

---

# ORTSGEMEINDE PUDERBACH



## BEBAUUNGSPLAN „BUCHENBLICK“

- BEGRÜNDUNG -

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (1) BauGB und der Behörden  
und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (1) BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Puderbach  
Bebauungsplan „Buchenblick“  
Begründung

**Stand:**

17.04.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ANLASS DER PLANUNG .....	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	7
2.1	ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN .....	7
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	7
4	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELT- RELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN .....	9
4.1	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	9
4.2	UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN .....	10
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	16
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	16
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	17
5.2.1	Grundflächenzahl.....	17
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	17
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE .....	18
5.3.1	Bauweise .....	18
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	19
5.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN.....	19
5.5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN .....	20
5.6	VERKEHRSFLÄCHEN .....	20
5.7	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	22
5.7.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen.....	22
5.7.2	Glatthaferwiese.....	22
5.7.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	22

6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	23
7	VER- UND ENTSORGUNG .....	24
7.1	WASSERVERSORGUNG .....	24
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG .....	24
7.3	STROMVERSORGUNG.....	24
8	BODENORDNUNG.....	24
9	FLÄCHENBILANZ.....	24
	ANLAGEN .....	25

---

## 1 ANLASS DER PLANUNG

---

Die Ortsgemeinde Puderbach beabsichtigt die Ausweisung neuer Siedlungsflächen für das Wohnen im Bereich der Erschließungsstraße „Buchenblick“.

Anlass ist der Antrag eines privaten Eigentümers nach Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Wohnbebauung auf der 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.

Des Weiteren wird die Parzelle Nr. 95/3 in den Geltungsbereich einbezogen. Diese liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu den vorgenannten Grundstücken. Mit der Einbeziehung kann eine Abrundung der zwischenzeitlich vollzogenen Siedlungsentwicklung im Bereich der Erschließungsstraße „Buchenblick“ vollzogen werden.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt rund 3.030 m<sup>2</sup>.

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 das der Belang des Orts- und Landschaftsbildes i.S. von § 1 (6) Nr. 5 BauGB Berücksichtigung findet. Die Siedlungsentwicklung im Bereich der Erschließungsstraße „Buchenblick“ 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 der „Urbacher Straße“ anzuführen. Dieser liegt in einer Entfernung von ca. 150 m südwestlich zum Plangebiet. Somit ist eine wohnungsnah 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, die gegenüber der Ortsgemeinde die Nutzung für den Eigenbedarf vorgebracht haben.

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.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

### 2.1 Übersicht über das Verfahren

Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 25.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 1 dargestellten Ziele und Zwecke der Planung sollten die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die angestrebte gemeindliche Entwicklung durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB herbeigeführt werden.

Auf dieser Grundlage fand die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i.S. des § 13a (3) Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2021 bis 19.12.2021 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22 den § 13b BauGB für unionswidrig erklärt. Daher soll das vorliegende Planverfahren im Regelverfahren gemäß den §§ 2 ff BauGB fortgeführt werden.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB. Auch wird den benachbarten Kommunen die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Puderbach nach § 2 (2) BauGB zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Möglichkeit, innerhalb der eingeräumten Frist Anregungen zum Bebauungsplan vorzutragen.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung. Konkrete Einzelheiten der Planung sowie der abschließende Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB. In Kapitel 4.2 der Begründung ist eine erste Einschätzung zu den umweltrelevanten Schutzgütern enthalten.

---

## 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Parzelle überwiegend als Wohnbaufläche dar.

Lediglich der südwestliche Teil der Parzelle Nr. 395 ist auf einer Breite von ca. 20 m als Immissionsschutzgrün dargestellt.

Die angedachte Funktion ist eine Abschirmung zu der südwestlich angrenzenden Darstellung einer gewerblichen Baufläche. Diese gewerbliche Baufläche erfasst zum einen den bereits vorhandenen Gebäudebestand entlang der „Urbacher Straße“. Hier haben sich einzelhandelsrelevante Einrichtungen angesiedelt.

Ebenso werden bisher noch nicht bebaute Flächenteile von der Darstellung erfasst. Gemäß dem planerischen Verursacherprinzip obliegt es einer möglichen Bauleitplanung zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Ziel der gewerblichen Entwicklung einen entsprechenden Verträglichkeitsnachweis i.S. des § 50 BImSchG (= Trennungsgebot) bzw. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB (= Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu führen.

