

**Ortsgemeinde Nattenheim
Verbandsgemeinde Bitburg-Land**

**Bebauungsplan
"In der Dell"**

Textfestsetzungen/Begründung/Umweltbericht

**Fassung für die Bekanntmachung
gemäß § 10 BauGB**

(Stand: Juni 2010)

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Nattenheim



Stadt-Land-plus

**Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner**

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

**Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz**

**T 067 42 · 87 80 · 0
F 067 42 · 87 80 · 88**

**zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de**



INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTFESTSETZUNGEN	4
B1) BEGRÜNDUNG	12
1. Aufgabenstellung	12
2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation	14
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde	15
3.1 Raumordnung	15
3.2 Bauleitplanung	16
3.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte.....	17
4. Planung	19
4.1 Planungskonzeption.....	19
4.2 Nutzungsstruktur	19
4.3 Städtebauliche Kenndaten	19
4.4 Verkehrliche Erschließung	19
4.5 Freiraumgestaltung und Grünordnung	22
5. Städtebau	23
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	23
5.2 Maß der baulichen Nutzung	23
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	25
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
5.5 Landespflegerische Festsetzungen.....	27
6. Ver- und Entsorgung	28
6.1 Wasserversorgung.....	28
6.2 Abwasserbeseitigung.....	28
6.3 Energieversorgung.....	28
6.4 Telekom.....	28
7. Bodenordnung und Realisierung	29
B2) UMWELTBERICHT	30
1. Einleitung	30
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen	30
1.2 Städtebauliche Kenndaten	31
1.3. Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	31
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	34



2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	34
2.2	Voraussichtliche Auswirkungen.....	38
3.	Nullvariante	40
4.	Geplante Umweltmaßnahmen	41
4.1	Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß LNatSchG	41
4.2	Abwasser.....	45
4.3	Römische Siedlungsstelle	47
5.	Planungsalternativen	49
6.	Zusätzliche Angaben.....	49
6.1.	Methodik.....	49
6.2.	Umweltmonitoring/Umweltüberwachung	49
6.3.	Quellenverzeichnis.....	50
6.4.	Zusammenfassung	51
7.	Artenschutz	53

Anhang: Zusammenfassende Erklärung
Biotop- und Nutzungstypenskizze

Anlagen: Lärmabschätzung nach RLS 90 Tabellen 1 - 3
Geruchsabschätzung nach VDI 3474
Entwässerungskonzept, Büro Ralf Karst Ingenieure, Bitburg



A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird im genannten Baugebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

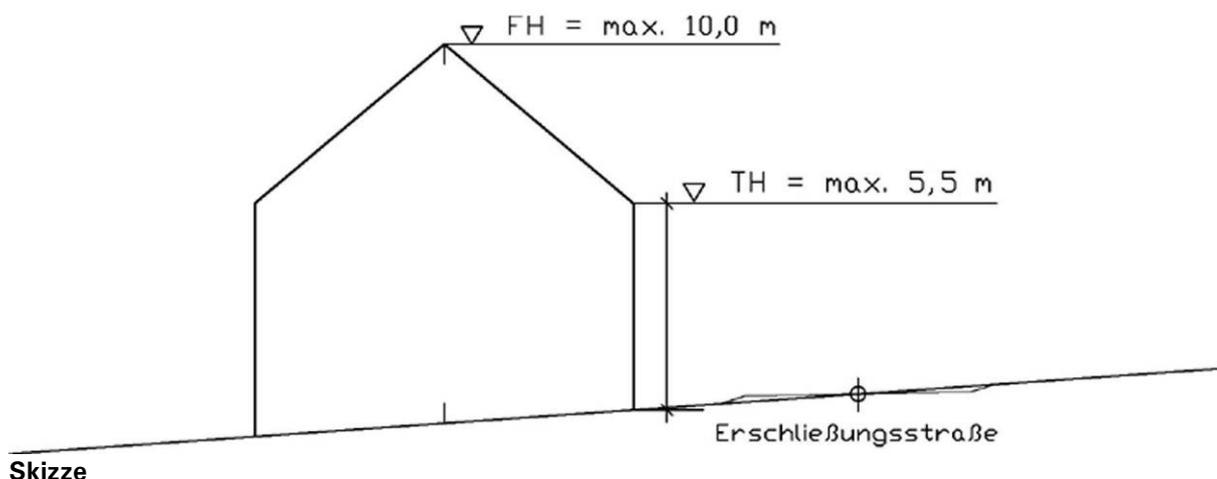
Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 und § 19 (4) BauNVO), Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstmaß festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 als Höchstmaß. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

3. Höhe der Baukörper (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) darf ein Maß von 5,5 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,0 m.



