

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur  
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14  
telefon: 06507 99 22 88  
telefax: 06507 99 22 87  
e mail: info@hoegner-la.de  
internet: www.hoegner-la.de

**BEBAUUNGSPLAN**

**OG NATTENHEIM**

**Vor der Lieh - 4. Änderung**

**BEGRÜNDUNG  
mit Umweltbelangen**

aktueller Stand: 19.07.2017

Fassung  
gem. Satzungsbeschluss

## 0. INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
1.1	Angaben und zum Standort .....	2
1.2	Erfordernis zur Aufstellung des B-Planes.....	3
1.3	Geltungsbereich .....	4
1.4	Verfahrenshinweis .....	5
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Flächennutzungsplan / Raumordnung .....	5
2.2	Umwelt- und Naturschutz.....	5
2.3	Sonstige Planungen / Schutzgüter .....	6
<b>3</b>	<b>Aussagen zu planungsrelevanten Umweltbelangen .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planänderungen und umweltrelevante Auswirkungen .....</b>	<b>8</b>
4.1	Zeichnerische und textliche Änderungen .....	8
4.2	Zu erwartende Umweltauswirkungen durch Planänderung .....	9
4.3	Beschreibung der zusätzlichen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen .....	9
<b>5</b>	<b>Herstellungs-Kostenschätzung .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren und Abwägung .....</b>	<b>12</b>
6.1	Aufstellung.....	12
6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	12
6.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	12
6.4	Satzungsbeschluss.....	12

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 ANGABEN UND ZUM STANDORT

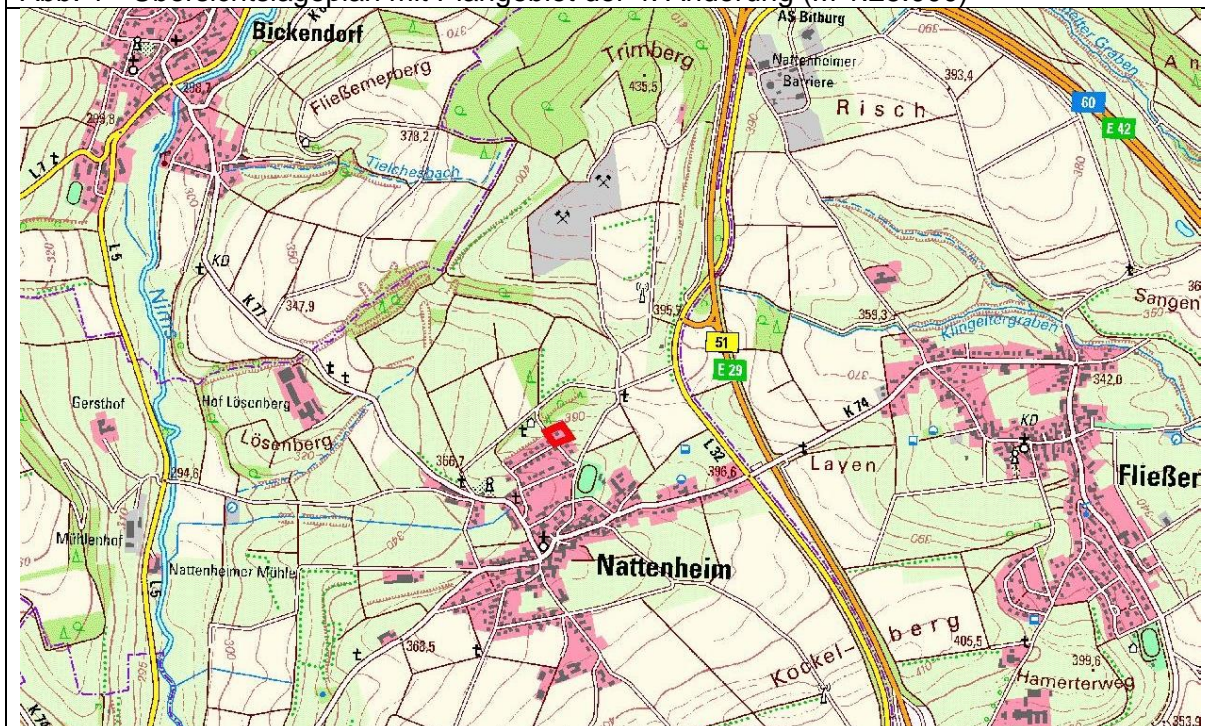
Die Ortsgemeinde Nattenheim liegt in der nördlichen Mitte der Verbandsgemeinde Bitburger Land.

