



---

## **Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **„Siedlung Sonnenhof“**

#### **Ortsgemeinde Bisterschied**

Hauptstraße 76  
67806 Bisterschied

### **Begründung**

**Stand: 22.09.2025**

**Bearbeitung:**



FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern  
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

## Inhaltsverzeichnis

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>I</b>   | <b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>II</b>  | <b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>III</b> | <b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1          | Planungsanlass/ -ziele und Erfordernis .....  | 4         |
| 2          | Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes / städtebauliche Situation.....  | 5         |
| 3          | Planungskonzept .....   | 6         |
| 4          | Planerische Vorgaben .....  | 7         |
|            | Vorbereitende Bauleitplanung – Darstellung Flächennutzungsplan VG Nordpfälzer Land.....                                 | 7         |
|            | Verbindliche Bauleitplanung .....   | 7         |
| 5          | Planinhalte.....  | 9         |
| 6          | Landschaftsbild und Umweltbelange .....   | 10        |
| 7          | Eingriffsregelung und Ausgleichsbilanzierung .....  | 12        |
| 8          | Darstellung genehmigter Nutzungen sowie grünordnerischer Maßnahmen im Rahmen des dargelegten Kompensationsbedarfs ..... | 15        |
| <b>IV</b>  | <b>ANLAGEN .....</b>  | <b>16</b> |

## I RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**Landesbauordnung** Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert, § 64 neu gefasst und §§ 64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).

**Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

**Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

## **II VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bisterschied hat in seiner Sitzung am 23.07.2025 beschlossen, das Verfahren zur Erstellung der Außenbereichssatzung „Siedlung Sonnenhof“ gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten. Der Beschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bisterschied hat in seiner Sitzung am 23.07.2025 den Entwurf der Außenbereichssatzung gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde im Zeitraum vom 11.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gewürdigt.

### **3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bisterschied hat in seiner Sitzung am 23.07.2025 den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.09.2025 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gewürdigt.

### **4 Satzungsbeschluss (§ 35 Abs. 6 BauGB)**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bisterschied hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Außenbereichssatzung „Siedlung Sonnenhof“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung gebilligt.

### **5 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

### III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 1 Planungsanlass/ -ziele und Erfordernis

§ 35 Abs. 6 BauGB sieht vor, dass die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmten kann, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 2 BauGB nicht in zulässigkeitsausschließender Weise entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (Satz 1). Nach Satz 2 des § 35 Abs. 6 BauGB kann die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Außenbereichssatzung zeichnet sich insbesondere durch die folgenden Eigenschaften aus:

- Anders als die Innenbereichssatzungen, die Baurechte i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB begründen (bzw. klarstellen), bewirkt die Außenbereichssatzung ausschließlich eine Begünstigung von im Übrigen nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben (sonstige, nicht-privilegierte Vorhaben). Die Satzung ändert insbesondere nichts an der Zuordnung eines Grundstücks zum Außenbereich i. S. d. § 35 Abs. 1 BauGB; sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben.
- Die Außenbereichssatzung kann nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der von ihr erfassten Vorhaben treffen (§ 35 Abs. 6 S. 3 BauGB). Auf diese Weise kann die mit der Satzung bezweckte Begünstigung präziser gesteuert werden. Eine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB besteht dabei nicht

Die Ortsgemeinde Bisterschied hat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beschlossen, die Außenbereichssatzung „Siedlung Sonnenhof“ aufzustellen. Zweck und Ziel der Satzung ist es, im Bereich der o.g. Flurstücksabgrenzungen eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, die einzelne bauliche Vorhaben im bislang nicht beplanten Außenbereich als bauplanungsrechtlich zulässig definiert. Mit der Satzung sollen insbesondere bestehende und geplante Wohn- und Ferienwohnnutzungen – auch in Form von Tiny-Häusern – gesichert sowie kleinere gewerbliche Nutzungen, wie die Papageienzucht und Angebote im Bereich Wellness und Seminarbetrieb, ermöglicht werden. Diese stehen im funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Wohn- und Feriennutzung und sind in die Struktur des Grundstücks eingebettet. Die Außenbereichssatzung beschränkt sich vordergründig und größtenteils auf das bereits bebaute Grundstück Flst. Nr. 1329/3 (6.000 m<sup>2</sup>), wodurch eine übermäßige städtebauliche Entwicklung vermieden und eine geordnete, am Bestand orientierte Entwicklung ermöglicht wird.

