

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

zum Bauantrag

**„Neubau eines Gebäudes mit Frühstücks-/
Seminarraum für die bestehenden
Ferienwohnungen, sowie für Massage und
Wellnessanwendungen“**



Bauherr:

René Schaal, Siedlung Sonnenhof 1, 67806 Bisterschied

April 2025
mit Ergänzung im Juli 2025

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Das Vorhaben umfasst den Neubau eines Gebäudes mit Frühstücks-/ und Seminarraum für die bestehenden Ferienwohnungen, sowie für Massage- und Wellnessanwendungen mit angeschlossener Holzterrasse, sowie die Schaffung von einer Zuwegung von den bestehenden Stellplätzen und der Anlegung eines Behindertenstellplatzes.

Das betroffene Grundstück Flst. Nr. 1329/3, Gewann Sonnenhof weist eine Hanglage auf und fällt Nordosten nach Südwesten ab. Der Sonnenhof liegt ca. 120 m südöstlich der Ortslage von Bisterschied. In ca. 80 m östlicher Entfernung befindet sich das nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop BT-6312-0698-2010 „Buchen-Eichenwald am Eichenberg“. Im Norden grenzt ein Feldgehölz an das Flurstück Nr. 1329/3.

Darüber hinaus wurde bereits mit Bescheid vom 08.08.2024 eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Einfriedung (Doppelstabmattenzaun) samt Toranlagen erteilt. In diesem Zusammenhang wurde die bereits seit vielen Jahren bestehende „Zufahrt“ im Bereich des Grundstückes 1329/4 lediglich im Bereich des Übergangs zum Wirtschaftsweg geringfügig eingeschottert. Im weiteren Verlauf handelt es sich um einen Erdweg welcher zu Teilen bereits wieder durchgrünt ist.

Kurzdarstellung Planungsraum

Auf dem betroffenen Flurstück 1329/3 befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude mit integrierten Schutzräumen für die Papageienzucht sowie eingebauten Ferienwohnungen. Angegliedert befindet sich das Wohnhaus mit großem gepflasterten Hof auf welchem die Stellplätze nachgewiesen sind. Vor zwei Jahren entstand darüber hinaus ein Papageienschutzhaus mit angebauten Volieren welches über einen Pflasterweg an das Wohnhaus angebunden ist. Zuletzt wurde das Grundstück im rückwärtigen Bereich eingezäunt.

Der Außenbereich wird als intensiv gepflegter Ziergarten, überwiegend Zierrasen und einem Schwimmbecken genutzt.

Östlich angrenzend wurde im letzten Herbst eine Baum- und Strauchhecke zur Einbindung in die Landschaft gepflanzt. Diese wurde durch sieben Laubbäume ergänzt.



Abb. 1: Hoffläche und Zuwegung zum Neubau



Abb. 2: Hoffläche und Blick aufs Wohnhaus



Abb. 3: Hoffläche mit Stellplätzen



Abb. 4: Papageienschutzhaus mit Außenvoliere



Abb. 5: Ziergarten und Papageienvoliere



Abb. 6: Zuwegung von Stellplätzen zum Neubau



Abb. 7: Pflasterbelagsflächen vor dem Scheunengebäude / Zuwegung zum Neubau



Abb. 8: Blick von Osten



Abb. 9: Bestandsbäume (bleiben erhalten) vor dem geplanten Neubau



Abb. 10: Blick von Süden, intensiv genutzte Fettwiese



Abb. 11: Bereich des geplanten Behindertenstellplatzes



Abb. 12: Schutzwall vor Oberflächenwasser mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt



Abb. 13: Zufahrt zum Scheunengebäude, kann für die Baustelleneinrichtung genutzt werden.



