

Ergänzungssatzung
„Uderter Weg“
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Ortsgemeinde Ratzert
Verbandsgemeinde Puderbach
Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Begründung

in der Fassung für
die Beteiligung / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
BauGB

Bearbeitungsstand: 17. November 2025
32 Seiten

Ergänzungssatzung „Uderter Weg“ – Ortsgemeinde Ratzert

Übersichten, Inhaltsverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Bearbeitungsstand: 17. November 2025

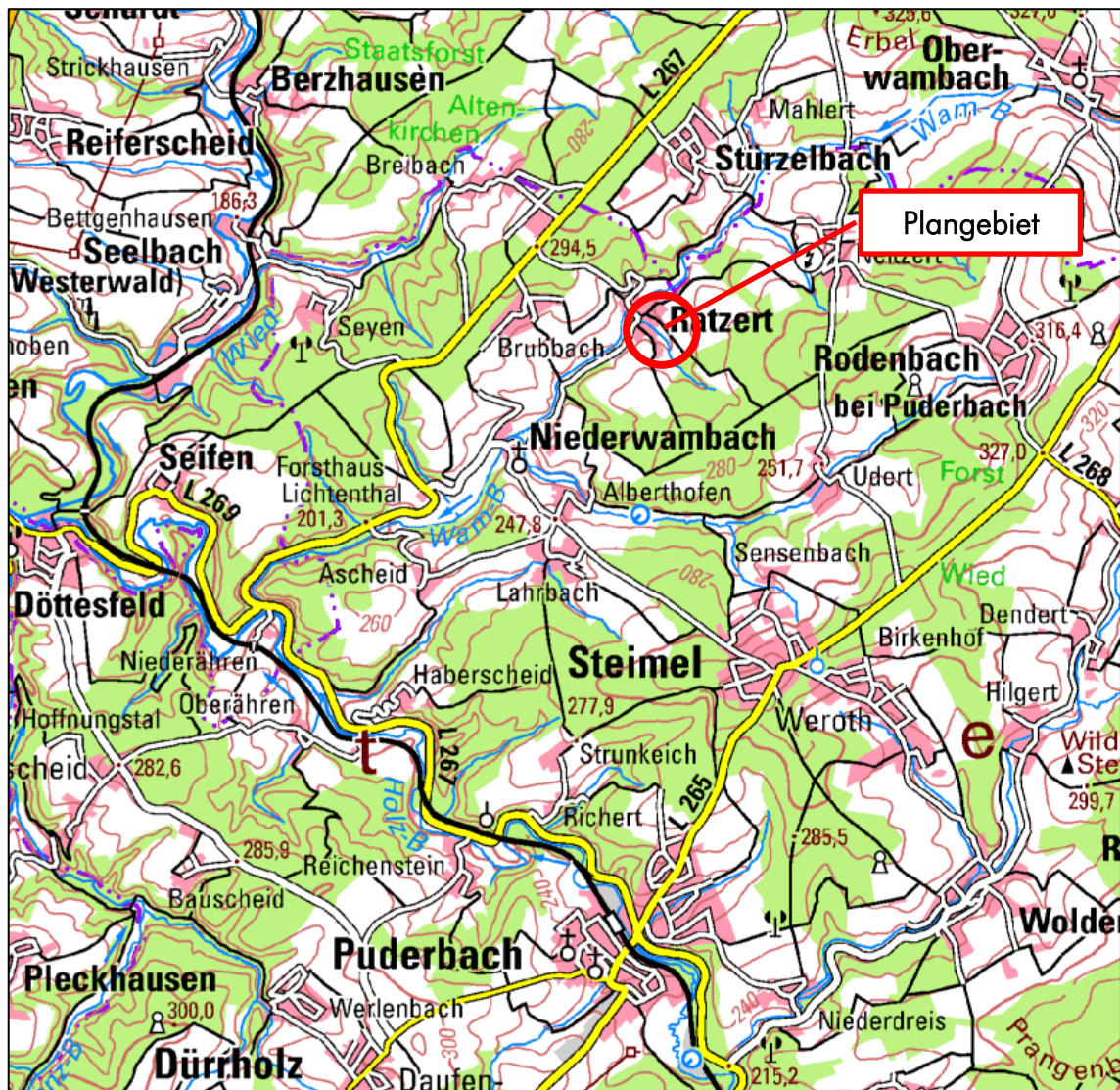


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS RLP)

