



**2. ERWEITERUNG  
KLARSTELLUNGS- UND  
ERGÄNZUNGSSATZUNG  
„GESAMTE ORTSLAGE“**

**GEMARKUNG POMSTER FLUR 16 FLURSTÜCK NR. 175 UND  
FLUR 17 FLURSTÜCK NRN. 35 TLW. UND 36 TLW.**

**- 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:**

Beteiligung der Öffentlichkeit und  
der Behörden nach § 3 (2) BauGB sowie  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (2) BauGB  
im Verfahren gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Pomster  
2. Erweiterung Klarstellungs- und  
Ergänzungssatzung „Gesamte Ortslage“  
Gemarkung Pomster Flur 16 Flurstück 175 und  
Flur 17 Nrn. 35 tlw. und 36 tlw.  
Begründung

**Stand:**

11.10.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	4
2	ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER SATZUNG NACH § 34 (4) NR. 3 BAUGB.....	5
3	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE .....	7
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	8
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	9
5.1	Allgemeine Ausführungen.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.2.1	Grundflächenzahl.....	10
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	10
5.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	11
5.4.1	Ausgleichsfläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	11
5.4.2	Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).....	11
5.4.3	Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).....	11
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BAUGB.....	12
7	EINGRIFFSREGELUNG .....	12
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	18
8.1	Wasserversorgung.....	18
8.2	Abwasserbeseitigung.....	18
8.3	Starkregenvorsorge .....	18
8.4	Stromversorgung .....	19
9	BODENORDNUNG .....	19

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Die Ortsgemeinde Pomster beabsichtigt die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gesamte Ortslage“ für die Flurstücke Gemarkung Pomster, Flur 16, Flurstück Nr. 175 und Flur 17 Nrn. 35 tlw. und 36tlw..

Der Erweiterungsbereich (= Satzungsgebiet) hat eine Größe von ca. 5.850 m<sup>2</sup> und befindet sich am südlichen Ortsrand von Pomster unmittelbar an der verlängerten „Brückenbergstraße“.

Die Flurstücke Nrn. 35 und 36 unterliegen derzeit noch einer landwirtschaftlichen Nutzung. Es handelt sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die derzeit mit Ackergras bebaut ist. Des Weiteren ist ein Grünstreifen mit Einzelbaumbestand vorhanden (Flurstück Flur 17, Nr. 38). Das Flurstück dient als Ausgleichsfläche aus dem Flurbereinigungsverfahren in der Gemarkung Pomster (siehe Ausführungen in Kapitel 6 dieser Begründung).

Im Bereich des Flurstücks Nr. 175 findet die Nutzung als Grün- und Lagerfläche statt. Die Fläche ist als Zierland mit Gehölzbestand, Holzlager und Halle einzustufen.

Der Siedlungsdruck resultiert aus der ansässigen Bevölkerung – und hier durch die vor Ort aufgewachsene junge Generation. Diese hat ein starkes Interesse nach einem dauerhaften Verbleib vor Ort. Der Eigentümer (= Maßnahmenträger) der genannten Parzellen beabsichtigt die Nutzung der genannten Flurstücke als Wohnbauland für den familiären Eigenbedarf. Durch die Verfügbarkeit liegen die Voraussetzungen für eine zeitnahe Bebauung vor und das dauerhafte Entstehen von unbebauten Grundstücken kann vermieden werden.

Mit der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen möchte die Ortsgemeinde daher den bestehenden Nachfragebedarf nach geeigneten Wohnbauflächen befriedigen und der einheimischen Bevölkerung ein entsprechendes Wohnraumangebot unterbreiten.

Die Planungsabsicht der Ortsgemeinde deckt sich mit der in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe, wonach die Gemeinde 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. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung 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.

Auch aus sozialverträglichen Gesichtspunkten ist die Bereitstellung eines Wohnbauflächenpotenzials von Bedeutung (siehe hierzu § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB) und geboten. Nur durch die Bereitstellung eines auf die Ansprüche der Dorfbevölkerung ausgerichteten Flächenpotenzials kann ein Wegzug der jungen Bevölkerungsgruppe verhindert werden. Dies wiederum unterbindet eine „einseitige“ demographische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und -bedürfnisse sowie der Verlust einer „Generationen-Durchmischung“. Eine stabile Bevölkerungsstruktur, die für die im „abseits“ gelegenen Ortschaften im ländlichen Raum eine unabdingbare Voraussetzung für eine zukunftsfähige Perspektive ist, würde verloren gehen. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Dabei ist zum Beispiel kostengünstiges Bauland für Familien durch Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB zu mobilisieren.

Um dieser drohenden sozialen Verödung mit dem Verlust traditioneller dörflicher Lebensformen entgegen wirken zu können, steht in der Ortsgemeinde der Bedarf nach Bereitstellung verfügbarer – und somit bebaubarer – Grundstücke.

Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Wohnbebauung im Bereich des Satzungsgebiets liegen derzeit nicht vor.

