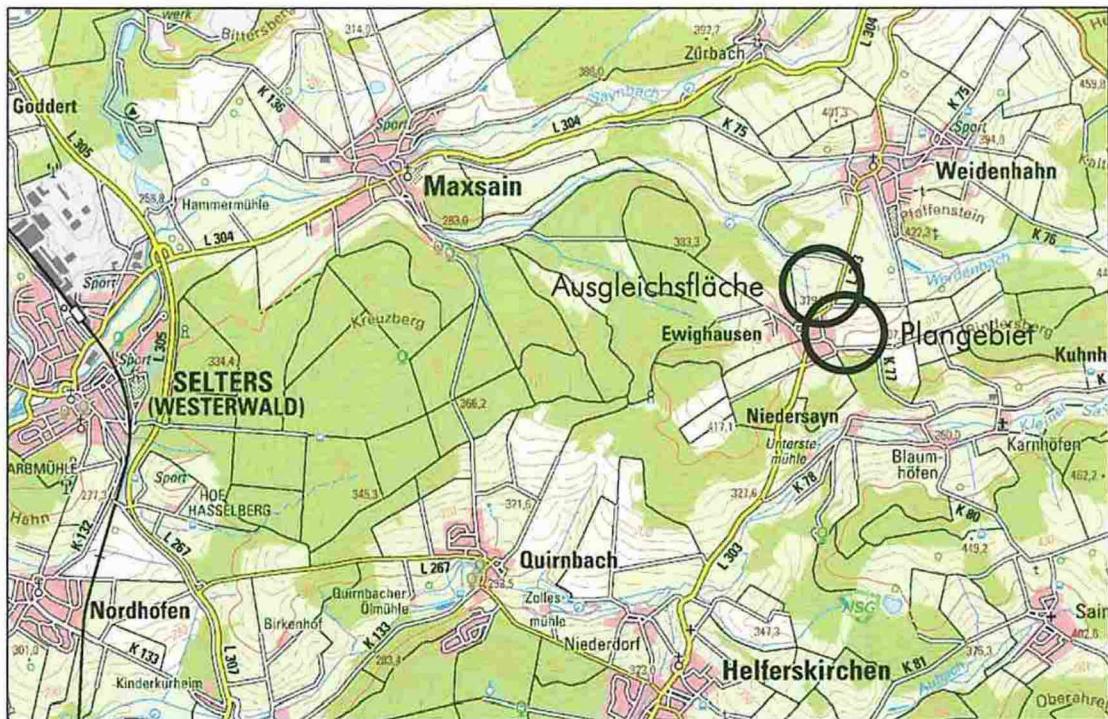


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS)

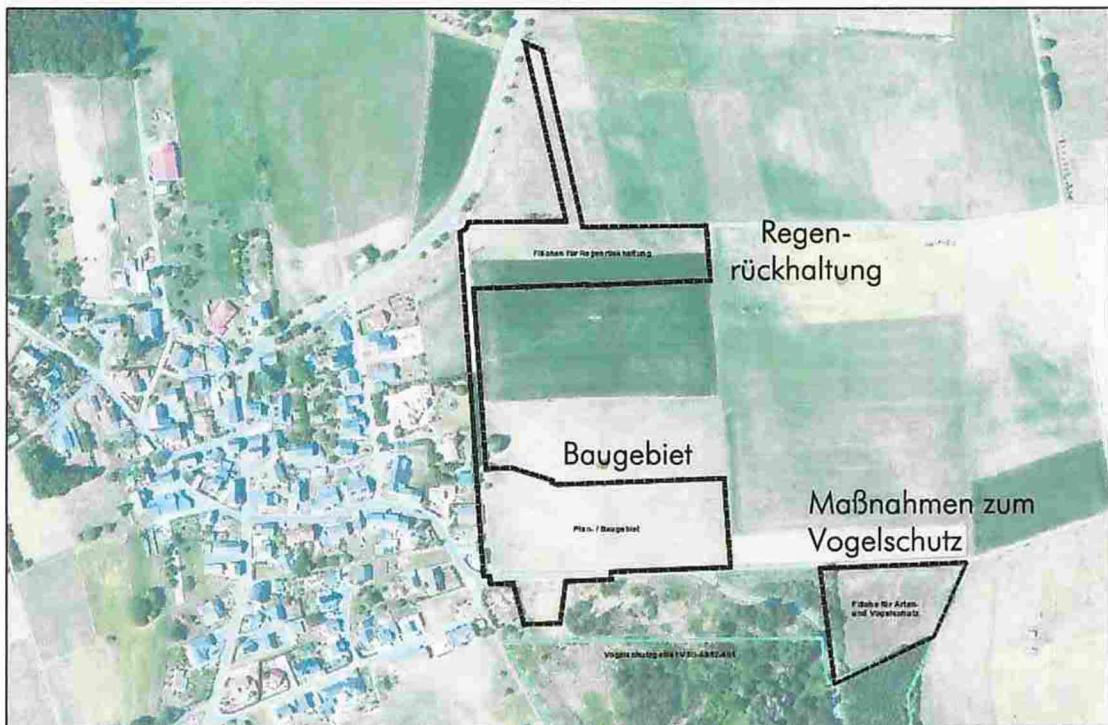


Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS)

Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen und Hinweise.....	I-1
A.	Inhalte	I-2
B.	Textliche Festsetzungen.....	I-3
1.	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB).....	I-3
2.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-3
3.	Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	I-3
4.	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	I-4
5.	Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	I-4
6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	I-4
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	I-5
8.	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) .	I-7
9.	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Nr. 1 LBauO).....	I-7
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-7
C.	Hinweise	I-8
1.	Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	I-8
2.	Hinweise für Begrünungsmaßnahmen	I-11
3.	Hinweise zur Entwässerungsplanung	I-12
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-14
II.	Begründung	II-1
A.	Verfahren	II-2
B.	Planungsanlass und Planungsziele	II-4
C.	Erläuterung der Planung	II-5
D.	Begründung der Festsetzungen	II-9
E.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	II-12

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-3
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	III-5
a)	Bestandsaufnahme und Bewertung	III-5
b)	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet	III-14
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	III-20
5.	Planungsalternativen	III-29
6.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	III-33
B.	zusätzliche Angaben	III-34
1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	III-34
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	III-34
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	III-35
4.	Quellen	III-35
C.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	III-41

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Bebauungsplan
„K 77 / Lämmermengesfeld“
Verfahren nach § 215a BauGB



Ortsgemeinde Ewighausen
Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

A. Inhalte

Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

beigefügt sind

- Begründung
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 06.03.2023
- Gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz vom Graner + Partner Ingenieure vom 28.02.2023

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.

Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verbandsgemeindeverwaltung Selters, Am Saynbach 5-7, 56242 Selters eingesehen werden.

in Festsetzungen und Hinweisen referenzierte DIN-Normen

DIN 3221 - Hydrantenstandrohre für Unterflurhydranten

DIN 3222 - Feuerwehr-Dreikantschlüssel

DIN 1973-1 Werkzeug-Vierkante und Schaftdurchmesser nach ISO

DIN 14210 - Löschwasserteiche

DIN 14230 - Löschwassertanks

DIN 4020 - Aufbau, Beschaffenheit und Eigenschaften des Baugrunds

DIN EN 1997-1 und -2 - Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik

DIN 1054 - Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau

DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau / Bodenarbeiten

B. Textliche Festsetzungen

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

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können als untergeordnete Nutzung in einem Wohnhaus zugelassen werden

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ 0,8 als Obergrenze.

Die maximale zulässige Traufhöhe darf 6,50 m nicht übersteigen. Die maximale Firsthöhe wird mit 9,50 m festgesetzt. Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe ist die oberste Dachbegrenzungskante.

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

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

Die Bezugshöhen für die Trauf- und Firsthöhe sind nach den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben auf den Erschließungsstraßen zu ermitteln bzw. entsprechend zu interpolieren, bezogen auf den Fahrbahnrand am höchsten Punkt der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche.

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

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

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Erschließungsanlagen (Straßen und Fußwege) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Abweichend hiervon sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude in einem Abstand von mindestens 1,0 m zu Fußwegen zulässig. Außerdem sind nicht überdachte Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entlang der Kreisstraße sind die Vorgaben des § 22 Landesstraßengesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten (siehe Hinweise).

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

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

Entlang der Kreisstraße sind die Vorgaben des § 22 Landesstraßengesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten (siehe Hinweise).

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird bei Einzelhäusern auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude und bei Doppelhäusern auf max. 1 Wohnung pro Gebäude/Doppelhaushälfte festgesetzt.

Die festgesetzten Werte gelten auch für gemischt genutzte Gebäude.

Hinweise zur Klarstellung:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen darf auch nicht durch eine Umnutzung zunächst für sonstige Nutzungen genehmigter Räumlichkeiten überschritten werden.

Soweit die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bereits ausgeschöpft wird, ist eine nachträgliche Nutzungsänderung vormaliger Räumlichkeiten für nicht störende Handwerks-/oder Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen als „dritte Wohnung“ gemäß den getroffenen Festsetzungen unzulässig.

Dieses ist bereits bei der Planung von Räumlichkeiten für nicht störende Handwerks-/oder Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen vorsorglich zu beachten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bauzeitbeschränkung

Um eine Tötung von Entwicklungsstadien (bebrütete Eier oder nicht flugfähige Jungvögel) des Wiesenpiepers auszuschließen, sind die Erdarbeiten zur Herstellung der Erschließung außerhalb der Brutzeit der Art zu beginnen. Das Brutgeschäft beginnt meist ab Mitte April, Zweitbruten sind möglich. Spätestens im Juli sind alle Jungen flügge. Im Sinne der Rechtssicherheit sowie aufgrund der klimatischen Veränderungen, die auch Auswirkungen auf den Zeitpunkt des Brutgeschehens besitzen, sollten die Arbeiten im Zeitfenster September bis Mitte März beginnen und zügig sowie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden. Vor dem Baubeginn ist die Fläche einmalig durch eine ökologische Baubegleitung auf Besatz zu prüfen. Die Anlage von Lager- oder Baustelleneinrichtungsflächen ist ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches zu verorten.

ökologische Baubegleitung

Für den Bauablauf (Erschließung) ist eine ökologische Baubegleitung zu installieren, die primär die Beachtung der vorbeschriebenen Bauzeitbeschränkung überwacht – im Falle eines Baustillstands von mehr denn 3 Tagen innerhalb der Hauptbrutzeit ist die Fläche zunächst erneut auf Brutvorkommen zu überprüfen.

Reptilienschutzzaun

Zur Vermeidung einer essentiell erhöhten Tötungsgefahr für die Zauneidechse ist in der frühen Bauphase auf dem Baufeld südlich der K 77 an der Ostgrenze eines baustellentauglicher Reptilienschutzzaun zu erreichen.

insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für den noch vorhandenen Dunkelraum nach Nordost! Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofflerleuchten) und möglichst ei-ne Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind dazu Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitaten von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl 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 Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten Beleuchtungsregulierung (Dimmer) weiter befördert werden.

Minimierung von Vogekollisionen an Glasscheiben (nur bei überdurchschnittlich großen Glasflächen)

Insbesondere Fensterscheiben ab einer Größe von ca. 5 bis max. 8 qm Fläche können folglich das Zugriffsverbot einer essentiell erhöhten Tötungsgefahr für Vögel auslösen. Eine Tötung oder Verletzung von Vögeln aller Art ist wirkungsvoll durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Insbesondere Spiegelungen oder Durchsicht können den Vögeln einen freien Durchflug suggerieren. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, das Risiko eines Vogelschlages an Glasscheiben zu minimieren. Insb. im Rahmen der Planung eines neuen Gebäudes kann die Problematik rechtzeitig und konstruktiv gelöst werden.

- Allgemeine Minimierung der notwendigen Glasfläche
- keine Übereck-Glasflächen
- keine stark spiegelnden Glasflächen (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) gegeben bei Einsatz von handelsüblichem Floatglas
- Anbringung von engmaschigen Markierungen auf mind. 25% der Fläche (Raster, Punkte, Linie etc.) oder Verwendung von transluzentem Glas (z. B. Milchglas)
- Anbringung vorgehängter Jalousien, Lamellen etc. im Außen- oder Innenbereich
- Handelsübliche schwarze Greifvogelsilhouetten sind unwirksam!

Durch diese Maßnahme wird eine Tötung oder Verletzung von Brutvögeln verhindert (i. S. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG). (siehe hierzu auch: 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). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

CEF-Maßnahme

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche für Arten- und Vogelschutz ist gemäß den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Freiraumplanung vom 06.03.2023 als Teillebensraum der Arten Braunkohlchen, Neuntöter und Raubwürger zu entwickeln (Nutzungsverzicht und natürliche Gehölzentwicklung). Die Maßnahmen müssen vor Baubeginn wirksam sein. Die Maßnahmenumsetzung ist vertraglich festzulegen. Es ist ein maßnahmenbezogenes Monitoring durchzuführen.

Hinweis: Angaben zu Maßnahmen und zur Aufwertung der auf der Planurkunde dargestellten zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht in Kapitel 4 auf Seite III-27 ff. aufgeführt.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Böschungen und Betonrückenstützen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind dort in der erforderlichen Breite zu dulden.

9. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Nr. 1 LBauO)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:

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

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

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen ist nur bis zu einer Fläche von maximal 5 % der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig. Nicht eingerechnet werden Traufstreifen (Spritzschutz) an Gebäuden.

Für Stellplätze sind folgende oder vergleichbare Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen, Spurbahnweg mit Grassteinen zu verwenden.

Anzahl von Pkw-Stellplätzen (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. Abs. 6 LBauO)

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

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

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

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

C. Hinweise

1. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Landesstraßengesetz (LStrG)

§ 22 Bauverbot an öffentlichen Straßen

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen

1. Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m und an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Aussiedlungen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfangs. Für die Berechnung der Entfernung bleiben Radwege und Parkplätze außer Betracht. Bei geplanten Straßen gilt das Verbot vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen.

(2) Absatz 1 gilt nicht, soweit ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) entspricht, der zumindest die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast, bei Ortsdurchfahrten in der Baulast der Gemeinden der für die freie Strecke zuständigen Straßenbaubehörde, zu stande gekommen ist. Satz 1 gilt entsprechend für Bauvorhaben auf Grundstücken, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Satzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen sind, wenn die Satzung unter der in Satz 1 genannten Mitwirkung zustande gekommen ist.

(3) Hebt ein Verbot nach Absatz 1 die bauliche Nutzung eines Grundstückes, der keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen entgegenstehen, ganz oder teilweise auf, so kann der Eigentümer insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, als seine Vorbereitungen zur baulichen Nutzung des Grundstückes in dem bisher zulässigen Umfang für ihn an Wert verlieren oder eine wesentliche Wertminde rung des Grundstückes eintritt. Zur Entschädigung ist der Träger der Straßenbaulast verpflichtet. Kommt eine Einigung nicht zustande, so setzt die Enteignungsbehörde die Entschädigung fest. Im Übrigen gilt das Landesenteignungsgesetz.

(4) Im Falle des Absatzes 1 Satz 4 entsteht der Anspruch nach Absatz 3 erst, wenn der Plan rechtskräftig festgestellt oder genehmigt oder mit der Ausführung begonnen worden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von vier Jahren, nachdem das Verbot in Kraft getreten ist.

(5) Die für die Genehmigung der baulichen Anlage zuständige Behörde kann mit Zustimmung der Straßenbaubehörde Ausnahmen von Absatz 1 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung fordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft sie den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend 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 4 Wochen vorher per Email über landesarcheologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzulegen. 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 und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

Brandschutz

Für die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können z.B. folgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222 (Abstand untereinander max. 150m)
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210
- unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230
- offene Gewässer mit Löschwasser Entnahmestellen gemäß DIN 14210

Sonstige Hinweise

Bei der Gemarkung von Ewighausen handelt es sich um eine landwirtschaftlich geprägte Region. Landwirtschaftlich bedingte Emissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 1973-1 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

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

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

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

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. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in entsprechende Bescheide, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Leitungen der Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Aktuelle Pläne sind zu erhalten über die Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit, Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist der u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Hinsichtlich der bei der Ausführung von Arbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung der Telekom verwiesen.

Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, dass Kabel verändert werden müssen, erwartet die Telekom eine entsprechende Information, damit in ihrem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Speier, Ste-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297607; eMail: Dominik.Speier@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: Elmar.Seibert@telekom.de).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Telekom diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch den von ihr nicht beauftragte Unternehmer sind nicht zulässig. Der Unternehmer hat vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.

Leitungen von Vodafone

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen weder überbaut noch vorhandene Überdeckungen verringert werden.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150(1) BauGB zu erstatten sind.

2. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuchen	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

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

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

3. Hinweise zur Entwässerungsplanung

Zur Entwässerung liegt eine Fachplanung der Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH vom 10.02.2023 vor, nach der das Niederschlagswasser im Trennsystem gesammelt und über einen Wirtschaftsweg nach Norden in ein Rückhaltebecken auf einem dafür verfügbaren Flurstück abgeleitet wird. Aus dem Becken erfolgt ein gedrosselter Ablauf in das nördlich entspringende Gewässer 3. Ordnung.



Abb. 3: Fachplanung (Lageplan)

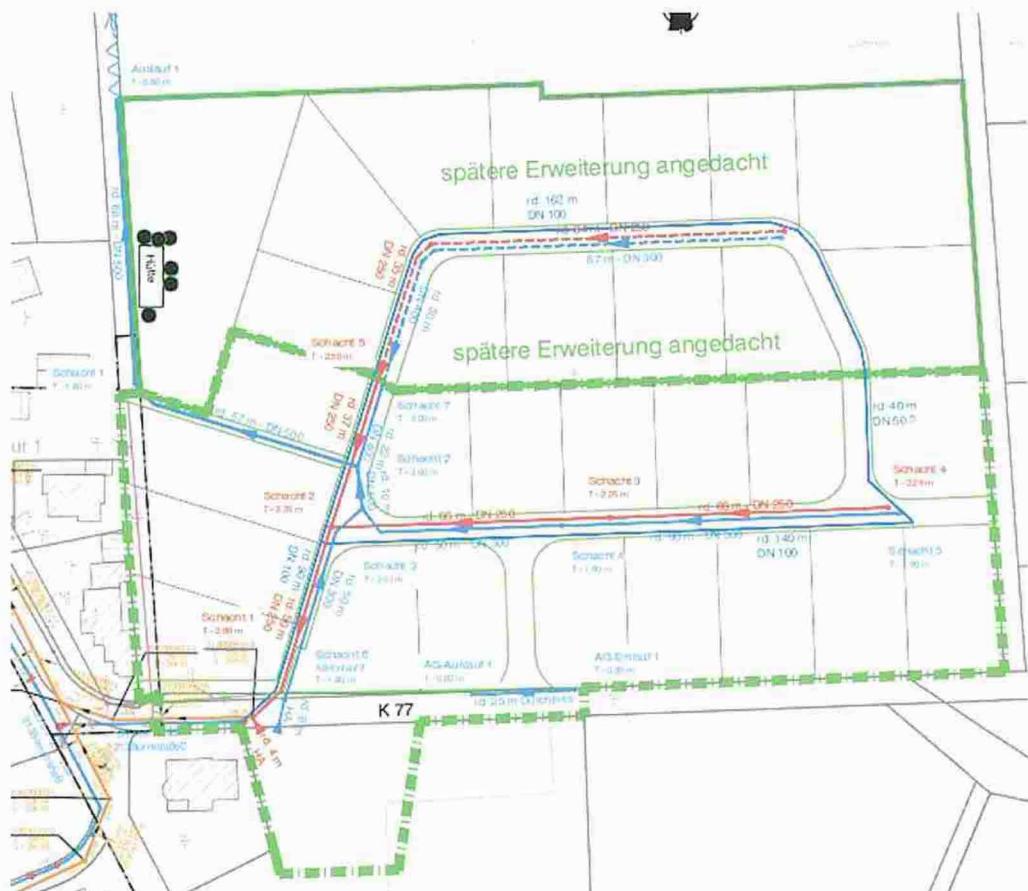


Abb. 4: Auszug aus der Fachplanung (Leitungen im Baugebiet)

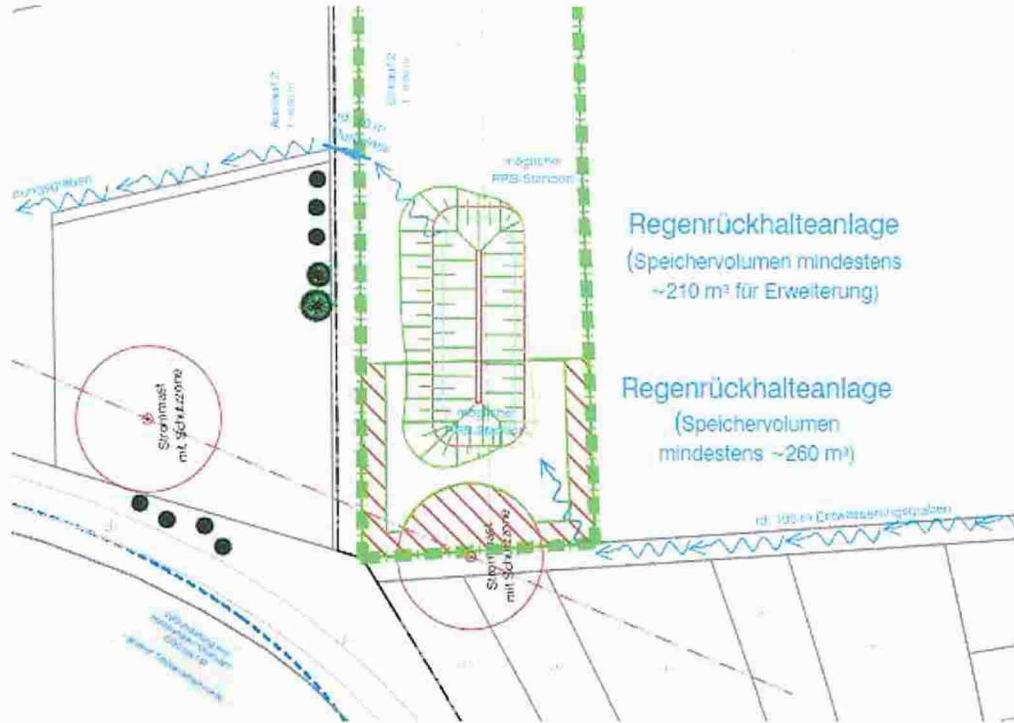


Abb. 5: Auszug aus der Fachplanung (Regenrückhaltebecken)

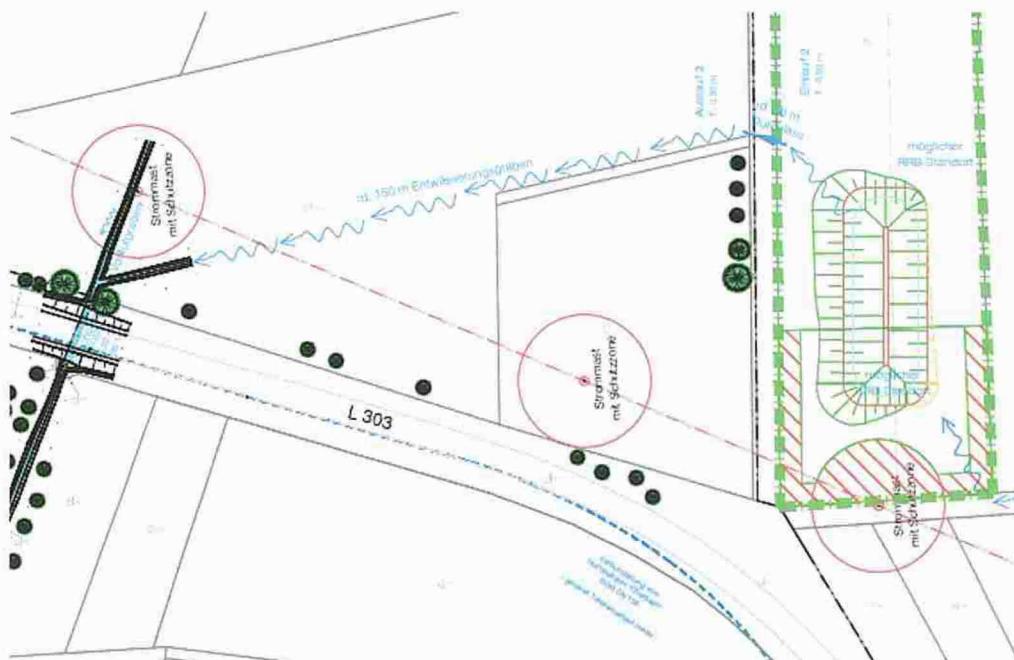


Abb. 6: Auszug aus der Fachplanung (gedrosselter Ablauf)

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde Ewighausen
.....
Ortsbürgermeister/in

Ewighausen,12.09.2025

Ausgefertigt:

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

Ortsgemeinde Ewighausen
.....
Ortsbürgermeister/in

Ewighausen,12.09.2025

Bebauungsplan
„K 77 / Lämmermengesfeld“
Verfahren nach § 215a BauGB



Ortsgemeinde Ewighausen
Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

A. Verfahren

Die Ortsgemeinde Ewighausen hat in öffentlicher Sitzung am 08.12.2022 einen neuen Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „K 77 / Lämmermengesfeld“ in einem Verfahren nach § 13b BauGB (gemäß Baulandmobilisierungsgesetz vom Mai 2021) gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Selters Nr. 21 vom 25.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da diese bereits in einem 2019 begonnenen Verfahren durchgeführt wurde. Das 2019 begonnene Verfahren wurde mit dem neu gefassten Aufstellungsbeschluss eingestellt. Die Informationen aus der bis dahin erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurden selbstverständlich für die nunmehr vorliegende Plan genutzt.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches Ende 2023 wurde § 13b BauGB gestrichen, da dieser gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) nicht EU-rechtskonform bezogen auf den Umgang mit Umweltbelangen war. Eine Fortführung des Verfahrens ist nach § 215a BauGB möglich. Dass Umweltbelange planungs- und abwägungsrelevant betroffen sind, zeigen bereits die bisherigen Planunterlagen, insbesondere Belange des Arten- und Naturschutzes. Insofern ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 BauGB entbehrlich. Das Verfahren wird daher mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen fortgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 215a BauGB, bekannt gemacht am 12.09.2024, fand vom 13.09.2024 bis 16.10.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/Mail der Verwaltung vom 13.09.2024 beteiligt.

Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen hat der Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am 11.12.2024 beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

Verfahren nach § 215a BauGB

(bisherige Verfahren nach § 13b BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zunächst nach § 13b BauGB erfolgt. Bis zum 31. Dezember 2022 galt gemäß Baulandmobilisierungsgesetz vom Mai 2021 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Planverfahren nach § 13b BauGB waren erstmals seit Mai 2017 und erneut seit Mai 2021 vorgesehen, um Planvorhaben zur Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und zu erleichtern. Davon wurde im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Bei Verfahren nach § 13b BauGB galten gleiche Bedingungen wie bei Verfahren nach § 13a BauGB. Der Geltungsbereich bleibt deutlich unter der Grenze von 10.000 m² des § 13b BauGB. Das Verfahren wurde daher analog zu § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Dazu gehörte neben dem beschleunigten/ vereinfachten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden konnte und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig galten. Der Bebauungsplan schafft keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Um nachteilige Auswirkungen auf das südlich angrenzende Vogelschutzgebiet auszuschließen, wurde vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass unter Beachtung entsprechender Auflagen und CEF-Maßnahmen keine Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes zu erwarten sind.

„Da das Eintreten der Zugriffsverbote (§44 BNatschG) auf Basis einer durchgeführten Datensammlung und Bewertung nicht auszuschließen ist, ist die Formulierung folgender Maßnahmen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

- Bauzeitbeschränkung
- ökologische Baubegleitung
- Reptilienschutzaun
- insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
- CEF-Maßnahme zur Kompensation von Teillebensräumen auf einer Fläche von min 0,5 ha

Bei Einhaltung der Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Planes KEINE Verbotstatbestände i. § 44 BNatSchG ausgelöste. Die vom Büro für Freiraumplanung vorgeschlagenen Maßnahmen wurden verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Übergeordnete Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters ist das neue Baugebiet nicht als Baufläche ausgewiesen. Für ein Verfahren nach § 215a BauGB (vormals § 13b BauGB) ist die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht maßgebend. Es gilt, den Flächennutzungsplan nachträglich im Rahmen einer Berichtigung anzupassen.

B. Planungsanlass und Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Ewighausen geschaffen werden. Die neue Baufläche südlich der Kreisstraße befinden sich bereits im Eigentum der Ortsgemeinde und die Bauflächen nördlich wird von der Ortsgemeinde erworben, so dass diese einen entscheidenden Einfluss auf die Realisierung der Erschließung und zeitnahe Umsetzung der Bebauung hat. Das Eigentum der Ortsgemeinde ist der entscheidende Faktor für die Umsetzung des neuen Baugebietes. Für ein Verfahren nach § 215a BauGB (vormals § 13b BauGB) ist die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht maßgebend. Es gilt, den Flächennutzungsplan nachträglich im Rahmen einer Berichtigung anzupassen.

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der stetigen Nachfrage aus der Bevölkerung sieht die Ortsgemeinde Ewighausen es als wichtige Aufgabe an, vorsorglich neues Bauland in überschaubarer Dimension auszuweisen, selbst wenn bei der derzeitigen wirtschaftlichen und weltpolitischen Lage die Nachfrage nach kurzfristig bebaubaren Grundstücken nachgelassen hat. Das kann sich jedoch ebenso schnell wieder ändern und dann gilt es aus Sicht der Ortsgemeinde, die Nachfrage auch in für Bauwillige überschaubaren Zeiträumen bedienen zu können. Wie das bisherige Verfahren nach dem Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2019 gezeigt hat, kann es selbst bei einem „beschleunigten“ Verfahren mehrere Jahre dauern, bis die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Baugebietes geschaffen sind. Das ist in der Regel für Bauwillige kein überschaubarer und akzeptabler Zeithorizont. Zur Sicherung einer geordneten und maßvollen Weiterentwicklung von Ewighausen wurde daher im Jahr 2022 nochmals der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „K 77 / Lämmermengesfeld“ gefasst.

Das Verfahren wurde 2022 erneut als vereinfachtes/beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB begonnen. Mit der Änderung des Baugesetzbuches Ende 2023 wurde § 13b BauGB gestrichen, da dieser gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) nicht EU-rechtskonform bezogen auf den Umgang mit Umweltbelangen ist. Eine Fortführung des Verfahrens ist

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

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 215a BauGB (vormals § 13b BauGB) sind bei der vorliegenden Planung erfüllt. Die zulässige Grundfläche bleibt unter der Grenze von 10.000 m². Der Bebauungsplan schafft keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist nicht davon auszugehen, dass das angrenzende Vogelschutzgebiet relevant von der Planung betroffen ist.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern oder Doppelhäusern mit maximal zwei Wohnungen bereitgestellt werden. Der Zielsetzung des § 215a BauGB (vormals § 13b BauGB) entsprechend beschränkt sich die zulässige Nutzung im Wesentlichen auf Wohngebäude.

C. Erläuterung der Planung

Planzeichnung

Den Festsetzungen in der Planzeichnung liegt neben der Planfassung aus der frühzeitigen Beteiligung des vormaligen Verfahrens von 2020 eine Fachplanung für die Verkehrserschließung zu Grunde, aus der die Angrenzungen der öffentlichen Straßen und Wege sowie die entlang des Straßenränder aufgeführten Höhen übernommen wurden. Aus dieser Fachplanung ergeben sich letztlich die Bauflächen, die als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt sind. Neben den öffentlichen Erschließungsflächen ist die Kreisstraße bis zur geplanten Anbindung des neuen Baugebietes in die Planung aufgenommen. Für den Anbindungsplatz wurden zudem die freizuhaltenden Sichtfelder aus der Fachplanung übernommen, die entsprechend von Sichthindernissen freizuhalten sind. Das südlich der Kreisstraße gelegene Flurstück Nr. 28, das von dem östlichen Sichtfeld betroffen ist, befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde und ist frei von Gehölzen, so dass über eine regelmäßige Mahd die Sicht freigehalten werden kann. Entgegen ursprünglicher Planungsüberlegungen ist südlich der Kreisstraße lediglich ein Baugrundstück vorgesehen, um den Belangen des Arten- und Vogelschutzes gerecht zu werden und keine dafür wertvollen Biotopstrukturen zu überplanen und zu zerstören.

