



**ERGÄNZUNGSSATZUNG  
„AM MÖNCHBERG, 1. ERWEITERUNG“**

**- BEGRÜNDUNG -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

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

**Projekt:**

Ortsgemeinde Mayschoß  
Ergänzungssatzung  
„Am Mönchberg , 1. Erweiterung“  
Begründung

**Stand:**

24.07.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE .....	6
2.1	Formelles Verfahren .....	6
2.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN .....	7
3.1	Flächennutzungsplan.....	7
3.2	Regionalplanung.....	7
4	ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER STAZUNG NACH § 34 (4) NR. 3 BAUGB.....	8
5	UMWELTRELEVANTE BELANGE .....	12
5.1	Umweltrelevante Schutzgüter .....	12
5.2	Eingriffsregelung.....	19
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	23
6.1	Vorgaben aus der geltenden Satzung.....	23
6.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	25
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	26
7.1	Wasserversorgung.....	26
7.2	Abwasserbeseitigung.....	26
7.3	Stromversorgung .....	26
8	BODENORDNUNG .....	26
9	FLÄCHENBILANZ .....	26

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Mayschoß, Flur 13, Parzellen Nrn. 206 und 207 hat bei der Ortsgemeinde Mayschoß die Einleitung zur Erweiterung der Ergänzungssatzung „Am Mönchberg“ beantragt. Die Gesamtgröße der Erweiterung beträgt 798 m<sup>2</sup>.

Bisher sind die vorgenannten Parzellen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen. Die Flächen unterliegen als Reblandfläche einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Auf der Parzelle 207 ist bereits eine bauliche Anlage („Schuppen“) vorhanden.



Abb.: Flurstücke Gemarkung Mayschoß, Flur 13, Nrn. 206 und 207, Quelle LANIS Rheinlad-Pfalz

Die zur Überplanung angedachten Flächen liegen nördlich der Erschießungsstraße „Am Mönchberg“ zwischen bereits bebauten Grundstücken. Der Abstand zwischen der Bebauung auf der Parzelle Nrn. 217 und 246/7 beträgt ca. 85 m, so dass aus planungsrechtlicher Sicht eine Einstufung als Baulücke nicht mehr möglich ist. Bei dem auf der Parzelle Nr. 217 vorhandene Bauvorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben i.S. des § 35 BauGB (= Weinbaubetrieb) .

Südlich der Erschließungsstraße hat sich auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans eine im Zusammenhang bebaute Siedlungsentwicklung vollzogen. Somit gibt die Umgebungsbebauung eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für die hinzukommende Bebauung, deren Zulässigkeit nach 34 BauGB beurteilt, wird, her.

Insgesamt entspricht die angestrebte Siedlungsentwicklung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist als Ergänzung zu der bereits vorhandenen Bebauung einzustufen. Insbesondere wird eine ungesteuerte fingerartige Entwicklung in den Außenbereich vermieden.

Mit der Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen in der dörflich geprägten Umgebungsbebauung geschaffen werden. Gleichzeitig soll mit der Klarstellung des künftigen planungsrechtlichen Status der im Geltungsbereich gelegenen Parzellen ein höchstmögliches Maß an Planungssicherheit für den Eigentümer sowie eine eindeutige Beurteilungsgrundlage für die zuständige Genehmigungsbehörde geschaffen werden.

Die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ermöglicht es der Ortsgemeinde Mayschoß im vorliegenden Planungsfall, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen.

Eine wichtige Voraussetzung, wonach die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein müssen, ist im vorliegenden Fall erfüllt. Wie erwähnt hat schon eine bauliche Entwicklung beidseitig des Erschließungsstraße stattgefunden. Der Bebauungszusammenhang besitzt nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer gewachsenen Siedlungsstruktur.

Mit der Einbeziehung nur einzelner Außenbereichsflächen berücksichtigt die vorliegende Ergänzungssatzung zudem das Kriterium einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs

Das übergeordnete planerische Ziel der Ortsgemeinde ist es, mit dem genannten Instrumentarium unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen und nachhaltigen Entwicklung zügig Baurecht für den Bauwilligen zu schaffen.

Die Umgebungsbebauung weist einen dorfmischgebietstypischen Charakter auf. Dieser ist gekennzeichnet durch das Nebeneinander der Nutzungsarten Landwirtschaft (Weinbau sowie Wirtschaftsgebäuden landwirtschaftlicher Betriebe), Wohnen, („Hobby“-) Pferdehaltung und einem Winzerbetrieb mit dazugehöriger Schank- und Speisewirtschaft („Gutsausschank“).

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung und der hierin festzuschreibenden Art der baulichen Nutzung können somit auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein verträgliches Nebeneinander dieser Nutzungsarten herbeigeführt werden.

Es wird eine eindeutige Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen neu hinzukommender Vorhaben und deren Verträglichkeit mit den bereits in der Umgebung etablierten Nutzungen ermöglicht.

Mit der Schaffung der Beurteilungsgrundlage ist daher gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht. Bodenrelevanten Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander der ansässigen und einer hinzukommenden Bebauung, die sowohl der Unterbringung der Nutzungen Wohnen und Gewerbe dient – werden bei Berücksichtigung der Vorgaben der Satzung nicht auftreten bzw. sind unter Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Mit der angestrebten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung können die Strukturmerkmale der durch den Weinbau geprägten Ortsgemeinde aufrechterhalten und die sich hieraus ergebenden Ansprüche und Belange berücksichtigt werden wie etwa die Erhaltung und Fortentwicklung bzw. die Anpassung eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils an die heutigen Rahmenbedingungen i.S. des § 1 (6) Nr. 4 BauGB. Aus Sicht des Planungsrechts

werden mit dem Erlass der Satzung die Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung und weiteren Entwicklung der dorfgbietstypischen Gebietsstruktur geschaffen.

Weiterhin können durch die angestrebte Bebauung die in diesem Bereich vorhandenen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen optimiert ausgenutzt werden und die für die Erschließung der neu hinzukommenden Baugrundstücke notwendige technische Infrastruktur kann unter Ausnutzung des Bestandes kostensparend hergestellt werden (= § 1 (6) Nr. 2 BauGB Belang des kostensparenden Bauens).

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Gemeinde schließlich auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können.

Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

### 2.1 Formelles Verfahren

Der Ortsgemeinderat Mayschoß hat in der Sitzung am                    die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Das Beteiligungsverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vorliegenden Verfahren wird eine einstufigen Beteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet. Grundlage für die Beteiligung bildet der § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB.

Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Auf die Ausführungen in Kapitel 4 zu den Anwendungsvoraussetzungen für eine Ergänzungssatzung wird an dieser Stelle verwiesen.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird durch die Flurstücke Gemarkung Mayschoß, Flur 13, Parzellen Nrn. 206 und 207 mit einer Gesamtgröße von 798 m<sup>2</sup> gebildet.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenahr stellt die im Geltungsbe-  
reich der Ergänzungssatzung gelegenen Parzellen als Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe  
nachfolgende Abbildung).

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach eine Satzung aus dem Flächennutzungs-  
plan zu entwickeln ist, wird somit grundsätzlich nicht entsprochen.

Allerdings muss eine Ergänzungssatzung nicht zwingend dem Entwicklungsgebot entspre-  
chen. Voraussetzung hierfür ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwick-  
lung. Weiterhin darf die Darstellung im Flächennutzungsplan der Planungsabsicht nicht entge-  
genstehen (z.B. Darstellung einer Grünfläche).

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird zur Darlegung der geordneten städtebaulichen  
Entwicklung auf die Ausführungen in den Kapiteln 1 und 4 verwiesen.

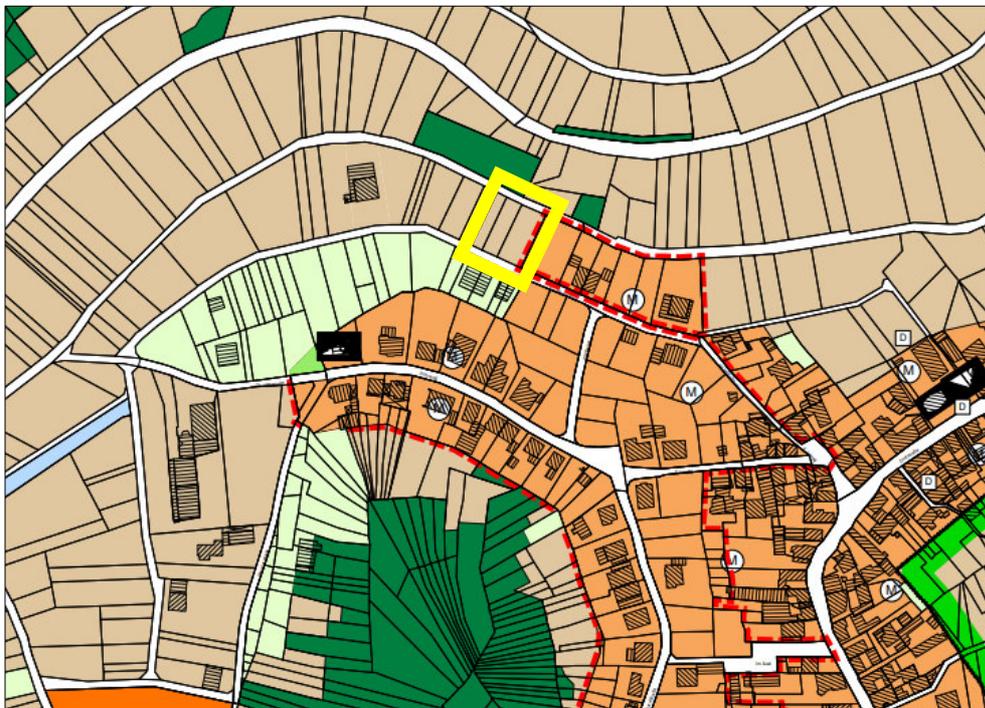


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenahr mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

#### 3.2 Regionalplanung

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein- Westerwald  
(RROPI MRWW ) stellt für das Plangebiet die Lage in einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Bi-  
otopverbund und einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus dar.

in einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund sollen in den Bauleitplänen lokale Bio-  
topverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen  
Biotopverbundsystems.

Gemäß dem Grundsatz G 63 RROPI MRWW ist bei Lage eines Plangebiets in einem Vorbe-  
haltsgebiet regionaler Biotopverbund der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und  
Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht bei-  
zumessen.

In der landesweit bedeutsamen Biotopverbundplanung sind keine Darstellungen enthalten. In der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landkreises Ahrweiler ist das Plangebiet als Schwerpunktraume „Entwicklung von Biotopstrukturen im Agrarraum“ ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen Bebauung beidseitig der Erschließungsstraße „Am Mönchberg“ sowie der intensiven Nutzung der noch unbebauten Flächen als Rebland bestehen anthropogene Vorbelastungen wie etwa eine Bewegungsunruhe, Verdichtung und Versiegelung, Lärm durch die vorhandenen Nutzungen und Verkehr sowie die intensive Bewirtschaftung der Reblandflächen. Aufgrund dieser Vorbelastungen ist die Schutzbedürftigkeit von Arten und Biotope im Plangebiet als gering einzustufen.

Im Plangebiet finden sich zudem keine Strukturen, die als Brut- und Fortpflanzungsbereiche planungsrelevanter Arten gekennzeichnet sind. Bei einer Nicht-Bebauung der im Satzungsgebiet liegenden Parzellen ist die Fortführung bzw. intensive Nutzung als Weinanbaufläche zu erwarten.

Eine Betroffenheit für diese Zielformulierung ist auch unter Berücksichtigung der Kleinflächigkeit des vorliegenden Planvorhabens nicht zu erwarten. Aus dem dargelegtem Sachverhalt ist abzuleiten, dass eine Verträglichkeit mit der regionalplanerischen Ausweisung eines Vorbehaltsgebiets für den Arten- und Biotopschutz und der gemeindlichen Planungsabsicht gegeben ist.

Ebenso wenig sind Auswirkungen für das Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus zu erwarten. Die zur Überplanung anstehenden Flächen stehen im Privateigentum. Für die erholungssuchende Bevölkerung stehen diese Flächen somit nicht zur Verfügung. Aufgrund der intensiven Nutzung für den Weinanbau sind auf den Parzellen auch keine Einrichtungen für Erholung und Tourismus vorhanden.

Der Eindruck bzw. die Landschaftswirkung der durch den Weinbau geprägten Gemeinde wird durch die künftige Bebauung der beiden Parzellen wegen ihrer im Verhältnis zur Gesamtfläche nur kleinflächigen Größe nicht nachhaltig verändert. Anlagen und Einrichtungen für die erholungssuchende Bevölkerung werden durch das Planvorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Umgebung, in der das Planvorhaben hineingeplant wird, weist eine dorfmischgebietstypische Struktur auf, die in Teilen über verbindliche Bebauungspläne bzw. Satzungen abgesichert ist.

---

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

---

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

1. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass durch die Planung keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entstehen darf.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenahr ist die zur Überplanung anstehende Parzelle als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Planvorhaben entspricht – wie bereits erwähnt - grundsätzlich nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

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

Allerdings muss eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet sein. Insbesondere sind bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung oder entgegenstehender Darstellungen im Flächennutzungsplan (dies in der vorliegenden Planung nicht der Fall) – auszuschließen.