Aufgrund der Erkenntnisse einer schalltechnischen Untersuchung für ein Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 95/3 kann unterstellt werden, dass durch die unmittelbar angrenzende Einzelhandelsnutzung keine Auswirkungen durch Immissionen (Lärm) zu erwarten sind. Grund hierfür ist lt. Gutachten die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 98/5, wodurch eine hinreichende Abschirmung erfolgt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im Rahmen der vollzogenen Siedlungsentwicklung bereits heute schon ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe/ Einzelhandel besteht.

Der Bebauungsplan trägt der Darstellung des Flächennutzungsplans insofern Rechnung, als dass die geplante Bebauung einen Abstand von 6 m zur südwestlichen Grenze einhalten muss. Innerhalb dieser Fläche ist eine Fläche zum Anpflanzen einer heckenartigen Strauchpflanzung festgesetzt. Auf diese Weise kann das im Flächennutzungsplan enthaltene Planungsziel berücksichtigt werden, in dem eine „visuelle Abschirmung“ zu den südwestlich angrenzenden Gewerbe- und Sonderbauflächen erzielt wird. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird unter Berücksichtigung der „Detailschärfe“ einer Darstellung dieser Planungsebene entsprochen. Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach abgebildet.

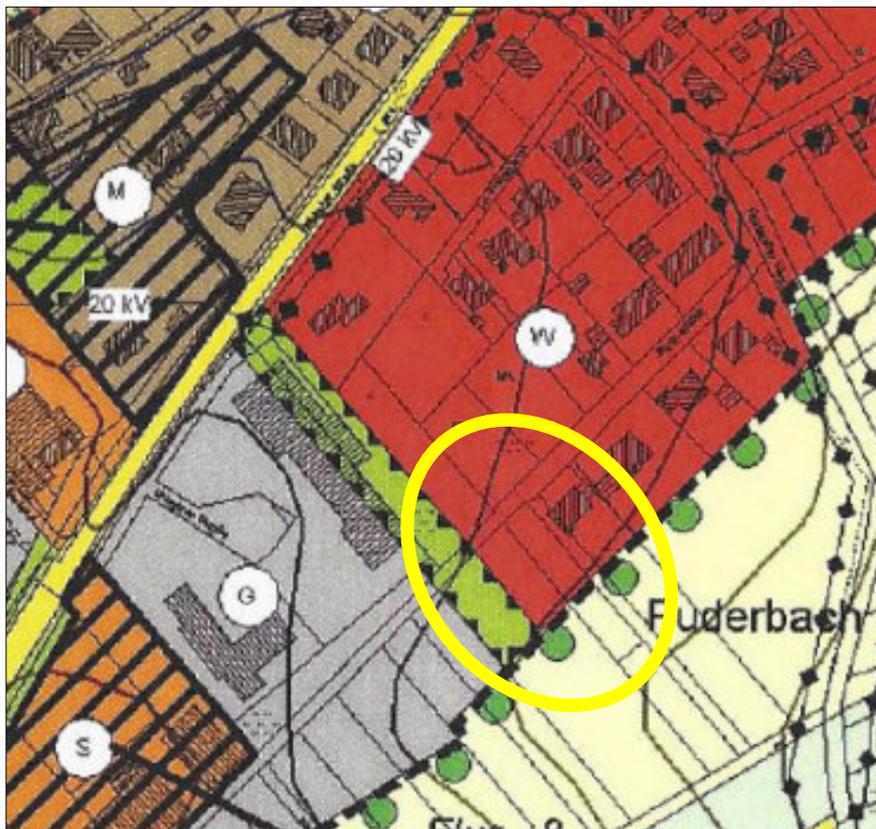


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Verbandsgemeinde Puderbach

## 4 ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELTRELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

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

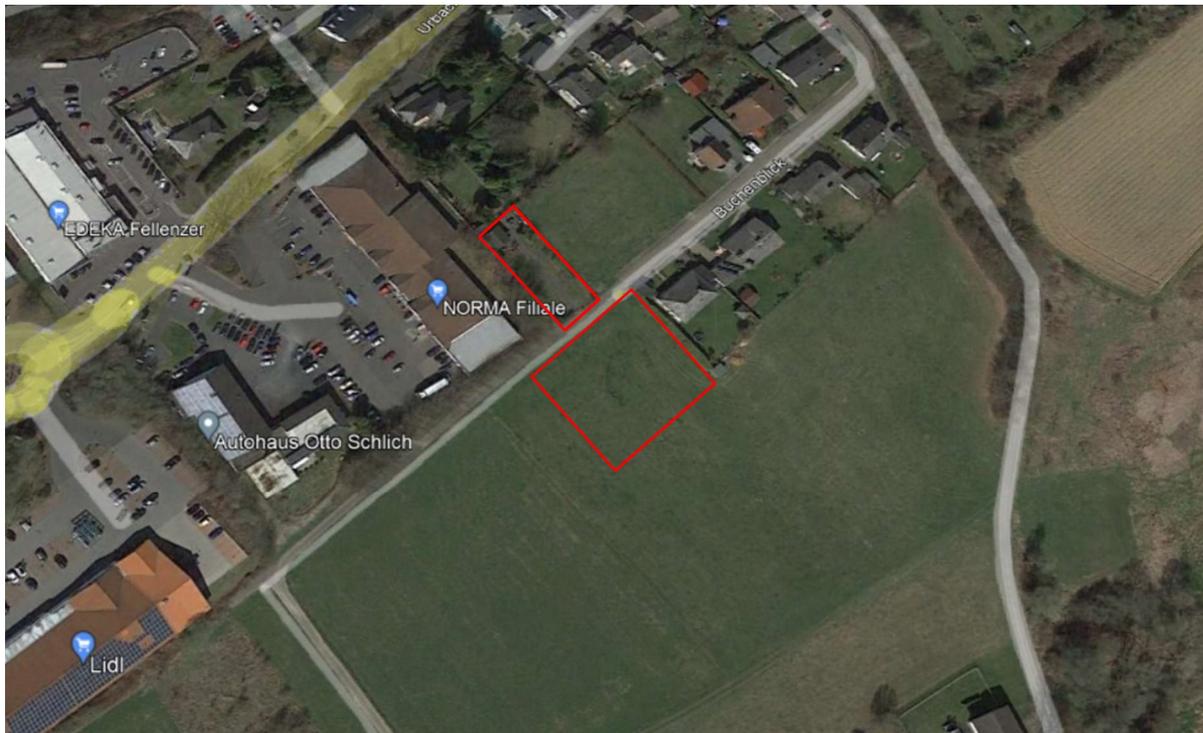


Abb.: Lage des Plangebiets, Quelle Dipl.-Biogeogr. Sarah Grün, Sprink 4, 54558 Strohn, artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan

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 liegt ein Wohngebäude mit Gärten. Südwestlich grenzt, getrennt durch einen ca. 10 m breiten Gehölzbestand, die bereits erwähnte einzelhandelsrelevante Nutzung an. Überwiegend dienen die vorhandenen Einrichtungen der Nahversorgung der im Versorgungsbereich der Ortsgemeinde lebenden Bevölkerung.