Die Ortsgemeinde hat im Nordosten der Ortslage Ende der 1990iger Jahre den Bebauungsplan "Vor der Lieh" zur Ausweisung neuer Bauflächen (unterteilt in Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet) aufgestellt und zur Rechtskraft geführt (Bekanntmachung am 07.02.1998)

Dieser Ursprungsbebauungsplan wurde bisher durch 3 weitere Satzungen (1999, 2001 und 2013) geändert.

Nunmehr hat der Ortsgemeinderat am 12.04.2017 aufgrund des Antrages eines Eigentümers zur Änderung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten seines Grundstücks die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Abb. 1 - Übersichtslageplan mit Plangebiet der 4. Änderung (M 1:25.000)



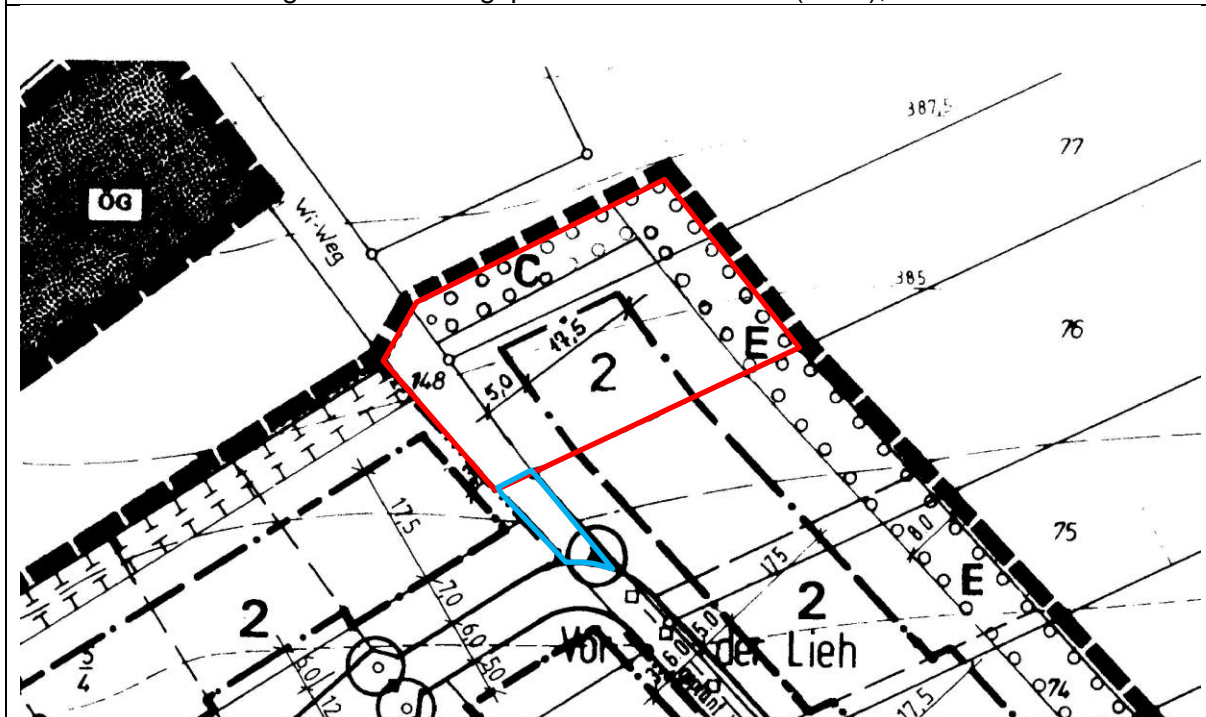
## 1.2 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES B-PLANES

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Vor der Lieh" wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (s. Abb. 2 – rote Umrandung) erweitert um

- ein zusätzliches Baugrundstück inkl. Ausgleichsflächen (Ordnungsbereiche E und C) auf den damaligen Flurstücken 77 tw. und 78 tw., Flur 2 und
- den angrenzenden Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche.

Zusätzlich wurde auch der südliche Teil des Wirtschaftsweges (s. Abb. 2 – blaue Umrandung) als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Abb. 2 2. Änderung des Bebauungsplanes "Vor der Lieh" (2001), unmaßstäblich



Das in der 2. Änderung ausgewiesene neue Grundstück ist mittlerweile mit einem Gebäude bebaut, das sowohl die Büros der Firma Scholtec GmbH (Meisterbetrieb der Elektrotechnik - Fachrichtung Energietechnik; Standort im Kommunalen Wirtschaftspark Fließem) als auch die Privatwohnung der Firmeneigentümer beherbergt.