Auch darf mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung keine unorganische Siedlungsentwicklung ausgelöst und keine dem Grundsatz des in § 1 (6) Nr. 5 BauGB nach Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes entgegenlaufende Entwicklung hervorgerufen werden.

Unter Verweis auf die Ausführungen in den Kapiteln 1 und 3.1 dieser Begründung kann eine städtebauliche geordnete Entwicklung der vorliegenden Ergänzungssatzung angenommen werden. Mit dem Erlass der Satzung – und der damit verbundenen Schaffung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage – wird gewährleistet, dass künftig zulässige Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweichen.

Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – treten im vorliegenden Planungsfall nicht auf.

Die Umgebungsbebauung ist durch die dorftypische Bebauung geprägt. Das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG, wonach die einzelnen Nutzungen so zueinander anzuordnen sind, dass Beeinträchtigungen für schutzwürdige Einrichtungen ausgeschlossen sind, wird vorliegend berücksichtigt.

Das Satzungsgebiet kann über die gemeindliche Erschließungsstraße „Am Mönchberg“ erschlossen werden.

Die Straße ist mit anderen innerörtlichen Erschließungsstraßen (Fuhrweg, Dorfstraße; Im Weiher) in Form einer Ringstraße verbunden. Die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge sowie Fahrzeuge der Abfallbeseitigung ist gewährleistet.

Eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung soll unter Ausnutzung der im Ortsnetz von Mayschoß vorhandenen Einrichtungen der technischen Infrastruktur herbeigeführt werden.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Sachverhalts ist von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen, so dass diese Anwendungsvoraussetzung erfüllt ist.

## 2. Angrenzen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Durch den Begriff „angrenzend“ ist klargestellt, dass das Planvorhaben mit der östlichen Grenze an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt. Es handelt sich um den Bereich, für den durch den Erlass der ursprünglichen Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung geschaffen wurden.

Somit ist diese Anwendungsvoraussetzung erfüllt.

## 3. Prägung einzelner Außenbereichsflächen durch die angrenzende Bebauung

Eine weitere Anwendungsvoraussetzung ist die prägende Wirkung, die eine an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung haben muss. Diese prägende Wirkung muss so hinreichend sein, um für die Zulässigkeitsbeurteilung der künftigen Vorhaben eine entsprechende Beurteilungsgrundlage geben zu können.

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

Grundsätzlich gilt festzuhalten, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan südlich der Erschließungsstraße „AM Mönchberg“ bzw. die geltende Satzung „Am Mönchberg“ in der Umgebung des Plangebiets die entsprechenden Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten. Auf der Grundlage dieser planungsrechtlichen Vorgaben hat sich die Bebauung im Plangebiet vollzogen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Umgebungsnutzung einem dorfmischgebietstypischen Bereich. Die Art der baulichen Nutzung entspricht (mindestens) dem Charakter eines „Dörflichen Wohngebiets“ nach § 5a BauNVO, wobei die Wohnnutzung überwiegt. In der ursprünglichen Satzung ist ein Dorfgebiet gemäß „ 5 BauNVO festgesetzt.

Aus der Umgebungsbebauung ist eine hinreichende Prägung für die Beurteilung der neu hinzukommenden Bebauung zur Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche gegeben.

Die Erschließung kann über die innerörtliche Erschließungsstraße „Am Mönchberg“ sichergestellt werden.

Insgesamt ist auch diese Anwendungsvoraussetzung erfüllt.

#### 4. Keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben nach § 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB

Eine Ergänzungssatzung darf nur aufgestellt werden, sofern nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, begründet wird.

Ferner scheidet die Aufstellung einer Ergänzungssatzung aus, wenn diese städtebauliche Spannungen auslöst, was unter anderem eintritt, wenn die Verwirklichung zu erheblichen Umweltauswirkungen führt.

Im vorliegenden Planungsfall wird weder ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG noch nach Landesrecht begründet, noch führt die Verwirklichung zu erheblichen Umweltauswirkungen.

Insofern ist auch diese Anwendungsvoraussetzung erfüllt.

#### 5. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter (= Natura 2000-Gebiete)

Eine weitere Anwendungsvoraussetzung einer Ergänzungssatzung ist, dass nach § 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter (= FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen dürfen.

Das für den Planungsfall relevante Vogelschutzgebiet VSG-7000-006 „Ahrgebirge“ befindet sich in einer Entfernung von ca.  $\geq 340$  m nördlich des beabsichtigten Geltungsbereichs.

In der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) ist ein Schutzabstand von 300 m definiert, bei dessen Einhaltung eine Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgebiets nicht zu erwarten ist. Dieser definierte Abstand wird für das Vogelschutzgebiet überschritten, so dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nicht vorliegen.

In einer Entfernung von ca.  $\geq 220$  m befindet sich südlich das FFH-Gebiet FFH-7000-013 „Ahrtal“.

Für die Bewertung einer möglichen Betroffenheit des FFH-Gebiets ist folgendes auszuführen:

Zwischen dem Plangebiet und dem Natura-2000-Gebiet liegt bereits eine Bebauung, die sich auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans vollzogen hat. Diese liegt näher an dem Natura -2000-Gebiet als die kleinflächige Erweiterung des Satzungsgebiets. Somit rückt die Bebauung nicht erstmalig an das Schutzgebiet.

Eine Anwendung von § 1a (4) i.V.m. § 34 BNatSchG 2009 kommt nicht in Betracht, wenn „anhand objektiver Umstände“ die Gefahr möglicher Beeinträchtigungen „offensichtlich“ ausgeschlossen werden kann.

Demnach ist eine Beeinträchtigung in Betracht zu ziehen, wenn

- FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete oder Teile unmittelbar überplant werden und dabei eine den Schutzzweck störende Nutzung vorgesehen wird oder
- eine störende Nutzung in der Umgebung eines solchen Schutzgebiets vorgesehen wird und diese Störung in das Schutzgebiet hineinwirkt und damit den Umgebungsschutz nach Art. 6 (3) Satz 1 FFH-RL auslöst.

Unter Berücksichtigung der gebietsspezifischen Rahmenbedingungen ist anzunehmen, dass von den beabsichtigten 1. Erweiterung der Satzung kaum andere oder weiter gehende Beeinträchtigungen des Schutzgebiets ausgehen können, als sie schon nach dem gegenwärtigen Zustand des Gebiets vorhanden sind. Der umweltbezogene Status quo wird durch die hinzukommende Bebauung (= ein Bauvorhaben) nicht verschlechtert.

Vor diesem Hintergrund liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgebiete nicht vor.

6. Keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

Ferner wird im § 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB gefordert, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen dürfen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Entsprechende Einrichtungen finden sich nicht in räumlicher Nähe.

Größe und Umfang des Satzungsgebiets lassen zudem eine Ansiedlung entsprechender Betriebe nicht erwarten.

Insofern wird auch dieser Anwendungsvoraussetzung entsprochen.

### Unfälle und Katastrophen

Die durch schwere Unfälle oder Katastrophen unabhängig von § 50 BImSchG hervorgerufenen Auswirkungen auf Umweltschutzgüter sind planungsbedingt, wenn

- a) dass nach dem Bebauungsplan zulässige Vorhaben wegen seiner Beschaffenheit oder Nutzung selbst die Ursache für schwere Unfälle oder Katastrophen ist, die sich auf die Umgebung auswirken können;
- b) das Vorhaben in eine „gefahrengeneigte“ Umgebung „hineingeplant“ wird und so den Auswirkungen eines externen „schweren Unfalls“ oder einer externen „Katastrophe“ ausgesetzt wird.

Der Unfall kann auf menschliches „Versagen“, auf unerkannte Mängel von baulichen oder technischen Anlagen oder auf einer Funktionsstörung einer solchen Anlage zurückzuführen

sein. Schwere Unfälle - und auch Katastrophen - sind nicht vorhersehbar. Sie treten i.d.R. plötzlich und unerwartet ein.

Ob planbedingte Auswirkungen bei der Zulassung von Vorhaben nach a) auftreten können, ist anhand des Inhalts und des Detaillierungsgrads der Festsetzungen eines Bebauungsplans/ Satzung zu beurteilen. Die vorliegende Satzung lässt aufgrund ihrer abstrakten Festsetzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO eine gewisse Bandbreite von Vorhaben oder Anlagen zu. Eine „Worst-Case-Betrachtung“, die alle nach den Festsetzungen theoretisch zulässigen und denkbaren Vorhaben erfassen müsste, ist abschließend nicht umsetzbar und aus rechtlicher Sicht auch nicht erforderlich. Es gilt jedoch festzuhalten, dass sich die künftig zulässigen Einrichtungen in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügen.

In der Starkregenkarte Rheinland-Pfalz sind für das Satzungsgebiet bzw. dessen unmittelbare Umgebung keine Einträge vorhanden.

Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung bzw. Gefährdung können sich jedoch durch die topographischen Rahmenbedingungen ergeben. So steigt das Plangebiet in nördliche Richtung an. Die Auswertung der TK 25 zeigt von der Erschließungsstraße „Am Mönchberg“ ausgehend ein ansteigendes Gelände um ca. 17% bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 20 m. Von dort aus steigt das Gelände bis zu dem dort verlaufenden Wirtschaftsweg um ca. 44% an.

Im weiteren Verfahren ist mit den zuständigen Behörden dieser Sachverhalt abzustimmen und es bedarf ggf. eines gutachterlichen Nachweises.

## 5 UMWELTRELEVANTE BELANGE

### 5.1 Umweltrelevante Schutzgüter

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Prüfung der umweltrelevanten Belange
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Flora und Fauna</b></li> </ul> <p>Das Satzungsgebiet unterliegt der intensiven Nutzung als Reblandfläche in Steillage mit einem in südwestliche Richtung abfallendem Gelände. Zudem ist eine untergeordnete bauliche Anlage (= Schuppen) vorhanden. In der Umgebung sind dorfmischgebietstypische Strukturen vorhanden.</p> <p>Aufgrund der Nutzungsintensität als Weinanbaufläche sowie der bestehenden Vorbelastungen aus der Umgebung (Lärm und Bewegungsunruhe) ist die Schutzbedürftigkeit von Arten und Biotopen im Plangebiet als gering einzustufen. Eine Artenvielfalt ist wegen der „Monostruktur“ nicht gegeben.</p> <p>Im Plangebiet finden sich keine Strukturen, die als Brut- und Fortpflanzungsbereiche planungsrelevanter Arten gekennzeichnet sind.</p> <p>Potentielle <b>Brutvögel</b> (Amsel, Kohlmeise, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Ringeltaube) sind überwiegend häufig vorkommende</p>

		<p>Arten, die einen räumlichem Bezug zum Offenland/Wald haben. Das Plangebiet ist wegen der intensiven Nutzung als Rebland kein essentielles Habitat für Vögel und Fledermäuse. Es kann den Vögeln und Fledermäusen jedoch als Nahrungshabitat dienen.</p> <p>Das Vorkommen der <b>Mauereidechse</b> ist nicht auszuschließen. Die Mauereidechse bevorzugt typischerweise trockene, besonnte, versteckreiche Orte, z. B. unverfugte Trockenmauern (auch Gabionenwände) und ihre Kronen, offene Gesteinsschuttflächen und Wegränder mit entsprechenden Deckungen gemeinsam (Spalten, dichte Vegetation, nicht komplett aufliegende Steinplatten etc.) sowie einem ausreichenden Angebot an Sonn- und Schattenplätzen zur Thermoregulation und Beuteangebot. Im Plangebiet selbst sind die Strukturen nicht unmittelbar anzutreffen, jedoch befinden sich in den Weinbergen der näheren Umgebung entsprechende Voraussetzungen.</p> <p>Lt. LANIS Rheinland-Pfalz ist das Vorkommen der <b>Schlingnatter</b> in den Weinbergslagen möglich.</p> <p>Sie ist eine typische Art der Weinbergslagen, wo sie entlang spaltenreicher Trockenmauern geeignete Sonn- und Versteckmöglichkeiten sowie Überwinterungsquartiere auf kleinem Raum findet. Vereinzelt Primärhabitats findet die Art an Felsabbruchkanten und Geröllhalden.</p> <p>Wichtig für die Eignung als Schlingnatterlebensraum ist das Vorhandensein zahlreicher Mikrohabitats, insbesondere zur Thermoregulation. Als schnell erwärmende Sonnenplätze dienen offener Fels und Gestein sowie Rohboden, trockenes Laub oder Rohhumusflächen. Totholz wird eher gemieden. Besonders wertvolle Strukturen stellen Steinhäufen, hohl aufliegende Steinplatten, fugenreiche Trocken- und Bruchsteinmauern sowie Felsstrukturen dar, die der Art sowohl vegetationsfreie Sonnenplätze, Rückzugsmöglichkeiten als auch Überwinterungsquartiere in unmittelbarer Umgebung bieten. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet mit seiner intensiv bewirtschafteten Weinanbaufläche nicht anzutreffen.</p> <p>Der Artennachweis im LANIS gibt das mögliche Vorkommen des <b>Gartenschläfers</b> an.</p> <p>Der Gartenschläfer ist in vollkommen unterschiedlichen Lebensräumen heimisch. Gemeinsam haben sie jedoch, dass sie viele Versteckmöglichkeiten bereithalten und häufig durch Fels und Gestein gekennzeichnet</p>
--	--	--