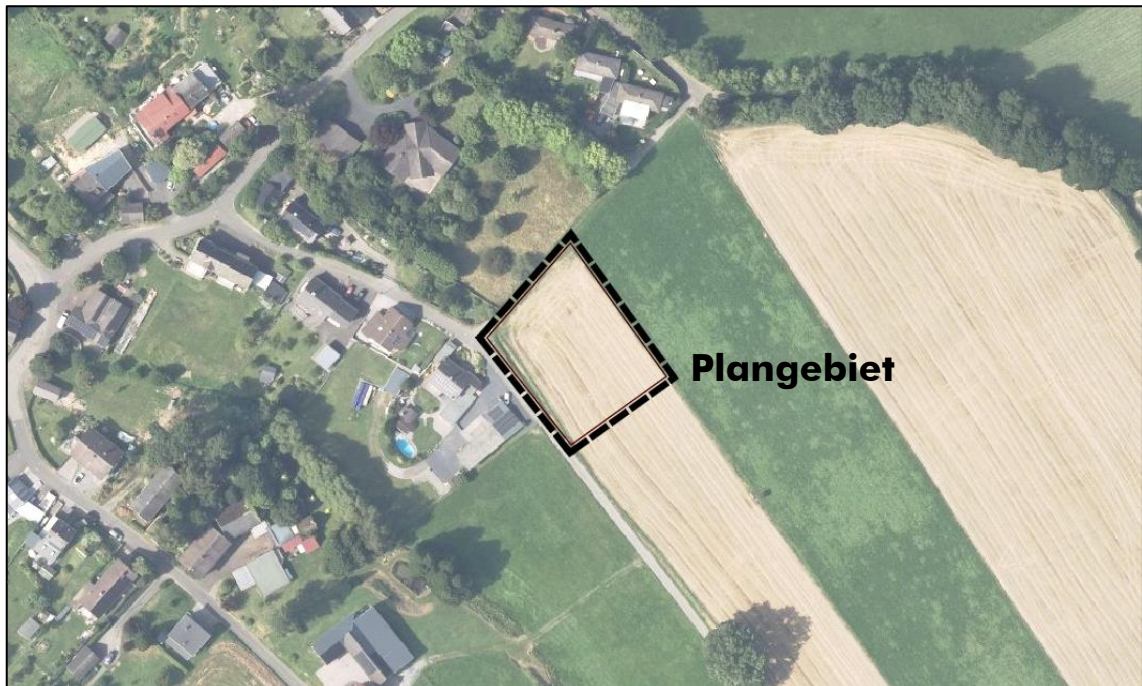


Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

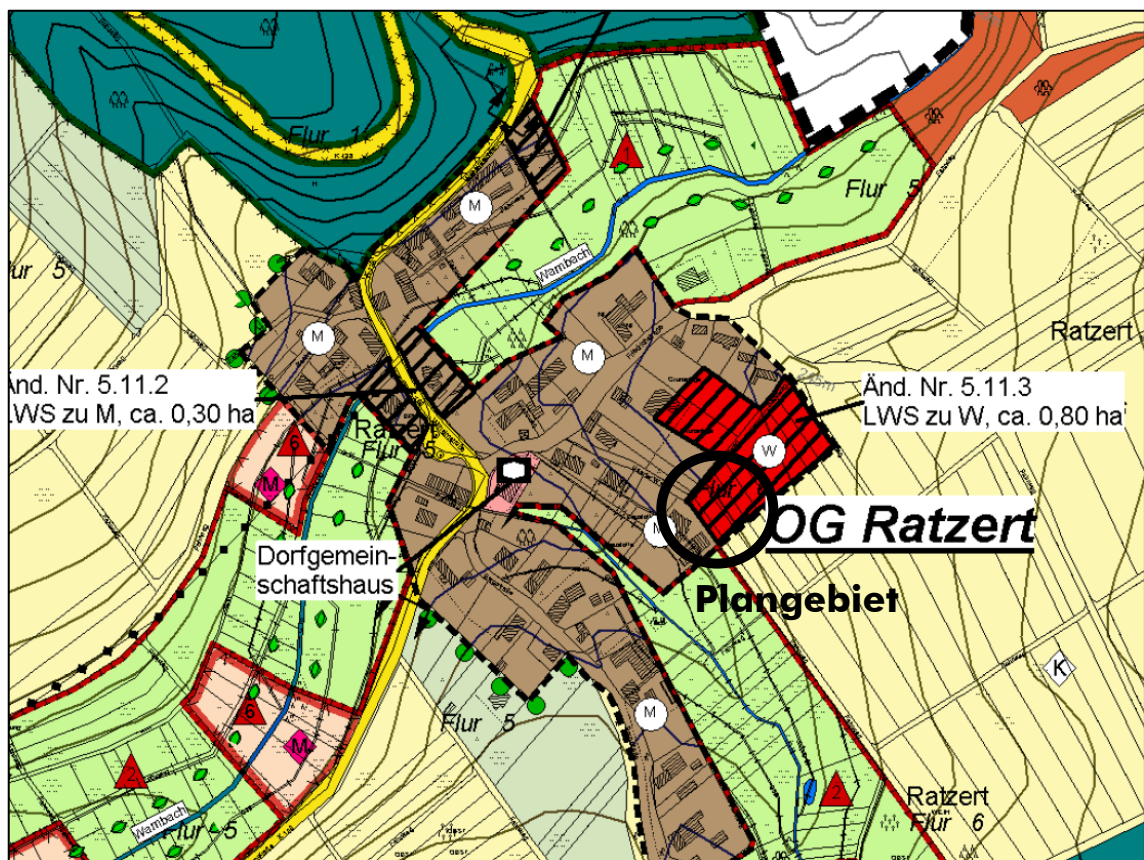


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach



Abb. 4: Plangebiet im November 2025 (Blick Richtung Nordwesten)



Abb. 5: Plangebiet im November 2025 (Blick Richtung Südosten)

Inhaltsverzeichnis

I.	Festsetzungen und Hinweise.....	I-1
A.	Inhalte	I-2
B.	Textliche Festsetzungen.....	I-3
1.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-3
2.	Höhenlage (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).....	I-3
3.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	I-4
4.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).....	I-4
5.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	I-4
C.	Hinweise	I-5
1.	Hinweise zu möglichen Kampfmitteln	I-5
2.	Hinweise für die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen und der Bebauung	I-5
3.	Hinweise zum Umgang mit Außengebietswasser	I-7
4.	Auswahl heimischer Laubgehölze.....	I-10
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-11
II.	Begründung	II-1
A.	Verfahren	II-2
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-3
C.	Planungsanlass und Planungsziele	II-5
D.	Erläuterung der Planung	II-5
E.	Begründung der Festsetzungen.....	II-7
F.	Umweltbelange.....	II-8
G.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	II-20

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Ergänzungssatzung
„Uderter Weg“
Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Ortsgemeinde Ratzert
Verbandsgemeinde Puderbach
Rheinland-Pfalz

I. Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
die Beteiligung / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
BauGB

A. Inhalte

Bestandteile der Planung

Bestandteile der Ergänzungssatzung sind

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

beigefügt sind

- Begründung

Verbindlichkeit

- Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

B. Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen bestimmen nur die Höhe von Gebäuden sowie landschaftspflegerische Maßnahmen, die insbesondere dem Ausgleich und der Kompensation der durch die neue Bebauung zulässigen / entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dienen. Die zulässige Bebauung richtet sich darüber hinaus nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 15 BauNVO.

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

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses („Firsthöhe“) darf 9,00 m nicht überschreiten.

Das senkrechte Maß zwischen der Traufe und der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses („Traufhöhe“) darf 6,50 m nicht überschreiten.

Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mindestens 2 gegenüberliegenden Gebäudeseiten (Sattel-, Walm- und versetztes Pultdach) und mindestens 2/3 der jeweiligen Traufseite einzuhalten.

Bei einseitigen Pultdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Wandhöhe für alle Gebäudeseiten.

Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Höhe der umlaufenden Attika über dem obersten Geschoss. Ein zusätzliches Staffelgeschoss über dem 2. Vollgeschoss ist nicht zulässig.

Überschreitungen der festgesetzten Höhen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile können als Ausnahme zugelassen werden.

2. Höhenlage (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses darf maximal 0,50 m über der natürlichen Geländehöhe (ca. 240 m über NHN) liegen, gemessen am höchsten Geländepunkt bezogen auf den jeweiligen Gebäudegrundriss.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die private Grünfläche sind in eine struktur- und artenreiche (Streuobst-)Wiese zu überführen. Hierzu sind 10 standortgerechte Obst- oder heimische Wildobstbäume als Hochstämmen zu pflanzen. Die derzeitige Ackerfläche ist als Wildblumenwiese mit Saatgut regionaler Herkunft (autochthones Saatgut) anzusäen. Die Wiese ist frühestens ab Mitte Juni 2-3mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf der privaten Grünfläche sind 10 standortgerechte Obst- oder heimische Wildobstbäume als Hochstämmen fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Angängige Bäume sind zu ersetzen.

Bei Gebäuden mit Flachdach sind mindestens 80 % der Dachfläche zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Das gilt auch für Garagen und Carports.

Alle nicht baulich genutzten Flächen des Baugrundstücks sind flächendeckend mit standortgerechten Gräsern, Kräutern oder Laubgehölzen zu begrünen.

5. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

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

C. Hinweise

1. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Funde von Kampfmitteln können nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten der Bauherren durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen und der Bebauung

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten.

Die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung wird grundsätzlich empfohlen. Das gilt insbesondere, wenn bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auftreten.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma). Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz befinden sich auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/fag-geoldg.html>.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.

Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.

Der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege sind keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich jedoch um potenziell fossilführende Gesteine. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an folgende Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§§ 16-20 DSchG RLP). Über den Beginn von Erdarbeiten ist die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die Telefonnummer 0261 6675-3032.

Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 Euro geahndet werden.

Es liegen keine Daten zum Radonpotenzial vor.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen oder anderen Sekundärbaustoffen (z.B. Schlacken, Aschen) darf nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis erfolgen.

Die einschlägigen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Technischen Regel –Arbeitsblatt DVGW W 405 – sicherzustellen und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) zu beachten und umzusetzen.

3. Hinweise zum Umgang mit Außengebietswasser

Wie die nachfolgenden Luftbilder und Abbildungen zeigen, wurde im Bereich des Plangebietes am Uderter Weg zwischen 2015 und 2017 ein Graben hergestellt, mit dem Regenwasser abgefangen und abgeleitet wird, das der Topografie folgend von den östlichen Ackerflächen in Richtung der südwestlich des Uderter Weges vorhandenen Wohnbebauung fließt und dort zu Überflutungen und Schäden führte.