## 2 Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes / städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung beschränkt sich überwiegend auf das Flurstück Nr. 1329/3 sowie Teile der Flurstücke 1322 sowie 1329/4 und 1329/5 mit einer Fläche von ca. 9.800 m<sup>2</sup>. Das Satzungsgebiet liegt ca. 120m südöstlich der Ortslage von Bisterschied. Die Fläche ist bereits bebaut mit einem Wohnhaus und mehreren Ferienwohnungen sowie einem Gebäude und Volieren für die Papageienzucht und liegt außerhalb des unbeplanten Innenbereichs. Die geplanten Erweiterungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung und Nutzung.

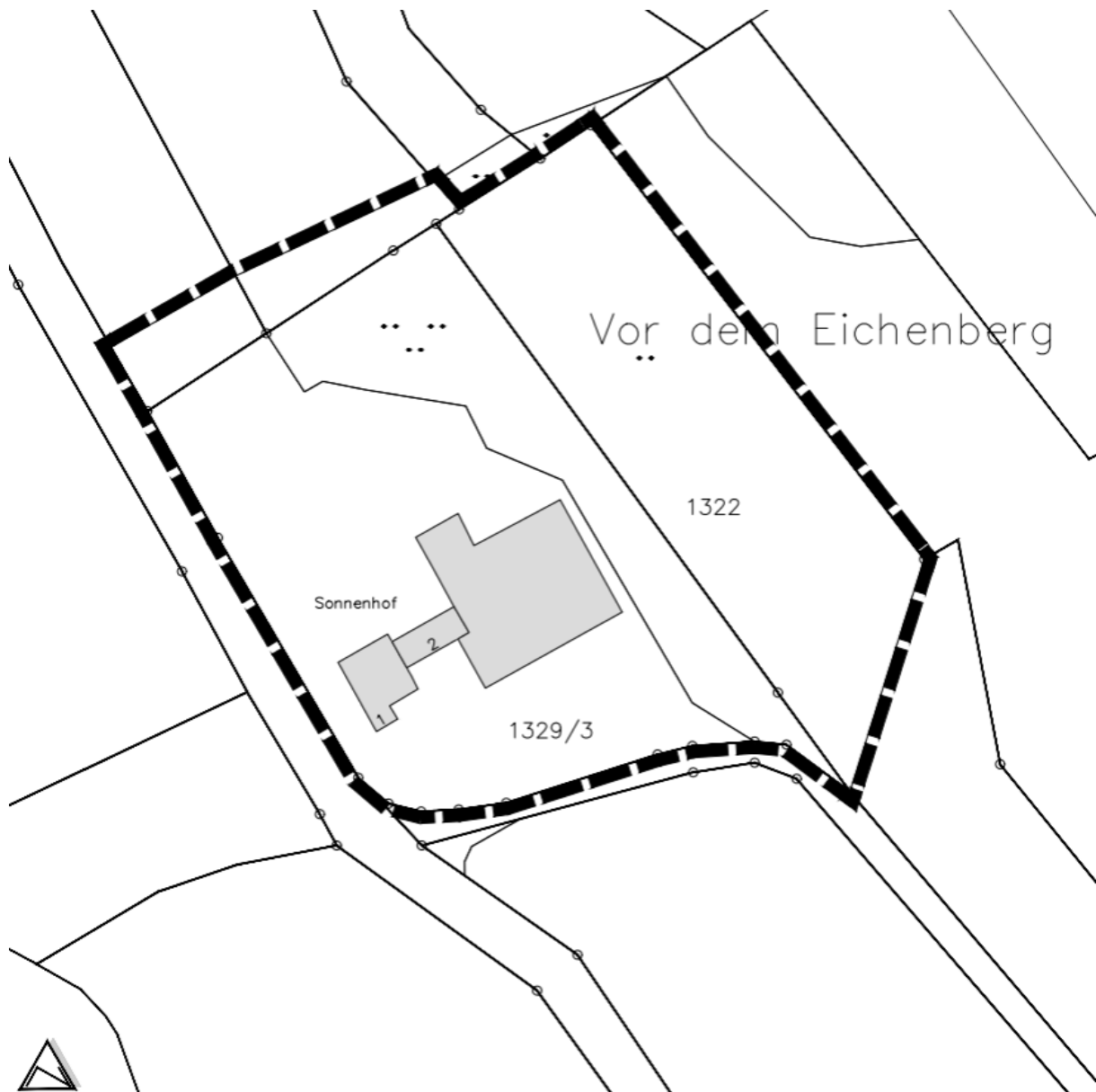


Abbildung 1: Abgrenzung Satzungsgebiet (unmaßstäbliche Darstellung)