Abb. 14: Obstbaumwiese auf Flst. Nr. 1329/4



Abb. 15: Obstbaumwiese auf Flst. Nr. 1329/4



Abb. 16: Obstbaumwiese auf Flst. Nr. 1329/4



Abb. 17: Zufahrt im Bereich des Tores Flst. Nr. 1329/4 (nur Erde)



Abb. 18: Zufahrt im Bereich des Tores Flst. Nr. 1329/4 (im Übergang zum Wirtschaftsweg geringfügig geschottert)

Kurzdarstellung des Eingriffs

Die Fläche des geplanten Neubaus ist heute eine intensiv genutzte Fettwiese. Die Gesamtfläche des Gebäudes beträgt ca. 110 m². Die angrenzende Holzterrasse 25 m². Durch den Behindertenstellplatz und Zuwegung mit einem Pflasterbelag wird eine Fläche von ca. 25 m² beansprucht. Der Bereich des Stellplatzes stellt bereits heute eine Zuwegung zu den darüber liegenden Wiesen dar und ist ohne nennenswerten Bewuchs. Darüber hinaus ist noch eine Zuwegung zum Neubau von der bestehenden Hoffläche geplant, auf welchen die weiteren Stellplätze nachgewiesen werden. Der überwiegende Abschnitt der Zuwegung ist bereits gepflastert bzw. mit einer Treppenanlage versehen. Neu hinzu kommt ein gepflasterter Weg mit ca. 10 m².

Mit einem Vorkommen besonders geschützter Arten ist am geplanten Standort nicht zu rechnen. Die Bauzeit des Rohbaus ist von September/ Oktober 2025 bis Frühjahr 2026 geplant, so dass brütende Vögel in den Bestandsbäumen nicht bei der Brut gestört werden. Die Bestandsbäume bleiben bestehen, so dass keine Rodungen notwendig werden.

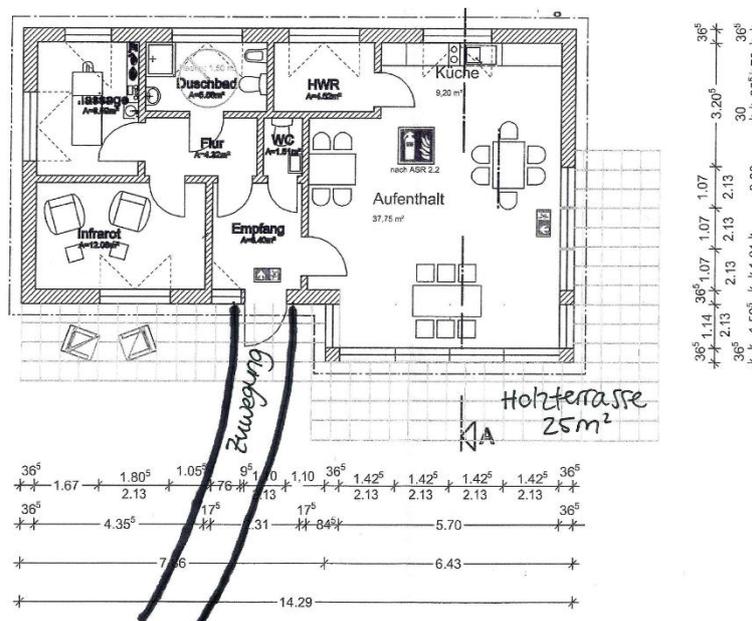
Die Baustelleneinrichtung kann im Bereich der bereits geschotterten Zufahrt zum Scheunengebäude eingerichtet werden, so dass keine zusätzliche Fläche versiegelt werden muss.

Das Gelände fällt im Bereich des Neubaus nur geringfügig ab. In Ost / West Ausrichtung rund 80 cm. In Nord/ Süd Ausrichtung lediglich 30 cm. Die Höhendifferenz des Geländes wird abgeböschst bzw. wird die abgetragene Erde für die Verlängerung des vorhandenen Schutzwalles zum Schutz des Gebäudes vor Oberflächenwassers vom Hang verwendet.