Abb. 6: Luftbild von 2015 (Quelle LANIS RLP)

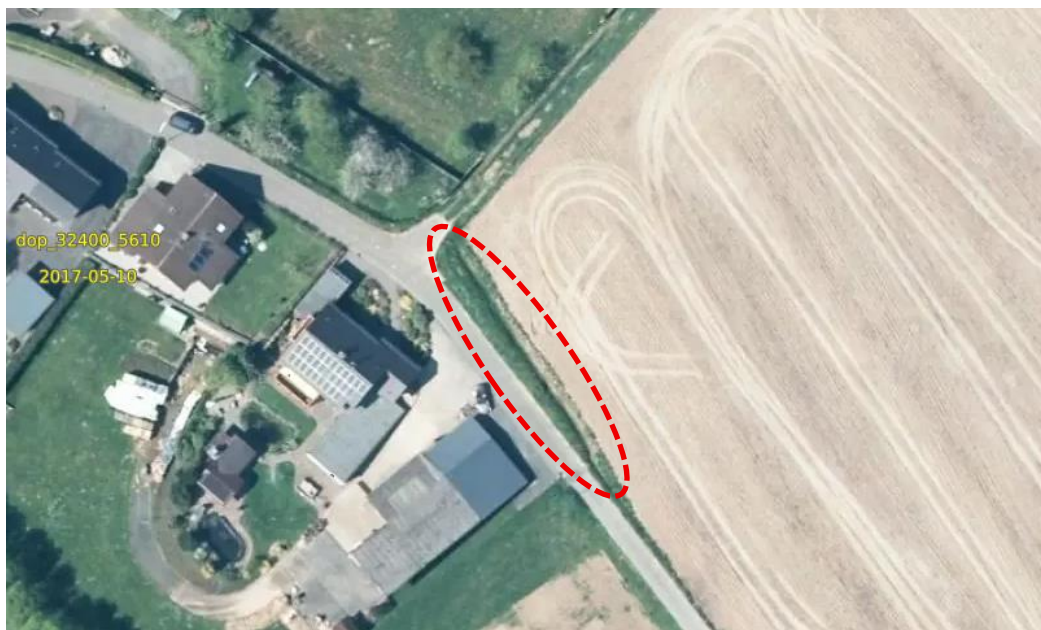


Abb. 7: Luftbild von 2017 (Quelle LANIS RLP)



Abb. 8: Graben im November 2025

Wie das Foto zeigt, hat der Uderter Weg eine Querneigung zur südwestlichen Wohnbebauung und der am Fahrbahnrand vorhandene Tiefbord bietet keine ausreichende Wasserführung, um bei Starkregen vom Acker zufließendes Regenwasser von dem gegenüber der Straße tiefer gelegenen Wohnhaus anzuhalten. Mit der Herstellung des Grabens wurde dieses Schadensrisiko behoben. Das Wasser aus dem Graben wird schadlos für die Bebauung nach Südwesten abgeleitet.



Abb. 9: Ableitung aus dem Graben

Da sich im Zuge der geplanten baulichen Nutzung der Regenwasserabfluss von den Ackerflächen verändern wird, ist ein großer Teil des Grabens künftig nicht mehr erforderlich. Der Graben kann so von Südosten her an der Ableitstelle enden und der Teilbereich vor dem neuen Baugrundstück verfüllt werden.

Um das zufließende Regenwasser künftig von dem neuen Baugrundstück fern zu halten, soll ersatzweise eine Geländemodellierung als Erdwall oder Mulde bzw. Graben am nordöstlichen Rand neu errichtet werden. Der Bereich, in dem die Geländemodellierung erfolgen soll, ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Lage kann bei der Realisierung an die Grundstücksnutzung angepasst werden.

Das Regenwasser kann so umgelenkt und über die Vegetation breitflächig sowie schadlos für Dritte auf der südöstlichen Grünfläche abfließen. Vor dem Uderter Weg wird dann wieder der verbleibende Teil des Grabens für die Ableitung wirksam und nimmt dort das Regenwasser auf.

Das Wasser fließt nach Südwesten einem namenlosen Gewässer zu, das südlich der Ortslage von Ratzert in den Wambach mündet.



Abb. 10: Gewässer III. Ordnung südwestlich des Plangebietes

4. Auswahl heimischer Laubgehölze

Bäume I. Ordnung

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*,
Esche - *Fraxinus excelsior*,
Rotbuche - *Fagus sylvatica*,
Stieleiche - *Quercus robur*,
Traubeneiche - *Quercus petraea*,
Silberweide - *Salix alba*

Heimische Sträucher

Brombeere - *Rubus fruticosus*,
Gewöhnliche Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*,
Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*,
Hasel - *Corylus avellana*,
Hundsrose - *Rosa canina*,
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*,
Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*
Schlehe - *Prunus spinosa*,
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*,
Traubenholunder - *Sambucus racemosa*,
Weißdorn-Arten - *Crataegus spec.*

Obstbäume (Pflanzung als Hochstämme)

Alte, heimische Apfel-, Birnen- und Pflaumenarten und -sorten:

"Boskop",
"Bunte Julibirne",
"Gellerts Butterbirne",
"Goldparmäne",
"Große Grüne Reneklode",
"Große Grüne",
"Jakob Lebel",
"Kaiser Wilhelm",
"Schweizer Wasserbirne",
"Wangenheims Frühzwetsche",
"Weißer Klarapfel".

Bäume II. Ordnung

Eberesche - *Sorbus aucuparia*,
Feldahorn - *Acer campestre*,
Hainbuche - *Carpinus betulus*,
Salweide - *Salix caprea*,
Schwarzerle - *Alnus glutinosa*,
Vogelkirsche - *Prunus avium*

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde Ratzert
Gerd Schumacher
Vorsitzender des Ortsgemeinderates

.....
Ratzert,

Ausgefertigt:

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

Ortsgemeinde Ratzert
Gerd Schumacher
Vorsitzender des Ortsgemeinderates

.....
Ratzert,

Ergänzungssatzung
„Uderter Weg“
Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Ortsgemeinde Ratzert
Verbandsgemeinde Puderbach
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
die Beteiligung / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
BauGB

A. Verfahren

Die Ortsgemeinde Ratzert hat in öffentlicher Sitzung am die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Uderter Weg“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde in der Heimat- und Bürgerzeitung der Verbandsgemeinde Puderbach ortsüblich bekannt gemacht.

Die Offenlage/Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand vom bis statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / Mail vom beteiligt. Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen hat der Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

Die allgemeinen Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind gem. § 34 Abs. 5 BauGB im vorliegenden Falle gegeben:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (unter Berücksichtigung einer angemessenen landschaftlichen Eingrünung).
- Die durch die Satzung zugelassenen Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete.

Gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB können die Gemeinden einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Dies bedeutet insbesondere, dass aus dem angrenzenden Innenbereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen abgeleitet werden können. In räumlicher Hinsicht ist daher die Reichweite der Prägung aus dem angrenzenden bebauten Bereich auf die Außenbereichsfläche insoweit maßgeblich, als damit auch die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der bisherigen Außenbereichsfläche entnommen werden können. Die Voraussetzung einer Ableitung der erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale aus der angrenzenden Bebauung ist bei der vorliegenden Satzung gegeben.

Eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Bei der vorliegenden Ergänzungssatzung ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gem. § 34 Abs. 6 ist für diese Satzung die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Die Textlichen Festsetzungen dieser Satzung treffen nur Vorgaben, die der Eingriffsminimierung (Maß der baulichen Nutzung) sowie dem Ausgleich und der Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft dienen.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) und dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Die Verordnung zum Hochwasserschutz bezieht sich auf raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung. Bei der vorliegenden Satzung geht es um die Einbeziehung von einem bereits erschlossenen potenziellen Baugrundstück in die im Zusammenhang bebaute Ortslage nach § 34 BauGB. Dabei handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung. Ungeachtet dessen sind unmittelbar keine Gewässer oder sonstigen Belange des Hochwasserschutzes betroffen. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind in Kapitel F „Umweltbelange“ behandelt. In den Hinweisen sind zudem umfangreiche Informationen zur Ableitung von Außengebietswasser aufgeführt.