Auf den Bauflächen wird die Platzierung der Gebäude mittels Baugrenzen bestimmt. Mit 6 m Abstand zu Erschließungsstraße soll ausreichend Platz gewahrt bleiben, um Stellplätze für Pkw vor den Häusern errichten zu können. Mit einer

Bautiefe von maximal 21 m gemessen vom Straßenrand soll jedoch gleichsam ausgeschlossen werden, dass die Gebäude zu weit vom öffentlichen Straßenraum abgerückt werden, damit die Raumwirkung verloren geht und zudem durch übermäßig lange Zugänge und Zufahrten ein höherer Versiegelungsgrad entsteht.

Neben den Bauflächen und Erschließungsanlagen sind in der Planzeichnung ein Versorgungsfläche (Strom), öffentliche Grünflächen überwiegend zur Regenrückhaltung sowie für den Arten- und Vogelschutz enthalten. Die Leitungs trasse für die Ableitung des Niederschlagswassers ist teilweise der Nutzung entsprechend als Wirtschaftsweg sowie als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Bei der Fortführung des Verfahren nach § 215a BauGB und der Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz sind zusätzliche Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Vorgehen ist eine Extensivierung von Grünland. Die dafür erforderlichen Flächen sind auf der Planurkunde dargestellt.

Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 29.555 m ²
Wohnbaufläche	ca. 14.030 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Erschließung)	ca. 1.910 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Kreisstraße)	ca. 745 m ²
VBZ Fußweg	ca. 130 m ²
VBZ Wirtschaftswege	ca. 2.070 m ²
Versorgungsfläche / Strom	ca. 30 m ²
öffentliche Grünfläche (im Baugebiet)	ca. 20 m ²
öffentliche Grünflächen für Regenrückhaltemaßnahmen	ca. 9.120 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1.500 m ²
<hr/>	
zusätzliche öffentliche Grünfläche für den Arten- und Vogelschutz	ca. 7.400 qm
zusätzliche Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmenflächen <i>Flurstücke 5/2 und 6/2, Flur 11, Gemarkung Ewighausen</i>	ca. 5.279 qm

Erschließung

Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung liegt die nachfolgende Fachplanung vor, aus der sowohl die Abgrenzungen der Erschließungsanlagen (Straßen und Wege) als auch die Randhöhen als Bezug für die Trauf- und Firsthöhenfestsetzungen in

die Planzeichnung übernommen wurden. Nachrichtlich wurden auch die freizuhaltenden Sichtfelder dargestellt.

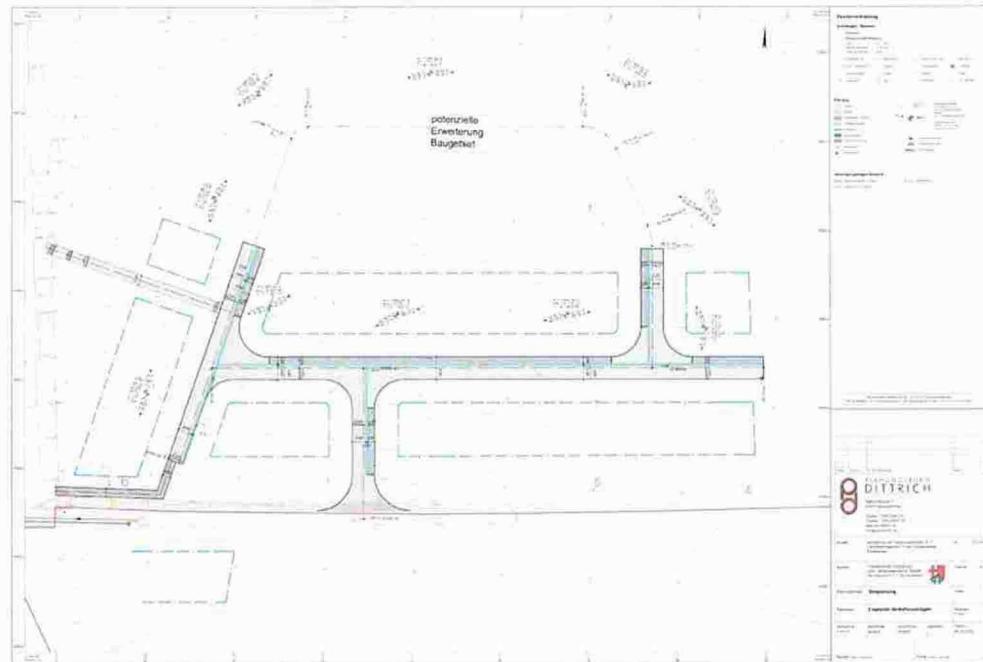


Abb. 7: Lageplan aus der Fachplanung zur Verkehrseröffnung vom 06.02.2023

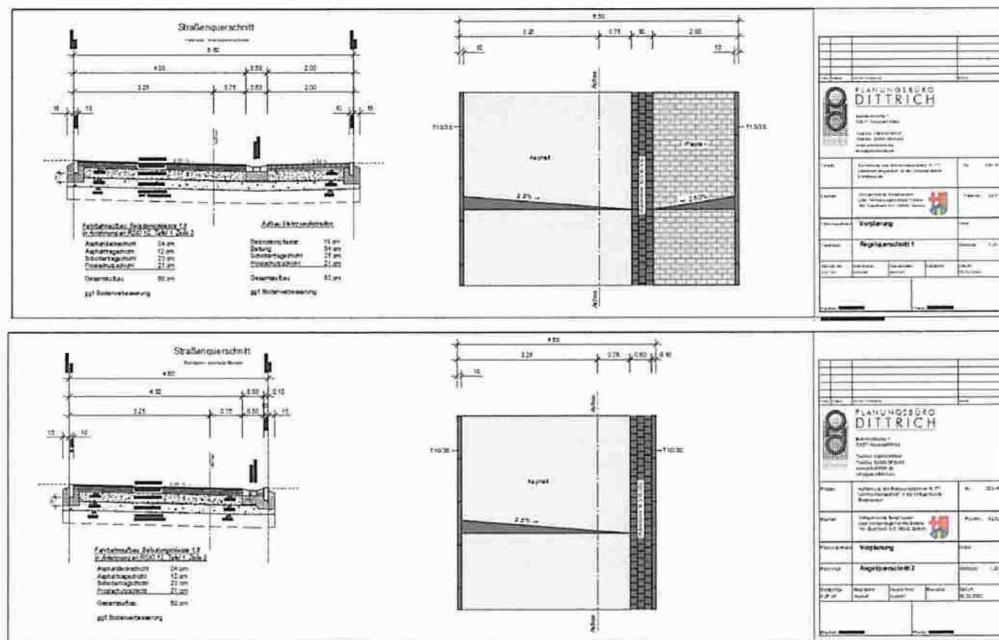


Abb. 8: Regelquerschnitte aus der Fachplanung zur Verkehrserschließung vom 06.02.2023

Wie die Darstellungen zeigen, ist die Erschließung des neuen Wohngebietes als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6,50 m geplant. Der Querschnitt besteht aus einem 4,00 m breiten bituminös befestigten Bereich,

einer 50 cm breiten Entwässerungsrinnen und einem niveaugleichen 2,00 m breiten Pflasterstreifen, in dem die Versorgungsleitungen verlegt werden sollen. Der Pflasterstreifen erleichtert künftige Arbeiten und Anschlüsse an den Leitungen. Bei dem südwestlichen Stichweg ist die Breite auf die biutminöse befestigte Fläche reduziert und geht am Ende in eine Fußwegeverbindung über.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnets im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsanlagen erfolgen. Das gilt auch für die Löschwasserversorgung und alle übrigen Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation usw.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers soll ebenfalls über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes der Verbandsgemeindewerke Selters im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Das Schmutzwasser wird dem in der Ortslage vorhandenen Kanalnetz zugeführt, das dafür ausreichende Kapazitäten bietet.

Niederschlagswasser

Die Ableitung des auf den Straßen und den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Nach vorliegendem Planungsstand (siehe Hinweise) wird das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet nach Norden abgeleitet und einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Als Standort für das Becken ist ein Flurstück vorgesehen, das auf Grund der Größe und Höhenlage für einen solchen Zweck geeignet ist.

Umweltbelange

Die planungsrelevanten Umweltbelange werden im nachfolgenden Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB behandelt.

D. Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Es sind grundsätzlich im Sinne des § 13b BauGB nur Wohnhäuser zulässig.

Als Ausnahme und untergeordnete Nutzung können Wohnhäuser auch einen Handwerks- oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb beinhalten. Es soll so kleinen Handwerksbetrieben oder Unternehmensgründern ermöglicht und erleichtert werden, ihre berufliche Tätigkeit ohne hohe Investitionen in ihrem Wohnhaus ausüben zu können und damit Wohnen und Arbeiten nicht räumlich trennen zu müssen. Voraussetzung für die Ausnahme ist, dass das Handwerk oder Gewerbe mit dem Wohnen verträglich ist. Das gilt sowohl für Lärm oder sonstige Emissionen als auch für das entstehende Verkehrsaufkommen.

Alle sonstigen in der Baunutzungsverordnung aufgeführten nutzungen werden ausgeschlossen. Solche nutzungen sind meist publikumsintensive und verkehrs-erzeugende nutzungen, die über den Anliegerverkehr hinausgehen, zu unver-hältnismäßig starken Störungen führen und zudem den gewünschten Charakter eines Wohngebietes beeinträchtigen können.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Werten des § 17 BauNVO. Es sind wie in großen Teilen der Gemeinde üblich 2 Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Die Traufhöhe darf 6,50 m und Firsthöhe 9,50 m nicht über-schreiten. Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe ist die oberste Dachbegrenzungskante. Die Bezugshöhen für die Trauf- und Firsthöhe sind nach den in der Planzeichnung eingetragenen Hö-henangaben auf den Erschließungsstraßen zu ermitteln bzw. entsprechend zu interpolieren, bezogen auf den Fahrbahnrand am höchsten Punkt der Grenzli-nie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche. Damit wird ein Bezug zur Straße und zum Gelände hergestellt und dennoch gewährleistet, dass die Gebäude angemessen zur Grundstücksoberfläche platziert werden können, ohne das Gelände abgraben zu müssen.

Bauweise

Wie in einem solchen Gebiet üblich, wird eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt, bei der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Platzierung von Stellplätzen und Garagen

Die Grundstücksflächen entlang von Verkehrswegen sind außerhalb der Bau-grenzen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Außerdem sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit diesen Beschränkun-gen sollen ausreichend städtebaulich im Straßenraum wirksame Flächen, ins-besondere Vorgärten, für Begrünungsmaßnahmen genutzt werden.

Platzierung von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Erschließungsanlagen (Straßen und Fußwege) unzulässig. Damit sollen Vorgärten ebenfalls vorrangig begrünt werden.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird bei Einzelhäusern auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude und bei Doppelhäusern auf max. 1 Wohnung pro Gebäude/Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzung dient vorrangig dazu, den Anliegerverkehr und die Zahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze einschließlich der damit verbundenen Flächenversiegelung zu begrenzen.

Die festgesetzten Werte gelten auch für gemischt genutzte Gebäude. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen darf demnach auch nicht durch eine Nutzung zunächst für sonstige Nutzungen genehmigter Räumlichkeiten überschritten werden. Das bedeutet ferner, soweit die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bereits ausgeschöpft wird, ist eine nachträgliche Nutzungsänderung vormaliger Räumlichkeiten für nicht störende Handwerks-/oder Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen als „dritte Wohnung“ gemäß den getroffenen Festsetzungen unzulässig. Dieses ist bereits bei der Planung von Räumlichkeiten für nicht störende Handwerks-/oder Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen vorsorglich zu beachten.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Böschungen und Betonrückenstützen werden auf den angrenzenden privaten Grundstücken liegen und sind dort in der erforderlichen Breite zu dulden.

Arten- und Vogelschutz

Gemäß der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung sind entsprechende Maßnahmen zum Arten- und Vogelschutz erforderlich, die verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die Erforderlichkeit der Maßnahmen ist in der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 06.03.2023 erläutert.

Gestaltung baulicher Anlagen

Es sind im Sinne einer freien Gestaltung des eigenen Wohnhauses alle Dachformen zulässig, wobei die Dachneigung 45° jedoch nicht überschreiten darf.

Um der zunehmenden Gestaltung von Gartenflächen als weitgehend vegetationslose „Schottergärten“ entgegen zu wirken, ist die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen nur bis zu einer Fläche von maximal 5 % der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig. Nicht eingerechnet werden Traufstreifen (Spritzschutz) an Gebäuden.

Damit sollen insbesondere die ökologische Funktion von Gartenflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aber auch klimatisch ausgleichende Funktionen einer geschlossenen Vegetation gewahrt bleiben. Für Stellplätze sind entsprechend sicherfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen, Spurbahnweg mit Grassteinen oder vergleichbare Materialien zu verwenden.

Anzahl von Pkw-Stellplätzen

Damit auf den Grundstücken eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung steht und Fahrzeuge nicht unnötig im öffentlichen Straßenraum parken, sind je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten, die separat von der öffentlichen Straße aus anfahrbare sein müssen. Verfügt ein Einzelhaus über zwei Wohnungen, ist/sind für die kleinere Wohnung bei einer Wohnfläche bis zu 45 qm ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz und bei einer Wohnfläche über 45 qm zwei zusätzliche Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

Die zusätzlichen Stellplätze müssen ebenfalls separat von der öffentlichen Straße aus anfahrbar sein. Als Pkw-Stellplätze sind auch separat von der öffentlichen Straße anfahrbare Garagen und Carports zulässig. Mit dieser Regelung wird für eine zweite Wohnung mindestens ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich. Bei Wohnungen unter 45 qm, die meist nur von einer Person genutzt werden, reicht dafür ein Stellplatz aus. Größere Wohnungen müssen zwei Stellplätze vorhalten.

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

E. 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

Ortsbürgermeister/in

Ewighausen, 11.12.2025

Bebauungsplan
„K 77 / Lämmermengesfeld“
Verfahren nach § 215a BauGB



Ortsgemeinde Ewighausen
Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

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

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Ewighausen geschaffen werden. Die neue Baufläche südlich der Kreisstraße befinden sich bereits im Eigentum der Ortsgemeinde und die Bauflächen nördlich wird von der Ortsgemeinde erworben, so dass diese einen entscheidenden Einfluss auf die Realisierung der Erschließung und zeitnahe Umsetzung der Bebauung hat. Das Eigentum der Ortsgemeinde ist der entscheidende Faktor für die Umsetzung des neuen Baugebietes. Für ein Verfahren nach § 215a BauGB (vormals § 13b BauGB) ist die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht maßgebend. Es gilt, den Flächennutzungsplan nachträglich im Rahmen einer Berichtigung anzupassen.

Das Verfahren wurde 2022 als vereinfachtes/beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB begonnen. Mit der Änderung des Baugesetzbuches Ende 2023 wurde § 13b BauGB gestrichen, da dieser gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) nicht EU-rechtskonform bezogen auf den Umgang mit Umweltbelangen ist. Eine Fortführung des Verfahrens ist nach § 215a BauGB möglich. Dass Umweltbelange planungs- und abwägungsrelevant betroffen sind, zeigen bereits die bisherigen Planunterlagen, insbesondere Belange des Arten- und Pauschalschutzes. Insofern ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 BauGB entbehrlich. Das Verfahren wird daher mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen fortgeführt.

Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 14.030 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Erschließung)	ca. 1.910 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Kreisstraße)	ca. 745 m ²
VBZ Fußweg	ca. 130 m ²
VBZ Wirtschaftswege	ca. 2.070 m ²
Versorgungsfläche / Strom	ca. 30 m ²
öffentliche Grünfläche (im Baugebiet)	ca. 20 m ²
öffentliche Grünflächen für Regenrückhaltemaßnahmen	ca. 9.120 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1.500 m ²
zusätzliche öffentliche Grünfläche für den Arten- / Vogelschutz	ca. 7.400 qm
zusätzliche Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmenflächen	ca. 5.279 qm
<i>Flurstücke 5/2 und 6/2, Flur 11, Gemarkung Ewighausen</i>	

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

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

a) Fachgesetze

u.a.