Geplante bauliche Maßnahmen mit Angabe der Versiegelung

- 1 Gebäude **110 m²**
- 2 Holzterrasse **25 m²**
- 3 Behindertenstellplatz und Zuwegung in Pflasterbelag **25 m²**
- 4 Zuwegung zum Gebäude in Pflasterbelag rund **10 m²**

Neu vollversiegelt: 145 m² ; Neu versiegelt mit offenporigem Belag: 25 m²



Vorhandene Maßnahmen (noch ohne erfolgten Ausgleich) mit Angabe der Versiegelung

1 Einfriedung **170 laufende Meter (ca. 25 m²)**

2 Zufahrt geschottert **40 m²**

Tabelle 1: Darstellung der Eingriffsschwere anhand der Biotope

| Code | Biotoptyp | Biotopwert | Wertstufe | Intensität vorhabensbezogener Wirkungen | Erwartete Beeinträchtigung |
|------|---|------------|------------|---|----------------------------|
| EA3 | Fettwiese, intensiv genutztes frisches Grünland | 8 | gering (2) | hoch (III) | eB |

Bestimmung des Kompensationsbedarfs der Integrierten Biotopbewertung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) 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.

Tabelle 2: Ermittlung des Biotopwertes vor dem Eingriff

| Code | Biotoptyp | BW/m ² | Fläche (m ²) | BW |
|------|--|-------------------|--------------------------|-------|
| EA3 | Fettwiese, intensiv genutztes, frisches Grünland | 8 | 235 | 1.880 |

Die Tabelle 2 stellt die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen (Spalte 1 und 2, ihren Biotopwert in Biotopwertpunkten pro Quadratmeter (Spalte 3), ihre Flächengröße in Quadratmetern (Spalte 4) und die sich daraus ergebenden Biotopwertpunkte (Spalte 5) dar. Die Biotopwertpunkte ergeben sich dabei aus der Multiplikation der dem jeweiligen Biotoptyp zugeordneten Biotopwertpunkte mit der Flächengröße der einzelnen Biotoptypen. Die Summe der Ergebnisse für die einzelnen Biotoptypen ergibt den Gesamtbiotopwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff in Höhe von 1.880 Biotopwertpunkten.

Tabelle 3: Ermittlung des Biotopwertes nach dem Eingriff

| Code | Biotoptyp | BW/m ² | Fläche (m ²) | BW |
|------|--|-------------------|--------------------------|-----|
| HN1 | Gebäude, Einfriedung | 0 | 135 | 0 |
| HAT2 | Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, Sickerpflaster, Holzterrasse, Zufahrt | 2 | 100 | 200 |

Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung beträgt also - 1.680 Biotopwertpunkte (200 BW – 1.880 BW)

Schutzbezogener Kompensationsbedarf

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt, erfolgt anhand der Bewertungsmatrix der Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen erfolgt anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Praxisleitfadens des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Für das Verfahren ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter Klima / Luft, Wasser, Boden, Landschaftsbild sowie Tiere und Pflanzen, jedoch für Biotope (s.o.).

Kompensationsmaßnahmen – Festlegung und Bilanzierung

Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt eine Neuversiegelung von ca. 170 m² durch das Gebäude mit behindertengerechtem Stellplatz und Zuwegungen mit einem Verbundpflasterbelag und der vorhandenen Einfriedung sowie einer Teilversiegelung mit rund 65 m² durch die angrenzende Holzterrasse und die Zuwegung im Bereich der Toranlage auf Flst. Nr. 1329/4.. 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.

