

Verbandsgemeinde Rheinböllen Ortsgemeinde Ellern

Bebauungsplan „Eckbank“ und Teiländerung des Bebauungsplans „Haferacker“

Textfestsetzungen/Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: Januar 2018

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Ellern



Stadt-Land-plus

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTFESTSETZUNGEN.....	4
B) BEGRÜNDUNG	11
1. Grundlagen der Planung	11
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	11
1.2 Bauleitplanverfahren.....	11
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	12
1.4 Bestandssituation	14
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung	16
2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	16
2.2 Bauleitplanung	17
3. Planinhalt und Abwägung	20
3.1 Planungskonzeption	20
3.2 Art der baulichen Nutzung	21
3.3 Maß der baulichen Nutzung.....	22
3.4 Höhe baulicher Anlagen	22
3.5 Bauweise, Wohnungsanzahl	23
3.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	23
3.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	24
3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	24
3.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	24
3.8.2 Dachgestaltung.....	24
3.8.3 Einfriedungen	25
3.8.4 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	25
3.8.5 Anpflanzung von Bäumen	25
3.8.6 Anzahl von Stellplätzen	25
3.9 Immissionsschutz	26
3.10 Verkehrliche Erschließung	26
3.11 Abwasserbeseitigung	26
4. Ver- und Entsorgung	26
5. Bodenordnung	27
6. Umwelt- und Naturschutz	28
6.1. Übergeordnete Planungen	28
6.2. Bestandssituation	28
6.3. Auswirkungen.....	32
6.4. Maßnahmen.....	33

Anlagen: Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau
 GALK-Straßenbaumliste
 Artenschutzfachliche Gebäudekontrolle
 Planurkunde



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.11.2017 (**BGBl. I S. 3634**).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO 1990**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).
- Landesnaturschutzgesetz – **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), neu gefasst durch Verordnung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 2082).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).



A) **TEXTFESTSETZUNGEN**

I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung „**Allgemeines Wohngebiet**“ mit drei **Ordnungsbereichen (WA1, WA2 und WA3)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (5, 6 u. 10) BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)** **Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wird in allen Ordnungsbereichen mit **0,4** als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (**GFZ**) beträgt in allen Ordnungsbereichen **0,8** als Höchstmaß.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird in allen Ordnungsbereichen mit **II** als **Höchstmaß** festgesetzt.

1.3 **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)**

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (**TH**) und Firsthöhe (**FH**) beschränkt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (**TH**) beträgt:

Ordnungsbereich WA1: max. **6,5 m**

Ordnungsbereich WA2: max. **6,5 m**

Ordnungsbereich WA3: max. **7,0 m**

Die maximal zulässige Firsthöhe (**FH**) beträgt:

Ordnungsbereich WA1: max. **9,0 m**

Ordnungsbereich WA2: max. **9,0 m**

Ordnungsbereich WA3: max. **11,0 m**

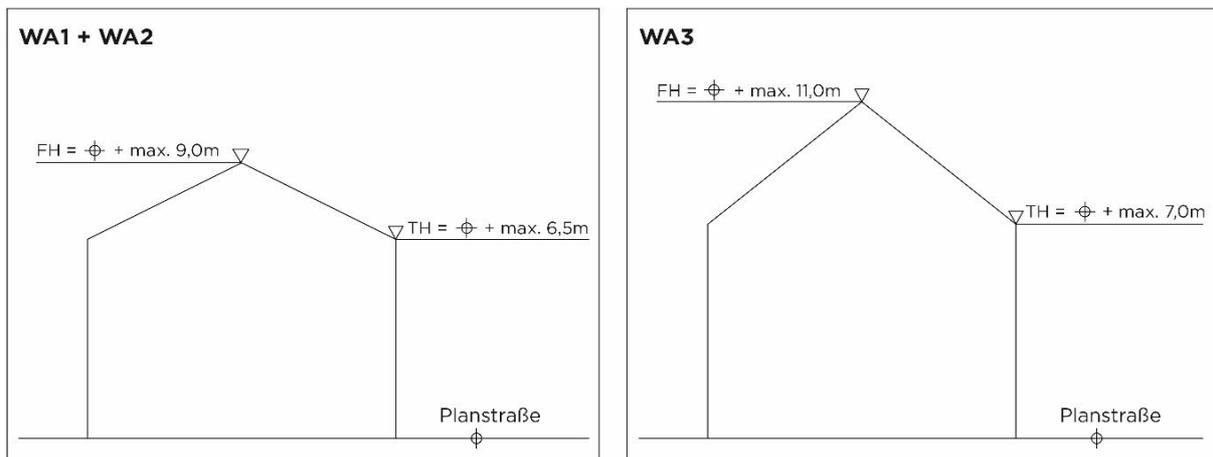


Unterer Bezugspunkt:

Die zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) im Plangebiet werden, auf das Stra-
ßenniveau (Gradiente) der Erschließungsstraße bezogen, festgesetzt. Sie werden gemes-
sen in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie. Ist kein rechter Win-
kel zur Straßenbegrenzungslinie möglich, ist die kürzeste Entfernung zur Straßenbegren-
zungslinie zu wählen.

Oberer Bezugspunkt:

Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandflä-
che und der Dachhaut des Gebäudes. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes.



Skizze zur Höhe baulicher Anlagen

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO
festgesetzt. In den Ordnungsbereichen **WA1** und **WA3** sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.
Im Ordnungsbereich **WA 2** sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

**1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - Flächen für Stell-
plätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und
§§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
zulässig.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen, zeitweilig hin-
dernden Einrichtungen, ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Bei Wohnge-
bäuden mit integrierter Garage (Garage innerhalb der Umfassungsmauern des Hauptge-
bäudes), muss der notwendige Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie
ebenfalls 5,0 m betragen. Darüber hinaus müssen überirdische Nebenanlagen im Sinne
des § 14 BauNVO, Garagen und Carports zur Straßengrundstücksgrenze mindestens ei-
nen Abstand von 1,0 m einhalten.



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

In den Ordnungsbereichen **WA1** und **WA2** sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Ordnungsbereich **WA3** sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.8 Sichtdreiecke/Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Sichtdreiecks im Einmündungsbereich der L 239/Im Haferacker dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Des Weiteren sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe - insbesondere parkende Fahrzeuge und sichtbehindernder Aufwuchs - nicht gestattet. Lichtmaste, Verkehrsschilder o.ä. sind innerhalb dieser Sichtflächen möglich, dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrzeugen die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien, beispielsweise glatter Putz, Ziegelstein, Holz, Naturstein und Verkleidungen mit Schiefer zu verwenden. Holzhäuser in vollsichtbarer Stammbauweise mit Rundholzstämmen, Durchmesser größer 20 cm, sind unzulässig.

Großflächige Tür- und Fensterelemente sind ab einer Breite von 1,50 m vertikal zu gliedern.

2.2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform/Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung zwischen 15° bis 40° zulässig.

Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen dürfen auch mit geringer geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Dacheindeckung



Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung nur dunkelfarbig (anthrazit und dunkelbraun) ausgeführt werden. Zulässige Farben sind: RAL-Farben 5004, 5008, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022 (Bezugsquelle: RAL gemeinnützige GmbH, Siegburger Str. 39, 53757 Sankt Augustin).

Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Ellern vorhandene Eindeckung, wie beispielsweise Schiefer und Pfannen, anzupassen.

Metalleindeckungen wie beispielsweise Zink-Stehfalz, Fotovoltaik- und Solaranlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind bis auf folgende Ausnahmen nicht geregelt:

Straßenseite

Blickdichte Einfriedungen (z.B. Mauern, Hecken) sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, blickdurchlässige Einfriedungen (z.B. Zäune) sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken, Mauern und Holzzäune.