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

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

b) Schutzgebiete

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen, dass zwar von der Planung keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope unmittelbar überplant werden, das Vogelschutzgebiet VSG-5312-401 grenzt jedoch unmittelbar an das Plangebiet an.



Abb. 9: Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle LANIS)

Größe [ha]: 28.980

Beschreibung:

Strukturreiches 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 Raufußkauz 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*), Raufußkauz (*Aegolius funereus*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Uhu (*Bubo bubo*), Wachtelkönig (*Crex crex*), Wasserralle (*Rallus aquaticus*), Wespenbusard (*Pernis apivorus*), Wiesenpieper (*Anthus pratensis*)

Erhaltungsziele:

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



Abb. 10: nationale Schutzgebiete und kartierte/geschützte Biotope (Quelle LANIS)

Durch die randliche Lage und die bestehenden Biotopstrukturen ist nicht zu erwarten, dass das neue Baugebiet einen unzulässigen Einfluss auf die Zielarten und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes haben kann. Detaillierte Aussagen dazu gibt die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist und aus der die vorgeschlagenen Maßnahmen verbindlich in den Bebauungsplan übernommen wurden.

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, so weit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet dient derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland. Relevante Beeinträchtigungen der Wohnqualität von Ewighausen gehen davon nicht aus. Auch die Auswirkungen des Verkehrs auf der Kreisstraße haben im Bereich des Plangebietes keine besondere Bedeutung.

In einer Gutachterlichen Stellungnahme vom 28.02.2023 kommen Graner + Partner Ingenieure zu dem Ergebnis, dass:

„Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass während des Tageszeitraumes innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von $L_r \leq 52 \text{ dB(A)}$ zu erwarten sind und während des Nachtzeitraumes Beurteilungspegel von $L_r \leq 45 \text{ dB(A)}$. Dabei sind die höchsten Geräuscheinwirkungen naturgemäß im Nahbereich der Straße zu erwarten, mit größerem Abstand zur Straße reduzieren sich die Geräuscheinwirkungen weitergehend. Im Vergleich mit den Orientierungswerten gemäß DIN 18005 ergibt sich somit die Feststellung, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet sowohl während des Tageszeitraumes als auch während des Nachtzeitraumes im gesamten Bebauungsplangebiet unterschritten, also eingehalten werden. Besondere Schallschutzmaßnahmen, die über die nach dem Stand der Technik ohnehin erreichbare Schalldämmung von Konstruktionen (z. B. Fenster) hinausgehen, sind somit zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen nicht erforderlich. Es ergibt sich somit zusammenfassend die Feststellung, dass die Entwicklung des Bebauungsplangebietes im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgen kann.“

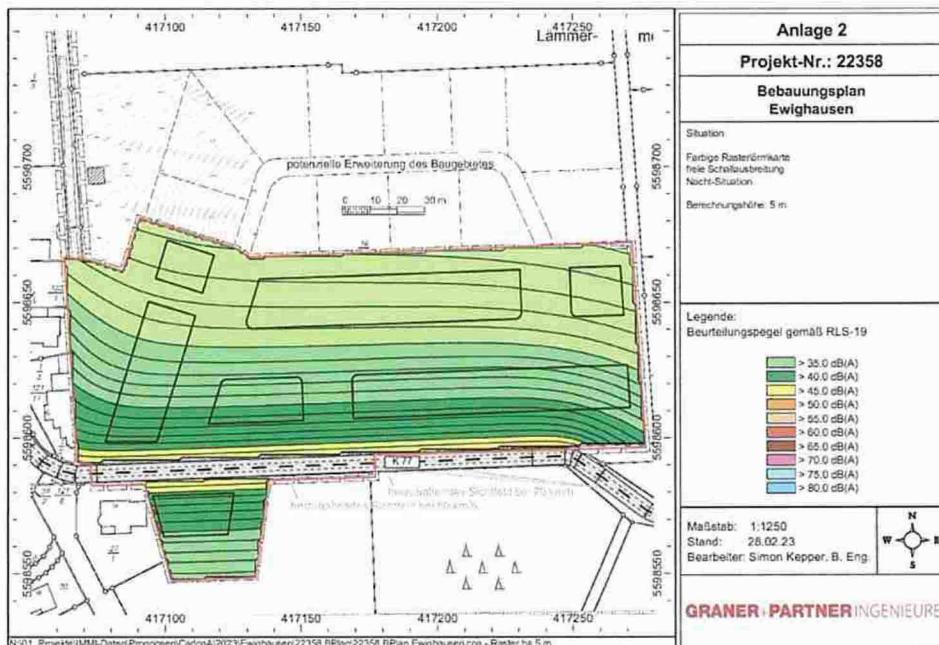
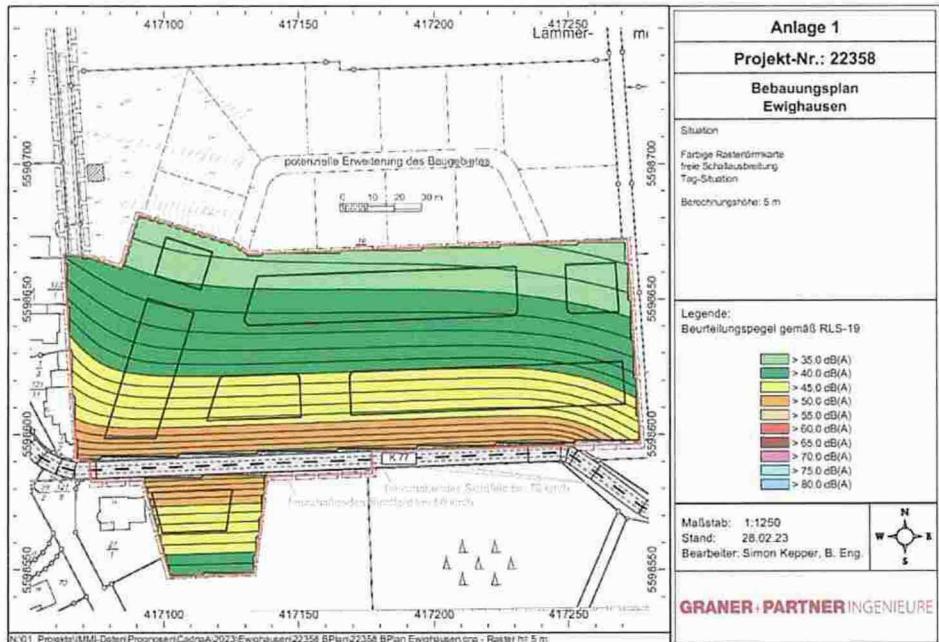


Abb. 11: Anlagen zur gutachterlichen Stellungnahme

Schutzwert Flora und Fauna / Artenschutz

Schutzwert Pflanzen und Tiere

Zur Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz, wurde vom Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die als Anlage beigefügt ist und im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen kommt:

Das Plangebiet grenzt im Westen an den östlichen Siedlungsrand von Ewighausen und erstreckt sich nördlich und südlich der Kreisstraße K77. Der nördlich der K77 gelegene Teil der Eingriffsfläche besteht vorwiegend aus einer Wiese, die sich im Osten des Eingriffsgebietes weiter erstreckt. Unmittelbar nördlich des Eingriffsgebietes, stehen zwei Laubbäume, im Nordwesten befinden sich ein Holzschuppen mit benachbartem eingezäuntem Brennholzlager und mehreren Bäumen. Letztere grenzen an einen, zwischen Siedlungsrand (Westen) und der Wiese (Osten) verlaufenden Feldweg. Vor allem im Westen wird der Landwirtschaftsweg von strukturgebenden Gehölzen (Buchenhecke, Koniferen, etc.) bzw. Gebäudefassaden begleitet. Im Norden und Osten an das Eingriffsgebiet schließt sich eine vorwiegend offene Agrarfläche mit überwiegend intensiver Nutzung und ohne strukturreiche Ackerraine an. Der südlich der K77 gelegene (kleine) Teil des Eingriffsgebietes wird geprägt durch eine kleine Weide (regelmäßige Pflege), die frei von Gehölzen ist und direkt an ein Wohnhaus angrenzt (Abb. 7). Nach Ost findet sich hauptsächlich eine am Kopf einer Böschung liegende nahezu planare Wiese mit lockerem, aber partiell dichtem Gehölzbestand (Abb. 6). Nach Süden hin verliert die Böschung an Höhe. Das Eingriffsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet, grenzt im Süden jedoch direkt, sowie in ca. 250 m Entfernung im Osten, an das zum landesweiten Biotopverbund und Natura2000-Netz gehörende Vogelschutzgebiet (VSG) Westerwald (VSG-5312-401; EU-Nr: DE-5312-401; Abb. 8). Beschrieben wird das VSG als „strukturreiches 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 Raufußkauz und das wichtigste für Neuntöter, Haselhuhn, Wiesenpieper und Braunkehlchen. Ziel sind (1) Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität, (2) Erhaltung oder Wiederherstellung von Laubwald und Mischwald und Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensitäten“ (LANIS, letzter Zugriff 17.06.2020).

Vorbelastungen im Eingriffsgebiet bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung, die Siedlungsnahe, die Kreisstraße K77 und der damit verbundenen Verkehrsbelastung mit visuellen Reizen, Lärm-, Schadstoff- und Lichtemissionen. Aufgrund der ansonsten sehr ländlichen Umgebung wird die Vorbelastung im Eingriffsgebiet insgesamt als gering – in Siedlungsnahe als geringfügig gesteuert eingestuft.

Um das betroffene Plangebiet einschl. Wirkbereich (ca. 300 bis 500 m) hinsichtlich seiner Bedeutung für geschützte Arten einschätzen zu können, wurde am 28.05.2020 bei sonnigen Witterungsbedingungen (14°C, sonnig, 0% Wolken, leichter Wind) eine Ortsbegehung durchgeführt.

Dabei wurde auf vorkommende Arten, Nester und Quartierpotentiale (Spalten an Gebäuden, Baumhöhlen, Heckenstrukturen, Totholz, Reisighaufen, Trockenmauern etc.) im Eingriffsgebiet, sowie angrenzender Strukturen geachtet.

Der vom Eingriff betroffene Wiesenteil (u. a. Gewöhnlicher Glatthafer, Wiesen-Margerite, Wiesen-Pippau, Wiesen-Kerbel, Wiesen-Fuchsschwanzgras, Wolliges Honiggras etc.) nördlich der K77 ist zusammen mit den angrenzenden Agrarflächen sehr offen. Bei den beiden am Nordrand PG zu verortenden Bäumen (Kirsche und Ahorn) wurden weder Nester noch Baumhöhlen festgestellt.

Die im Westen an den Landwirtschaftsweg angrenzenden Häuser, sowie der östlich (außerhalb) gelegene Schuppen, bieten potenzielle Quartiere für gebäudebewohnende Artengruppen, wie Vögel und Fledermäuse (Dachsims, hinter Attikaverkleidung, Spalten in Dachgauben, hinter Regenrinne etc., Abb. 9). Am Schuppen konnte im Norden und Süden je ein Spalt hinter dem Dachbalken festgestellt werden, wodurch eine Einflugmöglichkeit ins Gebäudeinnere und somit Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel besteht (Abb. 10). Es ist jedoch anzumerken, dass diese Strukturen durch die aktuelle Planung nicht tangiert werden. Der Feldweg mit seinen deckungsbietenden Strukturen ist als potentielle Flugstraße für Fledermäuse zu bewerten. Die dort vorhandenen Bäume und Sträucher waren aufgrund der Belaubung nur bedingt einsehbar – Nester und Baumhöhlen wurden nicht nachgewiesen. Es konnte jedoch eine Vielzahl an Haussperlingen an den Gehölzen rund um den Feldweg (inklusive denen um Schuppen und Brennholzlager) beobachtet werden. Des Weiteren wurden Hausrotschwanz und Rabenkrähe auf den Gebäudedächern westlich des Feldweges, Rotmilan und Baum- bzw. - Turmfalke über der Wiese im Eingriffsgebiet visuell erfasst. Die südlich der K77 liegende Teilfläche des Eingriffsgebietes beschränkt sich auf eine im Westen mit Litzen abgesteckte kleine Weidefläche – deutlich höherwertig ist ein Mosaik aus Wiese (Vergissmeinnicht, Wiesen-Margerite, Zypressen-Wolfsmilch, Ehrenpreis etc.) mit partiell vegetationsfreien grabfähigen Bodenstellen und lockerem Gehölzbestand (Hasel, Ulmen, Kirschen, Ahorn, Weißdorn, Hundsrose, Brombeere etc.), mehreren Baumstübben und Totholz, welches sich östlich anschließt. Partiell verdichtet sich der Gehölzbestand und bildet ein geschütztes Dickicht, welches als Brutplatz für verschiedene europäische Vogelarten geeignet ist, die auch als Leitarten des angrenzenden VSG beschrieben werden. Daneben liefern die Sämereien und Früchte der Gehölze eine Nahrungsstätte für Vögel. Ein Teil der Fläche südlich der K77 wurde mit jungen Bäumen (Apfel, Eiche, Ahorn u. a.) aufgeforstet. Nach Süden hin nimmt der Neigungsgrad, und damit die Südexposition, der Fläche zu. Es wurden zahlreich Rufe heimischer Vogelarten südlich der K77 vernommen, wobei Goldammer, Bachstelze und Haussperling eindeutig identifiziert werden konnten. Als Nebenbeobachtung wurden der ungefährdete Aurora Falter (*Anthocharis cardamines*) und ungefährdete Schwarzsieder (*Odezia atrata*) an den Wildwiesenblumen beobachtet. Zur Vermeidung einer Störung wurde der Bereich östlich des PG nicht näher untersucht – betrachtet wurden ausschließlich die straßennahen Gehölze. Dort konnten keine Vogelnamen, Horste oder Baumhöhlen festgestellt werden. Aufgrund der fortgeschrittenen Vegetationsperiode waren viele Bereiche allerdings auch hier nicht komplett einsehbar. Die Bäume in diesem Bereich sind als junge bis max. mittelalte Strukturen zu charakterisieren - Stammdurchmesser > 50 cm konnten

nicht nachgewiesen werden. Am Holzschuppen konnte hinter dem Dachbalken ein Spalt an Nord- und Südseite festgestellt werden, der Vögeln und Fledermäusen eine Einschlupfmöglichkeit bietet. Der Feldweg kann Flugroute für potenziell an den Siedlungsgebäuden quartierbeziehende Fledermäuse sein. Die Gehölze rund um den Landwirtschaftsweg wurden stark von Haussperlingen frequentiert.

Die Inhalte der Planung überlagern primär Flächen im Nahbereich der K77 bzw. in Ortsrandlage, die eine geringe bis leicht erhöhte Vorbelastung primär durch Menschen und Verkehr besitzen. Insbesondere für den Wiesenbereich im Norden ist festzustellen, dass sich die von der K77 verursachten Störungen vermutlich über das gesamte Plangebiet erstrecken. Der Lebensraum der Wiesen und Weiden eignet sich primär für die Artengruppe der Offenlandarten. Aufgrund der gänzlich fehlenden Gehölze im Norden können dort auch Arten der Halboffenlandarten ausgeschlossen werden. Auch für den Wachtelkönig fehlt die essentielle deckungsreiche Vegetation. Für den Wiesenpieper werden in der Literatur Fluchtabstände von i.M. 50 m angegeben. Aufgrund des Verkehrs auf der K77 sowie der Erholungsfunktion (mit Hund) für den westlichen Feldweg ist festzustellen, dass für das etwa 75 m tiefe Plangebiet eine Nutzung durch den Wiesenpieper bereits überwiegend ausgeschlossen ist. Im Sinne der Vorsorge sind bauzeitliche Beschränkungen zu formulieren, um eine Tötung von Entwicklungsstadien (bebrütete Eier oder nicht flugfähige Jungvögel) auszuschließen.

Wie das Luftbild belegt, befinden sich im Nahbereich der Planung mannigfache vergleichbare Strukturen ähnlicher Prägung in deutlich ungestörterer Lage, die den geringfügigen Lebensraumverlust kompensieren können.

Biototypen:



Abb. 12: Grünlandnutzung und Ortsrand nördlich der Kreisstraße



Abb. 13: Ortsrand und Brachflächen südlich der Kreisstraße

Wie die Abbildungen zeigen, wird das Plangebiet derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Südlich der Kreisstraße findet teilweise eine Beweidung statt. Ein großer Teil des Bereiches südlich der Kreisstraße hat sich als Brachland entwickelt.

