

# **Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Außenbereichssatzung „Siedlung Sonnenhof“**

Für die planungsrechtliche Zulassung von Vorhaben im Sinne  
des § 35 Abs. 1 BauGB,  
die mit der vorhandenen Bebauung funktional  
zusammenhängen.



## **Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Die Außenbereichssatzung „Siedlung Sonnenhof“ dient dem Zweck und Ziel im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1329/3 eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, die einzelne bauliche Vorhaben im bislang nicht beplanten Außenbereich als bauplanungsrechtlich zulässig zu definieren. 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.

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

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 durchgrün ist.

Für mögliche Maßnahmen in der Zukunft wurde des Weiteren eine maximale Versiegelungsfläche angenommen und bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.

## **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 Papageienvolieren



**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 m<sup>2</sup>. Die angrenzende Holzterrasse 25 m<sup>2</sup>. Durch den Behindertenstellplatz und Zuwegung mit einem Pflasterbelag wird eine Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Mit einem Vorkommen besonders geschützter Arten ist am geplanten Standort nicht zu rechnen. Die Bestandsbäume bleiben (abgesehen von der vom Eschentriebsterben befallene Esche) 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 abgeböschkt 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

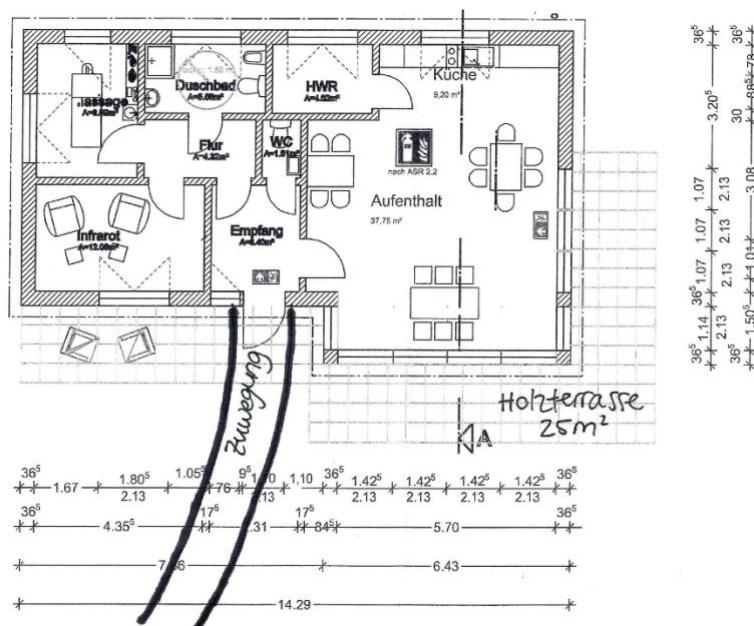
1 Gebäude 110 m<sup>2</sup>

2 Holzterrasse 25 m<sup>2</sup>

3 Behindertenstellplatz und Zuwegung in Pflasterbelag 25 m<sup>2</sup>

4 Zuwegung zum Gebäude in Pflasterbelag rund 10 m<sup>2</sup>

**Neu vollversiegelt: 145 m<sup>2</sup>; Neu versiegelt mit offenporigem Belag: 25 m<sup>2</sup>**



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

1 Einfriedung **170 laufende Meter (ca. 25 m<sup>2</sup>)**

2 Zufahrt geschottert **40 m<sup>2</sup>**

3 Gewächshaus **20 m<sup>2</sup>**

4 Schutzhause Papageien **10 m<sup>2</sup>**

**Zusätzliche maximale Versiegelungsfläche künftiger Maßnahmen noch ohne konkrete Planung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Aufgrund der noch nicht vorliegenden Planung wird von einer Worst Case Betrachtung und damit einer Vollversiegelung ausgegangen.**

1 Weitere Wohn- / Feriennutzungen sowie nutzungsbezogene Nebenanlagen **165 m<sup>2</sup>**

**Tabelle 1:** Darstellung der Eingriffsschwere anhand der Biotope

Code	Biotoptyp	Biotoptwert	Wertstufe	Intensität vorhabensbezogener Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
EA3	Fettwiese, intensiv genutztes frisches Grünland	8	gering (2)	hoch (III)	eB
HJ1	Ziergarten, strukturarm	7	gering (2)	hoch (III)	eB
BF3	Einzelbaum, Esche vom Eschentriebsterben betroffen, mittlere Ausprägung	18	hoch (4)	hoch (III)	ebS

**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 Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz bestimmt und voneinander subtrahiert.

**Tabelle 2:** Ermittlung des Biotopwertes vor dem Eingriff

Code	Biotoptyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
EA3	Fettwiese, intensiv genutztes, frisches Grünland	8	350	2.800
HJ1	Ziergarten, strukturarm	7	80	560
BF3	Einzelbaum, Esche vom Eschentriebsterben betroffen	15	80	1.200

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 Biotoptwertpunkte (Spalte 5) dar. Die Biotoptwertpunkte ergeben sich dabei aus der Multiplikation der dem jeweiligen Biotoptyp zugeordneten Biotoptwertpunkte 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 4.560 Biotoptwertpunkten.

**Tabelle 3:** Ermittlung des Biotoptwertes nach dem Eingriff

Code	Biotoptyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
HN1	Gebäude, Einfriedung	0	330	0
HAT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, Sickerpflaster, Holzterrasse, Zufahrt	2	100	200

**Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung beträgt also  
- 4.360 Biotoptwertpunkte (200 BW – 4.560 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 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 Schutzhause für Papageien sowie den künftigen Maßnahmen erfolgt darüber hinaus eine zusätzliche maximale Neuversiegelung von 195 m<sup>2</sup>. Auch wenn die schutzbaubezogene 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 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 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

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 <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
EA3	Fettwiese, intensiv genutztes, frisches Grünland	8	670	5.360
Gesamt			670	5.360

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

Code	Biotoptyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
BF3	Einzelbaum	15	50	750
BF3	Einzelbaum	15	50	750
BF3	Einzelbaum	15	50	750
BF3	Einzelbaum	15	50	750
BF3	Einzelbaum	15	50	750
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
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 Ziels (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.

### **Pflanzliste zum Landschaftspflegerischen Begleitplan**

#### **PG 1: Pflanzung von 5 Laubbäumen**

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

#### **PG 2: Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ca. 60 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>**