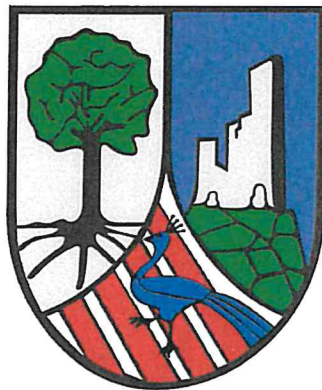


# Ortsgemeinde Puderbach

Bebauungsplan „Buchenblick“

gem. § 13 b BauGB



**Antrag gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG  
für eine Ausnahme einer pauschal geschützten  
Fläche**

Flurstücke 384 und 385 (jew. teilweise)

Flur 8

Gemarkung Puderbach

## 1. Antrag

Die Ortsgemeinde Puderbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Buchenblick“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Ausweisung von Wohnbauflächen.

Bestandteil des Bebauungsplans sind u.a. die Parzellen Gemarkung Puderbach, Flur 8, Nrn. 384 tlw. und 385 tlw., die mit einer Größe von ca. 2.022 m<sup>2</sup> in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen.

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf soll ein Flächenanteil der vorgenannten Parzellen von rund 1.888 m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Für die Bereitstellung einer notwendigen Verkehrsfläche mit Wendeanlage ist ein Flächenanteil von ca. 482 m<sup>2</sup> angedacht.