Das Grundstück ist geprägt durch eine bereits vorhandene Bebauung mit einem Wohnhaus sowie mehreren genehmigten und genutzten Ferienwohnungen sowie Anlagen für die Papageienzucht. Diese bilden den Siedlungskern der geplanten Satzung. Die vorhandene Bebauung hat städtebauliches Gewicht und weist eine gewisse Dichte und Dauerhaftigkeit auf, wie es § 35 Abs. 6 BauGB für die Anwendung der Außenbereichssatzung verlangt. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein und steht im funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung. Es handelt sich um eine arrundierte Fläche ohne naturräumlich oder landwirtschaftlich empfindliche Bereiche. Aufgrund der bestehenden Nutzung ist das Flurstück entsprechend erschlossen, sodass die Erschließung für die geplanten Nutzungen als gesichert gilt.

### 3 Planungskonzept

Im Geltungsbereich der Satzung sollen folgende bauliche Maßnahmen ermöglicht werden:

- Neubau eines Gebäudes zur Nutzung als Frühstücks- und Seminarraum mit ergänzenden Massage- und Wellnessanwendungen inkl. Erweiterung der bestehenden Stellplätze / Zuwegung
- Zulässigkeit weiterer baulicher Anlagen zur Papageienzucht (Stallungen, Volieren, Gewächshaus)
- Erweiterung der Wohn- und Ferienwohnnutzung, u. a. durch Tiny Häuser und ergänzende Nebenanlagen (wie z.B. Sauna, Outdoorküche)
- Ergänzende Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im landschaftsverträglichen Rahmen sowie
- weitere nutzungsverträgliche Maßnahmen

Diese Vorhaben stehen im Zusammenhang mit der bestehenden Wohn- und touristischen Nutzung und dienen der wirtschaftlichen Stärkung und Nutzung des Grundstücks.

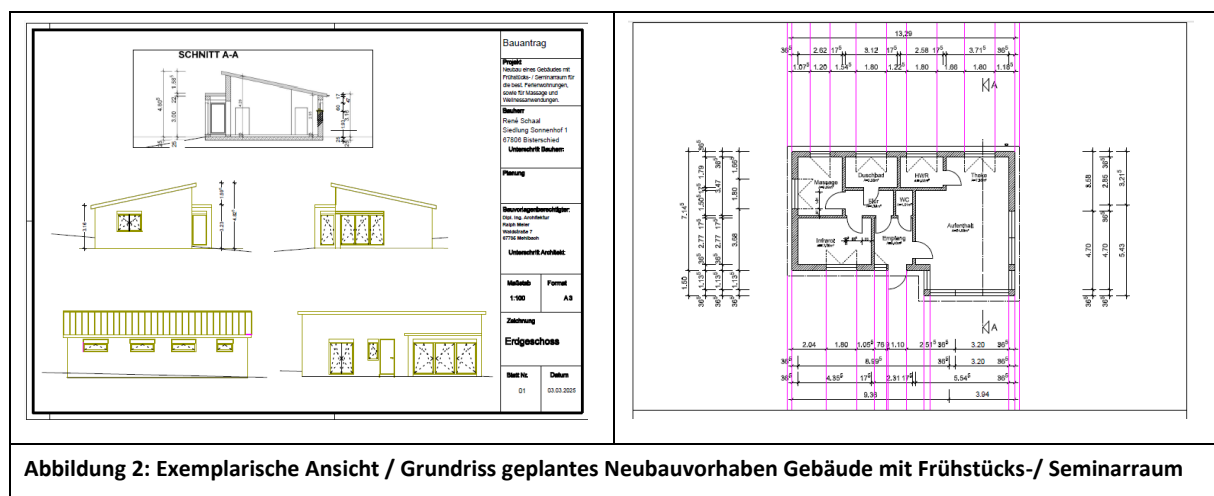


Abbildung 2: Exemplarische Ansicht / Grundriss geplantes Neubauvorhaben Gebäude mit Frühstücks-/ Seminarraum