Von der Planung sind folgende Biotope betroffen:



Abb. 14: Biotope

EA1 – Glatthaferwiese

WD0 – Schuppen

BF2 – Baumgruppe

BF3 – Einzelbaum

BA1 – Feldgehölz mit einheimischen Arten

BM2 – Erstaufforstung landwirtschaftlicher Flächen mit Laubbäumen

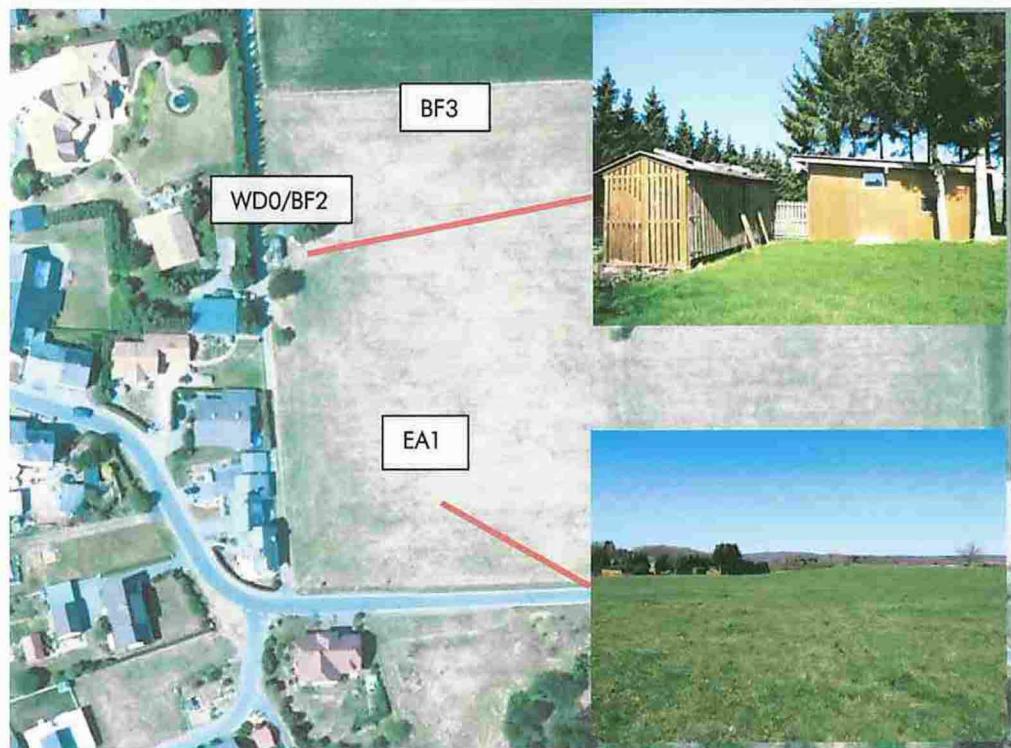


Abb. 15: Biotope

EA1- Glatthaferwiese

Fast das gesamte Gebiet ist eine Glatthaferwiese mit gelegentlichen Vorkommen von Breitblättrigem Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Weiden (*Salix* sp.) am Rand des Feldes.

WD0- Schuppen

Zwei kleine von einer Baumgruppe umgebenen Schuppen im Nordwesten des Plangebietes.

BF2 – Baumgruppe

Eine kleine Baumgruppe aus mittelstarken Fichten (*Picea abies*) und Buchen (*Fagus sylvatica*)

BF3 – Einzelbaum

Eine Einzelne Schlehe (*Prunus spinosa*) am nördlichen Rand des Feldes.

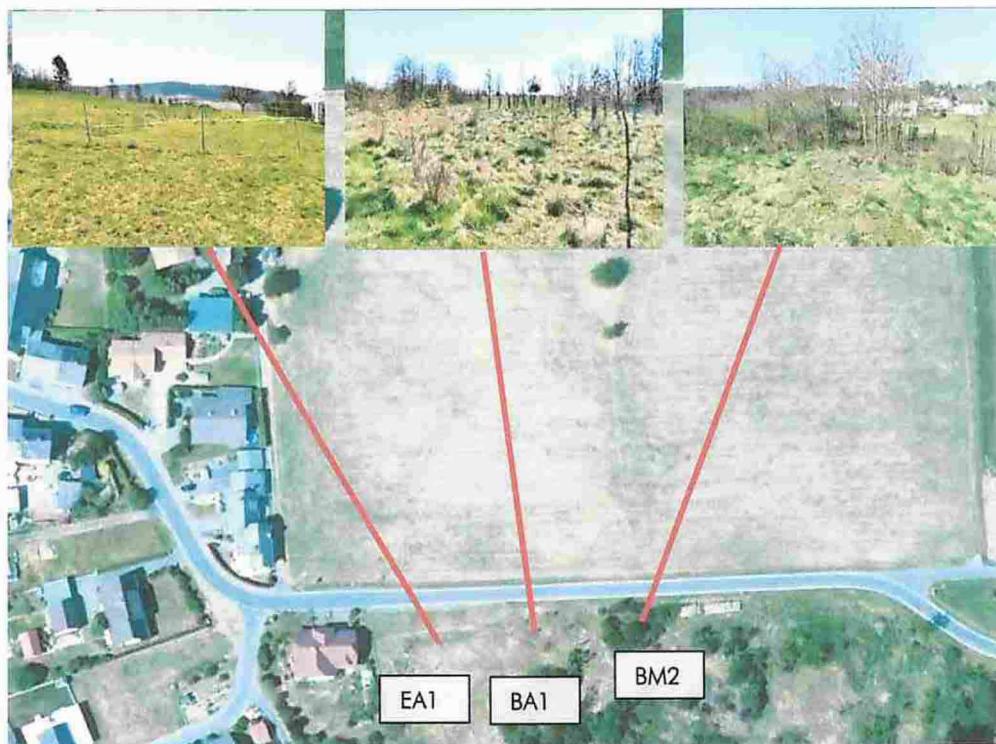


Abb. 16: Biotope

EA1 - Glatthaferwiese

Artenarme Glatthaferwiese mit Brennesseln (*Urtica dioica*) und diversen Gräsern

BM2 – Erstaufforstung landwirtschaftlicher Flächen mit Laubbäumen

Neuanpflanzung von Gehölzen. Darunter Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornellkirsche (*Cornus mas*), Stieleiche (*Quercus robur*), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)

BA1 – Feldgehölz mit einheimischen Arten

Feldgehölz mit ausgeprägter Strauchsicht. Baumgehölze vorwiegend Vogelkirschen (*Prunus avium*), in der Strauchsicht Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Schutzgut Boden und Wasser

Nach Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz handelt es sich im Plangebiet überwiegend um stark lehmige Sandböden des Tertiär des Westerwaldes mit geringer Bodenfunktion, mittlerem bis hohem Ertragspotenzial und einer Ackerzahl bis 40 bzw. am Ortsrand bis 60, beeinflusst durch die Grünlandnutzung. Der durchwurzelbare Boden reicht am Ortrand bis 1 m, ansonsten bis in 70 cm Tiefe. Es besteht keine oder nur eine sehr geringe Bodenerosionsgefährdung.

Hydrologisch ist das Plangebiet den silikatischen Festgestein-Kluftgrundwasserleitern zuzuordnen mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig bewertet.

Schutzbau Klima

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei mäßig warmen bis warmen 8-8,5 ° C und einem Jahresniederschlag 900-1100 mm.

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

Schutzbau Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt eine mittlere landschaftliche Wirksamkeit in nördlicher und östlicher Richtung, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen. Im Westen schließt die bebaute Ortslage an. Nach Süden binden Gehölze das Plangebiet in die Landschaft ein.



Abb. 17: landschaftliche Wirksamkeit nach Westen



Abb. 18: landschaftliche Wirksamkeit nach Norden



Abb. 19: landschaftliche Wirksamkeit nach Osten



Abb. 20: landschaftliche Wirksamkeit nach Süden

Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Über Kultur- und sonstige Sachgüter liegen für das Plangebiet keine Informationen vor. Auswirkungen auf dieses Schutzwert sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Im Plangebiet stellt die landwirtschaftliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar, die jedoch für eine Kulturlandschaft als verträglich zu werten ist. Es werden durch die Landwirtschaft zwar Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt, wegen der jahrhundertelangen Tradition der Landwirtschaft leben in einer Kulturlandschaft jedoch auch viele, teils gefährdete Pflanzen und Tiere, die auf solche Nutzungsstrukturen angewiesen sind. Die insgesamt dörfliche Prägung hält das Maß der Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch menschliche Aktivitäten in verträglichem Rahmen. Über die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzwerte untereinander noch weitgehend als naturnah zu werten. Es sind im Plangebiet nur wenige Flächen versiegelt, bei denen die Bodenstruktur zerstört, die Wasserhaushaltsfunktionen unterbrochen oder Lebensräume für Pflanzen und Tiere vernichtet wurden.

b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

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

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen 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

Von der Planung sind fast ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen betroffen. Die dort nach Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen sind wie folgt aufgeteilt:

Wohnbaufläche	ca. 14.030 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Erschließung)	ca. 1.910 m ²
VBZ Fußweg	ca. 130 m ²
Versorgungsfläche / Strom	ca. 30 m ²
öffentliche Grünfläche (im Baugebiet)	ca. 20 m ²

Wasser

Durch die Bebauung und Erschließung werden bis zu etwa 10.500 qm bisher offene Bodenfläche baulich genutzt und versiegelt. Stellplätze sind dabei waserdurchlässig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem neuen Regenwasserkanal im Trennsystem abgeleitet und in dafür vorgesehenen Anlagen (siehe Begründung) nördlich des Baugebietes zurückgehalten und versickert bzw. gedrosselt in ein Gewässer eingeleitet. Dazu gibt es eine entsprechende Fachplanung.

Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Das Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert in der Artenschutzrechtlichen Prüfung folgenden Bewertungen:

Nicht ausgeschlossen ist eine Zunahme der Störung durch Bebauung südlich der K77. Der beschriebene Lebensraum ist als potentielle Lebensstätte für Braunkehlchen, Neuntöter, Raubwürger, Wachtelkönig und Zauneidechse zu betrachteten. Die strukturreichen Böschungen als potentielle Lebensstätten der Zauneidechse werden jedoch nicht tangiert – auch eine essentielle Störung der Art ist hier nicht abbildungbar. Für die Brutvögel Braunkehlchen, Neuntöter und Raubwürger kann eine Reduzierung des Lebensraumes hingegen nicht ausgeschlossen werden. Dieser Verlust ist im Nahbereich der Planung entsprechend zu kompensieren. Zusätzlich sind für diese Arten sekundäre Aspekte / Gefahren der Bebauung zu beachten. Dazu sind sowohl Vorsorgemaßnahmen zur Beleuchtung als auch zur Verwendung von Glas (Vogelschlag an Glasfassaden) zu formulieren. Vorkommen des Wachtelkönigs sind im Nahbereich der Straße nahezu auszuschließen. Die Fluchtdistanz der Art wird bei Gassner, E., Winkelbrandt, A. & Bernotat, D. (2010) basierend auf verschiedenen Quellen und Einschätzungen mit 50 m angegeben. Das Baufenster Süd besitzt eine Tiefe von 35 m und verursacht mithin keine essentiell höheren Störwirkungen, denn die bereits vorhandene Amplitude der Störungen durch den Straßenverkehr. Zudem entspricht die Biotopstruktur Süd allenfalls eine geringfügige Eignung für die sehr seltene Art – Primärlebensräume charakterisieren sich durch spät im Jahr genutztes Feuchtgrünland der Fluss- und Bachauen sowie

Niederungslandschaften. Seltener werden sie auf Luzernefeldern, Weizenschlägen oder Brachen beobachtet. Höhere, nicht zu dichte Vegetation mit einzelnen niedrigen Büschen wird bevorzugt. Diese Strukturen sind im PG Süd nicht vorhanden.

Die Gruppe der Greife nutzt das Gebiet ausschließlich als Nahrungshabitat. Horste waren zur Begehung nicht nachweisbar. Der Baumfalte nutzt zwar lichte Kiefernbestände zur Anlage seiner Fortpflanzungsstätte, diese befinden sich jedoch ausschließlich in sehr schwacher Ausprägung an der Westgrenze, wo sich bereits mannigfache Störungen durch Gärten und die Nutzung des Feldweges finden. Das Eintreten der Zugriffsverbote wird für die Gruppe der Greife folglich ausgeschlossen.

Vorkommen der Zwergfledermaus sind insbesondere am westlichen Rand des Plangebietes sowie über den südlich der K77 vorhandenen Strukturen nicht ausgeschlossen. Gebäude oder Strukturen mit Quartierpotential werden durch die Planung nicht tangiert. Potentielle Flugstraßen am Westrand bleiben ebenfalls erhalten. Störungen der Population wären mithin primär durch Beleuchtung abbildung - auch hier sind Vorsorgemaßnahmen bezüglich der Beleuchtungskonzeption zu berücksichtigen.

Arten mit Negativbefund / Gesamtbetrachtung

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

Vögel: Aufgrund des Fehlens geeigneter Gewässer im Eingriffsgebiet als auch im nahen Umfeld, wird die Gruppe der wassergebundenen Vögel (Wasservögel) nicht weiter betrachtet. Ebenso werden die ubiquitären Arten wie Amsel, Kohlmeise, Rabenkrähe etc. bei denen i.d.R. durch einfache Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenbeschränkung auf die Wintermonate) Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können und bei denen aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch das Bauvorhaben unwahrscheinlich ist, nicht weiter berücksichtigt. Bei der Ortsbegehung konnten weder Horste noch Spechthöhlen im Eingriffsgebiet festgestellt werden. Ein Vorkommen von Greifvögeln und Spechten im Eingriffsgebiet als Nahrungsgast ist möglich und für Rotmilan und Baumfalken, aufgrund der Sichtung während der Ortsbegehung, sehr wahrscheinlich. Ähnliches gilt für die gelisteten bzw. bei der Ortsbegehung vernommenen Nischen- und Höhlenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz, Wendehals und Haussperling), die mit Ausnahme des Holzschuppens keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhehabitatem nahe des Plangebietes vorfinden. Für die Bodenbrüter erfolgte bereits eine vertiefende Betrachtung (keine Betroffenheit bzw. durch Umland kompensierbar). Zusammenfassend ist festzustellen, dass es durch die Planung zu einem

potentiellen Verlust von Quartieren der Freibrüter kommen kann, die durch eine geeignete CEF Maßnahme zu kompensieren sind. Zudem sind weitere Vorsorgemaßnahmen in Form insektenfreundlichen Beleuchtung sowie zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden zu formulieren. Bezuglich des Gesamtspekts „Nahrungshabitat“ ist nochmals festzustellen, dass der sehr ländlich geprägte Großraum häufig über Strukturen verfügt, wie sie im Eingriffsgebiet vorzufinden sind. Die geringe Größe des Plangebietes lässt folglich keine Bewertung als essentielles Nahrungshabitat zu.

Amphibien: Aufgrund des Fehlens geeigneter Gewässer im Eingriffsgebiet, sowie im nahen Umfeld wird die Artengruppe der Amphibien nicht weiter betrachtet.

Zauneidechse: In Folge der südlich der K77 gegebenen mosaikartigen Habitatstrukturen mit der südexponierten leicht abschüssigen Böschung, dem partiell vorhandenen vegetationsfreien, grabfähigen Bodenstellen, sowie Totholz und hoher struktureller Vielfalt sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse möglich. Ein Betroffenheit der Art ist ausschließlich durch eine essentiell erhöhte Tötungsgefahr in der frühen Bauphase möglich. Diese Gefahr ist durch die Formulierung einer Vorsorgemaßnahmen (Reptilienschutzaun) auszuschließen.

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

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe

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

Lärm

Da sich die neue Bebauung nach den getroffenen Festsetzungen der vorhandenen Wohnbebauung anpassen soll, sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Ewighausen wohnenden Menschen zu erwarten. Der neu entstehende Anliegerverkehr führt zu keinen übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, zumal diese überwiegend direkt auf die Kreisstraße geführt wird.