Bei Eckgrundstücken gilt nur die Grundstücksseite als Straßenseite, von der das Grundstück erschlossen ist oder erschlossen wird. Auf der Straßenseite von der das Grundstück nicht erschlossen ist/wird sind Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m.

Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen

Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

2.4 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Außenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit dauerhaft versickerungsfähigem Material zu befestigen, bspw. Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbar wirksame Materialien.

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Mauern mit einer Höhe über 1,0 m sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt (Stützmauern).

2.5 Anpflanzung von Bäumen (§ 88 (1) Nr. 7 LBauO)

Je privatem Grundstück ist - sofern noch nicht vorhanden - mindestens 1 Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.6 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Je Wohnung sind in den Ordnungsbereichen WA1 und WA2 mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Im Ordnungsbereich WA3 sind abweichend davon mindestens 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen.



III. Landschaftspflegerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Platzfläche („Eck-Bank“) und der öffentlichen Grünfläche („Nachbarschaftstreff“) sind an den zeichnerisch festgesetzten Orten Straßenbäume zu pflanzen. Die Arten und Sorten für Neupflanzungen sollen sich an der GALK-Straßenbaumliste, deren letzte vorliegende Fassung beiliegt, in ihrer aktuellsten Fassung orientieren. Der zeichnerisch festgesetzte Standort kann um bis zu 3,0 m verschoben werden.

Je privatem Grundstück ist mindestens 1 Obstbaum gemäß der beiliegenden Liste „Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland Pfalz“ zu pflanzen, zu unterhalten und falls abgehend, zu ersetzen (vgl. 2.5).

3.2 Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF)

CEF1 Anbringen und Unterhalten von Fledermausquartieren

Gemarkung Ellern, Flur 11, Flurstück 101/2

Ersatzfläche: -

Ausgleichsziel: Schaffung von Quartiermöglichkeiten als Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartiere im abzureißenden Fabrikgebäude.

Maßnahme:

4 Fledermauskästen (z.B. FTH Fledermaus-Universal-Sommerquartier der Firma Schwegler) sind an frei anfliegbaren Gehölzstrukturen (z.B. hochstämmige Bäume) anzubringen und zu unterhalten.



Übersicht (ohne Maßstab)

Ausgleich/Ersatz für: Fledermäuse



IV. Hinweise

Archäologische Funde

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/579400.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbots-
tatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außer-
halb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober
und 28./29. Februar) durchzuführen.

Boden und Baugrund (allgemein)

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke u.a. DIN
4020, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben
oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene
Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechni-
kers vorgeschlagen.

Fledermauskästen

Die vier Fledermauskästen sollen an umliegenden Gebäuden oder frei anfliegbaren Ge-
hölzstrukturen angebracht werden.



B) BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Ellern plant die Ausweisung und Erschließung von Wohnbauflächen im Ortskern. Ziel der Bebauungsplanerstellung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und Nutzung.

In der ca. 835 Einwohner zählenden Ortsgemeinde Ellern eröffnen sich aufgrund der Nähe zu Rheinböllen mit seinen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der guten Verkehrsanbindung über die A 61 und die B 50, der hohen naturräumlichen Qualität des Soonwalds und der qualitätsvollen ländlichen Wohnlage gute Möglichkeiten der Weiterentwicklung zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort.

Der Erwerb des Grundstücks der ehemaligen Möbelfabrik („Eckbank“) durch die Gemeinde und Abbruch des Fabrikgebäudes bieten Möglichkeiten der Baulandmobilisierung im Innenbereich.

Das Plangebiet umfasst neben dem ehemaligen Fabrikgelände ein Teilstück einer öffentlichen Wegeparzelle (Wirtschaftsweg). Ein weiterer Teilbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haferacker“, 1. Änderung.

1.2 Bauleitplanverfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, da der Bebauungsplan die Voraussetzungen einer Innenentwicklung in der Gemeinde Ellern erfüllt. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan kann nachträglich berichtigt werden (Umwandlung in Wohnbaufläche). Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S.6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Summe der Grundflächen, die Gegenstand der planerischen Festsetzungen sind, beträgt rund 2.000 m². Da die geänderte Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt, ist für den Bebauungsplan der § 13a (1) S.2 Nr.1 BauGB anzuwenden.

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit dem § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen im Bestand bauplanungsrechtlich überplant. Durch die Planung werden keine neuen Außenbereichsflächen erschlossen oder überplant. Eine erhebliche Beeinträchtigung umweltbezogener Aspekte ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.



Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet (siehe Kapitel Umwelt- und Naturschutz).

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eckbank“ erfolgt zudem eine Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes „Haferacker“, im Geltungsbereich der 1. Änderung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eckbank“ ersetzen die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haferacker“, in dem überlagerten Teilbereich (Flur 17, Teilbereiche der Flurstücke 46/2, 68/1, 68/17 und 126/2).

Verfahrensschritte

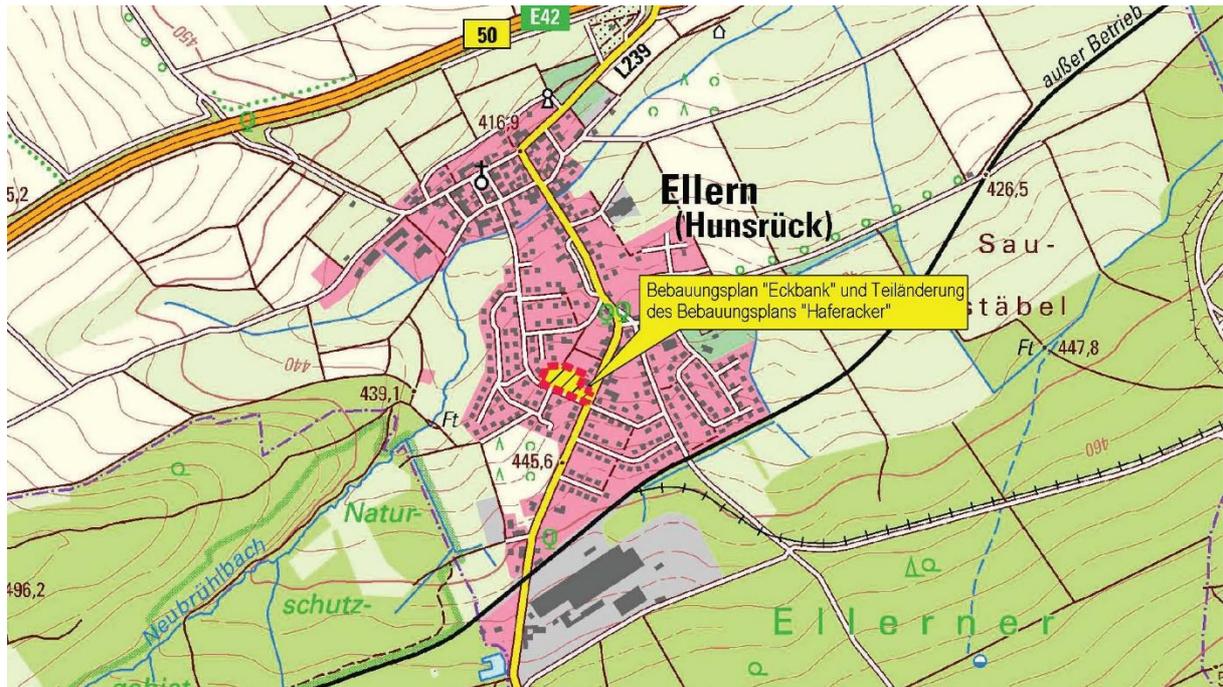
Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens hat der Gemeinderat am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eckbank“ und die Teiländerung des Bebauungsplanes „Haferacker“ beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr.2 BauGB erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung am 30.06.2017. Im Zeitraum vom 10.07.2017 bis 24.07.2017 wurden die Planungsunterlagen ausgelegt und auf der Homepage der Verbandsgemeinde Rheinböllen veröffentlicht.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden berücksichtigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 0,62 ha große Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage Ellern, an der räumlichen Schnittstelle zwischen der Ortserweiterung des frühen 20. Jahrhunderts und den Baugebieten der Nachkriegszeit.