		<p>sind. Der bevorzugte Lebensraum sind überwiegend in Laub- und Nadelwälder, vor allem auf felsigem Grund. Daneben werden Obst- und Hausgärten sowie auch Weinberge besiedelt.</p> <p>Für die Eignung als Lebensraum sollte der Weinberg viele Versteckmöglichkeiten bieten, wie z.B. Trockenmauern, Steinhäufen, und alte Baumstümpfe. Diese Strukturen bieten gute Voraussetzungen für einen Schutz und Nistplätze. Das Vorhandensein von Totholz und Laub ist ebenfalls wichtig, da es Insekten anzieht, die eine wichtige Nahrungsquelle für den Gartenschläfer darstellen. Gartenschläfer bevorzugen zudem ruhige und wenig gestörte Lebensräume. Ein Weinberg, der intensiv bewirtschaftet wird und in dem häufige menschlichen Aktivitäten stattfinden, ist nicht ideal. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet anzutreffenden Strukturen ist keine günstige Eignung als Lebensraum zu unterstellen.</p> <p>Als ausgesprochen wärmeliebende Art bewohnt der <b>Segelfalter</b> sonnige, warme Lebensräume.</p> <p>Er ist unter anderem auf trockenen Magerrasen oder in felsigen Gegenden mit Gebüsch anzutreffen. Darüber hinaus ist er beispielsweise in Weinbergen zu finden. Wichtig ist, dass sich Gebüsch mit den Futterpflanzen der Raupen in der Nähe befinden.</p> <p>Die Gefährdung des Segelfalters ergibt sich vor allem durch die Aufgabe der Bewirtschaftung von Weinbergen oder der mangelnden Pflege von ehemaligen Weinbergen und Trockenrasen in Südhanglagen und anschließendem Zuwachsen dieser trockenheißen offenen Standorte. Die zunehmende Intensivierung im Weinbau mit dem Einsatz von Chemikalien ist eine weitere Hauptgefährdung für den Segelfalter.</p> <p>Die Ausstattung des intensiv genutzten Weinbergs zeigt keine bevorzugte Eignung als Lebensraum für den Segelfalter.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und dessen Biotopstruktur ist eine Beeinträchtigung für die lokalen Population nicht zu erwarten. Das Planvorhaben führt unter Berücksichtigung der erwähnten Störungen durch Lärm und Bewegungsunruhe im Plangebiet und seiner Umgebung sowie seiner Geringfügigkeit nicht zu einer nachhaltigen Betroffenheit der Arten.</p> <p>Anhaltspunkte für eine Gefährdung lokaler Populationen liegen nicht vor und einer</p>
--	--	--

		<p>weitergehenden Untersuchung in der Satzungsebene bedarf es nicht. Artenschutzrechtlich relevante Tatbestände i.S. des § 44 BNatSchG stehen dem Planvorhaben nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen nicht entgegen.</p> <p>▪ <b><u>Fläche und Boden</u></b></p> <p>Das 798 m<sup>2</sup> große Plangebiet stellt eine kleinflächige Erweiterung des Satzungsgebiets in westliche Richtung dar.</p> <p>Die Nutzung als Reblandfläche wirkt sich auf das Schutzgut Boden aus. Hier ist insbesondere auf den Einsatz von Pestiziden hinzuweisen. So wird etwa Kupfer als Fungizid im Weinbau eingesetzt. Eine hohe Kupferanreicherung im Boden kann die Bodenorganismen beeinflussen und die Bodenqualität beeinträchtigen.</p> <p>Weiterhin trägt die intensive Bewirtschaftung bzw. die mechanische Bearbeitung zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und -horizonte bei.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Topographie und der Bodennutzung kann es zu einer Anfälligkeit für Erosionsschäden kommen, die durch die Bodenverdichtung und nicht durch Bepflanzung „abdeckter“ Flächen („Gassen“) verstärkt werden können. Folgende Auswirkungen können auftreten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ dauerhafter Verlust von Produktionsfläche für die Landwirtschaft,</li><li>▪ Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,</li><li>▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion.</li></ul> <p>▪ <b><u>Wasser</u></b></p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer und keine Schutzgebiete.</p> <p>Lt. Starkregenkarte Rheinland-Pfalz liegen keine Einträge vor.</p> <p>Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Rebland) sind bereits Vorbelastungen gegeben wie etwa die Erosionsgefahr, Pestizid- und Düngereintrag und die eingeschränkte Versickerungsfähigkeit durch die Verdichtung.</p>
--	--	--

		<p>Durch die künftige Bebauung wird es im Bereich der bebaubaren Flächen zu einer Versiegelung und somit zu einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen und somit zu einer Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser kommen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen können folgende Beeinträchtigungen entstehen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,</li><li>▪ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,</li><li>▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,</li><li>▪ Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen und</li><li>▪ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss.</li></ul> <p>▪ <b><u>Luft, Klima</u></b></p> <p>Das Klima in Mayschoß ist warm und gemäßigt. Mayschoß hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Cfb lautet die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Mayschoß liegt bei 9.2 °C. Der im Jahresverlauf wärmste Monat ist mit 17.6 °C im Mittel der Juli. Der kälteste Monat im Jahresverlauf ist mit 1.4 °C im Mittel der Januar.</p> <p>Jährlich fallen etwa 824 mm Niederschlag. Der niederschlagsärmste Monat ist mit 54 mm der Februar. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 85 mm Niederschlag.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Siedlungszusammenhangs.</p> <p>Die landwirtschaftlich genutzte Rebland haben eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche von untergeordneter Bedeutung.</p>
--	--	---

		<p>Das Einzel-Vorhaben entfaltet hinsichtlich seiner zu erwartenden Größe und Umfangs keine negativen Auswirkungen. Eine Barrierewirkung wird nicht erzeugt, da eine geschlossene bzw. verdichtete Bauweise nicht umgesetzt wird.</p> <p>▪ <b><u>Landschaftsbild</u></b></p> <p>Unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen, die im Wesentlichen durch die vorhandene Bebauung hervorgerufen wird, und der Geringfügigkeit des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die nördlich der Erschließungsstraße „Am Mönchberg“ gelegene Bebauung hat bereits zu einem Eingriff in den Hang und somit zu einer Veränderung der Landschaft geführt.</p> <p>Aus Sicht der Landschaftsbildbetrachtung ist der Erweiterungsbereich insbesondere aus nördlicher Richtung von den verlaufenden Höhenwegen (Rotweinwanderweg) einsehbar.</p> <p>Die Schutzbedürftigkeit des Landschaftsbildes kann als geringwertig eingestuft werden.</p>
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 4, Ziffer 5, verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Wie bereits erwähnt, liegt der Erweiterungsbereich in einer dorfmischgebietstypischen Struktur. Die Umgebungsbebauung ist zudem planungsrechtlich durch die ursprüngliche Ergänzungssatzung und einen Bebauungsplan abgesichert. Als Art der baulichen Nutzung ist in diesen Plänen ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietsart berücksichtigt insbesondere die Anlagen und Einrichtungen der Landwirtschaft und räumt ihnen gegenüber den sonstigen zulässigen Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe einen Vorrang ein. Daher ist auch eine Verträglichkeit der hinzukommenden Bebauung mit dem westlich des Satzungsgebiets gelegenen Winzerbetrieb im Außenbereich abzuleiten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung liegen nicht vor.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	In der Liste der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz sind keine entsprechenden Einträge vorhanden.