Aufgrund der stark expandierenden Firma (u.a. im Bereich von PV-Anlagen und Elektroautos) nimmt auch der Besucher- und Lieferantenverkehr am Haupt-Bürostandort in Nattenheim (Büro in Fließem ist nicht ständig besetzt) stetig zu.

Die vorhandenen Hoffflächen reichen nicht aus, um diesem Betrieb gerecht zu werden. Als zusätzliche bauliche Anlagen sind erforderlich:

- 3 zusätzliche PKW-Stellplätze
- überdachte Ladestation für firmeneigene Elektroautos
- überdachte Warenannahmezone (mit Zwischenlager für Lieferanten) und entsprechender Anfahrt und Wendemöglichkeit.

Die baulichen Erweiterungen sind aufgrund der Zuordnung zu den Büroräumen und der Topographie des Grundstückes nur bergseits des Gebäudes im Norden möglich.

Diese geplanten Nutzungen sind nicht mit den Darstellungen und Festsetzungen der 2. Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes "Vor der Lieh" von 2001 in Einklang zu bringen, da hier eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (Ordnungsbereich C) ausgewiesen ist.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt in gleicher Weise wie bisher in der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Mit der Planung werden keine Änderungen oder Ergänzungen der vorhandenen Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung impliziert.

Die Oberflächenentwässerung bestehender Gebäude und baulicher Erweiterungen erfolgt in gleicher Weise wie bisher im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

Ohne eine Änderung der Festsetzungen zulässiger Nutzungen und eine abgeschlossene Bauleitplanung ist die Baurechtssicherung für die geplanten Bauvorhaben nicht möglich.

Die Ortsgemeinde ist daher gehalten, den Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Vor der Lieh" gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

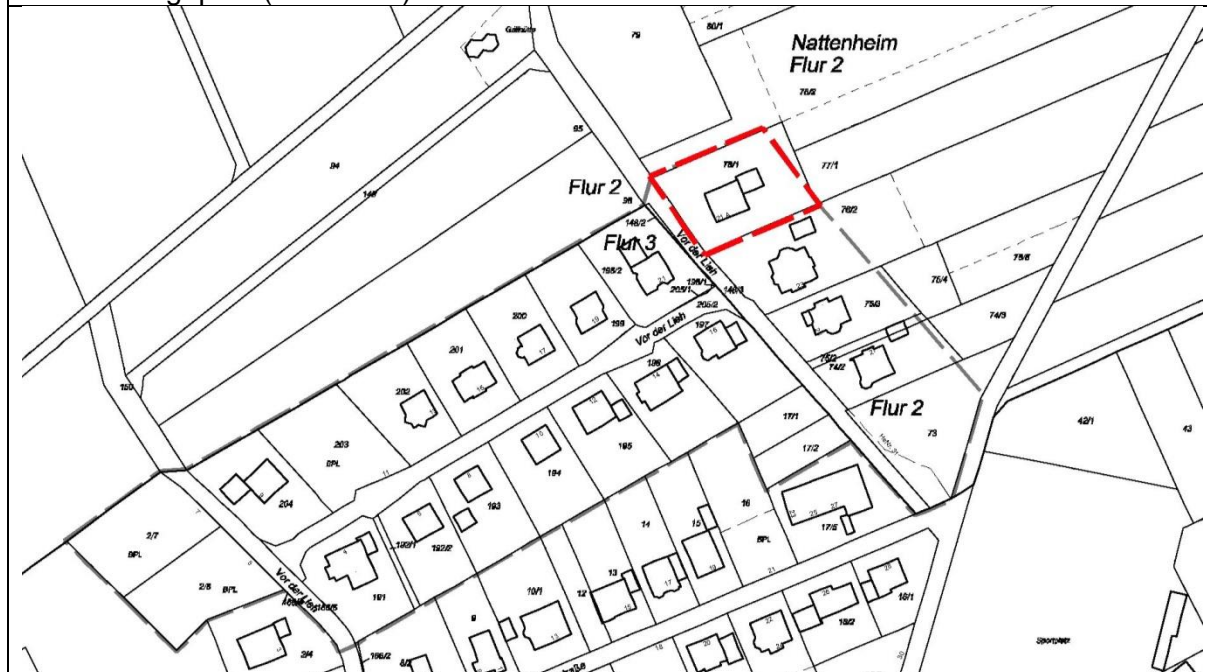
Da die Ortsgemeinde die Expansion der ansässigen Firma und Eigentümerfamilie unterstützen möchte und in den vorgesehenen baulichen Erweiterungen keine Beeinträchtigung ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele erkennt, hat der Rat der Ortsgemeinde Nattenheim in seiner Sitzung am **12.04.2017** die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Vor der Lieh" beschlossen.