Regionaler Raumordnungsplan

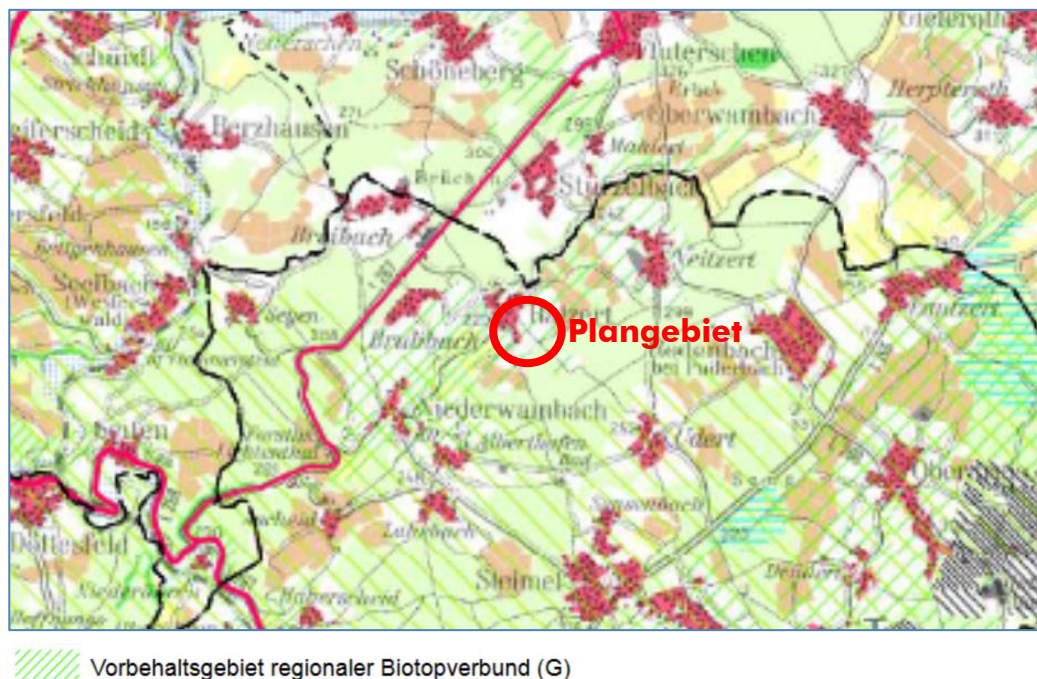


Abb. 11: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan
Mittelrhein-Westernwald

Laut dem Regionalplan liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund. Der geplanten Erweiterung der wohnbaulich genutzten Ortslage auf den intensiv genutzten Ackerflächen stehen diese Vorgaben nicht entgegen, zumal die bauliche Nutzung im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach als Vorbereitender Bauleitplanung enthalten und vorgeesehen ist.

Landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen stehen im Anschluss in der Landschaft weiterhin in großem Umfang als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung.

Bei der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan werden die Belange und Anforderungen der Landesplanung und Raumordnung berücksichtigt und in die Abwägung und planerische Entscheidung eingestellt. Das gilt auch für ein Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund.

Flächennutzungsplan

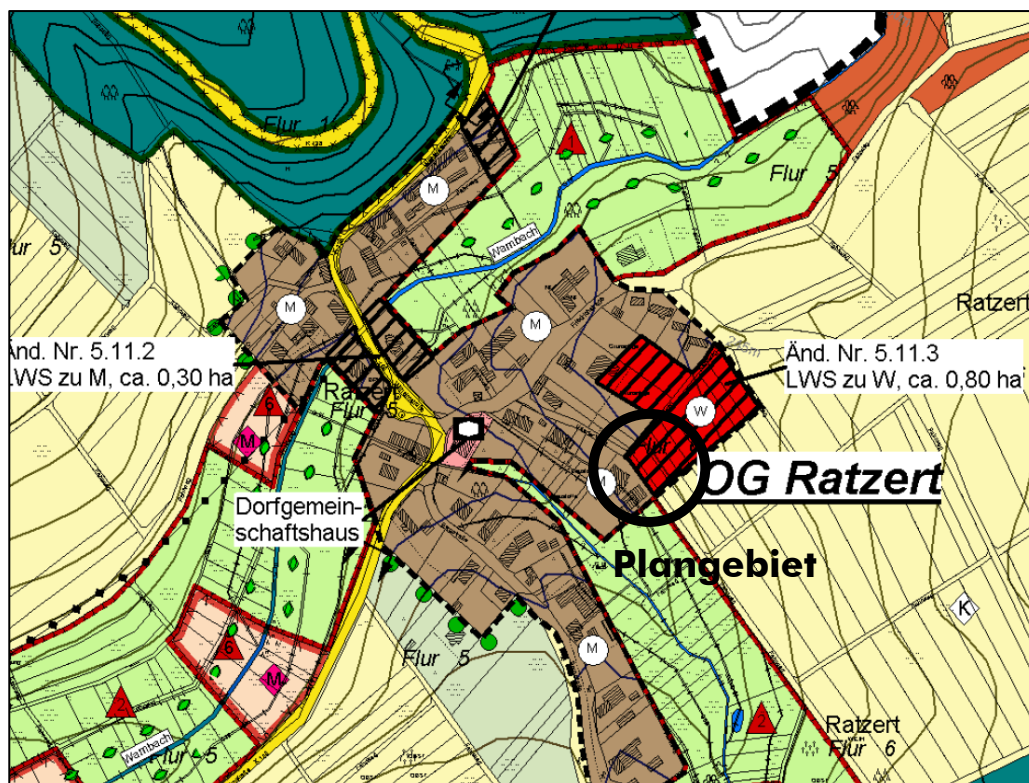


Abb. 12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Wie die Abbildung zeigt, ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

UVP-Gesetz

Das UVP-Gesetz sieht in Anlage 1 Nr. 18.7 eine allgemeine Vorprüfung ab einer Flächengröße von 20.000 m² Baufläche vor. Die in dieser Satzung vorgesehene Baufläche liegt mit etwa 1.400 qm weit unterhalb dieses Wertes. Gemäß § 3b Abs. 3 Satz 4 UVP-G ist das Plangebiet als gesonderte Fläche zu betrachten. Sonstige rechtskräftige Bebauungspläne oder Satzungen sowie die vorhandene Bebauung in der Umgebung werden bei der Ermittlung der Flächen-Kriterien für die UVP-Pflicht nicht angerechnet.

C. Planungsanlass und Planungsziele

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die Erschließung bereits vorhanden ist und auch die sonstigen Voraussetzungen für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfüllt sind, wird die vorliegende Ergänzungssatzung zur Schaffung des Baurechts aufgestellt.

Zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des Ergänzungssatzung „Uderter Weg“ soll zwischen der Ortsgemeinde Ratzert und der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen werden.

D. Erläuterung der Planung

Planzeichnung

In der Planzeichnung wird für die neue Baufläche einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entsprechend keine Gebietsart nach §§ 2 bis 11 BauNVO festgesetzt, sondern auf das Baurecht nach § 34 BauGB verwiesen. Baugrenzen mit einem Abstand von 6 m und 26 m zum Uderter Weg als Erschließung sollen jedoch die Flächen festsetzen, auf denen ein oder zwei Wohnhäuser errichtet werden dürfen. Die Häuser sollen nicht zu nah an der Straße stehen, um insbesondere ausreichend Parkraum vor dem Haus zu gewährleisten, aber auch nicht zu weit abgerückt sein, um die Länge von Zugängen und Zufahrten und somit die Versiegelung von Bodenflächen zu minimieren.

Zur landschaftlichen Einbindung ist auf der Ostseite und Südseite der neuen Baufläche eine private Grünfläche festgesetzt, die mit standortgerechten Obst- oder heimischen Wildobstbäumen bepflanzt und extensiv als artenreiche Wiese gepflegt werden soll. Die Baumpflanzungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Grünfläche dient gemäß nachrichtlicher Darstellung auch zur schadlosen Ableitung von Aßengebietswasser.