		Eine Betroffenheit liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Gebietsprägung als dorf-mischgebietstypisches Gebiet entspricht den in § 5 Dorfgebiet bzw. § 5a Dörfliches Wohngebiet genannten Baugebietstypen. Somit sind die Zweckbestimmung sowie der zulässige Störgrad für die hinzukommende Bebauung festgelegt. Emissionen, die von gewerblichen Flächen oder Anlagen ausgehen, und von Immissionen, die auf schutzwürdige und schutzbedürftige Nutzungen erheblich einwirken, sind demnach auszuschließen.  Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung können gewährleistet werden.
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	Fachplanungen mit relevanten Aussagen für den Erweiterungsbereich liegen nicht vor.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Es sind keine entsprechenden Schutzgebiete betroffen.
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	Durch das Planvorhaben kann es zu einer Wechselwirkung Mensch-Boden und Mensch-Wasser kommen. Unter Berücksichtigung der Geringfügigkeit des Planvorhabens sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 4, Ziffer 6 verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Für die angestrebte Erweiterung wird eine intensiv genutzte Reblandfläche mit einer Größe von 798 m <sup>2</sup> beansprucht. Anhaltspunkte für eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange liegen nicht vor. Die zur Überplanung anstehende Fläche steht im Eigentum des Antragstellers. Außerdem ist die Größe der Überplanung als geringfügig einzustufen.

## 5.2 Eingriffsregelung

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

Grundlage für die Eingriffsermittlung bildet der künftige Inhalt der Ergänzungssatzung.

Verbleibende Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter sind trotz Vorsorgemaßnahmen unvermeidbar. Vor allem die Flächenversiegelung muss hinsichtlich des vollständigen Verlustes der Bodenfunktion und der Vegetation sowie den negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt kompensatorisch berücksichtigt werden.

Aus §1a Abs.3 BauGB ergibt sich die Notwendigkeit zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Darin wird bestimmt, dass eine Vermeidung sowie der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in den Abwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens einzubeziehen ist. Im §15 BNatSchG wird in Abs. 2, Satz 2 zusätzlich Ausgleich und Ersatz wie folgt definiert:

„Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.“ Das Baugesetzbuch trifft im Gegensatz zum BNatSchG jedoch keine Unterscheidung in Ausgleich und Ersatz.

Der landschaftsökologische Kompensationsbedarf eines Eingriffs leitet sich aus dem Umfang des Eingriffs sowie anrechenbarer Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ab. In Rheinland-Pfalz wird der Kompensationsbedarf in der Regel anhand des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz“ von Mai 2021 ermittelt. Dieser baut auf ein standardisiertes Bewertungsverfahren bei dem sowohl die schwere der Beeinträchtigung als auch der Wert der einzelnen Biotope vor und nach dem Eingriff mit einbezogen werden.

Um den Kompensationsbedarf für die erheblichen Beeinträchtigungen zu ermitteln, wird zunächst der Biotopwert im IST-Zustand ermittelt:

Tabelle: Ermittlung des Biotopwertes vor dem Eingriff

Code	Biotoptyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
HL3	Rebkultur in Steillage	10	798	7.980,0
<b>Gesamt:</b>			<b>798</b>	<b>7.980,0</b>

Damit hat der Planbereich im jetzigen Zustand einen Gesamtbiotopwert von 7.980,0 Wertpunkten.

Gemäß den Vorgaben der ursprünglichen Ergänzungssatzung gilt eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO ist eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 anzusetzen. Demnach ergibt sich eine eingriffsrelevante baulich nutzbare Fläche von rund 478,8 m<sup>2</sup>. In der vorliegenden Satzung ist dabei zu berücksichtigen, dass im rückwärtigen Grundstücksteil ein 10 m breiter als Fläche für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist. Für diesen etwa 240 m<sup>2</sup> großen Flächenteil gibt die Satzung das Anpflanzen einer vegetationsreichen Bepflanzung vor. Diese Vorgabe gilt im Übrigen auch für die nicht bebaubaren Flächenanteile, die außerhalb der vorgenannten Fläche liegen.

Daher ergibt der Biotopwert nach dem Eingriff ohne Kompensation folgendes Ergebnis:

Tabelle: Ermittlung des Biotopwertes nach dem Eingriff ohne Kompensation

Code	Biototyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
HN1	Gebäude und sonstige versiegelte Fläche	0	478,8	0
KC 3	Artenreicher Saum- und Blühstreifen mit Steinlesehäufen und Trockenmauer	17	240	4.080
HJ1	Ziergarten strukturreich	11	80	880
<b>Gesamt:</b>			<b>798,0</b>	<b>4.960</b>

Somit hat die Fläche nach dem Eingriff ohne Kompensation einen Biotopwert von 4.960 Wertpunkten.

Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3.020,0 Wertpunkten (7.980 – 4.960).

Um diesen verbleibenden Kompensationsbedarf zu decken, sind folgende Maßnahmen angedacht:

1. Im Satzungsgebiet:

- a) Herstellung eines artenreichen Saum- und Blühstreifens mit Steinlesehäufen und Trockenmauer
- b) Ziergarten strukturreich

Die in Ziffer 1a) und 1b) genannten Maßnahmen werden auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Damit erfolgt die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Fläche.

2. Externe Ausgleichsfläche:

- a) Entwicklung einer mäßig artenreichen extensiven Magerwiese (Mähwiese)

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Rodung der Fichten
- Entwicklung und Herstellung der extensiven Mähwiese.
- Als Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung zu verwenden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann – Region 7)
- Die Fläche ist durch eine extensive Mahd oder Beweidung zu nutzen bzw. zu pflegen.

In Anlehnung an die Grundsätze des EULLa-Programms „Mähwiesen und Weiden“: sind die Flächen mind. 1-mal, max. 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren.