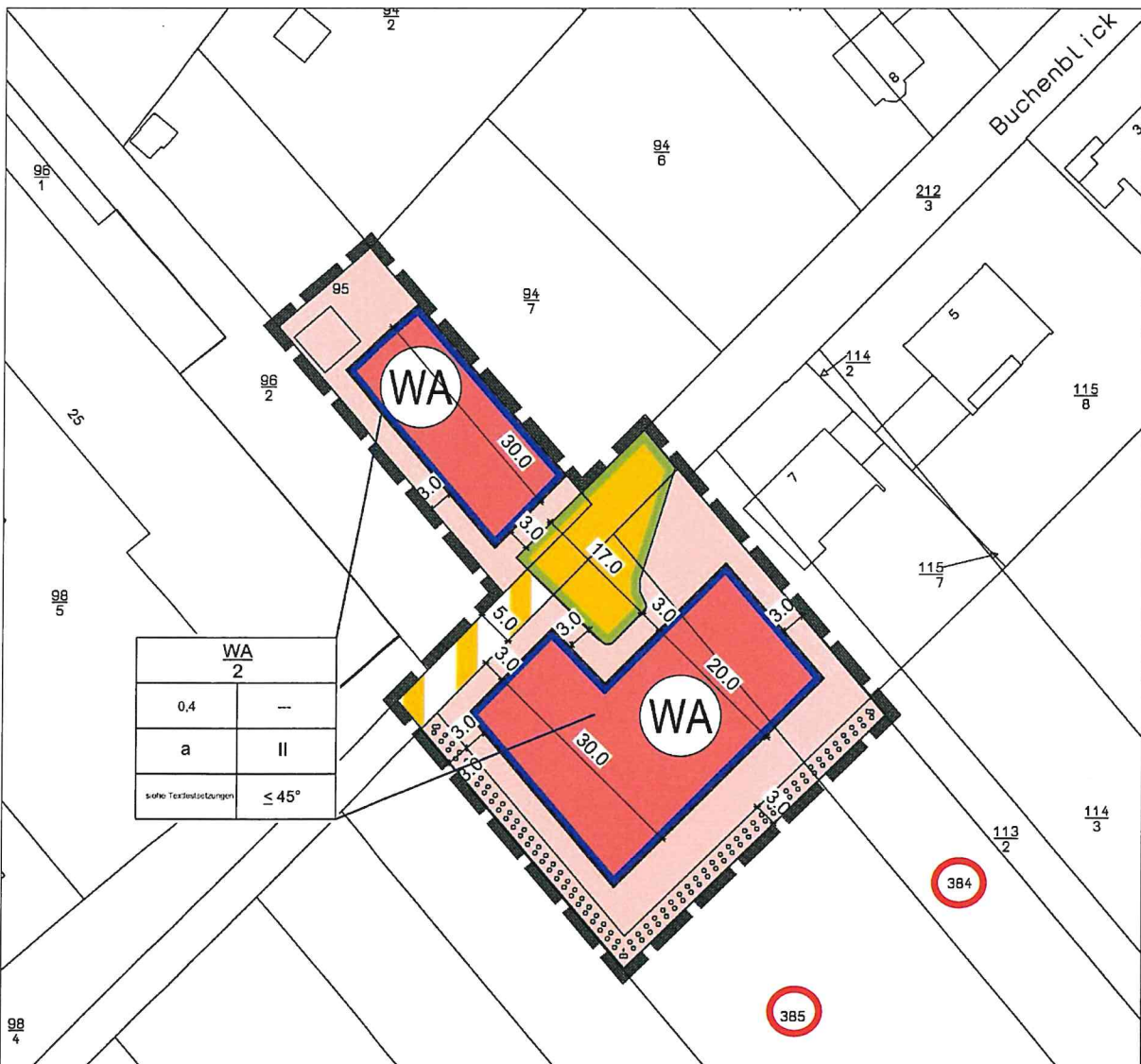


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan-Entwurf, Quelle WeSt-Stadtplaner GmbH

Im Vorfeld der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Planungsbüro Dipl.-Biogeogr. Sarah Grün, Sprink 4, 54558 Strohn, eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ausgearbeitet. Diese ist dem Antrag als Anlage beigefügt.

Dabei wurde, geprüft, ob mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten auf der Fläche zu rechnen ist und ob die Planumsetzung eine verbotstatbeständige Betroffenheit erwarten lässt.

In dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass es sich bei den o.a. Parzellen um eine Glatt-  
haferwiese (Biototyp EA1) handelt. Gemäß der Kartieranleitung der Fa. Lökplan ist die Fläche  
einen FFH-Lebensraumtyp 6510 zuzuordnen, die als eine nach §15 LNatSchG pauschal ge-  
schützte Fläche.

In § 30 (2) BNatSchG ist geregelt ,dass Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, verboten sind.

Von den Verboten des Absatzes 2 kann lt. § 30 (3) auf Antrag jedoch eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Weiterhin ist in Absatz 4 folgendes ausgeführt:

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

Um den Anforderungen an die Planvollzugsfähigkeit i.S. des § 1 (3) BauGB des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans sowie den naturschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen zu können, stellt die Ortsgemeinde Puderbach als zuständiger Planungsträger daher den Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Neuwied.

## **2. Erfordernis der Planung**

Die vorgenannten Flurstücke sind derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen, so dass die Genehmigungsvoraussetzung für die geplante Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen grundsätzlich nicht gegeben ist. Dies wäre nur der Fall, sofern ein geplantes Vorhaben die Privilegierungstatbestände nach § 35 (1) BauGB oder eine Genehmigungsfähigkeit als „sonstiges“ Vorhaben nach § 35 (2) BauGB erfüllen würde.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen.

Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

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

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

Insbesondere aus sozialverträglichen Gesichtspunkten ist die Bereitstellung eines Wohnbauflächenpotenzials von Bedeutung (siehe hierzu § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB).

Nur durch die Ausweisung eines auf die Ansprüche der Dorfbevölkerung ausgerichteten Flächenpotenzials kann ein Wegzug insbesondere der jungen Bevölkerungsgruppe verhindert werden und im Hinblick auf eine dorfverträgliche Alters- und Sozialstruktur eine heterogene Bevölkerungszusammensetzung erhalten bzw. herbeigeführt werden. Einer einseitigen Bevölkerungsstruktur mit einer fortschreitenden Überalterung der Bevölkerung, die auch in der Ortsgemeinde Puderbach zu erkennen ist, kann auf diese Weise entgegengewirkt werden.