Lage des Plangebiets in der Gemeinde, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich

Das Plangebiet trägt die Flurbezeichnung „Haferacker“. Es umfasst die Flurstücke 46/2, sowie 74/4, 68/1, 68/17 und 126/2 (jeweils teilweise) in Flur 17.

Im Osten grenzt das Gebiet an die Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße (L 239). Im Süden und Westen ist das Plangebiet von dem Wohngebiet „Haferacker“ umgeben. Nördlich erstrecken sich private Grünflächen sowie ein Wirtschaftsweg der in nordsüdlicher Richtung die Straßen „Im Haferacker“ und Grabenstraße verbindet.



	Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage von Ellern. Die Ortsgemeinde liegt am nördlichen Rand des Soonwaldes inmitten der Mittelgebirgslandschaft des Hunsrücks.
Fließgewässer in der Ortslage	Fischlerbach
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	B 50 (Rheinböllen – Büchenbeuren), im weiteren Verlauf Anschluss an A 61 (Autobahndreieck Hockenheim – Venlo/NL) und A 60 (Autobahndreieck Nahetal – Rüsselsheim) sowie an B 327 (Koblenz – Hermeskeil) L 239 (Ellern - Gutenberg) mit Anschluss an L 242 (Argenthal – Gensingen)
Benachbarte Ortsgemeinden/Städte	Osten: Seibersbach (Verbandsgemeinde Stromberg - LK Bad Kreuznach); Südwesten: Argenthal; Westen: Schnorbach; Nordwesten: Mörschbach; Nordosten: Stadt Rheinböllen

Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet weist derzeit eine Nutzung als wiesenartige Grünfläche mit offenen Gehölzstrukturen sowie als Wirtschaftsweg auf. Den größten Teil nimmt das Flurstück 46/2 mit seiner ehemaligen industriellen Nutzung auf.

Das leerstehende Fabrikgebäude diente einst der Produktion von Möbeln, insbesondere Eckbänken. Der Betrieb wurde jedoch vor längerer Zeit eingestellt. Eine Umnutzung des Gebäudes ist aufgrund des niedrigen Qualitätsstandards technisch und wirtschaftlich nicht möglich.



Bestandsfotos

Topographie

Das ca. 436,5 m bis 440,0 m hoch gelegene Plangebiet liegt auf einer mit ca. 5 % nach Norden und ca. 3 % nach Westen abfallenden Fläche und ist für die vorgesehene Nutzung geeignet.



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV`s bzw. der Entwurf der Neuaufstellung des RROP`s als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Ortsgemeinde Ellern gehört zur Verbandsgemeinde Rheinböllen im Rhein-Hunsrück-Kreis. Für die Ortsgemeinde Ellern werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand Oktober 2008)

Landesplanerische Rahmenbedingungen

Raumstrukturgliederung	ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl
Zentrale Orte/ Verflechtungsbereiche:	Mittelbereich der verpflichtend kooperierenden Mittelzentren Kastellaun/Simmern/VG Kirchberg

Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur

Landschaftstypen	am Übergang zwischen offenlandbetonter Mosaiklandschaft und Waldlandschaft
Erholungs- und Erlebnisräume	angrenzend an einen Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis, Nr. 16 Soonwald

Leitbilder für den Ressourcenschutz

Landwirtschaft	angrenzend an landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft
Erholung und Tourismus	landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

Sicherung und Fortentwicklung der Infrastruktur

Funktionales Verkehrsnetz	Lage an großräumiger Verbindung und Hochgeschwindigkeitsstrecke Flughafen Frankfurt Main - Flughafen Frankfurt Hahn
Leitbild Erneuerbare Energien	landesweit bedeutsamer Raum mit hoher Globalstrahlung



Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2006

<u>Raumstrukturgliederung</u>	dünn besiedelter ländlicher Raum
<u>Zentrale Orte/Versorgungsbereiche</u>	nächstgelegene Grundzentren: Rheinböllen, Stromberg nächstgelegene Mittelzentren: Simmern (Hunsrück), Bingen am Rhein. nächstgelegene Oberzentren: Koblenz, und Mainz
<u>Raum- und Siedlungsstruktur-entwicklung</u>	vorwiegend ökologischer Entwicklungsraum, Schwerpunktentwicklungsraum
<u>Erholungsräume</u>	Lage innerhalb Erholungsraum
<u>Funktionales Radwegenetz</u>	Lage an großräumigem Radweg

Der Geltungsbereich wird als Siedlungsfläche für Wohnen und als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Zudem grenzt östlich ein Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes an. Östlich und südlich der Ortslage werden ein Erholungsraum und sonstige Waldflächen dargestellt. In der weiteren südwestlichen Umgebung befindet sich zudem ein Naturschutzgebiet, überlagert von einem Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz. Nördlich der Ortslage wird mit der B 50 eine Großräumige Verbindung dargestellt.

Der aktuelle Planentwurf des sich in der Neuaufstellung befindlichen **Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (2014)** stellt das Gebiet als Siedlungsfläche Wohnen dar. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus. Westlich grenzt in etwas Abstand ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund an.

Östlich, südlich und westlich der Ortslage werden Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft und Landwirtschaft dargestellt. Die nördlich der Ortslage verlaufende B 50 wird als Großräumige Straßenverbindung dargestellt. Nördlich der Ortslage wird die Hochgeschwindigkeitsstrecke Flughafen Frankfurt Main - Flughafen Frankfurt Hahn, innerhalb der südlichen Ortslage eine Großräumige Verbindung des öffentlichen Verkehrs dargestellt.

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

2.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rheinböllen als Gewerbliche Baufläche (G), Grünfläche und Wohnbaufläche (W) dargestellt.

In der Umgebung sind Wohnbauflächen (W), Gemischte Bauflächen (M) und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privat genutztes Grünland“ dargestellt.

Östlich des Plangebiets ist eine Straßenverkehrsfläche (L 239) dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rheinböllen mit Abgrenzung des Plangebiets (blau), unmaßstäblich

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, kann das sogenannte beschleunigte Verfahren angewendet werden.