### 1.3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des B-Plans "Vor der Lieh – 4. Änderung" umfasst in der Gemarkung Nattenheim, **Flur 2**, das **Flurstück 78/1 tw..** Es wird eine Fläche von ca. **1.215 m<sup>2</sup>** überplant.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtslageplan und der Plandarstellung des Bebauungsplanes.

Abb. 3 - Lageplan (M 1:2.500)



Gem. den Bebauungsplandarstellungen sind folgende Flächenausweisungen vorgesehen:

MD - Baugrundstück	970 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen – Ordnungsziffer E	245 m <sup>2</sup>
	<b>1.215 m<sup>2</sup></b>

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Vor der Lieh" überlappt auf **1.215 m<sup>2</sup>** die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Vor der Lieh".

## 1.4 VERFAHRENSHINWEIS

---

Der Bebauungsplan wird in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da:

- durch die Änderungen die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt werden,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird,
- keine Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf das frühzeitige Beteiligungs- bzw. Erörterungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB über umweltbezogene Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Es besteht jedoch die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Deshalb werden in den beigefügten Planungsbeitrag Aussagen zu Fauna und Flora, biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft(-qualität), Klima wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern dargestellt.

Zur Ermittlung der Schutzgüter sind u. a. die Darstellung der Landschaftspläne sowie anderer Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes heranzuziehen. Prioritäre Beachtung ist der Vermeidung von Emissionen, dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie der sparsamen Nutzung der Energiereserven durch Nutzung erneuerbarer Energieformen zu schenken.

## 2 PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

---

### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / RAUMORDNUNG

---

- ⇒ Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der VG Bitburg-Land als "gemischte Baufläche" (2. Änderung "Vor der Lieh" dargestellt).
- ⇒ Die raumordnerischen Belange des aktuell noch gültigen **ROPI (1985/95)** wurden auf Ebene der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Vor der Lieh" abgehandelt.
- ⇒ Gem. **ROPIneu (Entwurf, Stand Jan. 2014)** soll der Ortsgemeinde die besondere Funktion "Landwirtschaft" zugeordnet bleiben. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt. Nördlich grenzen forstwirtschaftliche Vorbehaltsflächen und die Felder im Nordosten und Osten sind als landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen ausgewiesen.

### 2.2 UMWELT- UND NATURSCHUTZ

---

#### NATURA 2000 - GEBIETE

---

Das Plangebiet befindet sich nicht in oder im Umkreis von 1 km zu **Natura 2000-Gebieten oder Important Birds Areas**.

#### BIOTOPKARTIERUNG

---

Laut Landschaftsinformationssystem RLP liegen im Plangebiet keine besonderen Biotop.

#### LANDSCHAFTSSCHUTZ

---

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes oder Naturparks.

## **WASSERSCHUTZGEBIET**

---

Überschwemmungs-, Trink- oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

## **ALTLASTEN / BAUWERKE**

---

Vorkommen von Altlasten sind nicht benannt oder bekannt. Im Rahmen der Bauausführung ist Vorsorge zu tragen, dass bei verdächtigen Funden während der Bauarbeiten direkt die SGD Nord - ReWAB Trier als Aufsichtsbehörde einzuschalten ist.

## **RADON**

---

Die Region zeichnet sich durch ein lokal hohes Radonpotential ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ) aus, das zu- meist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden ist. Konkrete Messungen wurden auf B-Plan-Ebene nicht durchgeführt, es gilt daher die allgemeine Empfehlung des Bundesamtes für Strahlenschutz.

## **2.3 SONSTIGE PLANUNGEN / SCHUTZGÜTER**

---

### **BAUVERBOTSZONEN / ANBAUFREIE ZONEN**

---

Es liegen keine Baubeschränkungen vor.

### **LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN**

---

Leitungsrechte Dritter liegen in dem Privatgrundstück nicht vor.

### **ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER**

---

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde oder Denkmäler bzw. Bau- und Kulturdenkmäler bekannt. Es ist im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass bei Ausgrabungsarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Funde unmittelbar dem Landesmuseum Trier bzw. der Unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises gemeldet werden.

### **LANDWIRTSCHAFT**

---

Es liegt keine Betroffenheit vor.