Schließlich ist auf den ebenfalls in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Belang des kostensparenden Bauens hinzuweisen. Durch die angestrebte Bebauung können die im Planbereich vorhandenen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen optimiert und kostensparend ausgenutzt werden.

Des Weiteren kann mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Ortsabrundung in diesem Teilgebiet von Puderbach herbeigeführt werden, so dass der Belang des Orts- und Landschaftsbildes i.S. von § 1 (6) Nr. 5 BauGB Berücksichtigung findet. Die Siedlungsentwicklung im Bereich des „Buchenblicks“ wurde eingeleitet, jedoch nicht abgeschlossen. Es hat sich bisher eine (tlw.) einseitige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich herausgebildet.

Durch die angestrebte Wohnbauflächenausweisung kann ein Beitrag zum Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ geleistet werden. Hierbei ist insbesondere die räumliche Nähe zum Einzelhandelsstandort im Bereich „Gewerbegebiet links der Puderbacher Straße“ anzuführen. Dieser liegt in einer Entfernung von ca. 150 m südwestlich zum Plangebiet. Somit ist eine wohnungsnahе Grundversorgung der künftigen Wohnbevölkerung gewährleistet. Der Einzelhandelsstandort liegt in fußläufig zumutbarer Entfernung von < 800 m und ist über das vorhandene Wegenetz erschlossen. Diese Fußgängerfreundlichkeit wird sich positiv auf die Verringerung/Vermeidung des motorisierten Kraftverkehrsaufkommens der gebietsbezogenen Kunden auswirken.

Auch entspricht die vorliegende Bauleitplanung dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Mit der angestrebten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung Rechnung getragen. Insgesamt erfolgt eine verträgliche Zuordnung der einzelnen Nutzungen zueinander und künftige Konfliktsituationen werden vermieden.

Des Weiteren wird eine Entwicklung in den Außenbereich von Puderbach aus umweltrelevanter Sicht zu keiner wesentlich besseren Flächeneignung führen. Die unmittelbar an den Siedlungsrand von Puderbach angrenzenden Außenbereichsflächen unterliegend der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Bei der landwirtschaftlichen Nutzung überwiegt die Nutzung als Grünland oder es handelt sich um Streuobstwiesen, für die eine Schutzbedürftigkeit nach § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG zu erwarten ist.

Abschließend ist auf die Eigentumsverhältnisse zu verwiesen. Die zur Überplanung anstehenden Flächen stehen im Eigentum der privaten Bauinteressenten.

Unter Verweis auf den bereits angeführten § 1 (6) Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Aus Sicht der Ortsgemeinde ist dies zudem eine wichtige Voraussetzung einer verlässlichen Wohnbauentwicklung. Auf diese Weise das Entstehen kann die Vorhaltung von „baureifen“ Baulandflächen durch nicht verkaufsbereite Privateigentümer vermieden werden.

Somit stehen auch aus eigentumsrechtlicher Sicht keine alternativ beplanbaren Flächen für den konkreten Bauinteressenten zur Verfügung.

### 3 Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden/Südwesten der Ortschaft Puderbach auf beiden Seiten der Straße „Buchenblick“ (siehe nachfolgende Abbildung).