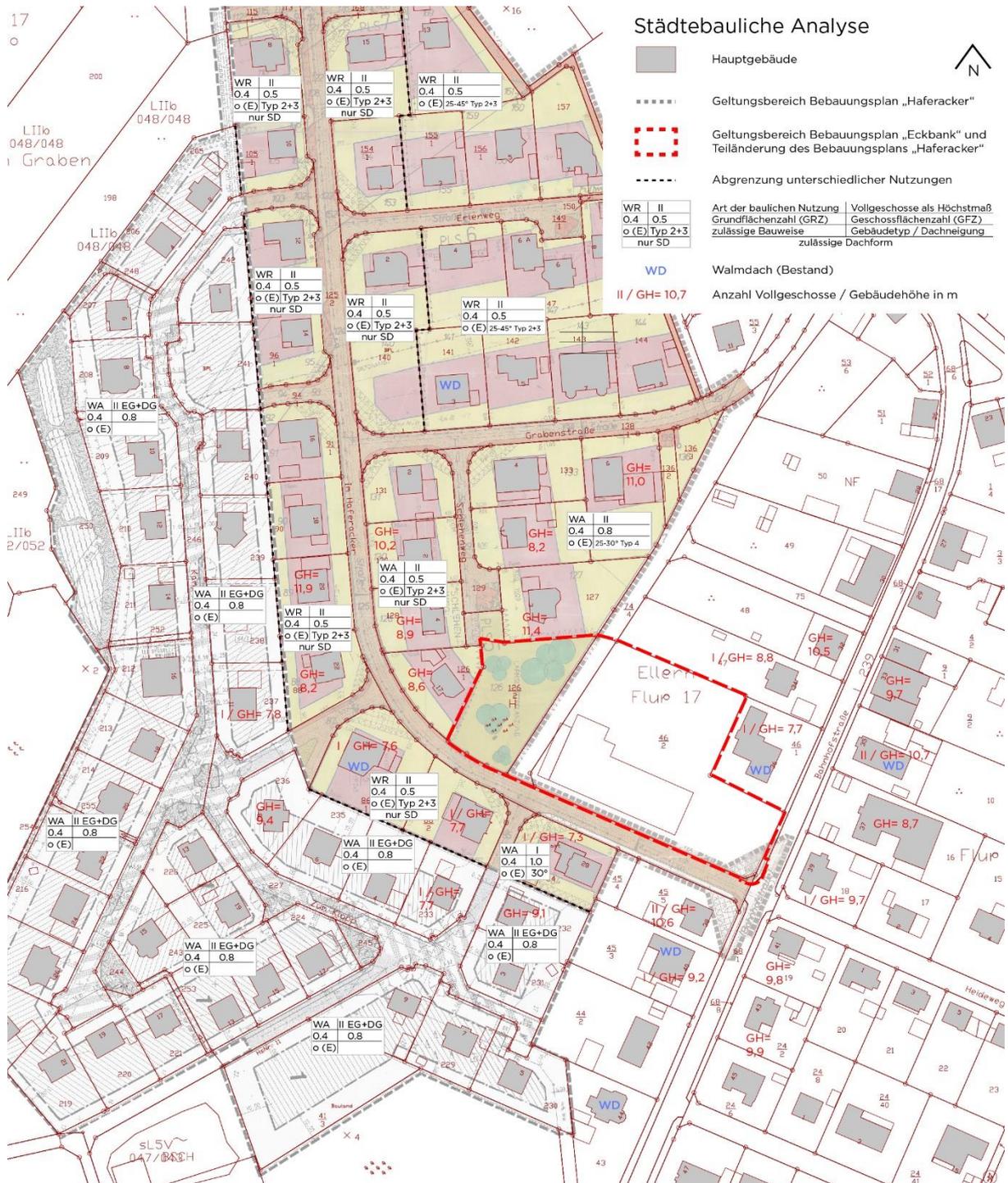
Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan kann nachträglich berichtigt werden (Umwandlung in Wohnbaufläche). Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Angrenzende und überlagerte Bebauungspläne

Im Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes und der öffentlichen Wegeparzelle besteht kein Bebauungsplan. Der westliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haferacker“, 1. Änderung.

Die dort im Bereich des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche, eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzpflanzung ist durch die Aufgabe der Fabrik als Emissionsquelle obsolet geworden und wird nicht mehr benötigt.

Die südlich und westlich angrenzende Bebauung liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haferacker“. Das als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR) festgesetzte Baugebiet ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut.



Analyseplan, Bebauungsplan „Haferacker“ (1. und 2. Änderung und Erweiterung) und Gebäudehöhen in der baulichen Umgebung, unmaßstäblich

Die bauliche Umgebung des Plangebiets ist durch eine offene Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Typische Gebäudehöhen bewegen sich zwischen ca. 8,5 m und 11,40,5 m.

Die Dachlandschaft wird durch geneigte Dächer, überwiegende Satteldächer, bestimmt.



3. Planinhalt und Abwägung

3.1 Planungskonzeption

Das Ziel des Bebauungsplans ist die qualitätsvolle Innenentwicklung mit neuen Wohnnutzungen im Ortskern. Entsprechend der dörflich geprägten Strukturen im Umfeld des Plan-
gebiets sieht die Planungskonzeption eine an dörflichen Kriterien orientierte Neugestaltung
als nachbarschaftlich geprägte Häusergruppe vor, die entlang einer Stichstraße angeord-
net ist.

Vorgesehen ist eine aufgelockerte Bauweise; die auch im Hinblick auf die spätere Ver-
marktung der Grundstücke günstig ist. Ein neuer Fußweg verbindet das Plangebiet mit
einem vorhandenen Wirtschaftsweg und der nordwestlich angrenzenden Bebauung am
Schlehenweg.

Das städtebauliche Konzept sieht die bauliche Nachverdichtung an der räumlichen Schnitt-
stelle zwischen der Ortserweiterung des frühen 20. Jahrhunderts und den Baugebieten
der Nachkriegszeit vor. Es folgt der „Initiative Innenentwicklung Ellern“ und greift wesent-
liche Bezüge des Dorferneuerungskonzeptes und darin enthaltenen Themen wie z.B. seni-
orenrechtliche Dorferneuerung und verkehrsberuhigte Bahnhofstraße auf.

Die entstehenden Gebäude sollen gestalterisch auf den Bestand und die vorhandene Orts-
typik abgestimmt sein. Ziel ist die Errichtung einfacher Baukörper mit klarer Gliederung
der Kubatur und des äußeren Erscheinungsbildes sowie der Verwendung ortstypischer
Farben und Materialien. Durch die Stichstraße werden sieben Baugrundstücke mit Grund-
stücksgößen zwischen 500 m² und 8750 m² für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen.

Ein weiteres Baugrundstück mit 800 m² bietet Raum für einen Geschosswohnungsbau.
Damit wird auf die Nachfrage nach privatem Mietwohnen reagiert. Vorstellbar ist hier auch
ein Generationen-Wohnprojekt insbesondere für Senioren, aber auch ein Wohnangebot für
Jüngere im Sinne des sogenannten „Sprungbrettwohnens“. Damit werden die Vorausset-
zungen verbessert, junge Bewohner und Familien im Ort zu halten und älteren Bewohnern
die Möglichkeit gegeben, möglichst lange und selbstbestimmt im eigenen Dorf und in ver-
trauter Umgebung zu leben.