Die Flurstücke sind dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Privilegierungstatbestände gemäß § 35 (1) BauGB sowie die Anforderungen eines sonstigen Vorhabens i.S. des § 35 (2) BauGB sind nicht gegeben. Somit bedarf es für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des Einsatzes eines städtebaulichen Instrumentariums. Hierzu soll eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB angewendet werden.

Mit der Aufstellung der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einbeziehung der derzeit im Außenbereich gelegenen Flurstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil herbeigeführt werden. Nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen kann auf der Grundlage des jeweiligen Einzelvorhabens und dem § 34 BauGB die Genehmigungsfähigkeit abschließend geprüft und ausgesprochen werden. Die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ermöglicht es der Ortsgemeinde Pomster im vorliegenden Planungsfall, eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Die Anforderungen an die gesicherte Erschließung i.S. des § 34 BauGB können über die „Brückenbergstraße“ unter Ausnutzung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung erfüllt werden.

---

## **2 ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER SATZUNG NACH § 34 (4) NR. 3 BAUGB**

---

Der § 34 (4) Nr. 3 BauGB definiert für die Anwendung einer Ergänzungssatzung verschiedene Anforderungen wie folgt:

### **1. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass mit der Planung keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – können im vorliegenden Planungsfall ausgeschlossen werden.

Die Nutzungsart der unmittelbaren Umgebungsbebauung ist überwiegend durch das Wohnen geprägt. Insgesamt entspricht der Gebietscharakter einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO bzw. einem dörflichen Wohngebiet i.S. des § 5a BauNVO. Neben dem Wohnen sind die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung anzutreffen. Diese Nutzungsarten überwiegen aus quantitativer Sicht zwar nicht mehr, übernehmen jedoch aus qualitativer Sicht eine prägende Wirkung.

Dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann im vorliegenden Planungsfall Rechnung getragen werden und es erfolgt eine verträgliche Zuordnung der Nutzungen zueinander.

Weiterhin darf mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung keine unorganische Siedlungsentwicklung ausgelöst und keine den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes entgegenlaufende Entwicklung hervorgerufen werden. Insbesondere ist eine fingerartige Entwicklung in den Außenbereich zu vermeiden.

Die „Brückenbergstraße“ ist beidseitig bebaut. Am südlichen Ende der „Brückenbergstraße“ ist bereits ein Wohngebäude vorhanden, was über die bisher definierte Siedlungsgrenze hinausgeht. Durch die Ergänzungssatzung wird die bereits eingeleitete Entwicklung in östliche Richtung

fortgeführt, wobei sich die Gebietsabgrenzung an den Vorgaben der „baulichen“ Nutzung aus der gegenüberliegenden Wegeseite ergibt. Eine unorganische Entwicklung wird daher nicht ausgelöst.

Mit dem Erlass der Satzung – und der damit verbundenen Schaffung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage – wird gewährleistet, dass künftig zulässige Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweichen.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Sachverhalts ist von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen. Diese Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.

## **2. Angrenzen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

Durch den Begriff „angrenzend“ ist klargestellt, dass das Planvorhaben mindestens mit einer Grenze an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen muss.

Der Begriff „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ setzt sich zusammen aus „im Zusammenhang bebaut“ und „Ortsteil“.

Unter „im Zusammenhang bebaut“ ist grundsätzlich ein Bebauungszusammenhang zu verstehen, der so weit reicht, wie die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit/ Zusammengehörigkeit vermittelt.

Ein Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Demgegenüber steht der Begriff der Splittersiedlung, die eine unorganische Siedlungsentwicklung mit der Gefahr der Zersiedelung des Außenbereichs darstellt. Es handelt sich um eine mehr oder weniger willkürliche zusammenhanglose Bebauung über Außenbereichsflächen, die keine Annahme eines Ortsteils mit einer gewissen Wichtigkeit zulässt.

Die bereits angeführte Siedlungsentwicklung in der Umgebung erfüllt die Anforderungen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S. des § 34 (1) BauGB. Dies ist u.a. auch durch die auf der Grundlage der geltenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung i.V.m.§ 34 BauGB erfolgte Siedlungsentwicklung auf den bereits bebauten Grundstücken beidseitig der „Brückenbergstraße“ zu belegen.

Das künftige Satzungsgebiet grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und erfüllt somit auch diese Anwendungsvoraussetzung.

## **3. Prägung einzelner Außenbereichsflächen durch die angrenzende Bebauung**

Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung muss eine hinreichende Prägung haben, um für die Zulässigkeitsbeurteilung der künftigen Vorhaben eine entsprechende Beurteilungsgrundlage geben zu können.

Dies betrifft in erster Linie die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sowie die gesicherte Erschließung.

Die nähere Umgebung des Planvorhabens ist überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Die Bebauung ist ein – bis zweigeschossig ausgebildet und weist Gebäudehöhen von etwa 8 m bis 10 m auf.

Kennzeichnend ist die offene Bauweise in Form der aufgelockerten Bebauung mit Einzelhäusern, wobei sich die Gebäude im vorderen, zur öffentlichen Verkehrsfläche hin gelegenen Grundstücksteil befinden.

Die bebauten Grundflächen der unmittelbaren Umgebungsbebauung weisen die wohngebietstypischen Werte des § 16 bzw. § 17 BauNVO auf und zeigen die Merkmale der aufgelockerten Bebauung.