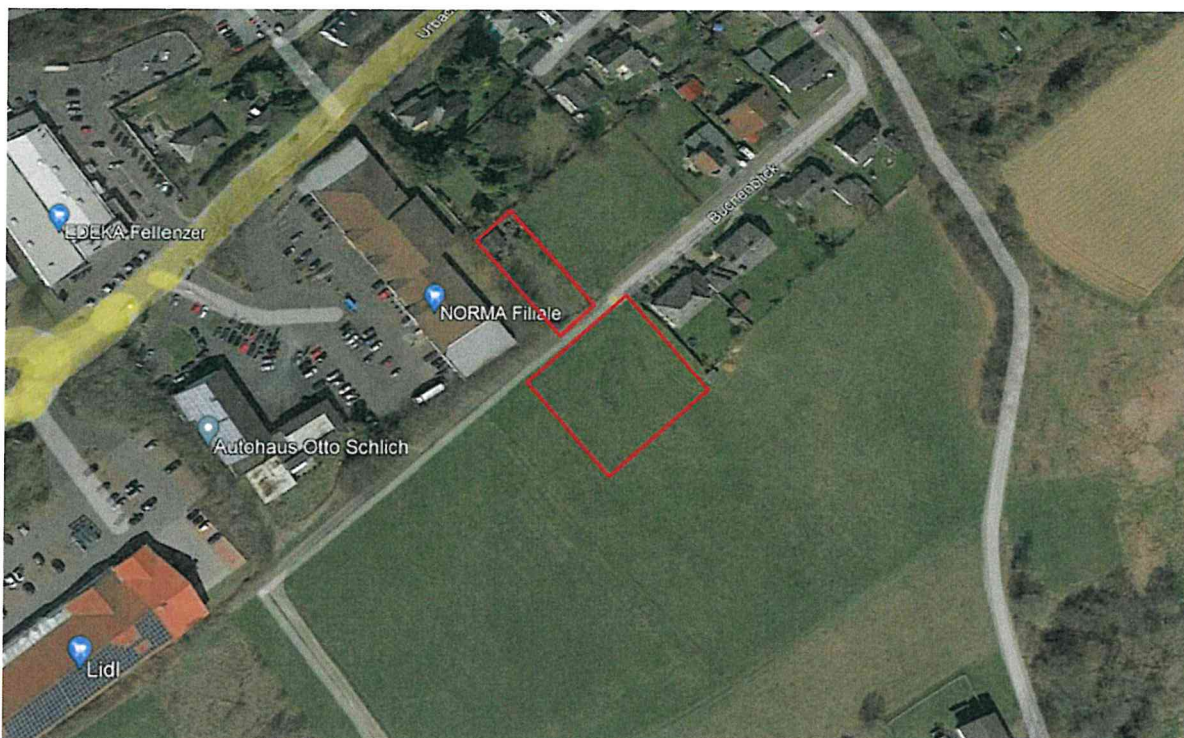


Abb.: Lage des Plangebiets, Quelle Dipl.-Biogeogr. Sarah Grün, Sprink 4, 54558 Strohn, artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan

Der rund 0,2 ha große südliche Abschnitt ist Teil einer großen, als Mähwiese genutzten Grünlandfläche und grenzt südwestlich an bestehende Wohnhäuser mit Gärten an, entlang der Grenze verläuft eine hohe Thuja-Hecke.

Die nördliche Teilfläche ist ca. 750 m<sup>2</sup> groß und wird derzeit als Garten genutzt, in der Mitte der Fläche verläuft ein geschotterter Weg und im nördlichen Randbereich steht ein Gartenhaus. Nordöstlich schließt eine Grünlandfläche an, dahinter Wohngebäude mit Gärten. Südwestlich grenzt, getrennt durch einen ca. 10 m breiten Gehölzbestand, eine Norma-Filiale an. Der Zugang zu beiden Teilflächen erfolgt über die Gemeindestraße „Buchenblick“.

Umliegend befinden sich südlich und südwestlich der Planung große Grünlandflächen, das nächstgelegene Waldgebiet liegt in rund 450 m Entfernung. Hecken und Baumreihen im weiteren Umfeld erhöhen die strukturelle Vielfalt und schaffen eine Biotopvernetzung.

Nach Norden hin grenzt die Ortschaft Puderbach mit der stark befahrenen Landstraße L264 an. Östlich der Planung erstreckt sich in ca. 120 m Entfernung, eine gut strukturierte, extensiv genutzte Halboffenlandschaft, die an den Holzbach grenzt.

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes liegen keine internationalen Schutzgebiete oder Naturschutzgebiete, rund 570 m östlich und 360 m nördlich verläuft jedoch der Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-071-001).

#### 4. Pauschal geschützte Biotope

Im Vorfeld der Einleitung der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde – wie bereits erwähnt - durch das Planungsbüro Dipl.-Biogeogr. Sarah Grün, Sprink 4, 54558 Strohn, eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ausgearbeitet.