### **EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

---

Die Fläche ist im Eigentum der Bauwilligen, ein Umlegungsverfahren daher nicht erforderlich.

## **3 AUSSAGEN ZU PLANUNGSRELEVANTEN UMWELTBELANGEN**

---

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend ihrer Planungsrelevanz in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet umfasst ein bereits bebautes Grundstück (non-soils), dass von Hofflächen mit überwiegend wasserdurchlässiger Befestigung (non-soils) und privaten Grünanlagen (Hortisole) umgeben ist, insoweit sind keine natürlichen Böden mehr zu finden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgebildet.

Im Osten sind die gem. Bebauungsplan umzusetzenden Pflanzgebote aus Rasen weitgehend durchgeführt (Laub- und Obstbäume, Hainbuchenhecke).

Der gem. B-Plan ausgewiesene Grünstreifen im Norden ist zum Teil bereits durch Hoffläche und Abgrabungen seiner Funktion als "Ausgleichsfläche" beraubt. Entlang der Grenze zum Flurstück 78/1 stehen eine Reihe Laubbäume und auf den Böschungen um die Zufahrt zur Garage stehen niedrigeren Ziersträucher, ansonsten wird die Rasenfläche als Spielplatz genutzt.

Abb. 4 – Ausschnitt aus dem Luftbild im M 1.2.500 (Datengrundlage: Lanis 2016)



In der Eingriffsregelung sind gem. § 44 BNatSchG in Verb. mit § 15 BNatSchG streng und besonders geschützte Arten im Sinne der FFH-Richtlinie - Anhang IV (streng geschützte Arten) und alle europäischen Vogelarten (gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) in besonderem Maße zu berücksichtigen. Aufgrund der anthropogenen Überprägung und mäßigen Strukturierung mit weitgehend verbreiteten Biotopstrukturen ist das Plangebiet von eingeschränkter artenschutzrechtlicher Bedeutung.

- Es sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von seltenen Vogelarten und Fledermäusen zu erwarten. Alte Vogelnester konnten in den vorhandenen Gehölzen nicht entdeckt werden.
- Der Garten wird überwiegend von kulturfolgenden Vögeln oder jagenden Fledermäusen zur Nahrungssuche genutzt.

Landschaftlich ist das Plangebiet zwar exponiert (äußerster Rand des Baugebietes), aber durch die Topographie nur aus südlichen Richtungen einsehbar.

Im Süden verschattet die bestehende Bebauung die landschaftliche Wirkung des Gebäudes, im Osten bieten die neu gepflanzten Gehölze eine gute landschaftliche Eingrünung und im Norden grenzen unmittelbar größere Gehölzbestände (Gebüsche) an das Baugrundstück.



## **4 PLANÄNDERUNGEN UND UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN**

### **4.1 ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE ÄNDERUNGEN**

Der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Nattenheim für das Teilgebiet „Vor der Lieh“ vom 07.02.1998, geändert durch Satzungen vom 21.08.1999, 03.03.2001 und 18.02.2013 (jeweils Datum der Bekanntmachung) wird in der **4. Änderung** wie folgt geändert:

- Ä 1** Die Überschreitung der Grundflächenzahl (festgesetzt bleibt GRZ 0,4) wird von 30 % auf die gesetzlich zulässige Größenordnung von 50 % zugelassen:

Begründung

*Die begrenzt zur Verfügung stehende Grundstücksfläche muss bis zur max. möglichen Überschreitung der überbaubaren Fläche ausgenutzt werden können, da sonst die zusätzlichen Nebenanlagen nicht errichtet werden können.*

- Ä 2** Die in der 2. B-Plan-Änderung im Norden ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (Ordnungsziffer C) entfällt und wird dem Baugrundstück zugeschlagen.

- Ä 3** Um die Eingrünung weitestmöglich zu bewahren, werden die bestehenden Laubgehölze auf dem Baugrundstück zum Erhalt (zeichnerisch und textlich) festgesetzt.

- Ä 4** Zum Erreichen der Vollkompensation wird auf Flur 2, Flst. 46 tw., Gem. Nattenheim (Eigentum der Familie) eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen (Umsetzung bereits im Frühjahr 2017 erfolgt).