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.

Die im Bereich der Erschließungsstraße „Buchenblick“ gelegene Bebauung ist überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Die Wohnhäuser weisen die typischen Formen des ländlichen Wohnens auf. So sind freistehende Einzelhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen und geneigtem Dach anzutreffen.

Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt folgende Verhältnisse:

- abfallendes Gelände in Nord-Süd-Richtung um ca. 10% und
- ansteigendes Gelände in Ost-West-Richtung um ca. 3%.

Grundsätzlich sind die topographischen Verhältnisse für die angedachte Wohnnutzung als verträglich einzustufen.

Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind im ausgebauten Teil der Erschließungsstraße „Buchenblick“ bereits vorhanden. Weitergehende Einzelheiten sind in den anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Stellen zu klären.

Die zur Überplanung anstehenden Parzellen liegen vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4.2 Umweltrelevante Rahmenbedingungen

Umwelt	
Tiere und Pflanzen	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>In dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass es sich bei den o.a. Parzellen um eine Glatthaferwiese (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.</p> <p>Daher ist diese Fläche als pauschal geschützte Grünlandfläche nach § 15LNatSchG einzustufen.</p> <p>Eine Inanspruchnahme dieser Wiese für die angedachte Wohnbaulandentwicklung bedurfte einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Neuwied. Außerdem war die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche notwendig.</p> <p>Mit Bescheid vom 28.03.2023, Az.: 6/10-62-UNB-143/23, wurde durch die Kreisverwaltung Neuwied (Untere Naturschutzbehörde) dem Antrag auf Ausnahme von § 30 (2) BNatSchG stattgegeben.</p> <p>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.</p>