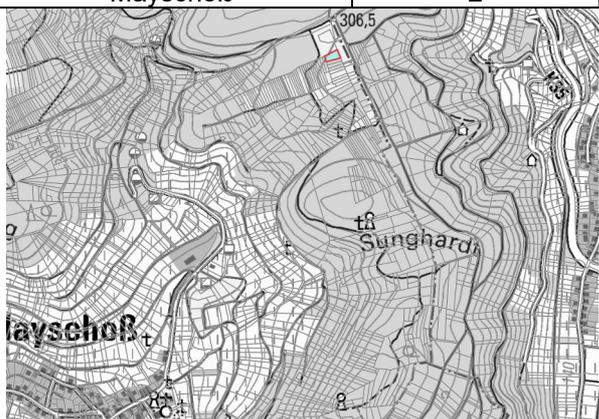
Durchführung der 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni und der 2. Mahd frühestens 8 Wochen später.

Im Falle der ausschließlichen Beweidung ist der durchschnittliche Viehbesatz von mindestens 0,3 und höchstens 1,2 Raufutterfressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV / ha) im Durchschnitt des Jahres einzuhalten.

Im Falle der Mähweidenutzung (z.B. 1. Nutzung durch Mahd; Folgenutzungen durch Beweidung) darf der durchschnittliche Viehbesatz 0,6 Raufutterfressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV / ha) im Durchschnitt des Jahres nicht überschreiten.

Bei der ganzjährigen Beweidung mit robusten Weidetieren wie Robustrinder, Schafe und Ziegen darf der Viehbesatz 0,6 Raufutterfressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV / ha) im Durchschnitt des Zeitraumes vom 15. November bis 30. April nicht überschritten werden.

Als externe Ausgleichsfläche wird die nachfolgend angeführte Fläche herangezogen werden:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Mayschoß	2	13	762 m <sup>2</sup>
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>es handelt sich um eine mit Fichten bestandene Fläche, die mittlerweile abgestorben sind</li> </ul>			

Dabei ergibt sich folgende Berechnung:

Tabelle: Wert der Kompensationsfläche vor der Kompensation

Fläche	Code	Biotoptyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
<b>Kompensationsfläche 1</b>	AJ	Fichten	8	762,0,0	6.096,0
<b>Gesamt:</b>				<b>762,0</b>	<b>6.096,0</b>

Die Fläche hat vor der Kompensation einen Wert von 2.760,0 Wertpunkten.

Tabelle: Wert der Kompensationsfläche im Zielzustand (Prognose)

	Code	Biotoptyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
<b>Kompen- sations- fläche 1</b>	ED1	Magerwiese mäßig artenreich,	17	762,0	12.954,0
		Time-Lag von 1,2			10.795,0
<b>Gesamt:</b>				<b>762,0</b>	<b>10.795,0</b>

Nach der Kompensation hat die entwickelte Magerwiese abzüglich des Time-Lags einen Wert von 10.795,0 Wertpunkten. Somit ergibt einen Kompensationswert von 4.699,0,0 Wertpunkten.

Mit der Umsetzung ist der Kompensationsbedarf von 3.020 Wertpunkten ausgeglichen.

### **Kompensationsmaßnahmen (K)**

#### **Maßnahme 1 (K1):**

#### **Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die baulich nicht genutzten Teilflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen sind unzulässig.

Bei Verwendung von mineralischem Mulch müssen je m<sup>2</sup> mind. 7 Pflanzen gepflanzt werden.

Abgängige Pflanzen sind nachzupflanzen. Um in den Wintermonaten hier keine strukturlöse Ödflächen entstehen zu lassen, muss die Pflanzung bei mineralischer Mulchung zudem Gräser und Stauden enthalten, die nicht einziehen und ganzjährig oberirdisch wachsen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sollen Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden. Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme zu erfolgen.

#### **Maßnahme 2 (K2):**

#### **Entwicklung eines Saum- und Blühstreifens mit Steinlesehauften und Trockenmauer**

Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist ein strukturreicher mehrjähriger Saum- und Blühstreifen mit einer regionstypischen Saatgutmischung zu entwickeln.

Es ist mindestens ein Steinlesehauften in Form einer lockerer Anhäufung von örtlich aufgelesenen Steinen sowie eine Trockenmauer (unverfugte Natursteinmauer oder Gabionenmauer) anzulegen.

#### **Hinweise:**

Als Ansaat für den Saum- und Blühstreifen ist die Regiosaatgutmischung Feldrain und Saum zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern.

Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Bei der Herstellung des Steinlesehauftens ist folgendes zu berücksichtigen:

- Auswahl eines sonnigen und windgeschützten Standorts,
- den Haufen von örtlich aufgelesenen Steinen etwa 80 - 120 cm hoch aufschichten; die Mindestgrundfläche soll von 1,5 m<sup>2</sup> betragen,
- vor der Aufschichtung ist ein etwa 0,4 m tiefes Loch auszuheben, welches als Winterversteck genutzt werden kann,
- Verwendung unterschiedlich großer Natursteine (Pflastersteine sind ungeeignet),
- einen Randstreifen von ca. 50 cm rund um den Lesesteinhaufen nicht mähen,
- ein zu sehr beschattender Bewuchs ist zu vermeiden, damit sich die Tiere auf den Steinen sonnen können.

### **Maßnahme 3 (K3):**

#### **Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese an externer Stelle im Gemeindegebiet**

Die Kompensationsmaßnahme an externer Stelle findet auf einer noch festzulegenden Fläche statt. Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Einsaat: im ersten Schritt sollte eine Einsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann Region 7/9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung).
- Die Fläche ist mit einem Zaun oder ähnlichem klar auf der Parzelle abzugrenzen
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm, wenn durch die Schafe nicht genug abgefressen wird. Mahd wenn möglich mit modernem Balkenmäher
- Beweidung: extensive Beweidung durch Schafe ist möglich, sobald die Wiese genügend angewachsen ist
- Kein Mulchen
- Keine Düngung
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr

#### **Umsetzungszeitraum der Maßnahmen**

- a) K1 und K2: In der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode

---

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Vorgaben aus der geltenden Satzung**

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich um die Erweiterung der rechtsverbindlichen Satzung „Am Mönchberg“. Diese Satzung beinhaltet bereits Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.

So setzt die Satzung als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO fest. Unter Berücksichtigung der Ausführungen insbesondere in den Kapiteln 1 und 4 wird diese Festsetzung auch für den Erweiterungsbereich übernommen.