Dabei wurde, geprüft, ob mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten auf der Fläche zu rechnen ist und ob die Planumsetzung eine verbotstatbestandliche Betroffenheit erwarten lässt.

In dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass es sich bei den o.a. Parzellen um eine Glatt-haferwiese (Biotoptyp EA1) handelt. Gemäß der Kartieranleitung der Fa. Lökplan ist die Fläche einen FFH-Lebensraumtyp 6510 zuzuordnen, die als eine nach §15 LNatSchG pauschal geschützte Fläche.

Daher ist diese Fläche als pauschal geschützte Grünlandfläche nach § 15LNatSchG einzu-stufen. Eine Inanspruchnahme dieser Wiese für die angedachte Wohnbaulandentwicklung be-darf einer Ausnahmegenehmigung und die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort.

#### 5. Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich des beabsichtigten Eingriffs in die pauschal geschützte Fläche ist das Flurstück Gemarkung Puderbach, Flur 8, Nr. 395 mit einer Größe von 2.464 m<sup>2</sup> vorgesehen.



Abb.: Lage der Ausgleichsfläche (rot umrandet), Quelle Verbandsgemeinde Puderbach

Diese Ausgleichsfläche unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form des Ackerbaus.

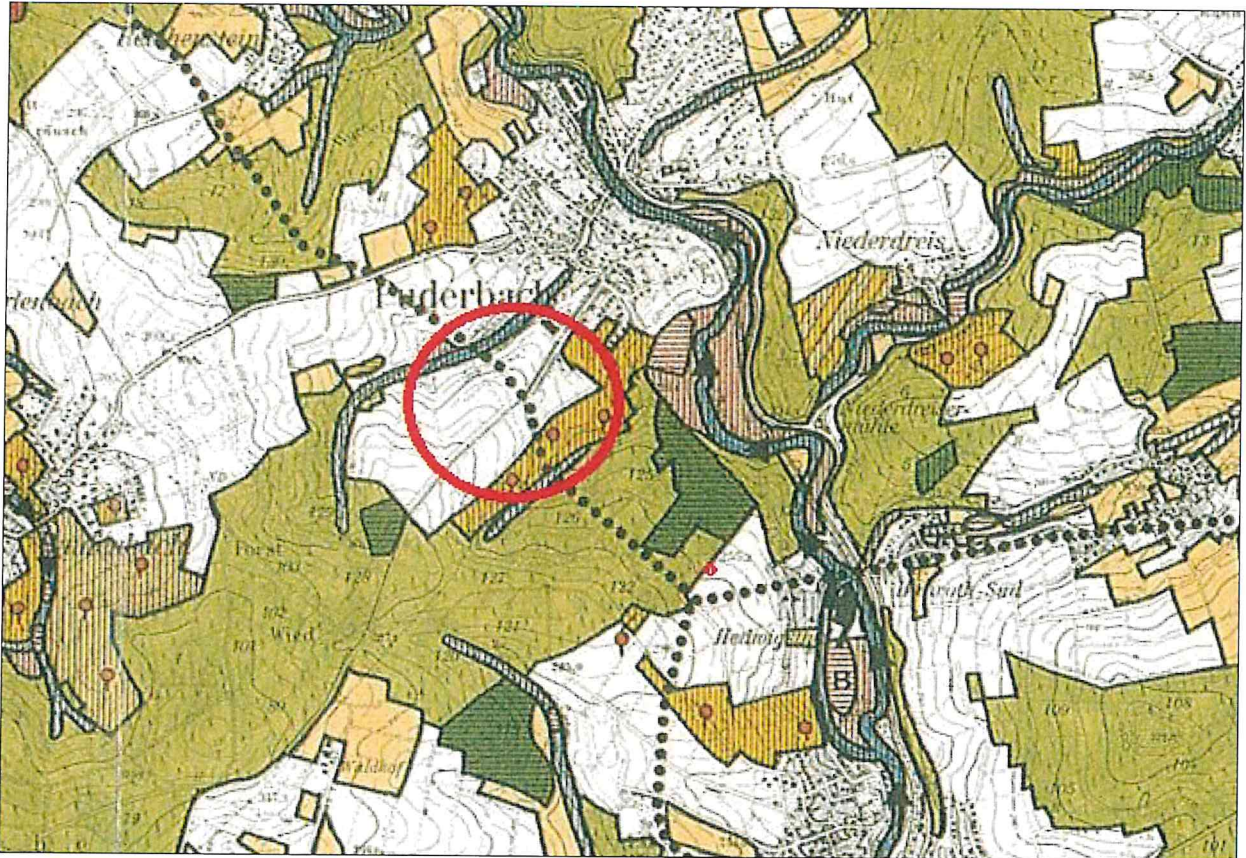


Abb.: Nutzung der Ausgleichsfläche, Quelle Verbandsgemeinde Puderbach

Die Planung **vernetzter Biotopsysteme des Landkreises Westerwald** formuliert für das Plangebiet und seine Umgebung folgende Entwicklungsziele.

1. Erhalt und Entwicklung von Streuobstbeständen.
  - Erhalt und Entwicklung von Lebensräumen für an Streuobstwiesen gebundene Tierarten (z. B. diverse alt- und totholzbewohnende Insektenarten).
  - Erhalt und Entwicklung von kultur- und naturhistorisch bedeutenden Strukturelementen der Landschaft.
2. Erhalt aller naturnahen Strecken, Auen und Quellbereiche der Fließgewässer einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften.
  - Erhalt und Entwicklung der Lebensgemeinschaften der Mittelgebirgs-Fließgewässer.
  - Erhalt der Restpopulationen bedrohter Pflanzen- und Tierarten als Wiederausbreitungszentren zur Renaturierung ökologisch beeinträchtigter Fließgewässerabschnitte.
3. Erhalt und Entwicklung von Naß- und Feuchtwiesen.