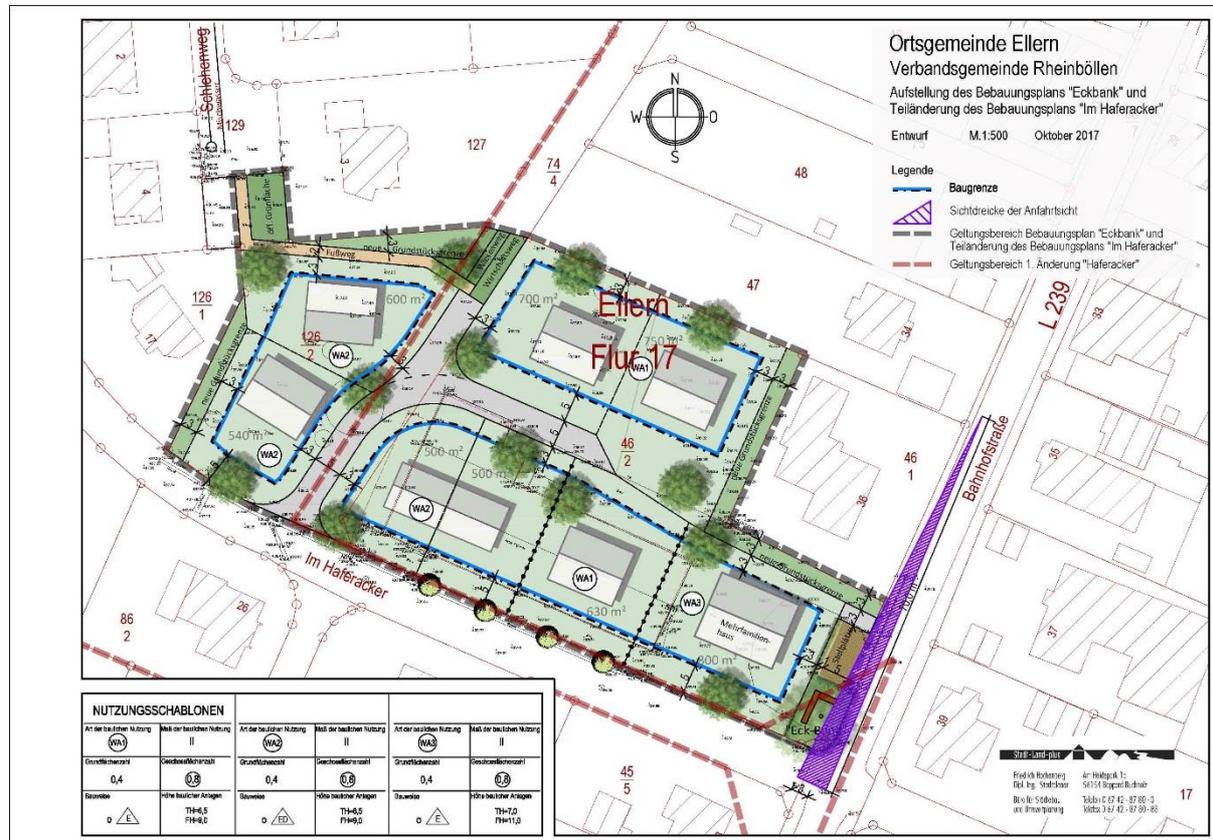
An der Ecke „Bahnhofstraße/Im Haferacker“ ist eine rund 80 m² große Aufenthaltsfläche
vorgesehen. Das Ziel ist die Schaffung eines identitätsstiftenden Kommunikationsraums
für die Dorfgemeinschaft sowie eines nachbarschaftsbezogenen Treffpunkts für zufällige
Begegnungen im Alltag. Die Gestaltung des Aufenthaltsbereichs in Form einer „Eckbank“
erinnert an die ursprüngliche Nutzung des Areals. Als Erkennungsmerkmal und Schatten-
spender wird eine Dorf-Linde gepflanzt.

Dabei werden die Anforderungen an die notwendigen Sichtverhältnisse (Anfahrtsicht) ge-
mäß RAS 06 beachtet. Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecks sind
entsprechend den Vorgaben des Landesstraßengesetzes keinerlei sichtbehindernde Anla-
gen und Bepflanzungen zulässig.

Für Besucher des Gebiets werden an der Bahnhofstraße fünf öffentliche Parkplätze ange-
boten. Die auch für eine Ladestation für Elektromobile vorgesehenen Stellplätze werden
durch eine Hecke zum benachbarten Grundstück hin abgegrenzt. Für das Mehrfamilien-
hauses wird eine 3,5 m breite Zufahrt zur „Bahnhofstraße“ festgesetzt, um eine wirt-
schaftliche und funktionsgerechte Erschließung im Norden des Grundstücks zu gewähr-
leisten.



Zwei öffentliche Grünflächen ergänzen im Sinne von kleinen Treffpunkten das Freiraum-
konzept.



Städtebaulicher Entwurf des Plangebiets, Oktober 2017

Die städtebaulichen Kenndaten für das Plangebiet aus dem Bebauungsplan sind nachfol-
gend dargestellt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,54 ha
angrenzende Grundstücke	0,04 ha
Verkehrsflächen	0,07 ha
Straße	0,05 ha
Fußweg/Wirtschaftsweg	0,01 ha
Platzfläche (Eckbank)/Parken	0,01 ha
Öffentliche Grünfläche	0,01 ha
Summe (Bruttobauland)	0,62 ha

3.2 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die geplante und angrenzende Nutzung wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet mit drei unterschiedlichen Ordnungsbereichen (WA1-3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der westliche Teilbereich, in der 1. Änderung des Bebauungsplan „Haferacker“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzpflanzung festgesetzt, wird zu Gunsten ei-



nes Allgemeinen Wohngebiets zurückgenommen. Die einstige Funktion ist durch die Aufgabe der Fabriknutzung obsolet geworden. Die Fläche soll einer Bebauung im Sinne der Innenentwicklung zugeführt werden.

Aus städtebaulichen Gründen (Fokus auf Wohnen) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,8 festgesetzt.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren wird sich an der Umgebungsbebauung orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, die eine städtebauliche Leitbildentwicklung widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

Zur Vermeidung einer überdimensionierten, das ortstypische und charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigenden Höhenentwicklung der Baukörper wird die Zahl der Vollgeschosse beschränkt. Im gesamten Plangebiet gelten als Höchstmaße für die Bebauung zwei Vollgeschosse.

3.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) beschränkt. Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen dürfen die nachfolgend aufgelisteten Maße nicht überschreiten.

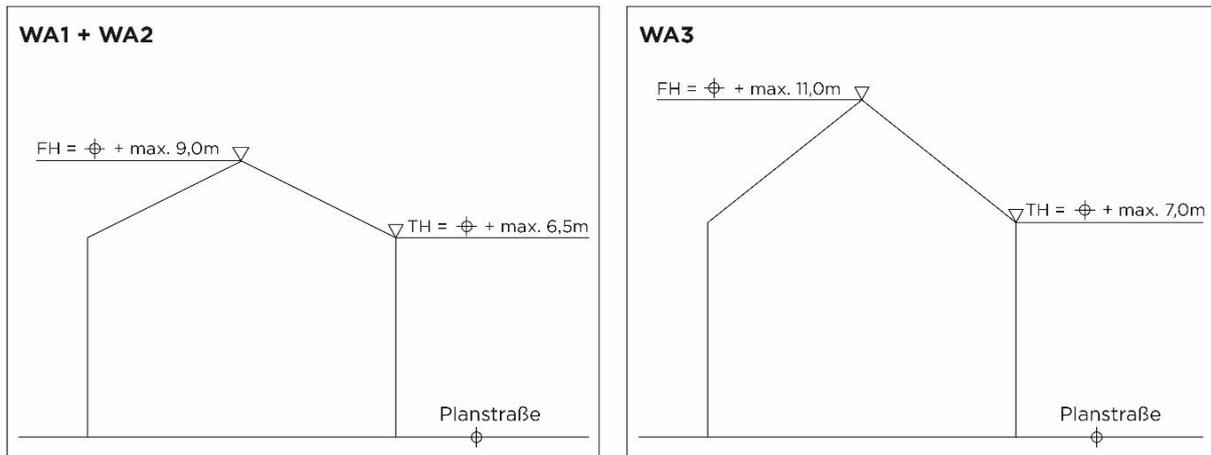
	<u>Traufhöhe</u>	<u>Firsthöhe</u>
Ordnungsbereich WA1:	max. 6,5 m	max. 9,0 m
Ordnungsbereich WA2:	max. 6,5 m	max. 9,0 m
Ordnungsbereich WA3:	max. 7,0 m	max. 11,0 m

Unterer Bezugspunkt:

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden auf das Straßenniveau (Gradiente) der Erschließungsstraße, bei Eckgrundstücken auf die topografisch höher gelegene Straße, bezogen, festgesetzt. Sie werden gemessen in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie. Ist kein rechter Winkel zur Straßenbegrenzungslinie möglich, ist die kürzeste Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie zu wählen.

Oberer Bezugspunkt:

Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (nicht berücksichtigt werden Antennenanlagen, Schornsteine, Photovoltaik- und Solaranlagen).



Skizze zur Höhe baulicher Anlagen

Durch diese Festsetzungen wird der dörfliche Grundcharakter bewahrt und die Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet, ohne die Gestaltungsfreiheit von Bauherren übermäßig einzuschränken.