Die Anbindung kann über die Verlängerung der Erschließungsstraße „Brückenbergstraße“ sichergestellt werden.

Insgesamt ist auch diese Anwendungsvoraussetzung erfüllt und die Umgebungsbebauung bietet eine ausreichende Qualität und Quantität für die Zulässigkeitsbeurteilung künftiger Vorhaben auf.

#### **4. Sonstige Anwendungsvoraussetzungen**

Mit der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Somit steht diese Anwendungsvoraussetzung nicht entgegen.

Ferner verlangt § 34 (5) Satz 1 Nr. 3, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen dürfen. Das Verbot des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 greift schon ein, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein FFH-Gebiet oder ein Vogelschutzgebiet beeinträchtigt werden könnte.

Lt. der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) in Kapitel 4.2.2 „Abstände in der Bauleitplanung“ kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet VSG-7000-006 „Ahrgebirge“. Dieses liegt südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 150 m.

Somit wird der in der Verwaltungsvorschrift definierte Mindestabstand unterschritten.

Das Planungsbüro Valerius, Dorsel, hat im Rahmen der Ausarbeitung des Fachbeitrags Naturschutz zur vorliegenden Satzung eine Bewertung möglicher Auswirkungen des Satzungsgebiet auf das Vogelschutzgebiet vorgenommen. Die gutachterliche Einschätzung zeigt keine Betroffenheit der Schutzziele und -zwecke durch die geplante Bebauung.

Unter Berücksichtigung dieser Einschätzung liegen erkennbar keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete vor.

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Störfallbetriebe im räumlichen Einwirkungsbereich einer Satzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

---

### **3 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE**

---

Der Ortsgemeinderat Pomster hat in der Sitzung am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

Das Beteiligungsverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Den benachbarten Gemeinden wird die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Pomster gemäß § 2 (2) BauGB zur Kenntnis und Abstimmung mitgeteilt. Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der vorgenannten Beteiligungsschritte.

---

## 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Adenau ist das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss, ist nicht berücksichtigt.

Ungeachtet dessen ist für die Anwendung des städtebaulichen Instrumentariums der Ergänzungssatzung der Flächennutzungsplan – und somit die Einhaltung des Entwicklungsgebots - jedoch nicht zwingende Voraussetzung.

Allerdings muss eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet sein. Insbesondere sind bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung oder entgegenstehender Darstellungen im Flächennutzungsplan auszuschließen. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet somit, dass durch die Planung keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entstehen darf. Unter Berücksichtigung der Ausführungen in Kapitel 2 dieser Begründung ist trotz des Abweichens von der Darstellung des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan steht der Satzung regelmäßig nicht entgegen (siehe u.a. DIFU, Arbeitshilfe Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch, Anton Strunz, Marie-Luis Wallraven-Lindl, Berlin November 2000).

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan abgebildet.