Begründung

*Die geplanten baulichen Erweiterungen sind aufgrund der Zuordnung zu den Büroräumen und der Topographie des Grundstückes nur bergseits des Gebäudes im Norden möglich. Damit die begrenzt zur Verfügung stehende Grundstücksfläche in Gänze ausgenutzt werden kann, wird die Grünfläche überplant.*

*Mit dem Erhalt der vorhandenen Gehölze und den weiter bergauf stehenden Gebüschchen kann die landschaftliche Einbindung als gewährleistet angesehen werden.*

*Die Ausweisung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist fachlich als adäquate Kompensation anzusehen.*

- Ä 5** Bezgl. der wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen / Flächen im Außenbereich hat der Ursprungsplan nur einen Hinweis auf § 10 (3) LBauO gegeben. In der 4. Änd. wird die praxisübliche Formulierung als zusätzliche Textfestsetzung aufgenommen.

Begründung

*Die Festsetzung dient der eindeutigen Formulierung des wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Ziels der Reduzierung der Hochwassergefährdungen und der weitgehenden Sicherung der Grundwasserneubildung.*

- Ä 6** Die Hinweise werden um Aussagen zur externen Ausgleichsmaßnahme A 1 und heute praxisübliche Empfehlungen ergänzt.

Begründung

*Die Hinweise und Empfehlungen dienen vorrangig der Information der Öffentlichkeit / den Bauwilligen über Vorgaben von Fachbehörden oder Fachgesetzen, die bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten sind. Zusätzlich wird auf die externe Ausgleichsfläche /-maßnahme hingewiesen, die, da sie nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, nicht als Textfestsetzung übernommen werden kann.*

**Die sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen und landschaftsplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Vor der Lieh" i.d.F. vom 07.02.1998 (Datum der Bekanntmachung), geändert durch Satzungen vom 21.08.1999, 03.03.2002 und 18.02.2013 (jeweils Datum der Bekanntmachung), die auf das Plangebiet der 4. Änderung anwendbar sind, bleiben unverändert gültig.**

#### 4.2 ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN DURCH PLANÄNDERUNG

<b>Flächenbilanz</b>	4. Änderung (2017)	2. Änderung (2001)	Differenz
MD - Baugrundstück	970 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>	+ 190 m <sup>2</sup>
GRZ 0,4 mit Überschreitung	(50 % bis 0,6) 582 m <sup>2</sup>	(30 % bis 0,52) 406 m <sup>2</sup>	+ 176 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen – Ordnungsziffer C	0 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	- 190 m <sup>2</sup>
Ordnungsziffer E	245 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	<b>1.215 m<sup>2</sup></b>	<b>1.215 m<sup>2</sup></b>	

#### **Vergrößerung des Baugrundstückes und Erhöhung der zulässigen Überschreitung der GRZ (Ä 1 und Ä 2)**

##### Bewertung

Mit den Änderungen sind zusätzliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt bzw. Naturhaushalt durch Erhöhung der Versiegelung und dauerhaftem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erwarten.

- Zusätzliche Versiegelung: 176 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfaktor 1:1 = 176 m<sup>2</sup>)
- Zusätzlicher Verlust von Lebensraum: 190 m<sup>2</sup> (auszugleichen i.V. mit Verlust Kompensationsfläche)

Mit den Änderungen gehen bereits ausgewiesen und in Teilen umgesetzte Kompensationsflächen für Eingriffe ins Landschaftsbild und den Bodenhaushalt verloren.

- Verlust von 190 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche (Ausgleichsfaktor 1:1,5 = 285 m<sup>2</sup>).

##### Zusätzlich erforderliche Maßnahmen

- ⇒ Erhalt der bereits gepflanzten Laubgehölze auf dem Baugrundstück (Ä 3)
- ⇒ Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume auf extensiv zu nutzender Grundfläche (Ä 4) auf Flur 2, Flst. 46, tw., Gem. Nattenheim (bereits im Frühjahr 2017 umgesetzt).

#### **Festsetzung über wasserdurchlässige Befestigung (Ä 5)**

##### Bewertung

Da es sich bei dieser Änderung lediglich um eine Konkretisierung im Sinne einer naturnahen Wasserbewirtschaftung handelt, ergeben sich hieraus keine umweltrelevanten negativen Auswirkungen.

##### Zusätzlich erforderliche Maßnahmen

##### ⇒ **Nicht erforderlich**

- ⇒ Da das Ausstellungsgebäude bereits steht, ergeben sich durch den Wegfall der Festsetzung keine umweltrelevanten negativen Auswirkungen.