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

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

Folgender Ausgleich ist festgelegt:

- Entwicklung einer artenreichen Mähwiese

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

	<p>Zur Sicherung und dauerhaften Unterhaltung und Pflege sowie Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche ist bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung folgende Vorgehensweise vorgesehen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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,</li><li>2. Eintragung einer Grunddienstbarkeit und</li><li>3. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Ortsgemeinde und dem Nutzungsberechtigten.</li><li>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“).</li></ol> <p>Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, der Antrag auf Ausnahme sowie der Bescheid sind der Begründung als Anlage beigefügt. An dieser Stelle wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.</p>
Fläche, Boden und Geologie	<p>Für das Schutzgut liegen anthropogenen Vorbelastungen in Form von Dünger- und Pestizideintrag, sowie das regelmäßige Befahren mit landwirtschaftlichem Gerät im Rahmen der Bewirtschaftung der Fläche vor.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Beeinträchtigungen im Bereich der geplanten Wohnbauflächen zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ dauerhafter Verlust von Produktionsfläche für die Landwirtschaft,</li><li>▪ Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,</li><li>▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie</li><li>▪ Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen.</li></ul>
Wasser	<p>Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen sind keine Schutzgebiete vorhanden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen können folgende Beeinträchtigungen entstehen:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,</li> <li>▪ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,</li> <li>▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,</li> <li>▪ Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen und</li> <li>▪ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss.</li> </ul> <p>In der Starkregenkarte Rheinland-Pfalz ist südlich der rückwärtigen Geltungsbereichsgrenze ein Sturzflut-Entstehungsgebiet von gering (EZG 2.500 bis 5.000 m<sup>2</sup>) bis hoch (10.000 bis 50.000 m<sup>2</sup>) dargestellt.</p>
<p>Luft und Klima</p>	<p>Die angestrebte Siedlungsentwicklung betrifft bisher noch unbebaute Flächen, die eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche sowie wegen der topographischen Verhältnisse für den Kaltluftabfluss in Richtung Siedlungskörper haben.</p> <p>Die Kaltluftproduktion auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen bleibt unverändert erhalten.</p> <p>Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima auftreten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung,</li> <li>▪ das Entstehen einer möglichen Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss ist durch die freistehenden Gebäude nicht zu erwarten und</li> <li>▪ Auswirkungen für das Kleinklima durch die zu erwartende Versiegelung in Form von Aufwärmung.</li> </ul> <p>Mit der vorgesehenen Ausweisung einer Wohnfläche werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.</p>
<p>Landschaft</p>	<p>Die geplante Neuausweisung der Siedlungsfläche erfolgt in eine durch anthropogene Vorbelastungen gekennzeichnete Situation hinein.</p> <p>Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild durch die hinzukommenden Gebäude und Freiflächen neugestaltet.</p> <p>Es können Auswirkungen für das Landschaftsbild durch die Einsehbarkeit bzw. die Fernwirkung des hinzukommenden Vorhabens entstehen.</p> <p>Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung hat der in Verlängerung der Erschließungsstraße „Buchenblick“ verlaufende Wirtschaftsweg, der den Siedlungskörper mit der freien Landschaft verbindet.</p> <p>Die landwirtschaftliche Nutzfläche hat keine „aktive“ Bedeutung für die der Feierabend- und Naherholung, da sie bisher im Privateigentum steht und der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Dagegen wird die</p>

	<p>Parzelle Nr. 95/3 durch den Privateigentümer als Garten- und Freifläche genutzt.</p> <p>Mit der Ausweisung einer Siedlungsfläche kann keine vollständige Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild erfolgen.</p> <p>Ein Planungsziel ist daher eine landschaftsgerechte „Neugestaltung“ des Planvorhabens. Um diesen Ansprüchen gerecht werden zu können, werden in der Ebene des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen wie etwa die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, die Bauweise sowie Maßnahmen zur inneren und randlichen Eingrünung getroffen.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 „Flächennutzungsplan“ verwiesen.
Schutzgebiete	<p>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).</p> <p>Sonstige Schutzgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler in der Ortsgemeinde Puderbach sind von der Planung keine Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<p>Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung kann nach ermöglicht werden. Hierzu wird am Ende der Stichstraße eine Wendeanlage gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen.</p> <p>Zur Situation der Abwasserbeseitigung wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen in Kapitel 7.2 dieser Begründung verwiesen.</p>
Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Keine Betroffenheit
unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die	Im Plangebiet bzw. in der Umgebung sind keine störfallrelevanten Anlagen bekannt.