## **4 Planerische Vorgaben**

### **Vorbereitende Bauleitplanung – Darstellung Flächennutzungsplan VG Nordpfälzer Land**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land stellt die betroffenen Grundstücke als Fläche für Landwirtschaft mit einer Kennzeichnung als Aussiedlerstandort dar. Diese Ausweisung unterstreicht die bisherige und vorhandene landwirtschaftsnahe Nutzung des Grundstücks und spiegelt die Struktur wider, in der ursprünglich landwirtschaftliche oder landwirtschaftsähnliche Betriebsformen außerhalb der Ortslage entwickelt werden sollten. Obwohl die dargestellte Nutzung im Flächennutzungsplan nicht ausdrücklich Wohnnutzungen oder touristische Einrichtungen vorsieht, steht die geplante Entwicklung nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, da:

- die bereits vorhandene Bebauung ein städtebaulich geprägtes Umfeld bildet,
- die geplante Nutzung im funktionalen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung steht und
- die geplanten Vorhaben einen maßvollen und landschaftsverträglichen Umfang haben.

Die geplante Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB dient dabei der städtebaulichen Ordnung und Klarstellung, um eine dauerhafte Nutzungsperspektive für die vorhandene Struktur zu schaffen und nachvollziehbare Entwicklungsschritte zu ermöglichen.

Zwar stellt die Satzung eine Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan dar, diese ist jedoch im Sinne einer planerischen Präzisierung auf unterer Planungsebene zulässig, da durch die Satzung keine großflächige Umstrukturierung vorgenommen wird. Vielmehr wird an die vorhandene Bebauung angeknüpft und diese in einem eng umrissenen Rahmen weiterentwickelt.

Aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung wird durch die Satzung ein sinnvoller Ausgleich geschaffen zwischen:

- den Zielen des Flächennutzungsplans (Sicherung landschaftsbezogener Nutzungen),
- der Bestandssicherung vorhandener Bebauung und Nutzung sowie
- der planvollen Weiterentwicklung eines begrenzten, bereits vorstrukturierten Bereichs des Außenbereichs.

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Für die betroffenen Grundstücke besteht kein Bebauungsplan. Die Fläche liegt außerhalb des räumlich zusammenhängend bebauten Ortsteils und damit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Sie war bislang – wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt – als landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. als Aussiedlerstandort vorgesehen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Teilbereich wird nicht verfolgt, da:

- kein umfassender städtebaulicher Neuordnungsbedarf besteht,



- es sich um ein einzelne Grundstücke mit in Teilen bereits bestehender Bebauung handelt,
- die angestrebte Nutzung funktional an den Bestand anknüpft und keine eigenständige Siedlungseinheit darstellt,
- die erforderlichen städtebaulichen Regelungen auch im Rahmen einer Außenbereichssatzung getroffen werden können.

Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB stellt ein geeignetes und zielgerichtetes Instrument dar, um:

- die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern,
- die maßvolle Erweiterung der bestehenden Nutzungen zu ermöglichen,
- eine gezielte, ortsverträgliche Entwicklung zu steuern,
- und gleichzeitig den Charakter des Außenbereichs zu wahren.

Die Satzung beschränkt sich räumlich und inhaltlich auf die o.g. Grundstücke, berücksichtigt die funktionalen Zusammenhänge der geplanten Nutzungen mit dem Bestand und wahrt die städtebauliche Ordnung im Einklang mit den Grundsätzen des Baugesetzbuchs.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung wird somit eine sachgerechte Lösung für die planungsrechtliche Steuerung und Entwicklung eines Einzelfalls im Außenbereich geschaffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 Abs. 6 BauGB. Bezüglich den Anforderungen an die Bauweise, der Eingliederung in die umgebende Bebauung und die Verträglichkeit sind das engere Richtmaß des § 35 BauGB anzuwenden.