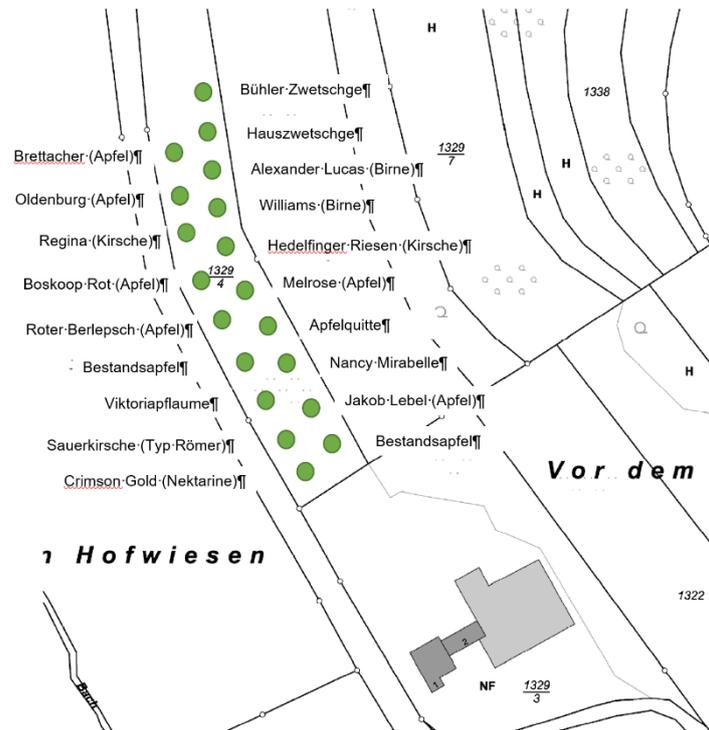
Möglichkeiten zur Entsiegelung bestehen im Plangebiet nicht. Als Kompensationsflächen sind intensiv genutzte Grünlandbereiche des betroffenen Flurstücks sowie eine angrenzende Grünlandfläche vorgesehen. Es erfolgt eine Anpflanzung von vier Laubbäumen (Krachmandeln, Weiße Maulbeere, Schwarze Maulbeere, Blutahorn) östlich und südöstlich des Vorhabens. Des weiteren erfolgt auf ca. 40 m² 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 20 m² 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

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1329/4 wurde eine Obstbaumwiese mit 17 Bäumen unterschiedlichster Fruchtsorten angelegt.



Wertbestimmung der Kompensationsflächen gemäß der integrierten Biotopbewertung

Tabelle 4: Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsflächen im IST-Zustand

| Code | Biotoptyp | BW/m ² | Fläche (m ²) | BW |
|--------|--|-------------------|--------------------------|-------|
| EA3 | Fettwiese, intensiv genutztes, frisches Grünland | 8 | 1.110 | 8.880 |
| Gesamt | | | 1.110 | 8.880 |

Tabelle 5: Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsflächen im ZIEL Zustand (Prognose)

| Code | Biotoptyp | BW/m ² | Fläche (m ²) | BW |
|------|-----------------------|-------------------|--------------------------|-----|
| BF3 | Einzelbaum | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |

| | | | | |
|--------|---|----|-------|--------|
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BF3 | Einzelbaum (Obstbaum) | 15 | 50 | 750 |
| BD3 | Strauchhecke mit Überhältern alter Ausprägung Timelag (:1,5) | 18 | 40 | 480 |
| HM8 | Staudenreiche Fläche | 8 | 20 | 160 |
| Gesamt | | | 1.110 | 16.390 |

Bestimmung des Biotopwertes nach Durchführung von Kompensationsmaßnahmen:

Zunächst ist die Eingrünung der neu errichteten Gebäude mit einer Baum- und Strauchhecke sowie die Pflanzung von 4 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.

Der Kompensationsbedarf in Höhe von 1.680 BW ist damit erfüllt ($16.390 - 8.880 = 7.510$). Die Maßnahmen decken zugleich den ermittelten schutzgutbezogenen Kompensationsbedarf hinsichtlich der eBS-Fälle bei den Biotopen ab und erfüllen die Vorgaben zur Kompensation bei Bodenversiegelungen.

Pflanzliste zum Landschaftspflegerischen Begleitplan

PG 1: Pflanzung von 4 Laubäumen

Prunus dulcis – Krachmandeln ; Morus alba – Weiße Maulbeere ; Morus nigra – Schwarze Maulbeere; Acer platanoides 'Crimson Sentry' - Bluthorn

PG 2: Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ca. 40 m²

Rosa canina – Echte Hundsrosen ; Hippophae rhamnoides – Sanddorn ; Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster ; Sambucus nigra – Schwarzer Holunder ; Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

PG3: Pflanzung von bienenfreundlichen Staudenbeeten ca. 20 m²