  - Ausschöpfung des Entwicklungspotentials zur Entwicklung von Naß- und Feuchtwiesen.
  - Entwicklung eines linear verbundenen Netzes von Offenlandbiotopen in Bachniederungen zur Aufrechterhaltung der Vernetzungs-, Austausch- und Nahrungsbeziehungen biotoptypischer Tierarten und zur Abpufferung der Fließgewässer gegenüber Stoffeinträgen.
  - Im Umfeld der isolierten und teilweise kleinflächigen Naß- und Feuchtwiesen sind andere Grünlandbiotope entsprechend der Flächen- und Qualitäts-Standards der Biotopsteckbriefe und zur Abpufferung von negativen Einflüssen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung umliegender Flächen zu entwickeln.
4. Biotoptypenverträgliche Nutzung der Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
5. Erhalt und Entwicklung von Mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
  - Erhalt eines in der Planungseinheit seltenen Biotoptyps.
  - Erhalt und Entwicklung von Mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte im Bereich von Streuobstwiesen.

- Entwicklung eines linear verbundenen Netzes von Offenlandbiotopen in Bachniederungen zur Aufrechterhaltung der Vernetzungs-, Austausch- und Nahrungsbeziehungen biotoptypischer Tierarten und zur Abpufferung der Fließgewässer gegenüber Stoffeinträgen.



Bestand\* / Ziele\*\*






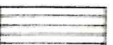

-  2. Bäche und Bachuferwälder
-  6. Naß- und Feuchtwiesen, Kleinseggenriede
-  8. Magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte
-  9. Wiesen und Weiden mittlerer Standorte
-  21. Streuobstbestände
-  Erhalt von Biotopen
-  Entwicklung von Biotopen

Abb.: Ausschnitt „Planung vernetzter Biotopsysteme Landkreis Westerwald“ (Quelle <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv> bearbeitet)

Die geologische Übersichtskarte Rheinland-Pfalz 1:300.000 (guck300, Quelle: [www.lgb-rlp.de/guck300.html](http://www.lgb-rlp.de/guck300.html)) weist zum Schutzgut Geologie und Boden im südlichen Bereich von Puderbach Drohtal-Schichten aus, die eine Untereinheit der Südfazies der Siegensschichten



darstellen. Diese bestehen aus Quarzsandstein und quarzitischem Sandstein in Wechsellagerung mit Ton- und Siltstein.