3.5 Bauweise, Wohnungsanzahl

Bauweise

Der umgebenden Bebauung und üblichen Wohnbebauung in Ellern entsprechend ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Aufgrund der typischen Bebauung mit Einzelhäusern in der Umgebung sind in den Ordnungsbereichen WA1 und WA3 nur Einzelhäuser zugelassen. Im Ordnungsbereich WA2 ist aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Wohnungsanzahl

In den Ordnungsbereichen WA1 und WA2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Hierdurch wird eine übermäßig hohe Wohndichte ausgeschlossen und der dörfliche Charakter des Siedlungskörpers gewahrt.

Im Ordnungsbereich WA3 wird die maximale Anzahl der Wohnungen auf acht begrenzt. Damit wird die Entwicklung eines **Generationen-MehrfamilienWohnhauseprojektes** in einer der dörflichen Struktur angemessenen Größe ermöglicht.

3.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht zukünftigen Bauwilligen eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf ihren Grundstücken.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht zu behindern, ist vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen, zeitweilig hindernden Einrichtungen, ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Bei Wohngebäuden mit integrierter Garage (Garage innerhalb der Umfassungsmauern des Hauptgebäudes), muss



der notwendige Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ebenfalls 5,0 m betragen.

Zugunsten eines geordneten Erscheinungsbildes im Straßenraum müssen überirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports zur Straßengrundstücksgrenze mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten.

3.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden, um eine geordnete Erschließung zu ermöglichen.

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden. Dabei wird sich an den orts- bzw. regionstypischen Gestaltelementen orientiert. In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente entwickelt werden.

3.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes des neuen Quartiers und Anpassung an das Ortsbild ist die Fassadengestaltung regions- und ortstypisch vorzunehmen. Daher sind zur Gestaltung der Außenfassaden natürliche und ortstypische Materialien, beispielsweise glatter Putz, Ziegelstein, Holz, Naturstein und Verkleidungen mit Schiefer zu verwenden. Holzhäuser in vollsichtbarer Stammbauweise mit Rundholzstämmen, Durchmesser größer 20 cm, sind in der Region untypisch und störend und deshalb unzulässig.

Die Fassadengliederung ist in einem ausgewogenen Verhältnis von geschlossenen Wandflächen und Öffnungen zu versehen. Großflächige Tür- und Fensterelemente beeinträchtigen eine klare Gebäudegliederung. Sie sind daher ab einer Breite von 1,5 m vertikal zu gliedern.

3.8.2 Dachgestaltung

Ein wesentliches Element bei der Ortsbildgestaltung ist die Dachlandschaft, die einen möglichst harmonischen Charakter aufweisen soll. Zur Sicherung des Landschaftsbildes und der ortstypischen Dachlandschaft werden Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung, zu Dachaufbauten und zur Dachfarbe getroffen.

Dachform/Dachneigung

Entsprechend dem baulichen Bestand sind im Bebauungsplan nur Sattel- (SD) und Walm-dächer (WD) mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40° zulässig. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen dürfen auch mit geringer geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden.

Dachaufbauten

Überbreite Dachaufbauten beeinträchtigen die Dachform und damit die Gesamtwirkung des Hauses. Daher dürfen im gesamten Plangebiet Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) in der Summe ihrer Breiten maximal 1/2 der Trauflänge



betragen. Einzelne Dachaufbauten dürfen maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Dacheindeckung

Im Plangebiet darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (anthrazit und dunkelbraun) ausgeführt werden (RAL 5004, 5026, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022). Sie ist in Form, Farbe und Größe an die im Ortsbild von Ellern vorhandene Eindeckung, wie beispielsweise Schiefer und Pfannen, anzupassen. Metalleindeckungen wie beispielsweise Zink-Stehfalz, Fotovoltaik- und Solaranlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

3.8.3 Einfriedungen

Damit die Einfriedungen nicht zu massiv wirken und um der Gefahr der „Verschanzung“ der Grundstücke hin zur Straßenseite zu begegnen, werden folgende Regelungen bzgl. der Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

Zur Straßenseite sind blickdichte Einfriedungen (z.B. Mauern, Hecken) nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Blickdurchlässige Einfriedungen (z.B. Zäune) sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken, Mauern und Holzzäune.

Bei Eckgrundstücken gilt nur die Grundstücksseite als Straßenseite, von der das Grundstück erschlossen wird. Auf der Straßenseite von der das Grundstück nicht erschlossen wird sind Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m.

Entlang von seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3.8.4 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Da die unbebauten Bereiche gleichermaßen wie die bebauten Bereiche die gestalterische Qualität des Baugebiets wiedergeben, wird festgesetzt, dass die unbebauten Bereiche bebauter Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Böschungsf Flächen. Mauern mit einer Höhe über 1,0 m sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt (Stützmauern).

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sind Versiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Außenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind daher mit dauerhaft versickerungsfähigem Material zu befestigen, bspw. Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbar wirksame Materialien.

3.8.5 Anpflanzung von Bäumen

Je Grundstück ist - sofern noch nicht vorhanden - mindestens 1 Obstbaum zu pflanzen. Dies führt zu einer besseren inneren Durchgrünung, deren Aspekte in Kapitel 6 weiter behandelt werden.

3.8.6 Anzahl von Stellplätzen

Um dem zunehmenden Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind in den Ordnungsbereichen WA1 und WA2 je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen.

Im Ordnungsbereich WA3 sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.



3.9 Immissionsschutz

Die Verkehrsbelastung der L 239 (Bahnhofstraße) beträgt gemäß Landesbetrieb Mobilität im Bereich der Ortsdurchfahrt ca. 441 KFZ/24h, bezogen auf das Jahr (DTV) 2011. Die Prognose für das Jahr 2030 wird in Anlehnung an die Eckziffernprognose des LBM 2012 auf ca. 467 Kfz für das Jahr 2030 angenommen. Die Ortsdurchfahrt zeigt damit insgesamt eine sehr geringe Verkehrsbelastung

Eine überschlägige Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr gemäß der RLS 90 hat ergeben, dass im WA-Gebiet die zulässigen Lärmrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts) nicht überschritten werden.

3.10 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt vom Ortskern über die Landestraße 239/ „Bahnhofstraße“ und die Gemeindestraße „Im Haferacker“. Die innere Erschließung des Gebietes setzt auf Höhe des vorhandenen Wirtschaftswegs an.

Die interne Erschließung wird über eine rund 70 m lange Stichstraße mit einer auf Lastverkehr wie Müllfahrzeuge ausgerichteten Wendeanlage gesichert. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets verbindet ein 2 m breiter Fußweg das Gebiet darüber hinaus nach Norden mit der bestehenden Straße „Schlehenweg“.

Die Breite der neuen Erschließungsanlage beträgt 5,0 m. Sie entspricht damit den Kriterien der RAS 06 für eine Wohnstraße im ländlichen Raum.

Die Anforderungen an eine verkehrssichere Gestaltung der Einmündung „Am Haferacker/ L 239/Bahnhofstraße“ (Anfahrtsicht) wird durch 70 m lange Sichtdreiecke beachtet. Gleichzeitig wird der Radius der Einmündung von 4 m auf 6 m vergrößert.

3.11 Abwasserbeseitigung

Zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Schmutzwasserbeseitigung wird das mit den Gebäuden anfallende Schmutzwasser durch Anschluss an den Mischwasserkanal in der Straße „Im Haferacker“ abgeleitet.

Die Oberflächenentwässerung soll durch weitgehende Versickerung und Zurückhaltung auf den Grundstücken und falls nötig durch Überläufe an den Mischwasserkanal sichergestellt werden. Näheres wird im Zuge der Umsetzung in Abstimmung mit den Wasser- bzw. Abwasserbehörden festgelegt.

4. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des neuen Baugebiets erfolgt an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „Im Haferacker“

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.



Wasserversorgung

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Haferacker“ an das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung im zentralen Bereich des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz. Details der Erschließung werden vor der Ausschreibung der Baumaßnahme mit dem Versorgungsträger RheinHunsrück Wasser abgestimmt.

Abwasserbeseitigung

In der Straße „Im Haferacker“ südlich des Geltungsbereiches ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Vorhaben im Plangebiet sollen an die vorhandene Abwasserbeseitigung (öffentliches Kanalnetz) angeschlossen werden. Dafür wird gemäß Abstimmung mit der SGD, Kreisverwaltung und Verbandsgemeindewerke (Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde Rheinböllen) im Baugebiet ebenfalls ein Mischwasserkanal hergestellt.

Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom/Gas) im Plangebiet ist über das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Neue Gebäude können über Hausanschlüsse an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft eine oberirdische Stromleitung. Der dazugehörige Strommast ist im Zuge der Bauausführung zu versetzen bzw. durch einen Dach-Stromständer zu ersetzen. Darüber hinaus verlaufen innerhalb des vorhandenen Wirtschaftsweges zwei unterirdische Stromleitungen. Dies ist zum einen der Hausanschluss des ehemaligen Fabrikgebäudes, der mit dem Abriss des Gebäudes obsolet wird, zum anderen, eine Leitung, die der Versorgung der neuen Baugrundstücke dienen soll. Eine Verlegung der Leitung innerhalb der neuen Erschließungsstraße wird im Rahmen des Straßenausbaus mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das öffentliche Fernmeldenetz angeschlossen. Die Fernmeldeversorgung neuer Gebäude kann durch Ausbau der bestehenden Netze sichergestellt werden.

5. Bodenordnung

Die Ortsgemeinde Ellern ist Eigentümerin aller Flächen des Bebauungsplangebiets.

Im Rahmen von Bodenordnungsmaßnahmen werden im Sinne einer zweckmäßigen Arrondierung angrenzender Grundstücke 3 schmale Teilflächen (WA-Gebiet) an die privaten Anlieger (Flur 17, Flurstücks-Nr. 46/1, 126/2, 127) veräußert.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine entsprechende Neuvermessung der Flurstücke zur Schaffung neuer wirtschaftlicher Baugrundstücke.



6. Umwelt- und Naturschutz

6.1. Übergeordnete Planungen

Das Landesentwicklungsprogramm IV beschreibt Ellern als „Ländlicher Raum“ und in einem „Landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus gelegen“ gelegen.

Der Regionale Raumordnungsplan für das Gebiet Mittelrhein-Westerwald zeigt das Plangebiet im Randbereich eines Raumes für besonderen Schutz des Landschaftsbildes, der Entwurf (2016) beschreibt Ellern als „Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.“

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und biotopkartierten Bereichen inmitten des Siedlungskörpers von Ellern. Die im Naturpark Soonwald-Nahe bestehenden Restriktionen zur Errichtung baulicher Anlagen bestehen gemäß § 7 (1) Nr. 3 der zugehörigen Landesverordnung nicht für Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Gleiches gilt gemäß § 1 (2) der Rechtsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Soonwald“.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen und die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entsprechen den Zielsetzungen der Landes- und Bundesregierung den Verbrauch an Boden zu minimieren. Es ist kein Konflikt mit den übergeordneten Planungen durch die Ausweisung von Wohnbauflächen mit an die Umgebungsbebauung angepassten Festsetzungen im geschlossenen Siedlungskörper zu attestieren.

6.2. Bestandssituation

Pflanzen und Tiere

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Eckbank“ und Teiländerung des Bebauungsplans „Haferacker“ sehen die Umnutzung des Betriebsgeländes einer aufgegebenen Fabrikanlage sowie zugehöriger Schallschutzpflanzungen vor. Betroffen sind in der Flur 17 die Flurstücke 46/2, 126/2 und 68/1, 68/17, 74/4 (jeweils Teilflächen). Es erfolgt nunmehr eine Ausweisung als Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet).



Übersicht Plangebiet

Örtlicher Bestand

Das Änderungsgebiet „Haferacker“ wird eingenommen von:

- Parkartige Rasenfläche im Westen

Der Bebauungsplan „Eckbank“ teilt sich in folgende Bereiche:

- Wiesenfläche mit Ziergehölzen im Nordosten
- Vollversiegeltes Fabrikgelände im Süden

Eine erste Begehung wurde Anfang September 2016 durchgeführt.

Parkartige Rasenfläche



Blick nach Norden über die Fläche (Haferacker)



Der Bereich wird von einer artenarmen Rasenfläche, die von typischen Störzeigern wie Weißklee und Weidelgras, dominiert. Auf der Fläche stocken einige junge Bäume (Stangenholz – geringes Baumholz) ohne erkennbare Ansätze von Baumhöhlen oder Nestern. Im östlichen Teil des Bereichs verläuft ein überwachsener Weg. Der Bereich schließt nach Osten hin mit einer teils stark zurückgeschnittenen Wildhecke ab. Aufgrund des insgesamt jungen und sehr offenen Bestandes ist dem Bereich kein besonderer Wert im Sinne des Arten- und Biotopschutzes zuzuordnen.

Wiesenfläche mit Ziergehölzen



Blick nach Norden über Wiese (Eckbank)

Der Bereich wird von einer mäßig extensiv gemähten Wiesen mit Einsprengseln aus Baumgruppen eingenommen. Es handelt sich bei diesen um eine Mischung aus heimischen, vermutlich wild aufgewachsenen Pioniergehölzen wie Salweiden und Ziergehölzen (Abies, Malus) von bis zu mittlerem Baumholz. Die Gehölze sind vital, es sind keine Baumhöhlen vorhanden. Es konnten bei der Begehung keine Nester gefunden werden. Die Wiese wird von Glatthafer dominiert, trotz der regelmäßigen Mahd haben Brombeeren begonnen sich anzusiedeln. Störzeiger wie Ampfer, aber auch Magerkeitszeiger wie Hornklee sind ebenfalls präsent. Die Wiese ist von einem mittleren Wert ohne besondere Merkmale, gleiches gilt für den Gehölzbestand.



Fabrikgelände



Inneres der Fabrikhalle (Eckbank)

„Im Rahmen einer faunistischen Begehung am 22.08.2017 konnten im Fabrikgebäude keine sichtbaren Nist-, Brut- oder Wohnstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Fledermaus- oder Vogelarten festgestellt werden.“

Eine Nutzung des Fabrikgebäudes als Wochenstuben- oder Überwinterungsquartier (hier Tiergruppe Fledermäuse) kann aufgrund der Inaugenscheinnahme mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden (fehlende Hinweise auf eine Nutzung als solche, Konstruktion/Bauweise der Dachkonstruktion). Eine sporadische Nutzung der im westlichen Bereich vorhandenen Dach- bzw. Giebelkonstruktion (schadhafte Hinterlüftung und Lücken der Giebelverkleidung) des Gebäudes als Sommer- bzw. Einzelquartier für Fledermäuse ist aufgrund der vorgefundenen Strukturen möglich. Dies konnte im Rahmen einer zusätzlich durchgeführten Detektorbegehung bestätigt werden. Mit Beginn der Dämmerung konnte der Ausflug einer Zwergfledermaus im westlichen Giebelbereich erfasst werden.“ⁱ

Boden

Der anstehende Boden ist auf mehr als einem Drittel der gesamten Plangebietsfläche durch das Fabrikgelände vollständig versiegelt, weitere Flächen sind in Form eines das Gebiet kreuzenden Weges teilversiegelt. Der Boden selbst stellt sich als lehmig dar. Das innerörtlich gelegene Plangebiet besitzt aufgrund anthropogener Überformung für das Schutzgut Boden entsprechend eine eher geringe Bedeutung.