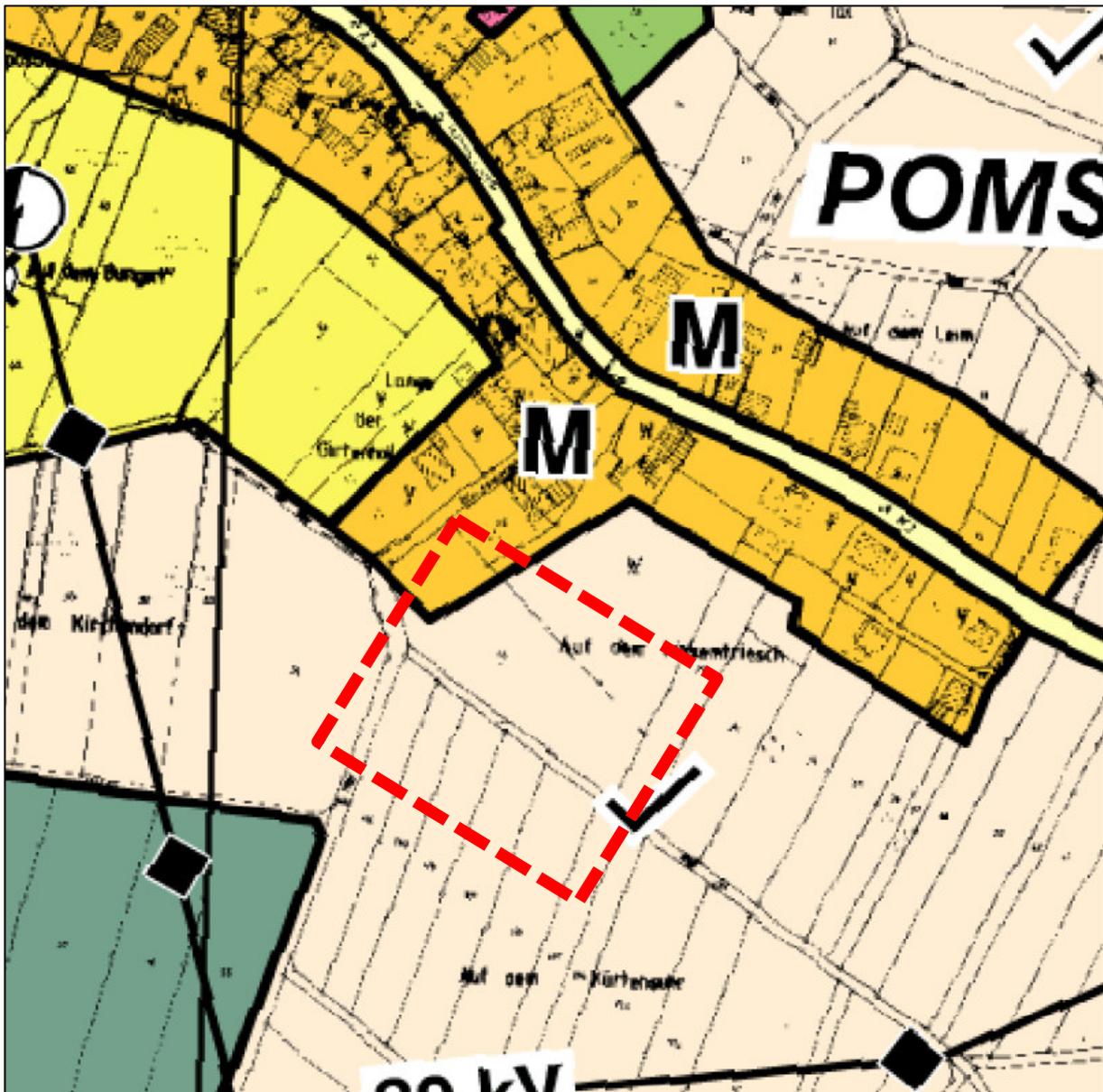


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Adenau mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Verbandsgemeinde Adenau

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Allgemeine Ausführungen

In der Ebene der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB dürfen nur einzelne Festsetzungen getroffen werden, da wesentlich für die künftige Zulässigkeitsbeurteilung die hinreichende prägende bauliche Wirkung der Umgebungsbebauung ist (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 2 dieser Begründung).

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ergibt sich eine planerische Zurückhaltung im Hinblick auf die Ausgestaltung und die Reglungsdichte der zeichnerischen und textlichen

Festsetzungen. Die Beurteilung der Einzelvorhaben richtet sich im Übrigen für die im Geltungsbe-  
reich der Ergänzungssatzung gelegenen Flächen künftig nach § 34 BauGB.

Ein Festsetzungserfordernis ergibt sich für die Steuerung der Bebauung auf den künftigen Bau-  
grundstücken, zum Maß der baulichen Nutzung (hier Grundflächenzahl) sowie von Regelungen  
zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung grund-  
sätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und  
Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt die vorliegende Satzung die höchstzuläs-  
sige Grundflächenzahl.

### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeit zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) er-  
folgt grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Die Ausnutzbarkeit durch die Festsetzung des geltenden Höchstwerts i.V.m. der Überschreitungs-  
möglichkeit nach § 19 (4) BauNVO soll dem angestrebten Charakter eines ländlichen Wohngebiets  
Rechnung i.S. des § 5a BauNVO tragen. Dies zeichnet sich u.a. dadurch aus, dass auf den mit  
Wohngebäuden bebauten Grundstücken oftmals untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen) sowie  
Lagerflächen für den privaten Brennholzgebrauch u.ä. vorhanden sind.

Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Planungsabsicht nach Errichtung von Wohngebäuden  
und dem Ziel nach Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung. Ebenso soll ein sparsamer und  
schonender Umgang mit Grund und Boden für die am künftigen Ortsrand gelegenen Grundstücke  
gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.

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 Aus-  
nutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist möglich.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird  
insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versie-  
gelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und bestimmte 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 Bauauschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme  
auf den Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im vorliegenden Planungsfall wegen  
des Fehlens eines städtebaulichen Erfordernisses verzichtet.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Das städtebauliche Erfordernis für die Steuerung der Hauptgebäude ergibt sich ebenfalls aus der  
Lage am Ortsrand sowie der Einbindung der künftigen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild.  
Die Festsetzung ist i.V.m. der Festlegung nach Umsetzung einer randlichen Eingrünung entlang  
den Grundstücksgrenzen zu sehen.

Gemäß den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung sollen die künftigen Hauptgebäude zur Straße hin orientiert werden. Die rückwärtigen Grundstücksteile sollen von Bebauung freigehalten werden. Diese Teilflächen übernehmen die Funktion als Garten- und Freifläche. Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen allenfalls als untergeordnete Nebenanlagen gemäß dem Regelungsgehalt der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zulässig.

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

##### **5.4.1 Ausgleichsfläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Fachbeitrag Naturschutz bedarf es der Bereitstellung einer externen Kompensationsmaßnahme.

Hierzu ist lt. dem o.a. Fachbeitrag eine Fläche von intensiver ackerbaulicher Nutzung in eine artenreiche Wiese zu überführen. Diese Maßnahme ist im Fachbeitrag mit „KM 2 Entwicklung von extensivem Grünland“ bezeichnet.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 6 dieser Begründung sowie den Fachbeitrag Naturschutz verwiesen. Hier sind weitergehende Ausführungen zur Maßnahme enthalten.