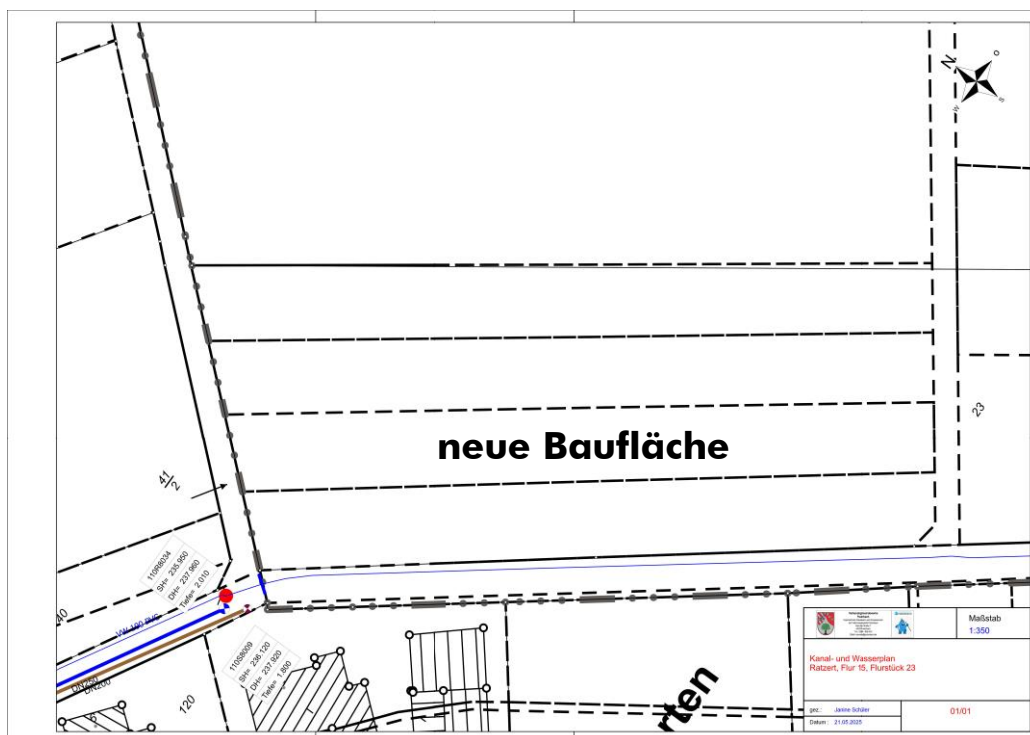
Baufläche nach § 34 BauGB	ca. 1.400 m ²
Private Grünflächen	ca. 830 m ²
Gesamtfläche des Ergänzungssatzung	ca. 2.230 m ²

Erschließung

Die Erschließung der neuen Baufläche erfolgt vom Uderter Weg aus.

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll über Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Für die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) sollen ebenfalls Anschlüsse an das bestehende Kanalnetz der Verbandsgemeindewerke Puderbach (Trennsystem) erfolgen. Das Trennsystem ist dafür ausreichend dimensioniert.



Trennsystem (Regenwasserkanal blau, Schmutzwasserkanal braun)

Wasserleitung (hellblau)

Abb. 13: Lageplan der vorhandenen Kanalisation

Wie in der Abbildung zu erkennen, liegen bis fast zur neuen Baufläche bereits ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal sowie eine Wasserleitung.

Der Anschluss ist ggf. über „überlange“ Hausanschlussleitungen möglich.

E. Begründung der Festsetzungen

Einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entsprechend wird keine Art der baulichen Nutzung bzw. Gebietsart nach §§ 2 bis 11 BauNVO festgesetzt, sondern auf das Baurecht nach § 34 BauGB verwiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Ebenfalls einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entsprechend wird kein Maß der baulichen Nutzung in Form einer Grund- oder Geschossflächenzahl festgesetzt. Diese Vorgaben richten sich wiederum nach § 34 BauGB bzw. der Umgebungsbebauung.

Um im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, sollen die Festsetzungen der Satzung jedoch sicherstellen, dass eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB könnte ggf. dazu führen, dass nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen würde. Dem möchte die Ortsgemeinde vorsorglich entgegenwirken. Es wird daher verbindlich festgesetzt, dass zwei Vollgeschosse zulässig sind. Dies trägt dabei dem Ziel einer effektiven Nutzung der verfügbaren Wohnbauflächen Rechnung.

Zusätzlich ist jedoch die Gebäudehöhe so eingeschränkt, dass keine unerwünscht hohen und im Orts- und Landschaftsbild störend wirkenden Gebäude entstehen können. Der höchste Punkt des Gebäudes darf 9,00 m über dem Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses nicht überschreiten. Zusätzlich wird die Traufhöhe auf 6,50 m festgesetzt, welche auf mindestens 2 gegenüberliegenden Gebäudeseiten und mindestens 2/3 der jeweiligen Traufseite einzuhalten ist. Bei einseitigen Pultdächern gilt die Traufhöhe hingegen als maximale Wandhöhe für alle Gebäudeseiten. So sollen übermäßig hoch wirkende Gebäude ausgeschlossen werden. Um zu vermeiden, dass ein ggf. errichteter Keller zu weit aus dem Gelände herausragt und sich zu dem Maß der auf das unterste Vollgeschoss bezogenen Firsthöhe auf eine Gesamthöhe von deutlich über 9,50 m addiert, ist die Höhenlage des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses auf 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegend festgesetzt.

Artenschutz / Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur landschaftlichen Einbindung ist entlang der südlichen und östlichen Grenzen der neuen Baufläche eine private Grünfläche festgesetzt, die als artenreiche Wiese mit standortgerechten Obst- oder heimischen Wildobstbäumen bepflanzt werden muss. Die private Grünfläche dient zudem als Ausgleich für die durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Über die Maßnahmen auf der privaten Grünfläche hinaus sind Flachdächer zum mindestens 80 % zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Das gilt auch für Garagen und Carports. Zudem sind alle nicht baulich genutzten Flächen des Baugrundstücks flächendeckend mit standortgerechten Gräsern, Kräutern oder Laubgehölzen zu begrünen.

F. Umweltbelange

FFH-Prüfung

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung auf FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in etwa 10 km Entfernung.

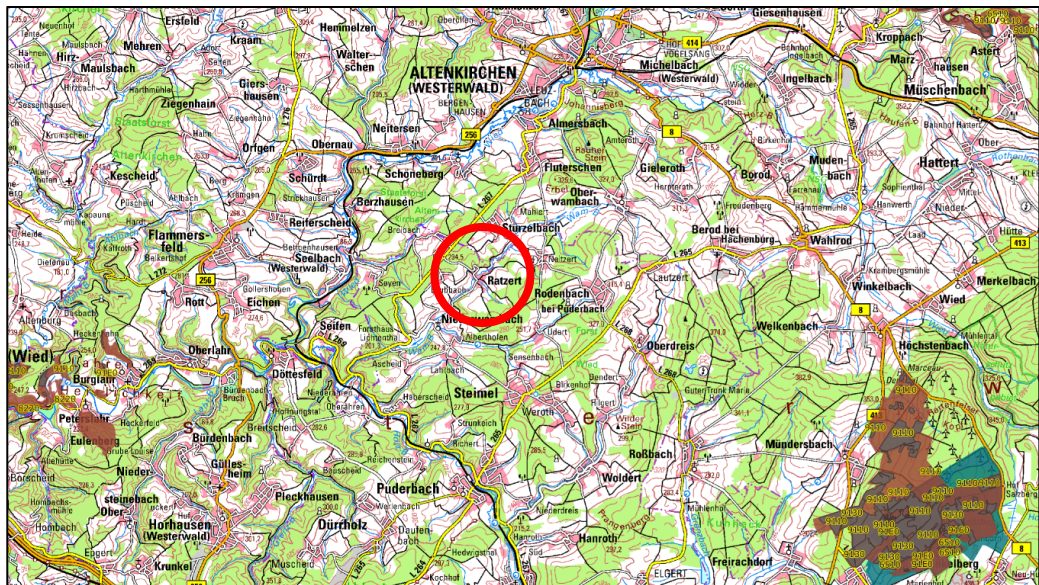


Abb. 14: Natura 2000-Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Schutzgebiete gemäß Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz

Von der Aufstellung der Ergänzungssatzung sind keine Schutzgebiete oder sonstige schutzwürdigen Lebensräume betroffen.