#### 4.3 BESCHREIBUNG DER ZUSÄTZLICHEN GRÜNORDNERISCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICHEN MAßNAHMEN

##### **Minimierungsmaßnahme M 1**

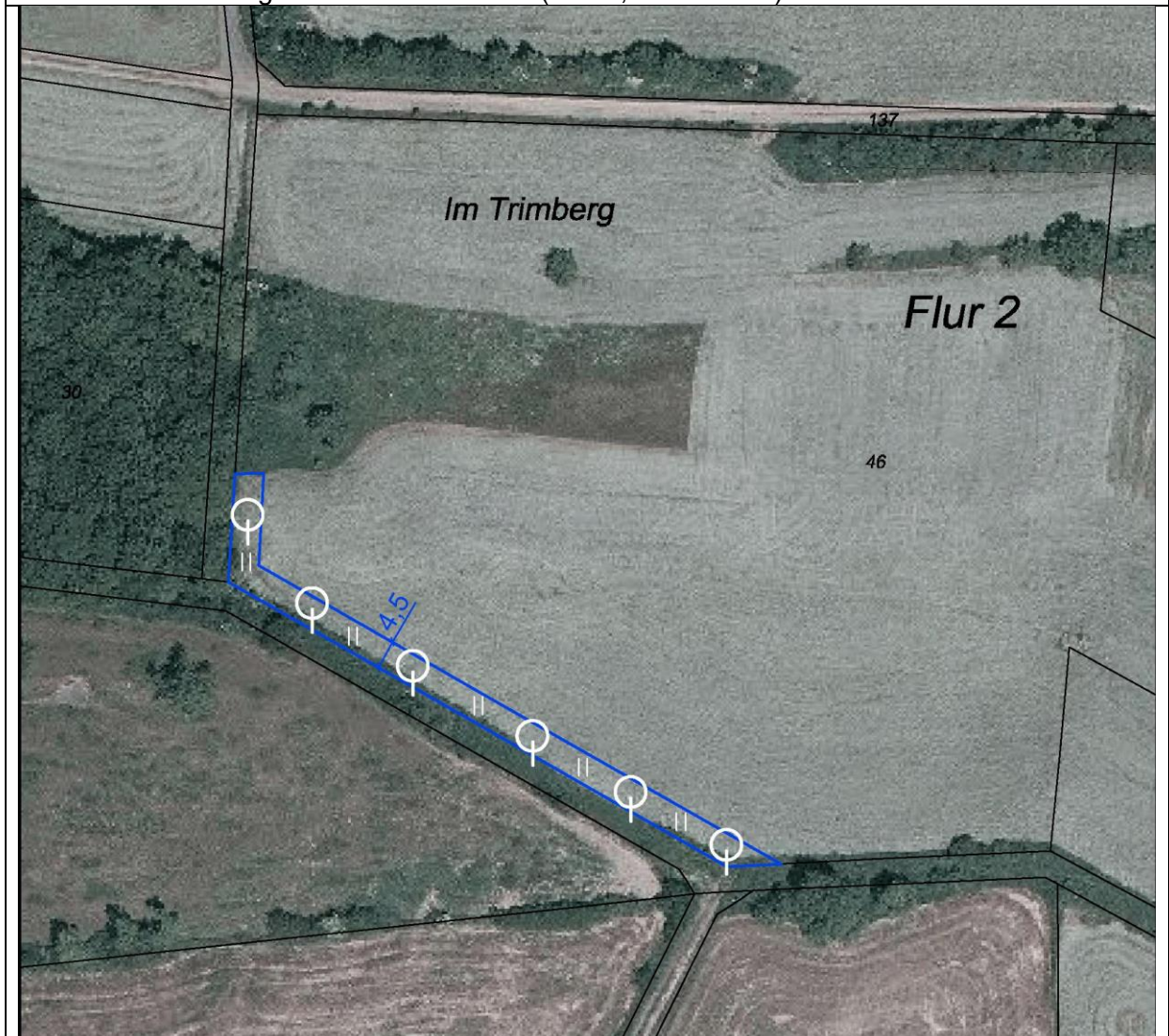
- ⇒ Die im Bebauungsplan zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind zwingend auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind die Gehölze mitsamt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher und standortnaher Ersatz anzupflanzen. Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und in der Regel nur in geringem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Standsicherheit oder der Verkehrssicherheit, können die Gehölze, von denen Gefahr ausgeht, fachgerecht auf den Stock gesetzt werden.

- ⇒ Die sonstigen auf dem Baugrundstück vorhandenen Laubgehölze sind möglichst auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind die Gehölze mitsamt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.