In der Ergänzungssatzung wird der betroffene Flächenteil des Flurstücks Flur 17, Nrn. 35 tlw. und 36 tlw. auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB einbezogen und entsprechend festgesetzt.

Auf diese Weise wird die planungsrechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme herbeigeführt.

Weitere Regelungen zum Zeitpunkt der Umsetzung, der dauerhaften Pflege und Kostenübernahme werden durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Ortsgemeinde und dem Maßnahmenträger getroffen.

##### **5.4.2 Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz ist entlang der im Satzungsgebiet gelegenen Flächenteile des Flurstücks Nrn. 35 und 36 eine randliche Eingrünung vorzusehen. Diese ist mit einer Breite von mindestens 1,5 m als Baum- und Strauchhecke anzulegen.

Dieses Flurstück liegt südlich des Erschließungswegs und stellt künftig den Ortsrand dar. Die Bepflanzung dient der Einbindung in das Landschaftsbild und dem Übergang der Bebauung in die freie Landschaft.

In der Ergänzungssatzung wird entlang der Grundstücksgrenze eine 4 m breite Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die o.a. Anpflanzung unter Berücksichtigung der Pflanzabstände gemäß Vorgaben des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz vorzunehmen.

Die Umsetzung dieser Maßnahme wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags gemäß den Ausführungen in Kapitel 5.4.1.

##### **5.4.3 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Bäume sind bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Damit wird die im Fachbeitrag Naturschutz aufgezeigte Vermeidungsmaßnahme VS1 umgesetzt.

## 6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BAUGB

Das Flurstück Gemarkung Pomster, Flur 17, Nr. 38 ist als Ausgleichsfläche aus dem Flurbereinigungsverfahren in der Gemarkung Pomster ausgewiesen. In der vorliegenden Erweiterung wird eine nachrichtliche Übernahme der auf einer anderen Rechtsgrundlage basierenden Festlegung als Ausgleichsfläche vorgenommen.

Mit der Erweiterung und Einbeziehung in den Geltungsbereich der Satzung wird die geltende Regelung als Ausgleichsfläche nicht aufgehoben und gilt unverändert. Insofern ändert sich am rechtlichen Status des Flurstücks Nr. 38 durch die Einbeziehung in das Satzungsgebiet nichts.

Gemäß dem Beiheft 3 des Wege- und Gewässerplans ist folgender Ausgleich festgelegt:

<b>Art der Maßnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Laubbaumreihe</li> </ul>
<b>Ziel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ersatzmaßnahme, Schaffung von Biotopverbundstrukturen in einer landwirtschaftlich genutzten Fläche und Aufwertung des Landschaftsbildes</li> </ul>
<b>Pflege</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mähen des Pflanzstreifens 1x/ Jahr nach dem 01. Juli</li> <li>▪ ggf. Beweidung zulassen</li> <li>▪ ggf. Schnittmaßnahmen, ggf. Nachpflanzungen</li> <li>▪ Kontrolle der Baumverankerung und Bindung innerhalb der ersten 7 Standjahre</li> <li>▪ Entfernen der Baumverankerung nach 7 Jahren</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	<p>In einem Ortstermin mit dem Dienstleistungszentrum Westerwald-Osteifel am 01.07.2021 wurde seitens der Behörde darauf hingewiesen, dass bei der Schaffung von Zufahrten die vorhandenen Bäume nicht tangiert werden dürfen.</p> <p>Einer Verlegung von Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur in die Wegeparzelle Nr. 38 wird zugestimmt, wobei durch etwaige Bauarbeiten die Laubbaumreihe (insbesondere die Wurzeln) nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Für einen Eingriff in die Ausgleichsfläche durch herzustellende Ein- und Ausfahrten zum jeweiligen Baugrundstück ist ein entsprechender Ausgleich notwendig. Diese Forderung wurde in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Fachbeitrags Naturschutz berücksichtigt.</p>

## 7 EINGRIFFSREGELUNG

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung ist der Nachweis zu führen, inwieweit durch die angestrebte Bebauung ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen kann. Grundlage für die Eingriffsermittlung bildet der künftige Inhalt der Ergänzungssatzung.

Aus § 1a Abs.3 BauGB ergibt sich die Notwendigkeit zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Darin wird bestimmt, dass eine Vermeidung sowie der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge

zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in den Abwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens einzubeziehen ist. Der landschaftsökologische Kompensationsbedarf eines Eingriffs leitet sich aus dem Umfang des Eingriffs sowie anrechenbarer Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ab.

In Rheinland-Pfalz wird der Kompensationsbedarf in der Regel anhand des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz“ von Mai 2021 ermittelt. Dieser baut auf ein standardisiertes Bewertungsverfahren bei dem sowohl die Schwere der Beeinträchtigung als auch der Wert der einzelnen Biotope vor und nach dem Eingriff mit einbezogen werden. Die nachfolgend abgebildete Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde durch das Planungsbüro Valerius, Dorsel, erstellt.