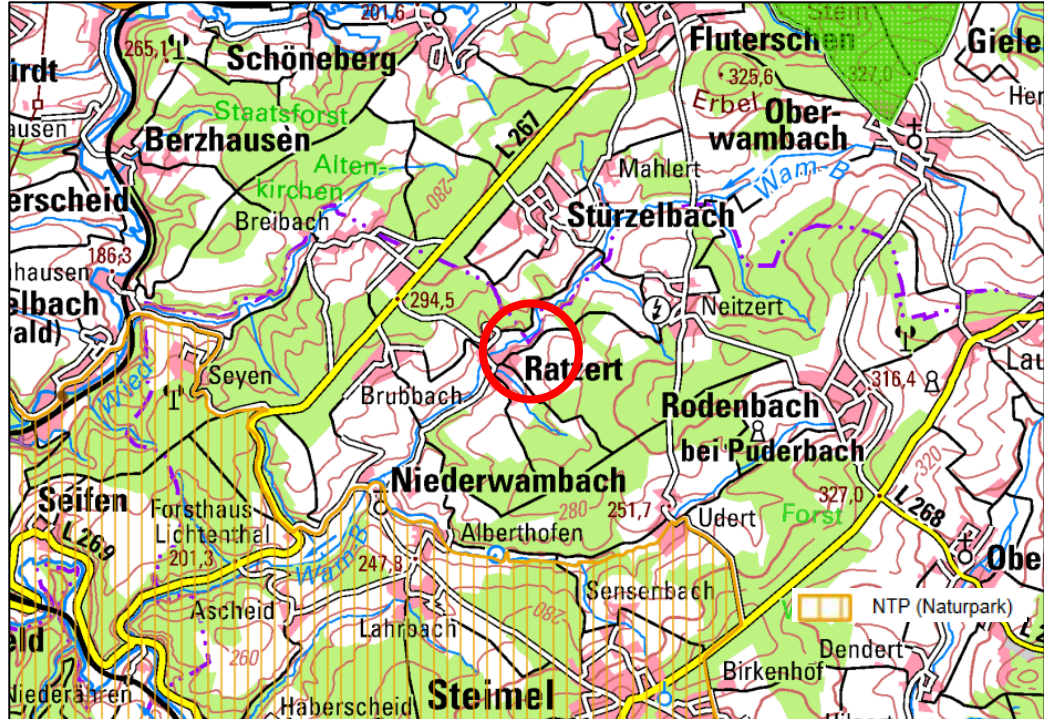


Abb. 15: Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

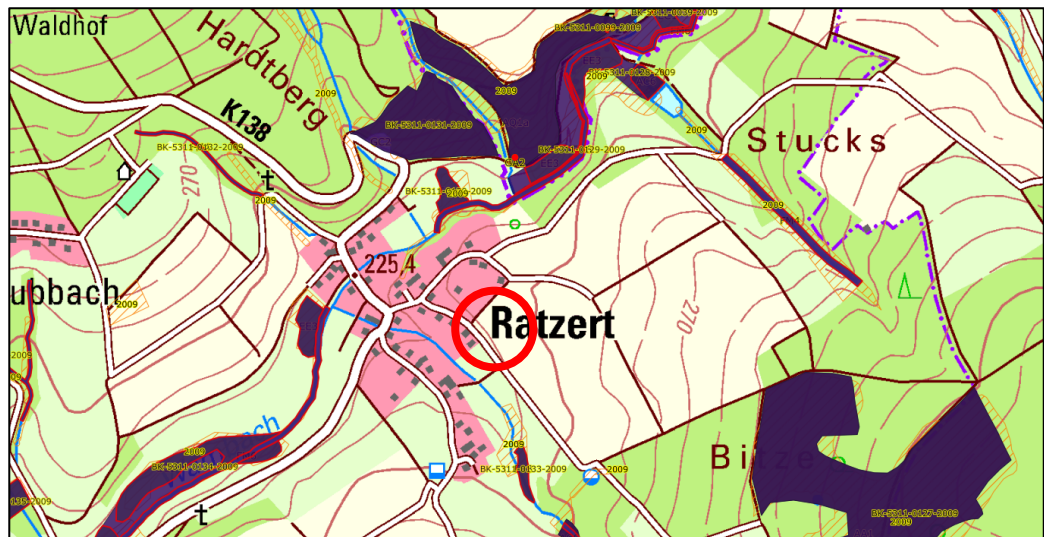


Abb. 16: kartierte/geschützte Biotope (Quelle LANIS RLP)



Abb. 17: Luftbild (*Quelle LANIS RLP*)

Arten- und Pauschalschutz

Auf Grund der intensiven Ackernutzung sind keine besonderen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange oder eine Verletzung der Verbote der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten. Die Ackernutzung führt zu regelmäßigen Umbrüchen der Vegetation und damit zu ständigen Veränderungen der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Auch für geschützte Arten des Offenlandes wie z.B. die Feldlerche ist das Plangebiet auf Grund der geringen Abstände zu Vertikalstrukturen wie Gebäuden oder Gehölzen nicht geeignet.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche liegen zudem keine Hinweise auf einen Pauschalschutz gem. § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG vor bzw. ist ein Pauschalschutz auszuschließen.

Um generell das Eintreten von Verbotstatbeständen für europäische Vogelarten zu verhindern, sind grundsätzlich Gehölze außerhalb der Brutzeiten von Vögeln zu fällen. Dazu sind die Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten, ohne dazu gesonderte bauleitplanerische Festsetzungen treffen zu müssen.

Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Da sich die neue Bebauung nach § 34 BauGB sowie den getroffenen Festsetzungen der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung anpassen soll, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Ratzert wohnenden Menschen zu erwarten. Bei einer Grundstücksbreite von etwa 35 m können voraussichtlich ein bis zwei neue Baugrundstücke entstehen. Der damit verbundene Anliegerverkehr führt zu keinen übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Auch der Erholungswert der Landschaft rund um Ratzert wird nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf den Menschen gliedern sich grundsätzlich in zwei Teilaspekte. Zum einen die Auswirkungen der neu entstehenden Bebauung auf die angrenzenden Siedlungsflächen, zum anderen die Auswirkungen auf die künftigen Bewohner des Plangebietes. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen sind zunächst baubedingt und beginnen mit der Realisierung der Bebauung. Dabei entstehen Baustellenverkehr, Baulärm und ggf. Staub, die die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen bzw. stören können. Solche Beeinträchtigungen lassen sich durch gegenseitige Rücksichtnahme minimieren, jedoch letztlich nicht vollkommen vermeiden. Planungsrechtliche Festsetzungen dazu lassen sich nicht treffen. Letztlich bleiben Auswirkungen und Störungen in der Bauphase ohnehin zeitlich begrenzt und müssen daher hingenommen werden. Gleiches gilt im Übrigen auch untereinander für die künftigen Bewohner im Plangebiet. Zu den anlagebedingten Auswirkungen gehört, dass die bisherigen Offenlandflächen als strukturprägende Elemente aufgegeben und durch bebaute Flächen ersetzt werden. Dies verändert nachhaltig das Landschaftsbild. Durch eine der Umgebung angepasste Bebauung lassen sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren. Dazu dienen insbesondere Begrenzungen der Gebäudehöhen. Als Fläche für Freizeit und Erholung spielt das Plangebiet keine relevante Rolle. Zugänge zur freien Landschaft bleiben unverändert. Bei den betriebsbedingten Auswirkungen sind in erster Linie

Lärmbeeinträchtigungen durch den neu entstehenden Anliegerverkehr zu nennen. Solche Auswirkungen lassen sich bei der geplanten Nutzung nicht vermeiden. Es ist davon auszugehen, dass die Frequentierung der Erschließung nicht den üblichen Rahmen von Wohnstraßen überschreiten wird und so keine planungsrelevanten Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu befürchten sind. Die Höhenbegrenzungen der Gebäude dienen für die Bewohner des Plangebietes dazu, übermäßige Beschattungseffekte zu vermeiden. Durch die Lage nördlich der vorhandenen Bebauung können ohnehin keine relevanten Verschattungen entstehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die neue Baufläche wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und ist entsprechend artenarm, für die auf den festgesetzten Grünflächen ein entsprechender Ausgleich erfolgt.