Die Plangebietsflächen liegen innerhalb der Großbodenlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Laut der Bodenkarte BFD200 (Quelle: [www.http://mapclient.lgb-rlp.de](http://mapclient.lgb-rlp.de)) herrschen als Bodentypen Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden aus Lösslehm sowie Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über Gruslehm aus Tonschiefer vor.

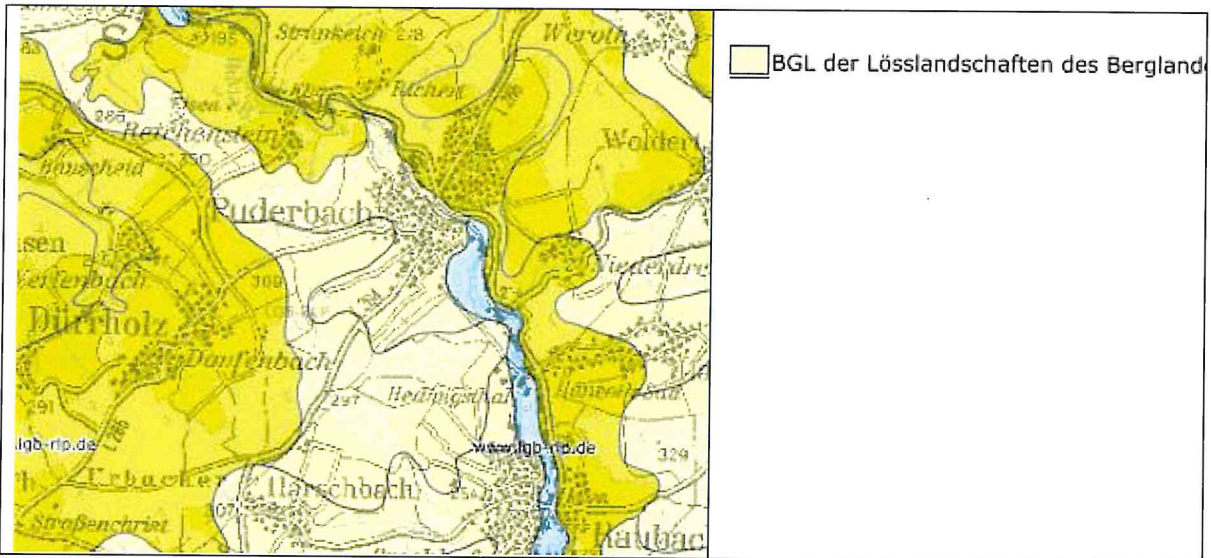


Abb.: Großbodenlandschaften (Quelle: [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=18](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18))

Die Bodenart im Planbereich ist laut LGB-Bodenschätzungskarte (BFD 5L (Bodenflächendaten der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Maßstab 1: 5000), Quelle: [www.http://mapclient.lgb-rlp.de](http://mapclient.lgb-rlp.de)) als stark lehmiger Sand, sandiger Lehm und Lehm, die relativ kleinteilig wechseln, ausgewiesen.

Weiterhin werden die Böden teils mit einer niedrigen Wertzahl  $>20$  bis  $\leq 40$  und teils mit einer mittleren Wertzahl  $>40$  bis  $\leq 60$ , einer geringen Bodenerodierbarkeit / geringem Erosionsrisiko, einem teils mittleren und teils hohen Ertragspotenzial, einer überwiegend mittleren, kleinflächig auch hohen oder niedrigen nutzbaren Feldkapazität (pflanzenverfügbare Bodenwassermenge) und einem teils geringen 30 bis  $\leq 70$  cm und teils mittleren durchwurzelbaren Bodenraum von 70 bis  $\leq 100$  cm charakterisiert.