<p>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,</p>	<p>Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist nicht zu erwarten, dass es zu schweren Unfällen kommt wie etwa eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.</p> <p>Die durch schwere Unfälle oder Katastrophen unabhängig von § 50 BImSchG hervorgerufenen Auswirkungen auf Umweltschutzgüter sind planungsbedingt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ dass nach dem Bebauungsplan zulässige Vorhaben wegen seiner Beschaffenheit oder Nutzung selbst die Ursache für schwere Unfälle oder Katastrophen ist, die sich auf die Umgebung auswirken können;</li><li>▪ das Vorhaben in eine „gefahrengeneigte“ Umgebung „hineingeplant“ wird und so den Auswirkungen eines externen „schweren Unfalls“ oder einer externen „Katastrophe“ ausgesetzt wird.</li></ul> <p>Der Unfall kann auf menschliches „Versagen“, auf unerkannte Mängel von baulichen oder technischen Anlagen oder auf einer Funktionsstörung einer solchen Anlage zurückzuführen sein. Schwere Unfälle - und auch Katastrophen – sind nicht vorhersehbar. Sie treten i.d.R. plötzlich und unerwartet ein.</p> <p>Ob planbedingte Auswirkungen bei der Zulassung von Vorhaben nach a) auftreten können, ist anhand des Inhalts und des Detaillierungsgrads der Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen. Der vorliegende Angebots-Bebauungsplan bietet aufgrund seiner abstrakten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO keine Anhaltspunkte.</p>
<p>Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen</p>	<p>Die angestrebte Siedlungsentwicklung wird zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Fläche führen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Siedlungsentwicklung in den Außenbereich der Ortsgemeinde Puderbach „zwangsläufig“ zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen führt. Der überwiegende Teil der unmittelbar an den Siedlungsrand angrenzenden Flächen unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Zudem stehen die Flächen im Eigentum des Bauintressenten, so dass eine dauerhafte Verfügbarkeit für einen landwirtschaftlichen Betrieb nicht gegeben ist.</p> <p>Auf die Ausführungen in Kapitel 1 zum Erfordernis der Planung wird an dieser Stelle verwiesen.</p>
<p>Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ verwiesen. Die dort angeführte Fläche soll zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft herangezogen werden.</p>
<p><b>Fazit</b></p>	<p>Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen eine umweltverträgliche Planung gewährleistet werden kann.</p>

---

## 5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebietsart trägt den in Kapitel 1 formulierten Leitzielen nach Bereitstellung von Wohnbauflächen Rechnung.

Die für die Wohnnutzung angedachten Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hiervon erfasst werden ausschließlich die aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnenden Flurstücke.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht § 4 (2) BauNVO neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen. Somit kann grundsätzlich dem Planungsziel nach Umsetzung eines ländlichen Wohngebiets Rechnung getragen werden.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen.

Die im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO für ausnahmsweise zulässig deklarierten Anlagen und Einrichtungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für unzulässig erklärt. Ebenso sind die grundsätzlich die lt. Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke für unzulässig erklärt worden.

Diese haben keinen wohnähnlichen Charakter und übernehmen für das Plangebiet keine dem Wohngebiet dienende Funktion. Somit erfüllen diese Einrichtungen nicht den angestrebten wohnähnlichen Charakter, der in der Umgebungsbebauung anzutreffen ist.

Zudem fügen sie sich hinsichtlich ihrer Funktion nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Baugebiets ein.

Dies betrifft zum einen den nicht vorhandenen Bedarf an dieser Stelle des Gemeindegebiets. Ebenso begründen die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konsequenz einer zusätzlichen Beeinträchtigung des innerörtlichen Straßennetzes, möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner durch den Verkehr und den Betrieb sowie die Flächenintensität dieser Einrichtungen die Nicht-Zulässigkeit dieser Einrichtungen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beziehen sich nur auf die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächenteile.

### 5.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Im vorliegenden Planbereich ist die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in § 17 BauNVO höchstzulässigen Orientierungswert.

Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist möglich.