Abb. 18: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Biotope nach Praxisleitfaden

HA0 Acker, intensiv genutzt

HH1 Straßenrand, Graben

Wie die Abbildung zeigt, wird das Plangebiet überwiegend intensiv als Acker genutzt und ist nach der Ernte weitgehend vegetationslos.



Abb. 19: Ackernutzung im November 2025



Abb. 20: Graben im November 2025

Lediglich am Uderter Weg befindet sich ein Graben, der von den Ackerflächen abfließendes Regenwasser aufnimmt und von der gegenüberliegenden Bebauung ableitet und fernhält. (vgl. Hinweise)

Schutzgut Boden und Wasser

Der Boden ist bereits durch die Ackernutzung deutlich überprägt. Der Boden ist jedoch offen und steht für die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers zur Verfügung. Die Aufnahmekapazität hängt dabei von der Intensität der Nutzung bzw. der Bodenverdichtung ab. Insgesamt verbleibt das anfallende

Regenwasser außer bei außergewöhnlichen Starkregen derzeit im Plangebiet und kann dort versickern. Durch die neue Baufläche können bisher offene Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Niederschlagswasser kann auf versiegelten Flächen nicht mehr versickern und wird dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt.

Wie die nachfolgenden Karten zeigen, ist die neue Baufläche nur in mäßigem Umfang im Bereich des Uderter Weges von Überflutungen bei Starkregen betroffen (schwarzer Pfeil). Die dargestellte Fläche entspricht dem vorhandenen Graben. Die Baufläche, auf denen gemäß den festgesetzten Baugrenzen die Gebäude platziert sein dürfen, ist nicht betroffen.

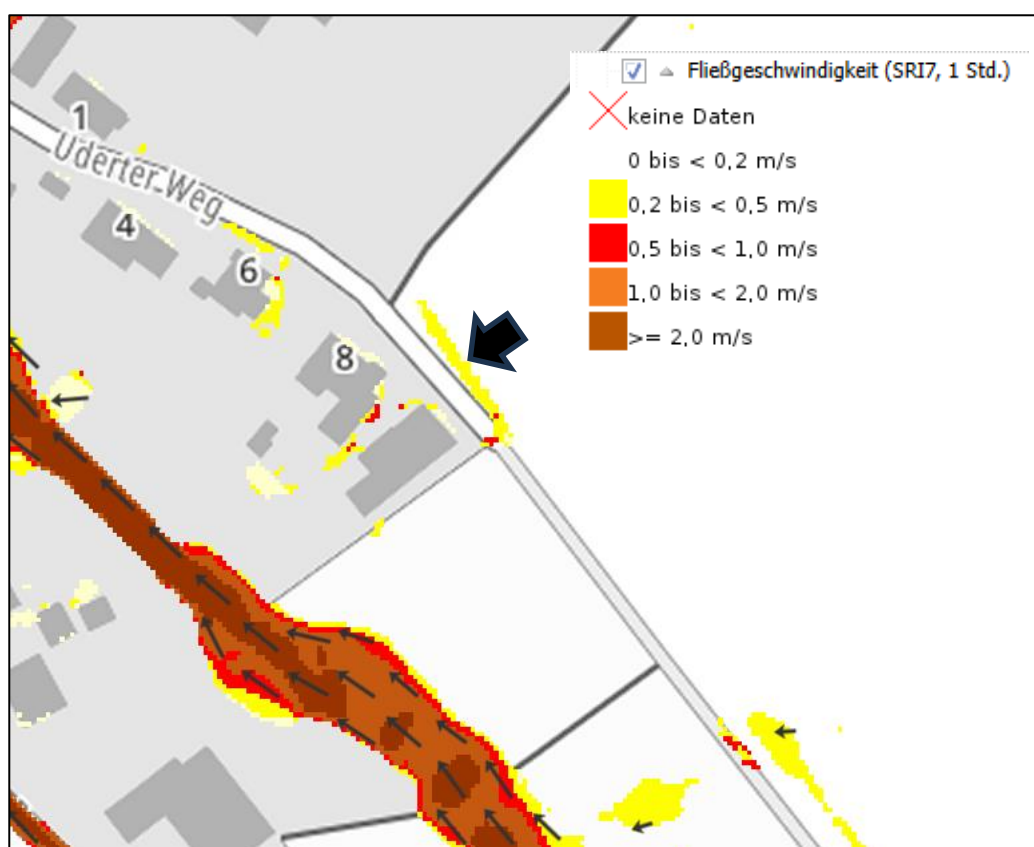


Abb. 21: Sturzflutkarte / Fließgeschwindigkeit bei außergewöhnlichen Starkregen (SR17, 1 Std) (Quelle <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>)

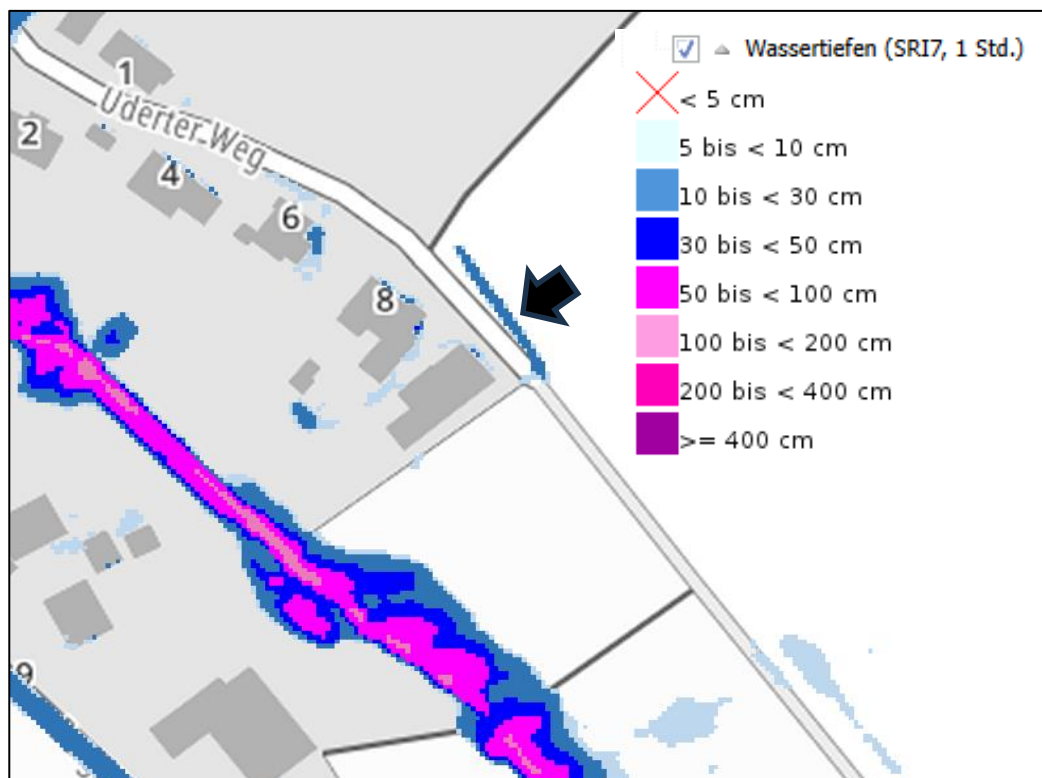


Abb. 22: Sturzflutkarte / Wassertiefe bei außergewöhnlichen Starkregen (SR17, 1 Std) (Quelle <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>)

Weitere Angaben und Informationen sind in dem Hinweisen aufgeführt.