Auf den Ackerflächen ist nutzungsbedingt von einer geringen Humusschicht auszugehen, auf den Grünlandflächen dagegen von einer mittleren Humusschicht.

Auf den Ackerflächen führt die intensive Bewirtschaftung in Verbindung mit hohem Dünger- und Pestizideinsatz, intensiver Bearbeitung und Bodenverdichtungen durch den Einsatz der schweren Landmaschinen zu einer hohen Vorbelastung. Die natürliche Horizontierung der Ackerböden, deren Luft- und Wasserhaushalt sowie die chemischen Reaktionsabläufe sind anthropogen verändert und dadurch die natürlichen Bodenfunktionen herabgesetzt.

Auf den Grünlandflächen in der Umgebung sind diese Vorbelastungen dagegen kaum vorhanden.

Insgesamt ist auf den Plangebietsflächen von einem mittleren Puffer- und Sorptionsvermögen auszugehen.

Seine Funktion als Wuchsstandort für Pflanzen und Lebensraum für Bodentiere ist auf den Ackerflächen nur noch stark eingeschränkt vorhanden, auf den Grünlandflächen dagegen gut ausgeprägt.

Die Versickerungsfähigkeit wechselt zwischen gering bis mittel.

Den Ackerflächen ein hohes Regenerationspotenzial und eine hohe Entwicklungsfähigkeit zugesprochen.

Insgesamt wird dem Boden, trotz der anthropogenen Veränderung und Vorbelastung, aufgrund der hohen Entwicklungsfähigkeit eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen zugeordnet.

Nordöstlich liegt in einer Entfernung von ca. 20 m die biotopkartierte Fläche BK-5411-0229-2009 Streuobstbestände südlich von Puderbach

Auf der Fläche sind einige (junge) Mittelstämme (Süßkirsche, Birne und Apfelbäume) anzutreffen. Darüber hinaus ist eine Verbuschung mit Gewöhnlichem Schneeball, Schwarzem Holunder und Rotem Hartriegel festzustellen.

Der Glatthaferwiesenbestand wies einen hohen Anteil an Großer Brennnessel und Ackerkratzdistel auf, welche eine Ruderalisierung anzeigen, die sich aufgrund der Nutzungsaufgabe eingestellt hat.

## 6 Ausgleichsfläche - Maßnahme

Zum Ausgleich des beabsichtigten Eingriffs in die pauschal geschützte Fläche ist auf dem Flurstück Gemarkung Puderbach, Flur 8, Nr. 395 mit einer Größe von 2.464 m<sup>2</sup> folgender Ausgleich angedacht:

- Entwicklung einer artenreichen Mähwiese

Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese

Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Nachsaat: im ersten Schritt sollte eine Einsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu übersät. Hierzu wird die Fläche im September kurz gemäht und das Mahdgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm.
- Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost)
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich

Zur Sicherung und dauerhaften Unterhaltung und Pflege sowie Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche ist bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung folgende Vorgehensweise vorgesehen:

1. Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der planungsrechtlichen Festsetzung zur Herstellung der o.a. Glatthaferwiese,
2. Eintragung einer Grunddienstbarkeit und

3. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Ortsgemeinde und dem Nutzungsberechtigten.
4. Nach 3, 5 und 10 Jahren hat eine gutachterliche Einschätzung eines Sachverständigen zur Entwicklung der Ausgleichsfläche zu erfolgen.  
Diese sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), Kreisverwaltung Neuwied, vorzulegen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich die Fläche gemäß den definierten Zielen entwickelt.  
Sollte dies nicht der Fall sein, müssen so schnell wie möglich Nachbesserungen in Rücksprache mit der UNB getroffen werden.  
Zu klassifizieren ist die Artenkombination der zu entwickelnden Glatthaferwiese nach der Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz (Lök Plan GbR, S 67 ff., abrufbar unter Downloads rlp.de, „Kartieranleitung Biotoptypen“).



---

Puderbach, den 06.07.2023

(Manfred Pees, Ortsbürgermeister)