Code	Biotoptyp	BW / m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
BF2	Baumgruppe mittlere Ausprägung Abwertung wegen anthropogener Nutzung (Siedlungslärm, Beleuchtung, Bewegungsunruhe)	15	703	9.842,00
		-1		
		14		
EA1	Wiese, intensiv genutzt Abwertung wegen erheblicher anthropogener Nutzung (Lager Ziergarten)	15	739	9.607,00
		-2		
		13		
HT2	Lagerfläche	2	406	812,00
		0		
		2		
HA0	Acker (Ackergras)	7	2.542	17.794,00
		0		
		7		
HC3	Grünstreifen Straßenrand mit Baumbestand	11	367	4.037,00
		0		
		11		
VB3	Wirtschaftsweg	3	317	951,00
		0		
		3		
HN1	Nebengebäude	0	45	0,00
		0		
		0		
		<b>Summe</b>	<b>5.119</b>	<b>43.043,00</b>

Tabelle: Ermittlung des Biotopwertes vor dem Eingriff

Code	Biotoptyp	BW / m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
HC3	Grünstreifen mit Baumbestand abzüglich Einfahrten	11	335	3.685,00
		0		
		11		
BD2	randliche Eingrünung Strauchhecke junge Ausprägung B: 4,0 m	11	621	6.831,00
		0		
		11		
HN 1	Überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,4, zzgl. 50% = 0,6 von 3814 m <sup>2</sup>	0	2.288,4	0,00
		0		
HJ1	Nicht überbaubare Grundstücksfläche 40% von 3814 m <sup>2</sup>	7	1.525,6	10.679,20
		7		
HT 1	zwei Einfahrten im Grünstreifen Ausgleichfläche á 4 m * 4 m	0	32	0,00
		0		
VA3	Erschließung	0	317	0,00
		0		
<b>Summe</b>			<b>5.119</b>	<b>21.195,20</b>

Tabelle: Ermittlung des Biotopwertes nach dem Eingriff

<b>Gesamtbilanz</b>	
Biotopwert vor dem Eingriff	43043,00
Biotopwert nach dem Eingriff ohne Kompensation	21195,20
<b>ZS-Kompensationsbedarf aus Integrierter Biotopbewertung</b>	<b>21847,80</b>
zzgl. eBS: Faktor für vers. Fl. (2.637,40 m <sup>2</sup> ) + 32 m <sup>2</sup> (1:1) bestehende K-Fläche	1 2669,40
<b>Kompensationsbedarf aus der Integrierten Biotopbewertung</b>	<b>24517,20</b>

Tabelle: Bilanz resultierende K-Bedarf

Nach Abzug des errechneten Eingriffs-/Kompensationswertes, ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 24.517,20 WP.

Darin enthalten ist der Eingriff in bestehende K-Flächen (Grünstreifen mit Baumbestand). Es wird davon ausgegangen, dass die Einfahrten mit einer Größe von 2\*16 m<sup>2</sup> so angelegt werden, dass alle Bäume ohne Beeinträchtigungen (Verdichtungen) erhalten bleiben. Demzufolge wird eine 1:1 Ausgleich angesetzt.

In der folgenden Tabelle erfolgt die Gegenüberstellung des IST- und ZIEL-Zustands der Kompensationsfläche.

Code	Biototyp	BW / m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
HA0	Acker	6 0 6	2.850	17.100,00
<b>Summe</b>			<b>2.850</b>	<b>17.100,00</b>

Tabelle: Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche im IST-Zustand

Code	Biototyp	BW / m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
ED1	Entwicklung von artenreichem Grünland	17 1,2 14,16667	2.850	40.375,00
BF3	Baumpflanzung, junge Ausprägung 10 St- StU 12-14 cm => 13*10 = 130	11 0 11		1.430,00
<b>Summe</b>			<b>0</b>	<b>41.805,00</b>

Tabelle: Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche im ZIEL-Zustand (Prognose)

Gesamtbilanz K-Fläche	
Biotopwert IST-Zustand	17.100,00
Biotopwert ZIEL-Zustand	41.805,00
<b>resultierender Kompensationswert</b>	<b>24.705,00</b>

Tabelle: Gesamtbilanz Kompensationsfläche

## Zusammenfassung Flächenbilanz:

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Kompensationsbedarf aus der Integrierten Biotopbewertung | 24.517,20 WP |
| 2. Gesamtbilanz Kompensationsfläche                         | 24.705,00 WP |

**Ergebnis Kompensationsbedarf (Überkompensation)****187,50 WP**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im Fachbeitrag Naturschutz die folgenden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

- **KM 1: Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke**

Gemäß Maßnahmenplan sind die Flurstücke 36 tlw. und 175 tlw. mit einer Baum- und Strauchhecke zu versehen, die entlang der Grundstücksgrenze anzulegen und dauerhaft zu pflegen ist (Breite 4,0 m).