Schutzgut Klima

Die offenen Flächen stellen potenzielle Kaltluftbereiche dar, auf denen sich in klaren Nächten Kaltluft bildet. Diese klimatischen Funktionen der offenen Flächen gehen durch die Versiegelung verloren. Dies lässt sich jedoch bei der geplanten Bebauung nicht vermeiden. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten wohnbaulichen Nutzung sind keine relevanten Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/Erholung

Das Plangebiet stellt sich als offene landwirtschaftliche Fläche dar, die an den östlichen Ortsrand von Ratzert angrenzt. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung des Ortsrands um etwa 50 m nach Osten in die offene Landschaft. Fernwirkungen sind auf Grund der Topografie nicht zu erwarten. Der Blick reicht nur über geringe Entfernungen. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe und die randliche Eingrünung wird die landschaftliche Wirksamkeit der zulässigen Bebauung zudem deutlich minimiert.



Abb. 23: Blick Richtung Norden



Abb. 24: Blick Richtung Südosten



Abb. 25: Blick Richtung Süden

Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter, Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter liegen nach ersten Einschätzungen nicht vor.

Wechselwirkungen

Im Plangebiet stellt die landwirtschaftliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar, die jedoch selbst bei einer Ackernutzung für eine Kulturlandschaft als verträglich zu werten ist. Es werden durch die Landwirtschaft und Ackernutzung zwar Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt, wegen der jahrhundertelangen Tradition der Landwirtschaft leben in einer Kulturlandschaft jedoch auch viele Pflanzen und Tiere, die auf solche Nutzungsstrukturen angewiesen sind. Über die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander noch weitgehend als naturnah zu werten. Im Plangebiet sind keine Flächen befestigt, bei denen die Bodenstruktur zerstört, die Wasserhaushaltsfunktionen unterbrochen oder Lebensräume für Pflanzen und Tiere vollkommen vernichtet wurden.

Umgang mit Abfällen und Abwasser

Abfälle werden im Rahmen der üblichen Hausmüllentsorgung abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt. Schmutzwasser und Niederschlagswasser kann der bestehenden Kanalisation zugeführt werden.

Erneuerbare Energie

In wie weit bei Bauvorhaben erneuerbare Energien, insbesondere Solarenergie zur Strom- und Wärmeerzeugung, genutzt werden, bleibt den Grundstückseigentümern und der jeweiligen Projektplanung vorbehalten, sofern der Bundesgesetzgeber dazu keine allgemein verbindlichen Vorgaben trifft.

Emissionen

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine relevanten Schadstoffemissionen zu erwarten. Es entstehen nur für eine solche Nutzung typischen Abgas-Emissionen von Heizung und Anliegerverkehr. Relevante Lärmemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es entsteht nur üblicher Lärm durch nutzungsbedingten Verkehr und Geräusche der Bewohner im Freigelände. Relevante Erschütterungen und Licht-Emissionen sind nicht zu erwarten. Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Risiken

Risiken für die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten. Relevante Risiken für die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach der Ergänzungssatzung zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung als Wohngebiet hat selbst keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw.

innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Wichtigste Vermeidungsmaßnahmen sind die vorgenommene Abgrenzung der Baufläche und Festsetzung von privaten Grünflächen zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher und landschaftlicher Belange.

Minimierung von Veränderungen der Geländeoberflächen können durch eine gelände- bzw. topographieangepasste bauliche Nutzung erreicht werden. Dabei ist der Boden fachgerecht zu behandeln. In der Ergänzungssatzung sind dazu entsprechende Hinweise aufgenommen.

Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können neben der Minimierung der Flächenversiegelung bei der Versickerung des auf versiegelten Flächen gesammelten Regenwassers ansetzen. Entscheidend ist, dass das Niederschlagswasser so nahe wie möglich an den versiegelten Flächen versickern kann und dabei unbelastet von Schadstoffen bleibt, was eine Versickerung letztlich erst sinnvoll macht. Es ist u.a. möglich, die Zufahrt und Stellplätze wasserdurchlässig oder so zu befestigen, dass Niederschlagswasser seitlich abfließen und über die belebte Bodenzone versickern kann.

Eine Vermeidung klimatischer Beeinträchtigungen bedeutet in erster Linie Bodenversiegelungen zu minimieren. Aufheizeffekte versiegelter Flächen bei starker Sonneneinstrahlung lassen sich zum Teil durch eine intensive Begrünung und Beschattung vermeiden.

Alle nicht baulich genutzten Flächen sind flächendeckend mit standortgerechten Gräsern, Kräutern oder Laubgehölzen zu begrünen.

Eingriffsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen

Die künftige Baufläche wird derzeit überwiegend intensiv als Acker genutzt und ist dem Biotoptyp HA0 zuzuordnen. Entlang des Uderter Weges sind Teilflächen zum Ablauf von Niederschlagswasser als Graben (Biotoptyp HH1) ausgebildet.

Diese Biotoptypen gehen durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Aufgabe der Ackernutzung verloren. Der Umgebungsbebauung mit Wohnhäusern und den Wohnbauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend, ist im Sinne des § 34 BauGB eine bauliche Nutzung mit einer GRZ von 0,4 anzusetzen. Hinzu kommen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitungen durch Nebenanlagen, so dass für die neue Baufläche bei maximaler Ausschöpfung der baulichen Nutzung von einem Versiegelungsgrad von 60 % auszugehen ist. Die Bebauung entspricht den Biotoptypen HN1 und HT1, die beide einen Wert „0“ haben.

Die verbleibenden mindestens 40 % der Baufläche sind flächendeckend mit standortgerechten Gräsern, Kräutern oder Laubgehölzen zu begrünen und werden die Biotoptyp Ziergarten HJ 1 zugeordnet.

Als Ausgleich soll südlich und östlich der neuen Baufläche das Ackerland angesät und zu einer extensiv genutzten oder gepflegten Streuobstwiese entwickelt werden. Diese ist dem Biotoptyp HK2 zuzuordnen. Da die Obstbäume (Biotopwert 19) eine entsprechende Entwicklungsdauer erfordern und nicht zeitnah wirksam sind, wird als Kompensation lediglich der Wert einer mäßig artenreichen Wiese (Biotoptyp EA1) mit einem Wert von 15 Punkten/qm zugeordnet. Eine mäßig artenreiche Wiese kann sich bei entsprechender Nutzung oder Pflege ohne lange Entwicklungsdauer innerhalb von wenigen Jahren einstellen.

Im Vergleich zum Ausgangszustand ergibt sich somit insgesamt eine Aufwertung des Plangebietes, zu dem im Wesentlichen die private Grünfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen beitragen.

Die Bilanzierung nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Stand 05.11.2025

Ausgangsbasis, Biotope aktuell Flurstück 40						
Biotoptyp	Code	Biotopwert	Abzug/ Aufwertung	Biotopwert (1)	Fläche m ² (2)	Produkt (1) x (2)
Acker, intensiv genutzt	HA0	6	0	6	2.060	12.360
Straßenböschungen, Graben	HH1	11	0	11	170	1.870
Summe Biotopwert vorher					2.230	14.230

Biotope gemäß Festsetzungen Flurstück 40						
Biotoptyp	Code	Biotopwert	Bonus (Aufwertung)	Zielwert (1)	Fläche m ² (2)	Produkt (1) x (2)
Baugrundstück nach § 34 BauGB Gebäude + Nebenanlagen bauliche Nutzung (Teil des Wohngebietes) bis zu 60 % von 1.685 qm	HN1 + HT1	0	0	0	840	0
Gartenanteil (Ziergarten) der Baugrundstücke mindestens 40 % von 1.685 qm	HJ1	7	0	7	560	3.920
Maßnahme A private Grünfläche mäßig artenreiche Fettwiese (Streuobstwiese mit mittlerem Baumbestand)	EA1 (HK2)	15	0	15	830	12.450
Summe Biotopwert nachher					2.230	16.370
Kompensation						2.140

Abb. 26: Eingriffsbilanzierung

G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.pd-dittrich.de/pflichtangaben

Anerkannt:

Ortsgemeinde Ratzert
Gerd Schumacher
Vorsitzender des Ortsgemeinderates

.....
Ratzert,