## 5 Planinhalte

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Siedlung Sonnenhof“ richtet sich nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Damit wird für die betroffenen Grundstücke eine Privilegierung geschaffen, die es ermöglicht, Vorhaben, die überwiegend Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zuzulassen. Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass die betroffenen Flächen bereits durch eine bestehende Bebauung vorgeprägt sind und eine funktionale Verbindung zur vorhandenen Siedlungsstruktur aufweisen. Vorhaben, die unter diese Satzung fallen, können somit nicht mit dem Argument abgelehnt werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans, etwa als landwirtschaftliche Fläche, widersprechen oder dass durch ihre Realisierung die Gefahr der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung bestünde. Auf diese Weise wird ein geordneter Rahmen geschaffen, um die bereits vorhandene Siedlungseinheit in moderatem Umfang weiterzuentwickeln und gleichzeitig planungsrechtliche Unsicherheiten für Bauwillige zu vermeiden.

Ein wesentlicher Aspekt ist die Berücksichtigung der bestehenden 20-kV-Mittelspannungsfreileitung der Pfalzwerke Netz AG. Zum Schutz dieser wichtigen Infrastruktureinrichtung werden innerhalb des Satzungsgebiets Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert, die den Betrieb, die Unterhaltung und ggf. die Erneuerung der Leitung gewährleisten. Im Schutzstreifen von 28 m Breite (14 m beiderseits der Leitungsmittellinie) dürfen keine baulichen Maßnahmen oder Anpflanzungen erfolgen, die den Betrieb beeinträchtigen oder die Sicherheit gefährden könnten. Zudem sind bestimmte Höhenbegrenzungen beim Unterfahren der Leitung mit Fahrzeugen einzuhalten, und Geländeänderungen oder Pflanzungen, die den Bestand gefährden könnten, sind zu unterlassen. Bau- oder Nutzungsänderungen innerhalb dieses Bereichs sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

Darüber hinaus wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Diese Vorgabe bestimmt das Maß der baulichen Nutzung und stellt sicher, dass die Bebauung in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstücksgröße steht. Mit der GRZ 0,35 wird eine maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht, die den vorhandenen Charakter wahrt und dennoch hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Zugleich werden Freiflächenanteile gesichert, die für die Durchgrünung, die Einbindung in den Landschaftsraum sowie für Nebenanlagen oder Freiraumnutzungen erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Ermöglichung privater Vorhaben und dem Schutz öffentlicher Belange hergestellt.

## **6 Landschaftsbild und Umweltbelange**

Im Rahmen der geplanten Außenbereichssatzung lassen sich die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes wie folgt zusammenfassen:

### **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Im Satzungsgebiet sind nicht-lärmintensive Nutzungen geplant, wodurch keine Nutzungen entstehen, die emissionsseitig zu Beeinträchtigungen führen würde. Durch die Planung wird der aktuelle Zustand im Hinblick auf die schalltechnische Situation somit nicht verändert.

### **Schutzgut Biotope und Arten**

Die geplanten Bauvorhaben betreffen eine ca. 430 m<sup>2</sup> große Fläche einer intensiv genutzten Fettwiese (Biotopcode EA3) sowie eines strukturarmen Ziergartens (Biotopcode HJ1). Diese weisen nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert auf, bedürfen jedoch entsprechender Kompensation.

Es sind keine besonders geschützten Arten im Bereich der geplanten Bauvorhaben zu erwarten, da die Flächen bereits heute intensiv genutzt werden und durch die vorhandene Nutzung geprägt werden. Durch den Erhalt der Bestandsbäume auf dem Grundstück (abgesehen von der vom Eschentriebsterben betroffenen Esche) sowie die Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Hauptbrutzeit ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die Versiegelung bleibt auf ein Mindestmaß beschränkt. Wo möglich, kommen offenporige Beläge zum Einsatz. Die Bodengestaltung erfolgt angepasst an das Geländeprofil. Der geringe Höhenunterschied von ca. 80 cm wird durch eine Abflachung ausgeglichen. Zudem wird überschüssiger Boden zur Verlängerung eines vorhandenen Schutzwalls gegen Oberflächenwasser genutzt – dies erfüllt bodenschützende Funktionen gemäß LKompV.