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

Erschütterungen

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

Licht

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

Wärme

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

Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Verursachung von Belästigungen

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

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

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

Risiken

für die menschliche Gesundheit

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

für das kulturelle Erbe

Planungsrelevante Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Planungsrelevante 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

Planungsrelevante 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 Risiken durch Überflutungen sind an diesem Standort auf Grund der Geländeform bzw. Topografie nicht zu erwarten. Ein geringer Abfluss findet über den Graben entlang der Kreisstraße sowie über leichte Vertiefungen im Grünland statt.

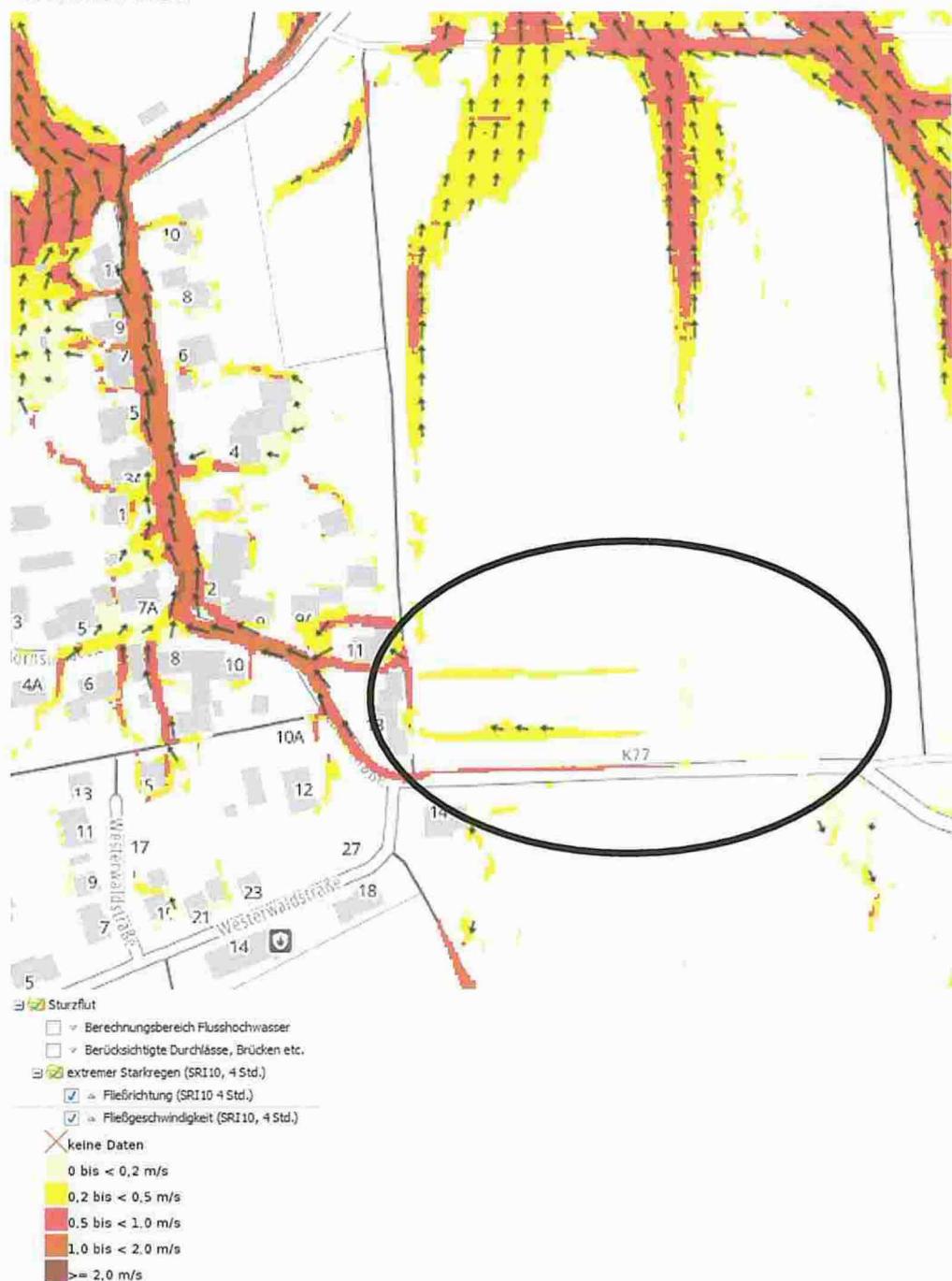


Abb. 21: Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz

eingesetzte Techniken und Stoffe

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

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

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Da sich die neue Bebauung nach den getroffenen Festsetzungen der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung anpassen soll, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Ewighausen wohnenden Menschen zu erwarten. Es entstehen 26 neue Baugrundstücke. Der damit verbundene Anliegerverkehr führt zu keinen übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Auch der Erholungswert der Landschaft rund um Ewighausen wird nicht beeinträchtigt, da die Wegeverbindungen erhalten werden.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem weitgehenden Ausschluss anderer Nutzungen als Wohnhäusern entstehen nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang für Ewighausen untypisch und nicht verträglich sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert hat in der Artenschutzrechtlichen Prüfung folgenden Maßnahmen empfohlen:

Schutz des Wiesenpiepers

- Bauzeitbeschränkung

Um eine Tötung von Entwicklungsstadien (bebrütete Eier oder nicht flugfähige Jungvögel) des Wiesenpiepers auszuschließen, sind die Erdarbeiten zur Herstellung der Erschließung außerhalb der Brutzeit der Art zu beginnen. Das Brutgeschäft beginnt meist ab Mitte April, Zweitbruten sind möglich. Spätestens im Juli sind alle Jungen flügge. Im Sinne der Rechtssicherheit sowie aufgrund der klimatischen Veränderungen, die auch Auswirkungen auf den Zeitpunkt des Brutgeschehens besitzen, sollten die Arbeiten im Zeitfenster September bis Mitte März beginnen und zügig sowie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden. Vor dem Baubeginn ist die Fläche einmalig durch eine ökologische Baubegleitung auf Besatz zu prüfen. Die Anlage von Lager- oder Baustelleneinrichtungsflächen ist ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches zu verorten.

- *ökologische Baubegleitung*

Für den Bauablauf (Erschließung) ist eine ökologische Baubegleitung zu installieren, die primär die Beachtung der vorbeschriebenen Bauzeitbeschränkung überwacht – im Falle eines Baustillstands von mehr denn 3 Tagen innerhalb der Hauptbrutzeit ist die Fläche zunächst erneut auf Brutvorkommen zu überprüfen.

Schutz der Zauneidechse:

- *Reptilienschutzzaun*

Zur Vermeidung einer essentiell erhöhten Tötungsgefahr für die Zauneidechse ist in der frühen Bauphase auf dem Baufeld südlich der K77 an der Ostgrenze eines baustellentauglicher Reptilienschutzzaun zu erreichen.

Allgemeiner Schutz von Fledermäusen und Vögeln:

- *insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung*

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für den noch vorhandenen Dunkelraum nach Nordost! Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst ei-ne Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind dazu Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitatem Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl 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 Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten Beleuchtungsregulierung (Dimmer) weiter befördert werden.

- *Minimierung von Vogekollisionen an Glasscheiben (nur bei überdurchschnittlich großen Glasflächen)*

Jährlich kollidieren Millionen von Kleinvögeln mit Glasfronten, wobei die Tiere sterben oder erheblich verletzt werden können (SCHMIDT et al. 2022). Insbesondere Fensterscheiben ab einer Größe von ca. 5 bis max. 8 qm Fläche können folglich das Zugriffsverbot einer essentiell erhöhten Tötungsgefahr für Vögel auslösen. Eine Tötung oder Verletzung von Vögeln aller Art ist wirkungsvoll durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Insbesondere Spiegelungen oder Durchsicht können den Vögeln einen freien Durchflug suggerieren. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, das Risiko eines Vogelschlages an Glasscheiben zu minimieren. Insb. im Rahmen der Planung eines neuen Gebäudes kann die Problematik rechtzeitig und konstruktiv gelöst werden.

Anbei folgt eine kurze Übersicht:

- Allgemeine Minimierung der notwendigen Glasfläche
- Keine Übereck-Glasflächen
- Keine stark spiegelnden Glasflächen (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) gegeben bei Einsatz von handelüblichem Floatglas
- Anbringung von engmaschigen Markierungen auf mind. 25% der Fläche (Raster, Punkte, Linie etc.) oder Verwendung von transluzentem Glas (z. B. Milchglas)
- Anbringung vorgehängter Jalousien, Lamellen etc. im Außen- oder Innenbereich / Handelsübliche schwarze Greifvogelsilhouetten sind unwirksam!

Durch diese Maßnahme wird eine Tötung oder Verletzung von Brutvögeln verhindert.

CEF-Maßnahme

Primär aufgrund der Bebauung im Süden lassen sich erhöhte Störeinflüsse auf den Lebensraum östlich des Plangebietes nicht mit der erforderlichen Prognosewahrscheinlichkeit ausschließen. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Störung durch den Straßenverkehr sowie die östlich angrenzende Bebauung wird die Anlage einer min. 0,5 ha großen Fläche im Nahbereich erforderlich. Durch die Lage der Fläche östlich der Störeinflüsse entsteht ein nach Ost erweiterter, nutzbarer Lebensraum, der sich außerhalb der Störeinflüsse der Planung befindet und das Maß der potentiell erhöht gestörten Bereiche ausreichend kompensiert. Es ist zu berücksichtigen, dass sich westlich bereits Wohnbebauungen befinden und die Fläche im Bestand bereits durch den Straßenverkehr vorbelastet ist. sowie den e besteht eine Fläche ist entsprechend der östlich vorhandenen Strukturen (Südseite K77) herzustellen. Die südlich der K77 ausgewiesene Fläche besitzt eine Größe von 35 m Tiefe (nach Süd) und 28,00 m Breite (Südgrenze) – als bereits gleichermaßen vorbelastet sind die Flächen im Westen (vorh. Wohnbebauung) sowie als „teilverbelastet“ (Ansatz 50%) die Flächen im Osten (K77) zu bewerten. Bei zu Grunde Legung einer zusätzlichen Vergrämung durch die Neuplanung auf einer Tiefe von jeweils 50 m an der gesamten Südgrenze sowie auf der Hälfte der Ostgrenze errechnet sich folgende Fläche:

$$A. 28,00 * 50,00 = 1.400 \text{ qm}$$

$$B. 17,50 * 50,00 = 875 \text{ qm}$$

$$C. 50,00 * 50,00 = 2.500 \text{ qm}$$

Summe: 4.775 qm

Durch die Bebauung sind Störungen von Teillebensräumen der Arten Braunkehlchen, Neuntöter und Raubwürger nicht gänzlich auszuschließen. Es kommt nicht zu einer vollständigen Zerstörung der Habitate. Um die ökologische Funktion der Lebensstätten aufrecht zu erhalten, müssen im Rahmen von CEF-Maßnahmen Ersatzlebensräume geschaffen werden. Da die Arten ähnliche Lebensraumansprüche besitzen (Gebüschrüter), können die Maßnahmen auf denselben Flächen kombiniert werden. Insgesamt werden ca. 0,6 ha geeignete Maßnahmen umgesetzt – aufgrund der Lage im östlichen Anschluss an den vorhandenen Lebensraum ist die Fläche ausreichend

dimensioniert (Berechnung Einfluss max. ca. 0,5 ha. Dabei sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Die Maßnahmen müssen vor Baubeginn wirksam sein.
- Der Suchradius beträgt max. 2-3 Kilometer um das PG.
- Die Maßnahmenumsetzung ist vertraglich festzulegen
- Es ist ein maßnahmenbezogenes Monitoring durchzuführen

Durch die beschriebene Maßnahme wird die ökologische Funktionalität des östlichen des PG vorhandenen Lebensraumes aufrecht erhalten (i. S. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG).

Bewertung der Zugriffsverbote

(1) Tötungs- und Verletzungsverbot

Im Zuge der Baufeldräumung und während der Bauarbeiten können Jungtiere oder weniger mobile Arten wie der Wiesenpieper oder die Zauneidechse potentiell verletzt oder getötet werden. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 (1) BNatSchG wird durch eine Bauzeitbeschränkung sowie einen Reptilienschutzzaun vermieden. Zusätzlich sind die Vorgaben zu insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung und die Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden zu beachten.

(2) Störungsverbot

Aufgrund einer abbildung erhöhten Störung südlich der K77 ist der damit verbundene Verlust von Teillebensräumen zu kompensieren, um einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes identifizierter Arten durch die Umsetzung der Planung vorzubeugen. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 (1) BNatSchG wird durch die Entwicklung einer CEF Maßnahme auf einer Fläche von ca. 0,6 ha vermieden.

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

Der Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist direkt mit dem Erhaltungszustand einer Art verknüpft. Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten standorttreuer Arten unterliegen auch wenn sie nicht besetzt sind aber die betreffende Art mit hoher Wahrscheinlichkeit diese regelmäßig wieder aufsucht einem strengen Schutzstatus. Ein Vorkommen von Quartieren und Flugstraßen der Zwergfledermaus kann im Nahbereich des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG wird durch die Formulierung einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung vermeiden.

Zusammenfassung

Am östlichen Ortsrand von 56244 Ewighausen ist an der Kreisstraße K77 die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen geplant. Im Zuge der Planung soll die von West angrenzende Bebauung südlich der K 77 um lediglich ein weiteres Baufeld erweitert werden. Zusätzlich sollen nördlich der K77 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung weitere Wohnbauflächen geschaffen werden. Die Fläche nördlich dieser Fläche soll zunächst für eine potentielle Erweiterung vorgehalten werden. Wiederum nördlich lehnt sich dann ein im ersten Zuge der Entwicklung bereits erforderliches RRB an. Das Eingriffsgebiet mit den betroffenen Flurstücken der beschriebenen Planung besitzt eine Größe von

weniger denn 1 ha (10.000 qm). Für diesen Planbereich und das relevante Umland wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Da das Eintreten der Zugriffsverbote (§44 BNatSchG) auf Basis einer durchgeföhrten Datensammlung und Bewertung nicht auszuschließen ist, ist die Formulierung folgender Maßnahmen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

- Bauzeitbeschränkung
- ökologische Baubegleitung
- Reptilienschutzzaun
- insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
- CEF-Maßnahme zur Kompensation von Teillebensräumen auf einer Fläche von min 0,5 ha

Bei Einhaltung der Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Planes KEINE Verbotstatbestände i. § 44 BNatSchG ausgelöste.

Die aufgeführten Maßnahmen wurden in die Festsetzungen und Hinweise aufgenommen.

Schutzgüter Boden, Wasser

Durch die neuen Bauflächen können einschließlich Erschließungsanlagen bis zu etwa 10.500 qm bisheriger offener Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wird gesondert gefasst und gemäß der vorliegenden Fachplanung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Schutzgüter Klima/Luft

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

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

Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung des Ortsrands nach Osten in die offene Landschaft. Durch die westlich angrenzende Ortslage und insbesondere die Topographie gehen von der Planung keine relevanten Fernwirkungen aus.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Über Kultur- und sonstige Sachgüter liegen für das Plangebiet keine Informationen vor. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen

In der Planung sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft integriert:

- Beschränkung der baulichen Nutzung (Wohnhäuser)
- Höhenbeschränkungen für Gebäude
- naturnahe Anlagen zur Regenrückhaltung
- Maßnahmen zum Arten- und Vogelschutz

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

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

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

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

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

Dabei wird zunächst der Ausgangszustand der neuen Bauflächen bewertet, für die noch kein Baurecht besteht. Die betroffenen Biotoptypen sind auf Seite III-9 bis III-12 aufgeführt und beschrieben. Die bestehende Kreisstraße wird nicht in die Bilanzierung einbezogen. Für die Flächen, die zur Regenrückhaltung vorgesehen sind, erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung im Rahmen eines gesonderten Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung im dafür erforderlichen Fachbeitrag Naturschutz.

Dem Ausgangszustand werden die Biotoptypen gegenübergestellt, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Das sind neben der Straßen- bzw. Erschließungsflächen (VA3) die baulich nutzbaren Teilflächen der künftigen Baugrundstücke (HN1) sowie die nicht baulich nutzbaren Gartenflächen HM3a), die ohne Vorgaben zur Form der Begrünung z.B. als Rasen eher strukturarm sein können und entsprechend gering bewertet werden. Auf Grund der Festsetzung, dass Stellplätze (HT2) wasserdurchlässig zu befestigen sind, werden diese gesondert bewertet. Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen. Davon befindet sich in der Regel bzw. durchschnittlich einer in einer Garage.