Es bedarf keiner „versteckten“ baulichen Anlage, sondern der harmonischen Einbindung der Baukörper durch eine Bepflanzung mit standorttypischen und heimischen Gehölzen. Die Gehölze sind ordnungsgemäß zu pflanzen und zu pflegen und ggf. vor Verbiss im Falle einer Beweidung zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

### Pflanzschema (Strauchhecke/integrierte Laubbäume)

Gleichseitiger Dreieckverband: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden ein gleichseitiges Dreieck. Auf diese Weise entsteht in kurzer Zeit ein dichter Gehölzkomplex, der sowohl eine harmonische Einbindung der Baumaßnahme in die Landschaft als auch für eine Vielzahl von Lebewesen ein hochwertiges Habitat darstellt.

### Prinzip-Skizze der kombinierten Strauchhecke mit integrierter Laubbaumpflanzung

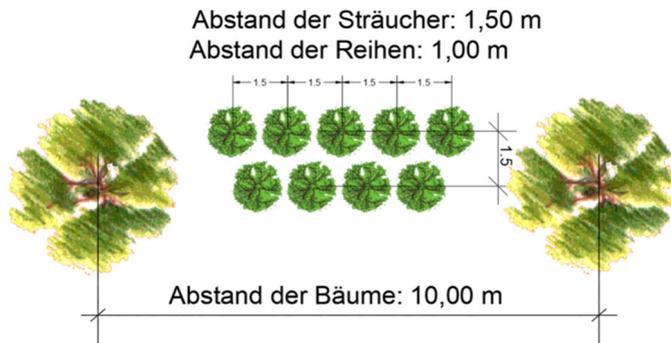


Abbildung1: Pflanzschema Baum- und Strauchhecke mit einer Breite von 1,5 m

Die Sträucher der nachfolgenden Auswahl sind gleichmäßig in der anzulegenden Hecke durch Gruppenpflanzungen vorzusehen. Ein Heckenabschnitt (Komplex) sollte eine Länge von rund 6,0 m der gleichen Art aufweisen. Es werden pro Komplex min. 9 Pflanzen einer der u.a. Straucharten verwendet. Durch die Gruppenpflanzung wird vermieden, dass bei unterschiedlichem Wuchsverhalten, schwächere Arten unterdrückt werden. Ein freier Wechsel der Komplexe ist anzustreben. Die Höhe der Hecke sollte langfristig zwischen 1,5 und 2,0 Metern betragen. In die Strauchhecke sind 10 Laubbäume II. Ordnung zu integrieren bzw. im Randbereich zu pflanzen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 12-15 m (Stamm-Stamm-Abstand).

#### Pflanzenauswahl Sträucher

Gemeiner Schneeball (*Viburnum lantana*)  
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Hainbuche (*Corylus avellana*)  
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)

#### Pflanzqualität

Sträucher (siehe Pflanzliste)  
 verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm

#### Pflanzenauswahl Bäume II. Größenordnung

Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )

### Pflanzqualität der Laubbäume

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 12/14 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

### ▪ **KM 2 Entwicklung von extensivem Grünland**

Die gemäß Maßnahmenplan gekennzeichnete Fläche (Nrn. 35 tlw. und 36 tlw.) ist von intensiver ackerbaulicher Nutzung in eine artenreiche Wiese zu überführen.

Eine Mahd nach Vorbereitung der Fläche erfolgt zweimal/Jahr, die erste Mahd erfolgt ab Mitte Juni, die zweite ab Mitte September. Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Ein Einsatz von Kunstdünger ist nach der Ansaat zu vermeiden. Es ist das folgende Saatgut oder ein vergleichbares Produkt zu verwenden:

- Region: UG 7- Rheinisches Bergland
- Saatgutzusammensetzung: Magerrasen basisch (70% Gräser, 30% Kräuter und Leguminosen)
- Saatstärke: 3-5 g/m<sup>2</sup>; in Böschungslagen bis 7g/m<sup>2</sup>