Ebenso gelten die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wie folgt:

- Zahl der Vollgeschosse = I,
- Grundflächenzahl GRZ = 0,4,
- Höhe baulicher Anlagen unter Beibehaltung des Erschließungswegs „Am Mönchberg“ als unterer Maßbezugspunkt wie folgt:
  - höchstzulässige Firsthöhe FH = 11 m,
  - höchstzulässige talseitige Traufhöhe TH<sub>talseitig</sub> = 7,5 m
- Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO,
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

In der geltenden Satzung wird ferner die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB getroffen. Diese Festsetzung betrifft die im rückwärtigen Grundstücksteil gelegenen Flächen.

Diese Vorgabe wird in der 1. Erweiterung grundsätzlich übernommen.

Allerdings wird keine Festsetzung auf er Grundlage des § 9 (1) Nr. 10 BauGB getroffen. Durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen sowie einer Fläche für die Unterbringung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze trifft die vorliegende 1. Erweiterung eine hinreichende Steuerungsmöglichkeit für die Zulässigkeit bzw. Verortung der baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Einer Festsetzung auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 10 BauGB bedarf es hierzu nicht mehr. Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen ist die Bebauung auf die vorgenannten Flächen bestimmt. In Ergänzung hierzu ist der rückwärtige Grundstücksteil als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser Flächenanteil dient künftig der Herstellung einer vegetationsreichen Fläche. Zur Klarstellung der Nicht-Bebaubarkeit dieses Grundstücksteils ist in der Textfestsetzung ein Verbot nach Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen aufgenommen worden. Lediglich offene Zäune sind zulässig, um auf diese Weise einen Schutz vor Zutritt von unberechtigten Dritten und Vandalismus zu vermeiden.

Die Breite beträgt 10 m und wird gemessen ab der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese Festsetzung trägt zum einen den topographischen Rahmenbedingungen Rechnung und soll einen Eingriff in diesem stark geneigten Grundstücksteil unterbinden. Des Weiteren kann auf diese Weise eine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild an exponierter Stelle unterbunden werden. Schließlich wird das Wirtschaftswegenetz, welches neben dem Zweck der Erschließung der angrenzenden Weinbergsflächen auch der erholungssuchenden Bevölkerung dient, von einer heranrückenden Bebauung verschont.

Das Planungsziel ist die Anlage einer vegetationsreichen Grün- und Freiflächen auf den baulich nicht genutzten Flächen im Plangebiet. Diese Regelung erfasst auch solche nicht bebaubaren Flächen, die außerhalb der o.a. Maßnahmenfläche liegen. Neben einer vielfältigen Freiflächengestaltung soll zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot soweit wie möglich geboten werden.

Gleichzeitig wird aus stadökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot der Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln. Insbesondere weisen reine „Schotter- und Steingärten

zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen auf. Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbare Materialschütterungen werden daher für unzulässig erklärt.

Dementsprechend regelt der Bebauungsplan die Anlage der nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Weiterhin soll mit dieser Regelung zumindest auf den nicht baulich genutzten Flächen ein Beitrag für eine optische Aufwertung und Gestaltung des Landschaftsbildes geleistet werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der geltenden Satzung. Die Bebauung soll sich soweit wie möglich auf den vorderen Grundstücksteil konzentrieren, der noch vertretbare topographische Rahmenbedingungen für eine Bebauung aufweist.

Die Umgebungsbebauung bietet ansonsten einen hinreichenden Beurteilungsrahmen, um die künftige Bebauung unter Berücksichtigung des in § 34 BauGB verankerten Kriteriums des „Sich-Einfügens“ hinreichend beurteilen zu können, so dass auf weitere, im Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB enthaltene Regelungen verzichtet wird.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in der Ebene der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB nur einzelne Festsetzungen getroffen werden dürfen, die zu einer planerischen Zurückhaltung im Hinblick auf die Ausgestaltung und die Regelungsdichte der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen führen.

## **6.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Die erstellte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung hat die Notwendigkeit nach Bereitstellung bzw. Durchführung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen an externer Stelle im Plangebiet gezeigt.

Hierzu werden die in Kapitel 5.2 aufgezeigten Maßnahmen und Fläche herangezogen.

Zur Sicherung werden die im Satzungsgebiet gelegenen Maßnahmen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diese Weise erfolgt die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Maßnahmen.

Die dauerhafte Sicherung und Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme wird entsprechend der Regelung in § 1a (3) Satz 4 BauGB durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB zwischen der Ortsgemeinde und dem Maßnahmenträger herbeigeführt.

Danach kann der Ausgleich nach Art und Umfang vertraglich bestimmt und vereinbart werden, indem der Vertragspartner die Maßnahmen zum Ausgleich selbst auf eigene Kosten vornimmt oder, falls die Gemeinde die Maßnahmen durchführt, die dadurch veranlassten Aufwendungen ersetzt. Die vertraglichen Kompensationsmaßnahmen können außerhalb des Satzungsgebietes erfolgen.

Für die Anwendung dieses Instrumentariums müssen 2 Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sein:

1. Es muss sichergestellt sein, dass der Vertrag den tatsächlichen Erfolg der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ähnlich sicher zu gewährleisten vermag wie im Fall einer Festsetzung. Dies bedeutet zunächst, „dass die vertraglichen vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen nach Art und Umfang den im Planaufstellungsverfahren ermittelten Anforderungen an den Ausgleich genügen müssen.“

2. Es muss zu erwarten sein, dass der Vertragspartner zur dauerhaften Vertragserfüllung bereit und in der Lage ist, insbesondere selbst über das Eigentum oder eine sonstige dingliche Berechtigung an dem Grundstück verfügt.

Die vorgenannten Bedingungen können im vorliegenden Planungsfall erfüllt werden. Die Verfügbarkeit und die dauerhafte Sicherung der Maßnahme werden somit durch den städtebaulichen Vertrag sowie die Eigentumsverhältnisse – der private Maßnahmenträger ist im Eigentum der Fläche - gewährleistet.

Im Vertrag wird neben der Kostentragung durch den Maßnahmenträger auch der Zeitpunkt der Herstellung der Ausgleichsmaßnahme sowie die dauerhafte Unterhaltung geregelt.

Mit dem Vertrag zum Ausgleich wird analog zu einer Festsetzung in der Ergänzungssatzung die Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme sicher gewährleistet.

---

## **7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) ist durch das örtliche Netz sichergestellt.

### **7.2 Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung soll durch den Anschluss an die örtliche Kanalisation erfolgen. Mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist gemäß den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen des Landeswassergesetzes umzugehen.

### **7.3 Stromversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

---

## **8 BODENORDNUNG**

---

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind nicht erforderlich.

Die zur Überplanung anstehende Fläche steht im Eigentum einer Privatperson, so dass im Bedarfsfall eine freiwillige Grenzregelung erfolgt.

---

## **9 FLÄCHENBILANZ**

---

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung weist eine Größe von 798 m<sup>2</sup> auf.