### **Schutzgut Wasser / Klima / Luft**

Durch die geringe Flächeninanspruchnahme und den Verzicht auf zusätzliche Entwässerungsinfrastruktur ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Die Maßnahme beeinträchtigt weder das lokale Klima noch die Luftqualität nennenswert, da durch die geplanten Pflanzungen sogar eine kleinklimatisch positive Wirkung erzielt wird.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die Grundstücke liegen im Übergangsbereich zwischen der Ortslage Bisterschied und dem Landschaftsraum „Eichenberg“. Trotz der Lage im Außenbereich ist das Grundstück **bereits durch Gebäude und**

Anlagen geprägt, u. a. Wohnhaus, Ferienwohnungen, Schutzhaus mit Volieren, Stellflächen und Ziergarten.

Die Einbindung in das Landschaftsbild wird durch bestehende und geplante Begrünungsmaßnahmen gewährleistet:

- Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke (ca. 60 m<sup>2</sup>),
- Setzung von fünf markanten Einzelbäumen (Krachmandel, Blutahorn, Weiße und Schwarze Maulbeere),
- Anlage eines bienenfreundlichen Staudenbeets (ca. 20 m<sup>2</sup>),
- Erhalt von Bestandsbäumen und Strauchhecken auf dem Grundstück

Diese Maßnahmen binden das Vorhaben harmonisch in die Umgebung ein und verbessern gleichzeitig die ökologische Qualität des Ortsrands.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Zur ökologischen Aufwertung werden ergänzend vier Nisthilfen für gebäudebewohnende und höhlenbrütende Vogelarten installiert. Diese Maßnahme trägt gezielt zum Erhalt der Biodiversität im Nahbereich bei.

## **7 Eingriffsregelung und Ausgleichsbilanzierung**

Im Rahmen des einzureichenden Bauantrags wurde fachgutachterlich der Kompensationsbedarfs des zugrundeliegenden Eingriffs bilanziert. Die Fläche des Eingriffs ist heute intensiv genutzte Fettwiese. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert der vom Eingriff betroffenen Flächen vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste in Anlage 7.1 des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz bestimmt und voneinander subtrahiert.

Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt eine Neuversiegelung von ca. 170 m<sup>2</sup> durch das Gebäude mit behindertengerechtem Stellplatz und Zuwegungen mit einem Verbundpflasterbelag und der vorhandenen Einfriedung sowie einer Teilversiegelung mit rund 65 m<sup>2</sup> durch die angrenzende Holzterrasse und die Zuwegung im Bereich der Toranlage auf Flst. Nr. 1329/4. Durch das vorhandene Gewächshaus und Schutzhaus für Papageien sowie den künftigen Maßnahmen erfolgt darüber hinaus eine zusätzliche maximale Neuversiegelung von 195 m<sup>2</sup>. Auch wenn die schutzgutbezogene Betrachtung keinen Eingriff besonderer Schwere ergab, ist § 2 Abs. 1 Satz 2 LKompV zu beachten, wonach als Kompensationsmaßnahme nur eine Entsiegelung als Voll- oder Teilentsiegelung oder eine dieser gleichwertigen bodenfunktionsaufwertenden Maßnahmen, wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungsextensivierung oder Erosionsschutzmaßnahmen, infrage kommt.

In Bezug auf das Schutzgut Biotope sind aufgrund der Beeinträchtigungen besonderer Schwere die betroffenen Biotope unter Berücksichtigung von Art und Umfang des betroffenen Bestandes wiederherzustellen bzw. neu zu schaffen.

Möglichkeiten zur Entsiegelung bestehen im Plangebiet nicht. Als Kompensationsflächen sind intensiv genutzte Grünlandbereiche des betroffenen Flurstücks sowie eine angrenzende Grünlandfläche vorgesehen. Es erfolgt eine Anpflanzung von fünf Laubbäumen (Krachmandeln, Weiße Maulbeere, Schwarze Maulbeere, Blutahorn) östlich und südöstlich des Vorhabens. Des Weiteren erfolgt auf ca. 60 m<sup>2</sup> die Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke (z.B. Echte Hundsrosen, Sanddorn, Gemeiner Liguster, Schwarzer Holunder, Roter Hartriegel).

Im Bereich der Holzterrasse werden bienenfreundliche Staudenbeete mit einer Größe von ca. 20 m<sup>2</sup> angelegt.

Zur Erhöhung des Nistplatzangebotes für Baumhöhlen- und Gebäudebewohnenden Vogelarten werden zusätzlich noch 4 Nisthöhlen an geeigneten Bäumen und am Gebäude angebracht.