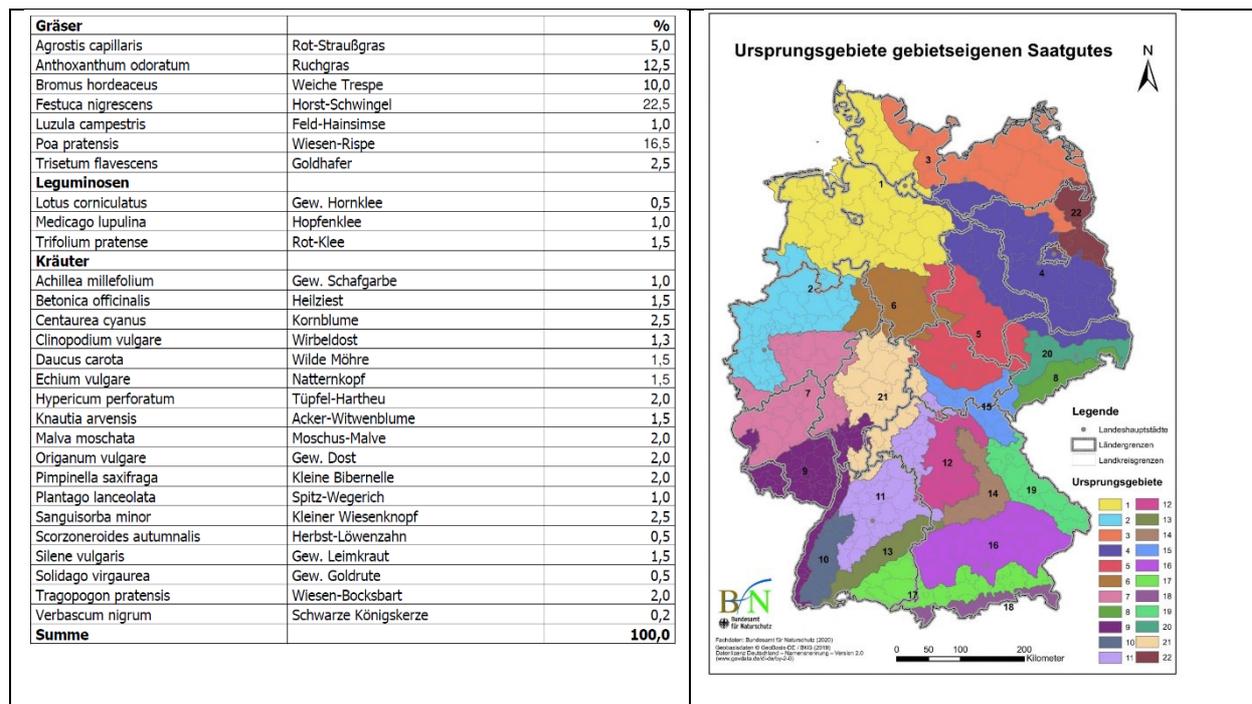


Abbildung 2: Saatgutzusammensetzung UG 7 und Übersichtskarte gebietseigenes Saatgut ((Quelle: BfN, 2022))

### **Durchführung der Maßnahmen**

Die Pflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens auf dem jeweiligen Baugrundstück umzusetzen.

Weitergehende Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag gemäß den Ausführungen in Kapitel 5.3.1 dieser Begründung geregelt.

---

## **8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung soll über das örtliche Netz sichergestellt werden.

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung eines Vorhabens erfolgt im Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung auf der Grundlage des § 34 BauGB, wobei die in der Satzung enthaltenen Festsetzungen als Ergänzung hinzutreten. Eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB ist die gesicherte Erschließung (§ 34 (1) BauGB). Nur wenn eine gesicherte Erschließung vorliegt, ist ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig.

Insofern ist der entsprechende Nachweis in der Planvollzugsebene durch den jeweiligen Bauherren zu führen. Hierbei sind grundsätzlich die wasserrechtlichen Vorgaben des Landeswassergesetzes zur Beseitigung des Niederschlagswassers als öffentlicher Belang verbindlich – also auch ohne entsprechende Festsetzung in der Ebene der Ergänzungssatzung - zu berücksichtigen und so weit wie möglich umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen soll für das Satzungsgebiet die Abwasserbeseitigung über die vorhandene Kanalisation gewährleistet werden.

Abschließend ist dies in der Planvollzugsebene durch den jeweiligen Grundstückseigentümer nachzuweisen.

### **8.3 Starkregenvorsorge**

Gemäß der Starkregenkarte Rheinland-Pfalz liegt das Flurstück in einem sturzflutgefährdeten Bereich.

Für eine planende Gemeinde besteht in der Bauleitplanung u.a. die Pflicht, die Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu gewährleisten und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Dies verpflichtet die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Bauleitplanung vorbeugende Maßnahmen für einen hinreichenden Schutz bzw. eine ordnungsgemäße Erschließung herbeizuführen.

Um für die nachfolgenden Planungsebenen einen frühzeitigen Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. einer möglichen Gefährdung durch Starkregenereignisse geben zu können, wird auf der Grundlage des § 9 (6a) BauGB eine nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Die nachrichtliche Übernahme bringt zum Ausdruck, dass es sich beim vorliegenden Gebiet um ein sturzflutgefährdetes Gebiet handelt, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse i.S. des § 78 (d) WHG entstehen können.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen wie zum Beispiel eine hochwasserangepasste Bauweise und/ oder Notwasserwege zum schadlosen Abfluss des Wassers, Kombinationsbauwerks aus Mulde und Wall u.a. zu berücksichtigen. Die Verlagerung in die Planvollzugsebene ist im vorliegenden Planungsfall möglich, da bereits heute eine Bebauung vorhanden ist. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt besteht die Pflicht des privaten Eigentümers, für sein Anwesen eine entsprechende Starkregenvorsorge zu betreiben. In der Planvollzugsebene stehen hinreichende Rechtsgrundlagen zur Verfügung, die eine Umsetzung einer starkregenangepassten Bebauung und Grundstücksgestaltung gewährleisten. So ergeben sich die Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse aus den gesetzlichen Regelungen des

Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie den §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz für jede Privatperson.

#### **8.4 Stromversorgung**

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

---

### **9 BODENORDNUNG**

---

Für etwaige bodenordnerische Maßnahmen wird ein förmliches Verfahren nach §§ 45 ff BauGB nicht notwendig.