Ausgangsbasis, Biotope Bestand						
Biotoptyp	Code	Biotopt- wert	Abzug/ Aufwert- ung	Biotopt-wert (1)	Fläche m ² (2)	Produkt (1) x (2)
Intensiv-Grünland, Fettwiese intensiv genutzt	EA3	8	0	8	16.735	133.880
Summe Biotopwert vorher					16.735	133.880

Biotope gemäß Festsetzungen						
Biotoptyp	Code	Biotopt- wert	Bonus (Aufwert- ung)	Zielwert (1)	Fläche m ² (2)	Produkt (1) x (2)
versiegelte Straßen und Wege incl. Versorgungsfläche 30 qm	VA3	0	0	0	2.685	0
bebaute, versiegelte Flächen, 60 % von 14030 qm (abzügl. Stellplätze)	HN1	0	0	0	8.193	0
teilversiegelte Stellplatzflächen im Mittel mind. 1 offener Stellplatz je Grundstück, ca. 18 x 12.5 qm	HT2	2	0	2	225	450
begünte Freiflächen, Grünanlage, strukturarm, 40 % von 14030 qm incl. öffentlicher Grünfläche 20 qm	HM3a	8	0	8	5.632	45.056
Summe Biotopwert nachher					16.735	45.506
Kompensationsbedarf						-88.374

Aus dem Vergleich der Ausgangsbasis mit dem maximalen Eingriff nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich ein Punktedefizit von 88.374 Punkten, das es an anderer Stelle auszugleichen bzw. zu kompensieren gilt.

Ausgleichs-/Kompensationsfläche

Um insbesondere die verlorengehenden Lebensraumfunktionen an anderer Stelle auszugleichen bzw. zu kompensieren, stellt die Ortsgemeinde Ewighausen eigene Grundstücke sowohl als Flächen für den Vogelschutz (Flurstück 34, Flur 8) als auch für zusätzliche naturschutzfachliche Maßnahmen (Flurstücke 5/2 und 6/2, Flur 11) gemäß § 215a BauGB zur Verfügung, auf denen insbesondere die bisherige artenarme Intensiv-Grünlandnutzung mit dem Ziel extensiviert werden soll, dort eine höhere Artenvielfalt zu erreichen.

Die betroffenen Flächen sind auf der Planurkunde dargestellt. Die Maßnahmen zum Vogelschutz waren auch bei der vormaligen Planung nach § 13b BauGB erforderlich und sind entsprechend festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen kann eine Aufwertung von 51.800 Punkten erzielt werden. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, verbleibt dann noch ein Defizit von 36.574 Punkten.

Ausgleichsmaßnahme, Extensivierung von Grünland, Maßnahmen für den Artenschutz						
Intensiv-Grünland, Fettwiese intensiv genutzt	EA3	8	0	8	7.400	59.200
Extensiv-Grünland, Fettwiese mäßig artenreich	EA2	15	0	15	7.400	111.000
Aufwertung						
Kompensationsdefizit						

Für die gemeindeeigenen Flächen (Flurstücke 5/2 und 6/2, Flur 11) sind keine bauleitplanerischen Festsetzungen vorgesehen oder erforderlich, da die Ortsgemeinde die Umsetzung der Maßnahmen eigenverantwortlich regeln und steuern kann. Maßnahmen zur Erreichung des Aufwertungsziels soll insbesondere der Verzicht auf jegliche Form der Düngung sowie eine früheste Mahd ab Mitte Juni sein. Um der Wiese Nährstoffe zu entziehen, soll die Wiese in den ersten Jahren möglichst zweimal jährlich gemäht und das Mähgut als Heu vollständig entfernt und abgefahren bzw. genutzt werden. Ggf. besteht auch die Option, nach der ersten Mahd die Wiese nochmals bodennah zum mulchen, dabei den Boden oberflächig zu lockern und die Wiese mit artenreichem Regio-Saatgut neu an zu sähen. Die Maßnahmen werden mit dem die Fläche bewirtschaftenden Landwirt abgestimmt. Den derzeitigen Zustand der Ausgleichsfläche zeigen die nachfolgenden Abbildungen. Es ist deutlich zu erkennen, dass die Wiese derzeit vergleichsweise artenarm ist, vorwiegende von Gräsern bestimmt wird und nur eine geringen Kräuteranteil aufweist, bei denen Klee und Löwenzahn als Nährstoffzeiger besonders auffällig sind.



Abb. 22: Ausgleichsfläche im Juni 2024 (Blick von Südost)



Abb. 23: Ausgleichsfläche im Juni 2024 (Blick von Nordost)



Abb. 24: Ausgleichsfläche im Juni 2024 (artenarme Vegetation)

Auf Grund der derzeit geringen Artenvielfalt und dem geringen Kräuteranteil bietet die Wiese entsprechende Voraussetzungen, über die genannten Maßnahmen die Artenvielfalt zu steigern und damit die ökologischen Funktionen zu verbessern. Eine artenreiche Wiese trägt zudem zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich Erholungswert bei und kann so gleichsam durch das neue Baugebiet entstehende Eingriffe in die Landschaft kompensieren. Die Grünlandextensivierung wirkt sich zudem positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus (keine Nährstoffanreicherung, geringere Verdichtung, bessere Versickerung).

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, ist die vorgesehene Fläche und Maßnahme mit 36.953 Punkten angemessen und ausreichend, um gemeinsam mit den Maßnahmen auf dem Flurstück 34, Flur 11 (51.800 Punkte, insgesamt 88.753 Punkte) das durch das neue Baugebiet entstehende Defizit von 88.374 Punkten auszugleichen.

zusätzliche Ausgleichsmaßnahme, Extensivierung von Grünland						
Intensiv-Grünland, Fettwiese intensiv genutzt	EA3	8	0	8	5.279	42.232
Extensiv-Grünland, Fettwiese mößig artenreich	EA2	15	0	15	5.279	79.185
Aufwertung						

Überwachungsmaßnahmen

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

5. Planungsalternativen

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

Da der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters in der Ortsgemeinde Ewighausen keine angemessenen Baulandausweisungen vorsieht und der vormalige § 13b BauGB die Option geboten hat, Wohnbaugebiete auch ohne die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zu entwickeln, hat die Ortsgemeinde die Standortwahl in erster Linie nach der Verfügbarkeit bzw. dem möglichen Grunderwerb durch die Ortsgemeinde getroffen, um die Umsetzung und zeitnahe bauliche Nutzung ohne förmliches Bodenordnungsverfahren selbst bestimmen zu können. Zudem waren die günstige Erschließungssituation und das weitgehend ebene Gelände ebenfalls entscheidende Faktoren, die an anderer Stelle in der Ortsgemeinde nicht vergleichbar geboten sind.

Diese optimalen Voraussetzungen sind an keinem anderen Standort innerhalb der Ortsgemeinde geboten. Daher kamen auch Alternativstandorte nicht in Betracht.

Der Standort war damit vorbestimmt, im Rahmen der Planung wurden jedoch einige Varianten zur Angrenzung des neuen Baugebietes, sowie dessen Erschließung und Aufteilung geprüft, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen. Zudem wurde das Baugebiet letztlich so konzipiert, dass eine spätere Erweiterung nach Norden offenbleibt und die abwassertechnische Erschließung den topografischen Anforderungen entsprechend gewährleistet werden kann.

Weitere wesentliche Planungsaspekte waren die Verträglichkeit mit dem Vogelschutzgebiet, die südlich der Kreisstraße nur ein Baugrundstück ermöglicht hat und dafür entsprechende Maßnahmen erforderte (Flurstück 34 Flur 11).



Abb. 25: Abgrenzung nach den ersten Planungsüberlegungen von 2019



Abb. 26: Abgrenzung nach Aufstellungsbeschluss von 10.12.2019

**Bebauungs- und Erschließungskonzept "K 77 / Lämmermengesfeld"
Ortsgemeinde Ewighausen - Variante 1**

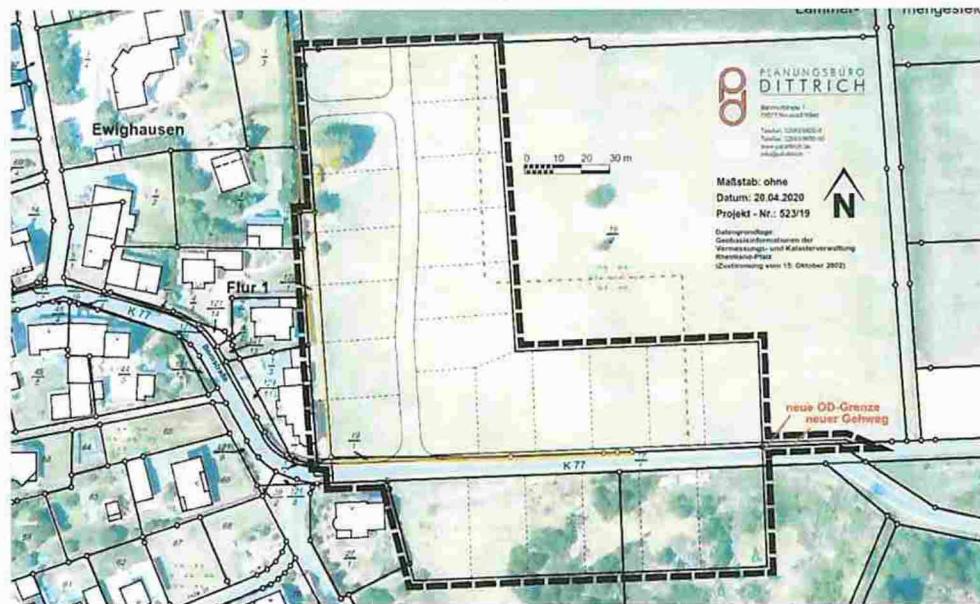


Abb. 27: Planvariante 1 von 20.04.2020

**Bebauungs- und Erschließungskonzept "K 77 / Lämmermengesfeld"
Ortsgemeinde Ewighausen - Variante 2**



Abb. 28: Planvariante 2 von 20.04.2020

Bebauungs- und Erschließungskonzept "K 77 / Lämmermengesfeld" Ortsgemeinde Ewighausen - Variante 3



Abb. 29: Planvariante 3 von 20.04.2020

Bebauungsplan "K 77 / Lämmermengesfeld" - Vorentwurf Ortsgemeinde Ewighausen

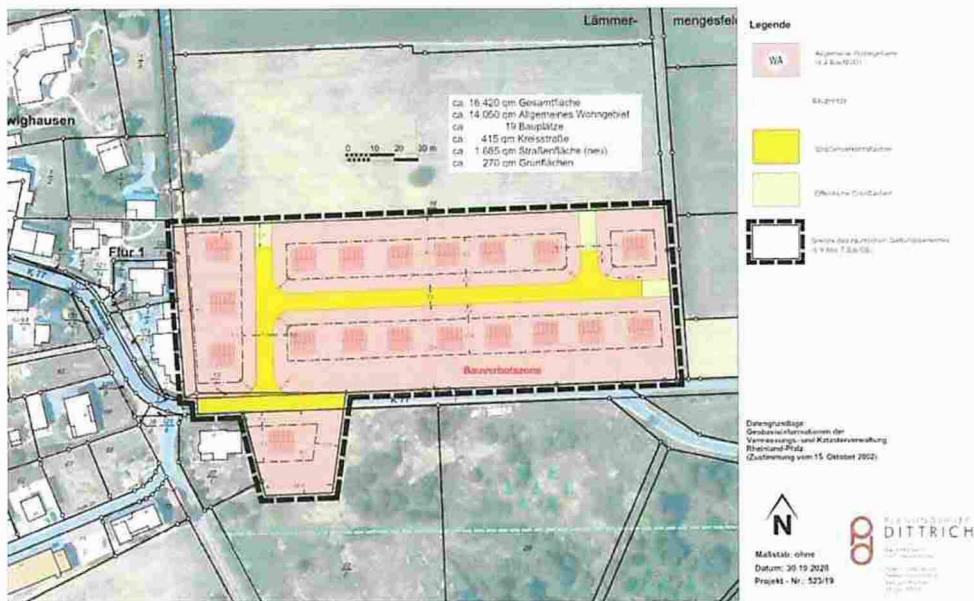


Abb. 30: Planfassung Vorentwurf von 30.10.2020

Entgegen vorheriger Planungen sah der Vorentwurf vom 30.10.2020 vor, die Bebauung im Wesentlichen auf zwei Bauzeilen entlang der Kreisstraße zu beschränken und dafür das gesamte Flurstück bis zu dessen östlicher Grenze zu nutzen. Auf Basis der zwischenzeitlich erstellten Erschließungsplanung wurde diese Planung dann von November 2022 bis März 2023 nochmals modifiziert.

**Bebauungsplan "K 77 / Lämmermengesfeld" - Entwurf
 Ortsgemeinde Ewighausen**

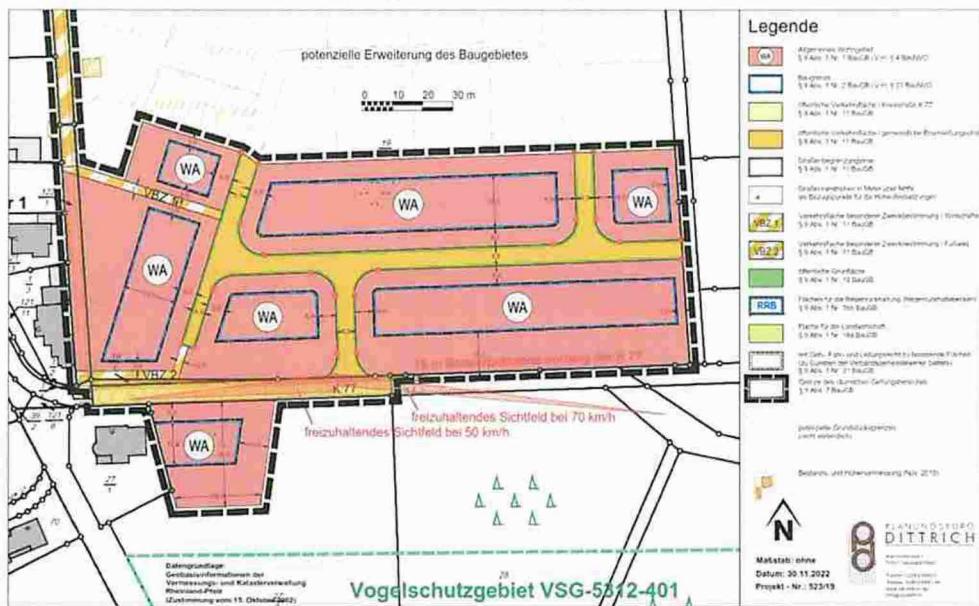


Abb. 31: Planfassung Entwurf von 31.11.2022

**Bebauungsplan "K 77 / Lämmermengesfeld" - Entwurf
 Ortsgemeinde Ewighausen**

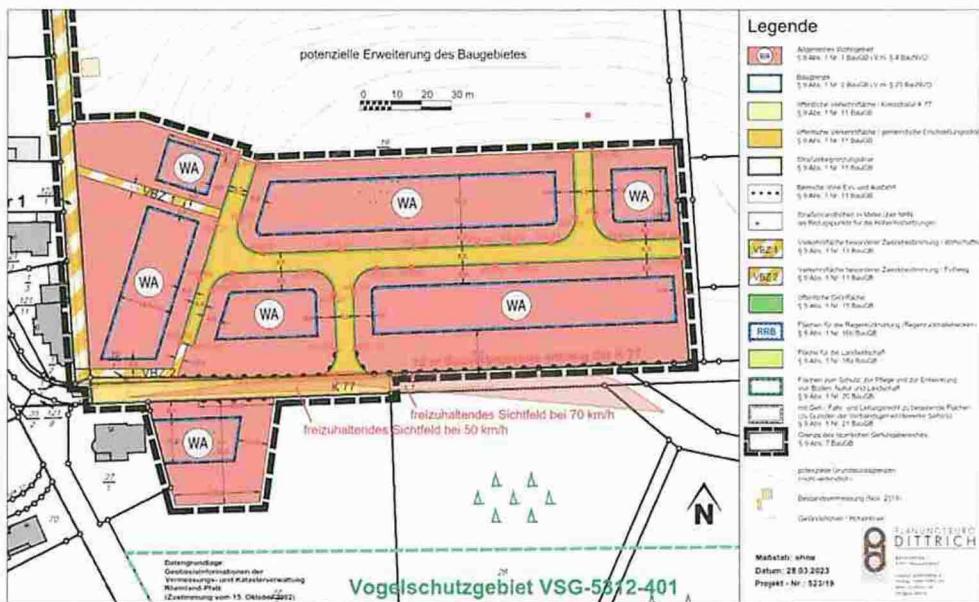


Abb. 32: Planfassung Entwurf von 28.03.2024

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) BlmSchG. 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) sowie den vorliegenden Gutachten und Fachplanungen.