- 1 x Nisthöhle Typ Schwegler 2 GR
- 1 x Nisthöhle Typ Schwegler Nischenbrüterhöhle
- 1 x Nisthöhle Typ Schwegler 1 B, 32 mm
- 1 x Nisthöhle Typ Schwegler Starenhöhle 3 S

## Wertbestimmung der Kompensationsflächen gemäß der integrierten Biotopbewertung

| Code        | Biotoptyp  | BW/m <sup>2</sup> | Fläche (m <sup>2</sup> ) | BW    |
|-------------|--|-------------------|--------------------------|-------|
| EA3         | Fettwiese, intensiv genutztes, frisches Grünland | 8                 | 670                      | 5.360 |
| Ge-<br>samt |  |                   | 670                      | 5.360 |

[illegible]

|        |  |    |     |       |
|--------|--|----|-----|-------|
| BF3    | Einzelbaum (Obstbaum)  | 15 | 20  | 300   |
| BF3    | Einzelbaum (Obstbaum)  | 15 | 20  | 300   |
| BF3    | Einzelbaum (Obstbaum)  | 15 | 20  | 300   |
| BF3    | Einzelbaum (Obstbaum)  | 15 | 20  | 300   |
| BF3    | Einzelbaum (Obstbaum)  | 15 | 20  | 300   |
| BF3    | Einzelbaum (Obstbaum)  | 15 | 20  | 300   |
| BF3    | Einzelbaum (Obstbaum)  | 15 | 20  | 300   |
| BF3    | Einzelbaum (Obstbaum)  | 15 | 20  | 300   |
| BF3    | Einzelbaum (Obstbaum)  | 15 | 20  | 300   |
| BF3    | Einzelbaum (Obstbaum)  | 15 | 20  | 300   |
| BD3    | Strauchhecke mit Überhältern alter Ausprägung Timelag (:1,5) | 18 | 60  | 720   |
| HM8    | Staudenreiche Fläche   | 8  | 20  | 160   |
| Gesamt |  |    | 670 | 9.730 |