### Ausgleichsmaßnahme A 1

<b>Anpflanzung von Obstbäumen und Nutzungsextensivierung</b>			
Lage	Gem. Nattenheim, Fl. 2, Flst. 46 tlw.		
Ausgangszustand	Fettwiese	EA0	475 m <sup>2</sup>
Zielzustand	Obstbaumreihe, extensiv genutztes Grünland	BF 6 ED1, sth	
Maßnahmen	<b>Neuanlage von Gehölzbeständen</b> Obst- bzw. Wildobstbaumreihe anlegen		6 Stk.
	<b>Gehölzpflege</b> Pflege / Sicherung von Baumpflanzung		
Maßnahmen	<b>Mahd</b> Einschürig Abräumen des Mähgutes, Verwertung Ausschluss Herbizide/Fungizide, Düngung		475 m <sup>2</sup>
Erläuterung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem 4,5 m breiten Streifen sind 6 hochstämmige Most-, Tafel- oder Wildobstbäume (Abstand ca. 15 m; Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände) anzupflanzen. Als Sorten sind einheimische Most- und Tafelobstsorten (s. <a href="http://www.streuobstsortengarten-rlp.de/pages/download/Hochobst.pdf">http://www.streuobstsortengarten-rlp.de/pages/download/Hochobst.pdf</a>) oder Wildobstbäume wie <i>Kornelkirsche (Cornus mas)</i>, <i>Quitte (Cydonia oblonga)</i>, <i>Eberesche (Sorbus aucuparia)</i>, <i>Speierling (Sorbus domestica)</i>, <i>Echte Walnuss (Juglans regia)</i>, <i>Wildapfel (Malus sylvestris)</i>, <i>Wildbirne (Pyrus communis)</i> [Hochstamm, 3xv, m. Db, 10-12] zu verwenden. Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverschädigung zu schützen (Einbinden Wurzelballen mit Kaninchendraht / Dreibock mit Drahtumwicklung oder Stammhosen für Stamm). Obstbäume sind auf Dauer durch regelmäßige, fachgerechte Pflege- und Erziehungsschnitte zu erhalten, Wildobstbäume können der natürl. Entwicklung überlassen bleiben. Die Bäume sind bei Abgang unter Beachtung der DIN 18920 in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.</li> <li>- Die Nutzung des Grünlandes ist auf dem ca. 4,5 m breiten Streifen zu extensivieren, d.h. die Mahd ist auf einmal pro Jahr zu beschränken, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist nicht erlaubt.</li> <li>- Der Wiesenstreifen ist durch geeignete und in die Nutzung integrierbare Maßnahmen (z.B. Furche / Feldrain) von benachbarten Wirtschaftsgrünland abzutrennen.</li> </ul>		
<p>Die Maßnahme A 1 ist zu 100 % dem Baugrundstück im Plangebiet zugeordnet und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes durchzuführen (<i>bereits im Frühjahr 2017 umgesetzt</i>).</p> <p>Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme und der betroffenen Fläche muss durch Grundbucheintrag / Eintrag Baulast und städtebaulichem Vertrag vor Rechtskraft des B-Planes nachgewiesen werden.</p>			

Abb. 5 Externe Ausgleichsmaßnahme A 1 (Flur 2, Flst. 46 tlw.)



## 5 HERSTELLUNGS-KOSTENSCHÄTZUNG

Mit der Umsetzung der Planung entstehen keine öffentlichen Kosten; diese werden ausschließlich vom Grundstückseigentümer / Bauherr getragen.

## **6 VERFAHREN UND ABWÄGUNG**

---

### **6.1 AUFSTELLUNG**

---

Der Rat der Ortsgemeinde Nattenheim hat in seiner Sitzung am **12.04.2017** den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Vor der Lieh – 4. Änderung" gefasst und den Planentwurf gebilligt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **1.215 m²**.

### **6.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

---

Auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Die **öffentliche Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom **15.05.2017** bis einschließlich **16.06.2017** durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **6.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

---

Auf eine frühzeitige Erörterung nach § 5 (1) BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Die **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **04.05.2017** mit Abgabefrist bis einschließlich **16.06.2017**.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom **19.07.2017** in die Abwägung eingestellt wurden. Eine Änderung der Planung ergab sich hieraus nicht.

### **6.4 SATZUNGSBESCHLUSS**

---

Der B-Plan wurde am **19.07.2017** – unter Abwägung der vorgebrachten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "**Vor der Lieh – 4. Änderung**" der Ortsgemeinde Nattenheim.

**Nattenheim, 24.08.2017**

gez.

(S)

---

**Peter Billen (Ortsbürgermeister)**