2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Ewighausen geschaffen werden. Die neue Baufläche südlich der Kreisstraße befinden sich bereits im Eigentum der Ortsgemeinde und die Bauflächen nördlich wird von der Ortsgemeinde erworben, so dass diese einen entscheidenden Einfluss auf die Realisierung der Erschließung und zeitnahe Umsetzung der Bebauung hat. Das Eigentum der Ortsgemeinde ist der entscheidende Faktor für die Umsetzung des neuen Baugebietes. Für ein Verfahren nach § 215a BauGB (vormals § 13b BauGB) ist die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht maßgebend. Es gilt, den Flächennutzungsplan nachträglich im Rahmen einer Berichtigung anzupassen.

Das Verfahren wurde 2022 als vereinfachtes/beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB begonnen. Mit der Änderung des Baugesetzbuches Ende 2023 wurde § 13b BauGB gestrichen, da dieser gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) nicht EU-rechtskonform bezogen auf den Umgang mit Umweltbelangen ist. Eine Fortführung des Verfahrens ist nach § 215a BauGB möglich. Dass Umweltbelange planungs- und abwägungsrelevant betroffen sind, zeigen bereits die bisherigen Planunterlagen, insbesondere Belange des Arten- und Pauschalschutzes. Insofern ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 BauGB entbehrlich. Das Verfahren wird daher mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen fortgeführt.

Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 14.030 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Erschließung)	ca. 1.910 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Kreisstraße)	ca. 745 m ²
VBZ Fußweg	ca. 130 m ²
VBZ Wirtschaftswege	ca. 2.070 m ²
Versorgungsfläche / Strom	ca. 30 m ²
öffentliche Grünfläche (im Baugebiet)	ca. 20 m ²
öffentliche Grünflächen für Regenrückhaltemaßnahmen	ca. 9.120 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1.500 m ²
zusätzliche öffentliche Grünfläche für den Arten- / Vogelschutz	ca. 7.400 qm
zusätzliche Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmenflächen	ca. 5.279 qm

Flurstücke 5/2 und 6/2, Flur 11, Gemarkung Ewighausen

Von der Planung werden keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope unmittelbar überplant, das Vogelschutzgebiet VSG-5312-401 grenzt jedoch unmittelbar an das Plangebiet an. Durch die randliche Lage und die bestehenden Biotopstrukturen ist nicht zu erwarten, dass das neue Baugebiet einen unzulässigen Einfluss auf die Zielarten und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes haben kann. Detaillierte Aussagen dazu gibt die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist und aus der die vorgeschlagenen Maßnahmen verbindlich in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Das Plangebiet dient derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland. Relevante Beeinträchtigungen der Wohnqualität von Ewighausen gehen davon nicht aus. Auch die Auswirkungen des Verkehrs auf der Kreisstraße haben im Bereich des Plangebietes keine besondere Bedeutung.

Zur Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz, wurde vom Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die als Anlage beigefügt ist. Das Plangebiet derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Südlich der Kreisstraße findet teilweise eine Beweidung statt. Ein großer Teil des Bereiches südlich der Kreisstraße hat sich als Brachland entwickelt.

Nach Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz handelt es sich im Plangebiet überwiegend um stark lehmige Sandböden des Tertiär des Westerwaldes mit geringer Bodenfunktion, mittlerem bis hohem Ertragspotenzial und einer Ackerzahl bis 40 bzw. am Ortsrand bis 60, beeinflusst durch die Grünlandnutzung. Der durchwurzelbare Boden reicht am Ortrand bis 1 m, ansonsten bis in 70 cm Tiefe. Es besteht keine oder nur eine sehr geringe Bodenerosionsgefährdung.

Hydrologisch ist das Plangebiet den silikatischen Festgestein-Kluftgrundwasserleitern zuzuordnen mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig bewertet.

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei mäßig warmen bis warmen 8-8,5 °C und einem Jahresniederschlag 900-1100 mm. Auf den offenen Wiesenflächen entsteht in klaren Nächten potenziell Kaltluft, die topografiebedingt teilweise in die bebaute Ortslage abfließen und dort klimatisch ausgleichend wirken kann.

Das Plangebiet besitzt eine mittlere landschaftliche Wirksamkeit in nördlicher und östlicher Richtung, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen. Im Westen schließt die bebaute Ortslage an. Nach Süden binden Gehölze das Plangebiet in die Landschaft ein.

Über Kultur- und sonstige Sachgüter liegen für das Plangebiet keine Informationen vor. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet stellt die landwirtschaftliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar, die jedoch für eine Kulturlandschaft als verträglich zu werten ist. Es werden durch die Landwirtschaft zwar Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt, wegen der jahrhundertelangen Tradition der Landwirtschaft leben in einer Kulturlandschaft jedoch auch viele, teils gefährdete Pflanzen und Tiere, die auf solche Nutzungsstrukturen angewiesen sind. Die insgesamt dörfliche Prägung hält das Maß der Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch menschliche Aktivitäten in verträglichem Rahmen. Über die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander noch weitgehend als naturnah zu werten. Es sind im Plangebiet nur wenige Flächen versiegelt, bei denen die Bodenstruktur zerstört, die Wasserhaushaltfsfunktionen unterbrochen oder Lebensräume für Pflanzen und Tiere vernichtet wurden.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen betroffen.

Von der Planung sind fast ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen betroffen. Die dort nach Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen sind wie folgt aufgeteilt:

Wohnbaufläche	ca. 14.030 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Erschließung)	ca. 1.910 m ²
VBZ Fußweg	ca. 130 m ²
Versorgungsfläche / Strom	ca. 30 m ²
öffentliche Grünfläche (im Baugebiet)	ca. 20 m ²

Wasser

Durch die Bebauung und Erschließung werden bis zu etwa 10.500 qm bisher offene Bodenfläche baulich genutzt und versiegelt. Stellplätze sind dabei waserdurchlässig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem neuen Regenwasserkanal im Trennsystem abgeleitet und in dafür vorgesehenen Anlagen (siehe Begründung) nördlich des Baugebietes zurückgehalten und versickert bzw. gedrosselt in ein Gewässer eingeleitet. Dazu gibt es eine entsprechende Fachplanung.

Das Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert trifft in der Artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechende Bewertungen zu Flora und Fauna.

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Da sich die neue Bebauung nach den getroffenen Festsetzungen der vorhandenen Wohnbebauung anpassen soll, sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Ewighausen wohnenden Menschen zu erwarten. Der neu entstehende Anliegerverkehr führt zu keinen übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, zumal diese überwiegend direkt auf die Kreisstraße geführt wird.

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

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

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

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

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO entstehen nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind

und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang für Breitscheid untypisch und nicht verträglich sind.

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

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

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

Geländeform bzw. Topografie nicht zu erwarten.

Ein geringer Abfluss findet über den Graben entlang der Kreisstraße sowie über leichte Vertiefungen im Grünland statt.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Da sich die neue Bebauung nach den getroffenen Festsetzungen der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung anpassen soll, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Ewighausen wohnenden Menschen zu erwarten. Es entstehen 26 neue Baugrundstücke. Der damit verbundene Anliegerverkehr führt zu keinen übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Auch der Erholungswert der Landschaft rund um Ewighausen wird nicht beeinträchtigt, da die Wegeverbindungen erhalten werden.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem weitgehenden Ausschluss anderer Nutzungen als Wohnhäusern entstehen nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang für Ewighausen untypisch und nicht verträglich sind.

Bezogen auf den Artenschutz hat das Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert in der Artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechende Maßnahmen empfohlen. Die Maßnahmen wurden in die Festsetzungen und Hinweise aufgenommen.

Durch die neuen Bauflächen können einschließlich Erschließungsanlagen bis zu etwa 10.500 qm bisheriger offener Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wird gesondert gefasst und gemäß der vorliegenden Fachplanung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

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

Der Bebauungsplan sieht keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien vor. Die Größe des Plangebietes ist auch nicht dazu geeignet, zentrale Anlagen zur Energieversorgung (Strom und/oder Wärme) einzuplanen.

Durch den Verzicht auf die Festsetzung von Gebäudeausrichtungen und freie Dachneigungen bleibt es dem jeweiligen Grundstückseigentümer vorbehalten, sich für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere von Sonnenenergie, zu entscheiden.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung des Ortsrands nach Osten in die offene Landschaft. Durch die westlich angrenzende Ortslage und insbesondere die Topographie gehen von der Planung keine relevanten Fernwirkungen aus.

Über Kultur- und sonstige Sachgüter liegen für das Plangebiet keine Informationen vor. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

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

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

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

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

Dabei wird zunächst der Ausgangszustand der neuen Bauflächen bewertet, für die noch kein Baurecht besteht. Die betroffenen Biotoptypen sind auf Seite III-9 bis III-12 aufgeführt und beschrieben. Die bestehende Kreisstraße wird nicht in die Bilanzierung einbezogen. Für die Flächen, die zur Regenrückhaltung vorgesehen sind, erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung im Rahmen eines gesonderten Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung im dafür erforderlichen Fachbeitrag Naturschutz.

Dem Ausgangszustand werden die Biotoptypen gegenübergestellt, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Das sind neben der Straßen- bzw. Erschließungsflächen (VA3) die baulich nutzbaren Teilflächen der künftigen Baugrundstücke (HN1) sowie die nicht baulich nutzbaren Gartenflächen HM3a), die ohne Vorgaben zur Form der Begrünung z.B. als Rasen eher strukturarm sein können und entsprechend gering bewertet werden. Auf Grund der Festsetzung, dass Stellplätze (HT2) wasserdurchlässig zu befestigen sind, werden diese gesondert bewertet. Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen. Davon befindet sich in der Regel bzw. durchschnittlich einer in einer Garage.

Aus dem Vergleich der Ausgangsbasis mit dem maximalen Eingriff nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich ein Punktedefizit von 88.374 Punkten, das es an anderer Stelle auszugleichen bzw. zu kompensieren gilt.

Um insbesondere die verlorengehenden Lebensraumfunktionen an anderer Stelle auszugleichen bzw. zu kompensieren, stellt die Ortsgemeinde

Ewighausen eigene Grundstücke sowohl als Flächen für den Vogelschutz (Flurstück 34, Flur 8) als auch für zusätzliche naturschutzfachliche Maßnahmen (Flurstücke 5/2 und 6/2, Flur 11) gemäß § 215a BauGB zur Verfügung, auf denen insbesondere die bisherige artenarme Intensiv-Grünlandnutzung mit dem Ziel extensiviert werden soll, dort eine höhere Artenvielfalt zu erreichen.

Die betroffenen Flächen sind auf der Planurkunde dargestellt. Die Maßnahmen zum Vogelschutz waren auch bei der vormaligen Planung nach § 13b BauGB erforderlich und sind entsprechend festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen kann eine Aufwertung von 51.800 Punkten erzielt werden. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, verbleibt dann noch ein Defizit von 36.574 Punkten.

Für die gemeindeeigenen Flächen (Flurstücke 5/2 und 6/2, Flur 11) sind keine bauleitplanerischen Festsetzungen vorgesehen oder erforderlich, da die Ortsgemeinde die Umsetzung der Maßnahmen eigenverantwortlich regeln und steuern kann. Maßnahmen zur Erreichung des Aufwertungsziels soll insbesondere der Verzicht auf jegliche Form der Düngung sowie eine früheste Mahd ab Mitte Juni sein. Um der Wiese Nährstoffe zu entziehen, soll die Wiese in den ersten Jahren möglichst zweimal jährlich gemäht und das Mähgut als Heu vollständig entfernt und abgefahren bzw. genutzt werden. Ggf. besteht auch die Option, nach der ersten Mahd die Wiese nochmals bodennah zum mulchen, dabei den Boden oberflächig zu lockern und die Wiese mit artenreichem Regio-Saatgut neu an zu sähen. Die Maßnahmen werden mit dem die Fläche bewirtschaftenden Landwirt abgestimmt. Den derzeitigen Zustand der Ausgleichsfläche zeigen die nachfolgenden Abbildungen. Es ist deutlich zu erkennen, dass die Wiese derzeit vergleichsweise artenarm ist, vorwiegend von Gräsern bestimmt wird und nur eine geringen Kräuteranteil aufweist, bei denen Klee und Löwenzahn als Nährstoffzeiger besonders auffällig sind.

Auf Grund der derzeit geringen Artenvielfalt und dem geringen Kräuteranteil bietet die Wiese entsprechende Voraussetzungen, über die genannten Maßnahmen die Artenvielfalt zu steigern und damit die ökologischen Funktionen zu verbessern. Eine artenreiche Wiese trägt zudem zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich Erholungswert bei und kann so gleichsam durch das neue Baugebiet entstehende Eingriffe in die Landschaft kompensieren. Die Grünlandextensivierung wirkt sich zudem positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus (keine Nährstoffanreicherung, geringere Verdichtung, bessere Versickerung).

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, ist die vorgesehene Fläche und Maßnahme mit 36.953 Punkten angemessen und ausreichend, um gemeinsam mit den Maßnahmen auf dem Flurstück 34, Flur 11 (51.800 Punkte, insgesamt 88.753 Punkte) das durch das neue Baugebiet entstehende Defizit von 88.374 Punkten auszugleichen.

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

Da der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters in der Ortsgemeinde Ewighausen keine angemessenen Baulandausweisungen vorsieht und der vormalige § 13b BauGB die Option geboten hat, Wohnbaugebiete auch ohne die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zu

entwickeln, hat die Ortsgemeinde die Standortwahl in erster Linie nach der Verfügbarkeit bzw. dem möglichen Grunderwerb durch die Ortsgemeinde getroffen, um die Umsetzung und zeitnahe bauliche Nutzung ohne förmliches Bodenordnungsverfahren selbst bestimmen zu können. Zudem waren die günstige Erschließungssituation und das weitgehend ebene Gelände ebenfalls entscheidende Faktoren, die an anderer Stelle in der Ortsgemeinde nicht vergleichbar geboten sind.

Der Standort war damit vorbestimmt, im Rahmen der Planung wurden jedoch einige Varianten zur Angrenzung des neuen Baugebietes, sowie dessen Erschließung und Aufteilung geprüft. Zudem wurde das Baugebiet letztlich so konzipiert, dass eine spätere Erweiterung nach Norden offenbleibt und die abwassertechnische Erschließung den topografischen Anforderungen entsprechend gewährleistet werden kann.

Weitere wesentliche Planungsaspekte waren die Verträglichkeit mit dem Vogelschutzgebiet, die südlich der Kreisstraße nur ein Baugrundstück ermöglicht hat und dafür entsprechende Maßnahmen erforderte (Flurstück 34 Flur 11).

Entgegen vorheriger Planungen sah der Vorentwurf vom 30.10.2020 vor, die Bebauung im Wesentlichen auf zwei Bauzeilen entlang der Kreisstraße zu beschränken und dafür das gesamte Flurstück bis zu dessen östlicher Grenze zu nutzen. Auf Basis der zwischenzeitlich erstellten Erschließungsplanung wurde diese Planung dann von November 2022 bis März 2023 nochmals modifiziert.

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) BlmSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

4. Quellen

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

- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Bodenkarten Rheinland-Pfalz
- KlimaAtlas Rheinland-Pfalz
- Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz
- Praxisleitfaden für die Eingriffsbilanzierung in Rheinland-Pfalz
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 06.03.2023
- Gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz vom Graner + Partner Ingenieure vom 28.02.2023
- Fachplanungen zur Erschließung
- Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Fachbehörden

C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet



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



Ortsbürgermeister/in

Ewighausen, 12.09.2025