#### **Bestimmung des Biotopwertes nach Durchführung von Kompensationsmaßnahmen:**

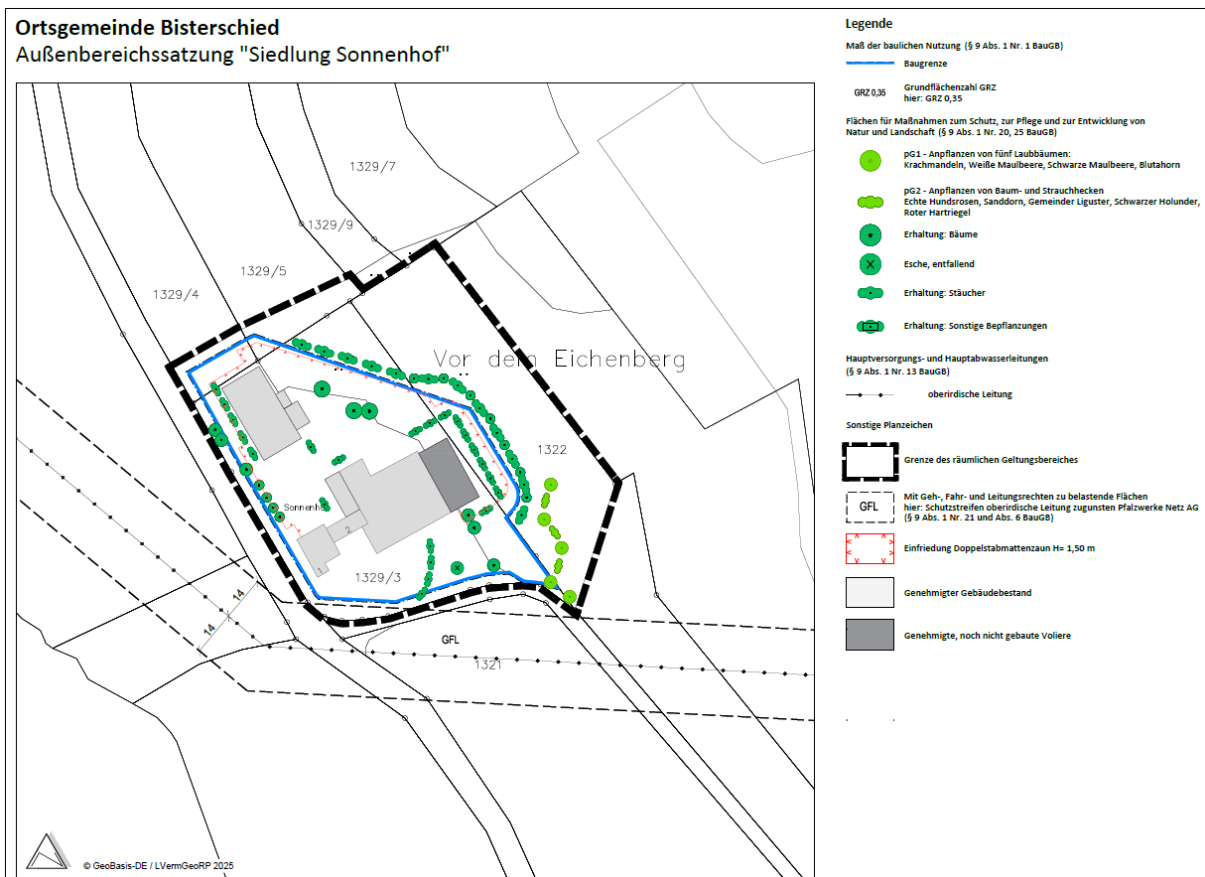
Zunächst ist die Eingrünung der neu errichteten Gebäude mit einer Baum- und Strauchhecke sowie die Pflanzung von 5 Einzelbäumen vorgesehen. Bei der Baum- und Strauchhecke wird aufgrund des angestrebten Zieles (Überhälter alter Ausprägung) ein Entwicklungszeitraum von 10 bis 30 Jahren angenommen und daher der Faktor von 1,5 für das Timelag angewendet (vgl. Kap. 3.3.2. des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz). Bei den Bäumen ist aufgrund des Sonderfalls der Bewertung (Anlage 6.1 des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz) das Timelag durch die Zugrundelegung des Stammumfangs bereits integriert.

Außerdem wurde auf dem Flst. Nr. 1329/4 auch im Vorgriff zukünftiger Vorhaben eine Obstbaumwiese mit 17 Bäumen angelegt. Da für die Obstbaumpflanzung Halbstämme verwendet wurden, wurde für diese Bäume eine deutlich geringere Flächengröße angesetzt. Damit wurde der vorgeschlagenen Differenzierung entsprechend des Praxisleitfadens, wie dort in Kapitel 7.7 (Beispiele), Tabelle 5 dargestellt, Rechnung getragen.

Der Kompensationsbedarf in Höhe von 4.360 BW ist damit erfüllt ( $9.730 - 5.360 = 4.370$ ). Die Maßnahmen decken zugleich den ermittelten schutzgutbezogenen Kompensationsbedarf hinsichtlich der eBS-Fälle bei den Biotopen ab und erfüllen die Vorgaben zur Kompensation bei Bodenversiegelungen.

## 8 Darstellung genehmigter Nutzungen sowie grünordnerischer Maßnahmen im Rahmen des dargelegten Kompensationsbedarfs

Im Zuge der geplanten Vorhaben ist eine differenzierte Darstellung der genehmigten Nutzungen sowie der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen erforderlich, um den festgestellten Kompensationsbedarf fachgerecht auszugleichen. Dabei wird besonderer Wert auf die Einhaltung der naturschutzfachlichen Vorgaben und der landschaftsplanerischen Zielsetzungen gelegt. Die nachfolgende Darstellung konkretisiert sowohl die funktionale als auch die räumliche Ausgestaltung der Maßnahmen, mit denen Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden. Sie berücksichtigt dabei die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Ergebnisse der bisherigen Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und der durchgeführten Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Ziel ist es, durch geeignete Maßnahmen eine dauerhafte ökologische Aufwertung und landschaftliche Einbindung der Nutzungen zu gewährleisten.





#### **IV ANLAGEN**

- Satzungskarte: Abgrenzung Satzungsgebiet „Siedlung Sonnenhof“
- Satzungstext
- Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Außenbereichssatzung „Siedlung Sonnenhof“ / Landschaftspflegerischer Begleitplan