Die Ausnutzbarkeit durch die Festsetzung der geltenden Höchstwertes i.V.m. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO soll dem angestrebten Charakter eines ländlichen Wohngebiets Rechnung tragen. Dies zeichnet sich dadurch aus, dass neben den Wohngebäuden oftmals untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen) sowie Lagerflächen für den privaten Brennholzgebrauch auf dem Privatgrundstück angelegt werden.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und die hiervon nicht erfassten Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO kein vollständiger Bebauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme auf den Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung wegen der Lage am Ortsrand sowie den topographischen Rahmenbedingungen notwendig.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer möglichst homogenen Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet. Dabei sollen sich die künftigen baulichen Anlagen auch in die Umgebungsbebauung einfügen und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Als ein Planungsziel hat die Ortsgemeinde die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (Sattel- und Krüppelwalmdach) auch derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem

Pult- und Flachdach möglich sein. Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach sowie mit einem Flachdach eine überdimensionierte Wirkung zu vermeiden, erfolgt eine differenzierte Betrachtung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung und der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$  wie folgt festgesetzt.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $> 10^\circ$  (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach)

Gebiet	Firsthöhe
WA	10 m

II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst)

Gebiet	Firsthöhe
WA	7,5 m

III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von  $0^\circ$  bis zu  $10^\circ$ )

Gebiet	Gebäudehöhe
WA	7 m

Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende anbaufähige Straßenverkehrsfläche („Buchenblick“) herangezogen. Dieser Maßbezugspunkt hat gegenüber der Oberkante des natürlichen Geländes den Vorteil, dass er nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

Die Festlegung der Höhenentwicklung berücksichtigt die Ansprüche nach Umsetzung einer für die ländlich strukturierte Gemeinde typischen Bebauung.

## 5.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

### 5.3.1 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO fest.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Ziel dieser Regelung ist die Umsetzung von Baukubaturen, die der Umgebungsbebauung entsprechen. Die definierte Bauweise entspricht zudem der in der Ortsgemeinde vorherrschenden Bebauungsform in den neuzeitlichen Wohngebieten

Mit dieser abweichenden Bauweise soll insbesondere eine verdichtet wirkende Bauweise vermieden werden. Aus diesem Grund sind auch Hausgruppen nicht zulässig. Diese Bebauungsform könnte zu einer urbanen Bauweise führen, die aus Sicht der Ortsgemeinde eher städtischen Lebensformen gerecht wird. Hausgruppen würden in der Umgebung als Fremdkörper wirken und sich nicht einfügen.

### 5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den künftigen Grundstücken werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 5.4 erläuterte Regelung getroffen.

### 5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Lediglich im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer baugrenze) sind diese Anlagen und Einrichtungen nur eingeschränkt zulässig.

So müssen sie zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 1 Meter einhalten. Diese einschränkende Regelung soll eine Anordnung dieser Anlagen unmittelbar an der Straße unterbinden.

Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben sowie zur Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes ein gewisser Flächenanteil im Vorgartenbereich für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Dies gilt im Übrigen auch für die Unterbringung von Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Garagen sind nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen sowie im landesrechtlichen „Bauwich“ zulässig. Damit soll eine Konzentration der wesentlichen baulichen Anlagen eines Baugrundstücks in konzentrierter Form ermöglicht werden. Eine uneingeschränkte Zulässigkeit von Garagen wird ausgeschlossen, da insbesondere die rückwärtigen Grundstücksteile als Garten- und Freifläche mit einer größtmöglichen Wohnruhe genutzt werden sollen. Auch soll der Versiegelungs- und Verdichtungsgrad auf dem Grundstück soweit wie möglich

reduziert werden. Bei einer Anordnung im rückwärtigen Grundstücksteil wäre die Herstellung „langer“ Erschließungswege notwendig.

Die Garagenvorderkante muss einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Auf der Fläche des einzuhaltenden Stauraums zur öffentlichen Straße hin kann beispielsweise beim Be- und Entladen das Fahrzeugs abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss. Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt.

Stellplätze müssen ebenfalls einen Abstand von mindestens 1 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Damit soll das „Hineinragen“ von parkenden Kraftfahrzeugen auf den Privatgrundstücken in den Straßenraum verhindert werden.

Diese Regelung trägt ebenfalls zur Gewährleistung einer größtmöglichen Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit bei.

## 5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Ortsgemeinde ist die erwähnte Umsetzung eines ländlich geprägten Wohngebiet. Hierzu zählt eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung.

Analog zu den Ausführungen zur Bauweise gilt für die Regelung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden das Planungsziel nach Vermeidung einer verdichtete Bebauung.