Wasser

Der anstehende Boden ist auf mehr als einem Drittel der gesamten Plangebietsfläche durch das Fabrikgelände vollständig versiegelt, weitere Flächen sind in Form eines das Gebiet kreuzenden Weges teilversiegelt. Das innerörtlich gelegene Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für den Wasserhaushalt.

Klima und Luft

ⁱ Abriss des Fabrikgebäudes „Im Haferacker“, artenschutzfachliche Gebäudekontrolle zur Erlangung der Abrissgenehmigung, Büro für Landschaftsökologie, Weilburg, 08.09.2017



Aufgrund der Zweiteilung des Gesamtgebietes in vollversiegelte und mit Rasen- bzw. Wiesenflächen überwachsene Bereiche stellt sich die klimatische Wirkung zwiespältig dar. Insgesamt heben sich die lokalklimatischen Wirkungen ungefähr auf. Es besteht entsprechend keine besondere Bedeutung des Plangebiets für das Klima.

Landschaftsbild

Der Gesamtbereich befindet sich innerörtlich und ist durch die Umgebungsbebauung weitgehend optisch abgeschirmt, eine besondere Wirkung auf die umgebende Landschaft ist entsprechend nicht gegeben. Auf das unmittelbare Umfeld wirkt die aufgegebene Fabrikanlage negativ, die öffentlichen Grünflächen positiv.

Mensch

Im Gesamtplangebiet liegen keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter vor. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von ca. 0,6 ha ist nicht von einer besonderen Bedeutung für die öffentliche Erholung auszugehen. Die bislang festgesetzte Schallschutzpflanzung ist aufgrund des Entfallens der Fabrikanlage zum Schutz der Anwohner nicht mehr notwendig. Das Plangebiet weist entsprechend eine geringe Bedeutung für die Bevölkerung auf.

6.3. Auswirkungen

Die Ausweisung von Wohnflächen in einem geschlossenen Siedlungskörper entspricht dem Ziel der Nachverdichtung zur Realisierung weiterer fortgesetzter Bebauung in einem bestehenden Wohngebiet. Durch die Planung werden keine neuen Außenbereichsflächen erschlossen oder überplant.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Tiere und Pflanzen Durch die Planung kommt es zum Verlust von Wiesen- und Rasenflächen mit einem überwiegend jungen Baumbestand. Die entsprechenden Bereiche weisen keine besonderen Merkmale als Lebensräume auf, der Verlust bzw. die Umwandlung in Hausgärten ist auch aufgrund der innerörtlichen Lage entsprechend gering.

Durch den Abriss des Fabrikgebäudes gehen (potenzielle) Sommerquartiere von Fledermäusen verloren. Die hier erforderlich werden Maßnahmen werden im folgenden Kapitel beschrieben. Hierdurch können erhebliche, negative Wirkungen auf die Tierwelt vermieden werden.

Boden Durch die Planung kommt es zu einer Entsiegelung auf ca. 2.600 m² (Fabrikgelände und überwachsener Weg). Gleichzeitig werden



	<p>Versiegelungen von bis zu ca. 4.000 m² durch die Ausweisung Wohngebiets- und Verkehrsflächen ermöglicht. Aufgrund der innerörtlichen Lage und des insgesamt geringen Nettoverlustes von ca. 1.400 m² in einem bereits anthropogen überformten Bereich ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.</p>
Wasser	<p>Durch die Planung kommt es zu einer Entsiegelung auf ca. 2.600 m² (Fabrikgelände und überwachsener Weg). Gleichzeitig werden Versiegelungen von bis zu ca. 4.000 m² durch die Ausweisung Wohngebiets- und Verkehrsflächen ermöglicht. Es ergeben sich Nettoneuversiegelungen von bis zu 1.400 m². Das hierbei anfallende Regenwasser soll soweit möglich lokal auf den Grundstücken versickert werden, überschüssiges Wasser kann vom bestehenden Mischwasserkanalsystem aufgenommen werden. Es ist entsprechend nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.</p>
Klima und Luft	<p>Durch die Planung kommt es auf bis zu ca. 1.400 m² zu Neuversiegelungen innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers. Hierdurch gehen in geringem Umfang klimameliorative Flächen verloren. Aufgrund des geringen Umfangs der Flächenversiegelung ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der klimatischen Situation in Ellern zu rechnen.</p>
Landschaftsbild	<p>Der Abriss der aufgegebenen Fabrikanlage und die Anpassung der freiwerdenden Flächen an die Umgebungsbebauung im Zuge der Ausweisung als Wohnbauflächen wird sich positiv auf das nahe Umfeld auswirken, eine Fernwirkung des Bereichs ist sicher auszuschließen. Der Verlust an innerörtlichen Grünflächen wird entsprechend keine erheblichen negativen Auswirkungen haben.</p>
Mensch	<p>Durch die Umnutzung und Ausweisung als Wohngebiet gehen öffentliche und öffentlich zugängliche Grünflächen verloren, welche aufgrund ihrer geringen Größe jedoch keine erhebliche Wichtigkeit als Naherholungsraum aufweisen können. Es ist nicht mit dem Verlust von Kultur- und Sachgütern zu rechnen. Erheblich negative Auswirkungen auf die Bevölkerung sind daher auszuschließen.</p>

6.4. Maßnahmen

Im Rahmen der fortgesetzten inneren Durchgrünung von Ellern ist die Pflanzung von Straßenbäumen vorgesehen. Die Arten- und Sortenwahl soll sich dabei an der jeweils aktuellen Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) orientieren, um eine zukunftsfähige und nachhaltige Bepflanzung zu gewährleisten. Hierdurch werden positive Wirkungen auf Landschaftsbild, Klima und Luftqualität erreicht.

Es ist außerdem ein sogenannter „Hausbaum“ verpflichtend vorgesehen. Aufgrund des dörflichen Charakters von Ellern soll dieser grundsätzlich ein Obstgehölz sein. Dieses soll



sich dabei an der mannigfaltigen, beiliegenden Übersicht von empfohlenen Sorten orientieren. Hierdurch können lokale und beliebte Obstsorten gewählt werden und fachlich wenig Versierten wird eine Orientierungshilfe an die Hand gegeben.

Es wird außerdem aus Gründen des Artenschutzes erforderlich eine vorgezogene Maßnahme zum Erhalt potenzieller Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse durchzuführen (vgl. Artenschutzgutachten – betrifft Bebauungsplan „Eckbank“):

CEF1 Anbringen und Unterhalten von Fledermausquartieren

Gemarkung Ellern, Flur 11, Flurstück 101/2

Ersatzfläche: -

Ausgleichsziel: Schaffung von Quartiermöglichkeiten als Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartiere im abzureißenden Fabrikgebäude.

Maßnahme:

4 Fledermauskästen (z.B. FTH Fledermaus-Universal-Sommerquartier der Firma Schwegler) sind an frei anfliegbaren Gehölzstrukturen (z.B. hochstämmige Bäume) anzubringen und zu unterhalten.



Übersicht (ohne Maßstab)

Ausgleich/Ersatz für: Fledermäuse



Gemäß der Hinweise sind außerdem Rodungen und Baufeldräumungen (inklusive des Ab-
risses des Fabrikgebäudes) nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeiten, also zwischen 1.
Oktober und Ende Februar durchzuführen. Hierdurch können artenschutzrechtliche Ver-
botstatbestände ausgeschlossen werden.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Philipp Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
c/o zukunft – urbane strategien
Boppard-Buchholz, Hamburg, Januar 2018