Die im urbanen Bereich typischen verdichteten Bauformen mit entsprechender Belegungsdichte wie etwa Mehrfamilienhäuser sollen im Bebauungsplangebiet nicht entstehen.

Neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes soll den künftigen Bauherren und Bewohnern zudem ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, der eine entsprechende „Entfaltung“ des Einzelnen zu Zwecken der Erholung/ Kommunikation/ Spiel ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan in Ergänzung zu der getroffenen Festsetzung zur Bauweise eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

## 5.6 Verkehrsflächen

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB ist eine Verlängerung der Erschließungsstraße „Buchenblick“ notwendig.

Hierzu setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Auf diese Weise kann eine ordnungsgemäße Erschließung für alle im Bebauungsplangebiet gelegenen Flächen ermöglicht werden.

Mit dem Begriff „öffentlich“ wird zum Ausdruck gebracht, dass die Planstraßen künftig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Keinesfalls wird eine auf einen bestimmten Personenkreis (z.B. Anlieger) beschränkte Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Breite der Straßenverlängerung orientiert sich am bereits ausgebauten Zustand des „Buchenblicks“.

Die Erschließungsstraße „Buchenblick“ ist als Stichstraße konzipiert. Eine Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist bisher nicht vorhanden. Mit der hinzukommenden Bebauung wird der Abschluss der Siedlungsentwicklung im Bereich „Buchenblick“ definiert. Aus diesem Grund

wird nunmehr eine Wendeanlage vorgesehen. Diese wird gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug konzipiert und ermöglicht ein Wenden.

Im Anschluss an die Wendeanlage wird die im Geltungsbereich liegende Restfläche der Parzelle Flur 8, Nr. 212/3 als Wirtschaftsweg festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist klarstellend anzuführen, dass diese Wegeflächen keine Widmung gemäß § 1 (5) LStrG Rheinland-Pfalz erfährt. Eine Erschließungsfunktion i.S. des § 30 BauGB übernimmt dieser Weg somit nicht. Vielmehr dient der Weg der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der erholungssuchenden Bevölkerung als Verbindungsweg vom Siedlungskörper in die freie Landschaft. Auch steht dieser Weg den Fußgängern und Radfahrern für die Erreichbarkeit der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der „Urbacher Straße“ zur Verfügung.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB bewirkt die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen. Für die Ebene des Bebauungsplans ist hierbei folgendes zu beachten: Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Im Bebauungsplangebiet können unter Berücksichtigung des definierten Planungsziels einer aufgelockerten Bebauung 2 -3 Baugrundstücke entstehen. Das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzukommenden Baugrundstücke lässt sich demnach wie folgt berechnen:

▪ Zahl der Baugrundstücke =	3
▪ Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude =	2
▪ Wohneinheiten „neu“ =	6
▪ Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit =	2,2
▪ Einwohner „neu“ =	13
▪ Anzahl der Pkw je Einwohner in Puderbach (gemäß Statistischem Landesamt RLP (31.12.2022))	
1.640 Pkw/ 2.467 Einwohner =	0,664 Pkw/ EW
▪ Verkehrsaufkommen = 13 EW * 0,664 Pkw/ EW =	9 Pkw

Unterstellt man 4 Fahrzeugbewegungen pro Tag, ergeben sich ca. 36 Fahrzeugbewegungen.

Grundlage für die Schätzung von 4 Fahrzeugbewegungen bilden die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, Ausgabe 2006. Diese gibt nach wie vor den aktuellen Stand der Verkehrswissenschaft wieder (Hessischer VGH, Beschluss vom 19.09.2019- 3B 1535/ 18.N.). Demnach ist von einem Verkehrsaufkommen in Neubaugebieten von durchschnittlich 3,5 bis 4 Wagen pro Werktag auszugehen.

Das Hessische Verwaltungsgericht hat im Urteil vom 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N unter Verweis auf die ständige Rechtsprechung der Bausenate des hessischen Verwaltungsgerichtshofs geurteilt, dass die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesse eines Anliegers bewirkt, von planbedingtem Mehrverkehr verschont zu bleiben (u.a. Hessischer VGV, Urteil vom 27.07.2017 - 4C 1338/16, Hessischer VGV, Urteil vom 17.08.2017- 4C 2760/16N.).

Eine Leistungsfähigkeit und Verträglichkeit für das innerörtliche Straßennetz durch den künftig hinzukommenden gebietsbezogenen Verkehr kann angenommen werden.

Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Umgebungsbebauung werden durch das Planvorhaben nicht hervorgerufen.

## **5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **5.7.1 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen**

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

Die Formulierung als Soll-Vorschrift bedeutet, dass diese Festsetzung grundsätzlich umzusetzen ist. Jedoch soll sie in begründeten Einzelfällen der zuständigen Genehmigungsbehörde im Rahmen der Ausübung des Ermessensspielraumes eine Abweichung hiervon ermöglichen beispielsweise bei der Gewährleistung einer barrierefreien Zugänglichkeit.

### **5.7.2 Glatthaferwiese**

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 4.2, Schutzgut Tiere und Pflanzen, wird auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 4.2 dieser Begründung verwiesen.

### **5.7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind nach zu pflanzen. Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschüttungen sind unzulässig.

Planungsziel ist die Anlage vegetationsreicher Grün- und Freiflächen.

Neben einer vielfältigen Freiflächengestaltung soll zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot geboten werden. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht

ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot der Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Weiterhin kann mit dieser Regelung eine optische Aufwertung und Gestaltung des Ortsbildes herbeigeführt werden.

---

## 6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt. Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher lediglich eine Regelung zur Dachgestaltung sowie zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken aufgenommen worden.

Die getroffene Gestaltungsfestsetzung begründet aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Ein wesentlicher Grund ist die Einbindung in das Ortsbild, welches durch das geneigte Dach geprägt ist. Mit der angeführten Gestaltungsfestsetzung wird ein dauerhaftes Strukturmerkmal festgelegt. Aus stadtstruktureller Sicht wird das Dach i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden.

Bei der Umsetzung von Baugebieten wird die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. Auf der Grundlage des (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt. Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, frühzeitig im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbständig nutzbar ist.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO).

---

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

---

### 7.1 Wasserversorgung

Nach Rücksprache mit den Werken sind Wasserver- und entsorgungsleitungen vorhanden. Soweit noch Hausanschlussleitungen gebaut werden müssen, wird dies durch die Verbandsgemeindewerke Puderbach in Absprache mit der Ortsgemeinde veranlasst.

Die Löschwasserversorgung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits sichergestellt. Die Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasserversorgung wird vom Zentralhochbehälter „Dernbacher Kopf“ sichergestellt.

### 7.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage Hölzches Mühle.

Da die zu überplanenden Flächen bereits überwiegend als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach dargestellt sind, ist die Entwässerung bereits in der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt.

Die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung ist daher über den Kanal möglich. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens ist nicht notwendig.

Das Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser genutzt und/oder breitflächig über die unversiegelten Bereiche des Grundstückes versickert werden.

### 7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden.

Im anstehenden Verfahren sind weitergehende Einzelheiten der Stromversorgung mit dem zuständigen Versorgungsträger abzuklären.

---

## 8 BODENORDNUNG

---

Die zur Überplanung anstehenden Flächen stehen im Privateigentum.

Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB ist nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen nicht notwendig.

---

## 9 FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil (ca.-Angabe)
---------	----------------------------

---

Öffentliche Verkehrsfläche	296,0 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	121,0 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	2.613,0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>3.030,0 m<sup>2</sup></b>

---

## ANLAGEN

1. Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Buchenblick“ der Ortsgemeinde Puderbach, Dipl.-Biogeogr. Sarah Grün, Sprink 4, 54558 Strohn
2. Ortsgemeinde Puderbach Bebauungsplan „Buchenblick“; Antrag gemäß § 30 (3) BNatSchG für eine Ausnahme einer pauschal geschützten Fläche; Parzellen Gemarkung Puderbach, Flur 8, Nrn. 384 tlw. und 385 tlw.
3. Bescheid zum Antrag der Gemeinde Puderbach auf Ausnahme von § 30 (2) BNatSchG über die Verbandsgemeinde Puderbach für eine Glatthaferwiese in der Gemarkung Puderbach, Flur 8, Nrn. 384 tlw. und 385 tlw. vom 28.03.2023, Az.: 6/10-62-UNB-143/23, Kreisverwaltung Neuwied (Untere Naturschutzbehörde)
4. Schallimmissionsgutachten, Schallimmissionen durch Gewerbegebiet, MuUt Meß- und Umwelttechnik GmbH, Zehnthofstraße 2, 53489 Sinzig, Stand 09.02.2020