Unterer Bezugspunkt für beide Höhen ist derjenige Punkt, an dem das natürliche Gelände mit dem niedrigsten Niveau über NN an das jeweilige Gebäude angrenzt. Falls ein Geländeabtrag vorgenommen wurde, ist die neue Geländesituation als unterer Bezugspunkt anzuhalten. Dies gilt nicht für Geländeaufträge.



Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der höchstgelegene Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der fiktiven Verlängerung der Gebäudeaußenflächen des aufgehenden Mauerwerks. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein).

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf Flächen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt sind.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum weiteren Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen sind im Abstand von bis zu 52,0 m, zur K 74 (Fahrbahnmitte) orientierte Gebäudeseiten bei Neubauten bzw. bei Sanierungen die Fassaden, Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden. Durch technische Vorkehrungen an Gebäuden und Gebäudeteilen sind die Aufenthaltswerte für Innengeräuschdruckpegel nach DIN 4109 zu gewährleisten.

Im Abstand von bis zu 29 m zur Mitte der Fahrbahn der K 74 gilt gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 der Lärmpegelbereich II, ansonsten gilt bis zum Abstand von 52,0 m der Lärmpegelbereich I.

Durch eine entsprechende Grundrissanordnung sind Ruhe- und Aufenthaltsräume nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite zu errichten oder mit einer Zwangsentlüftung zu versehen.

[Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise DIN 4109: Ausgabe 1989-11; Dokumentenart: Norm; Bezug: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin]



8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen und Fundamente für Lampen sind auf den angrenzenden Grundstücken in geringfügigem Umfang zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile, großflächige ungegliederte Elemente sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden. Großflächige Tür- und Fensterelemente ab 4 m² sind vertikal zu gliedern. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform, Dachneigung

Es ist nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs und des Krüppelwalmdachs zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt. Bei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen ist auch das Pultdach zulässig.

Es ist eine Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen dürfen mit Dachneigungen von 6° bis 45° versehen werden.

Flachdächer für bauliche Nebenanlagen und Garagen sind nur dann zulässig, wenn sie begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

Dachaufbauten

Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Einzelgauben dürfen eine Breite von 1,50 m und Zwerchhäuser eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf maximal 1/2 der Trauflänge betragen.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur in den Farbtönen anthrazit und schiefergrau sowie rot- und dunkelbraun ausgeführt werden. Sie ist in Form und Größe an die im Ortsbild von Nattenheim vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sowie Dachbegrünungen sind zulässig.



3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken oder Holzzäune (senkrechte Lattung) bis zu 1 m Höhe zur Erschließungsstraße und bis zu 2 m Höhe zu den übrigen Seiten zulässig.

4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Anschüttungen und Abgrabungen dürfen ein Maß von 1,00 m Höhe gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten. Das Neigungsverhältnis darf maximal 1:2 betragen.

Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m sind zulässig. Sie sind in Naturstein oder als Betonmauern mit Natursteinverkleidung auszuführen.

5. Gestaltungsplan (§ 88 (2) LBauO)

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Hinweis:

Gemäß § 10 (4), Satz 2 LBauO sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Streuobstwiese

Innerhalb der durch das Symbol T T T T T festgesetzten Fläche am Westrand ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Im Abstand von 10 m sind regionstypische, hochstämmige Obstbäume unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenliste (Textfestsetzung III.5) zu pflanzen. Biozide dürfen auf der Fläche nicht verwendet werden. Düngung ist nur im unmittelbaren Bereich der Baumscheiben zulässig. Die Obstbäume sind durch 1- bis 2-jährigen Schnitt langfristig zu sichern und zu erhalten. Zur Entwicklung einer artenreichen Vegetation ist die Fläche alle 1 bis 2 Jahre nicht vor Ende Juni zu mähen. Das Mähgut ist dabei von der Fläche zu entfernen. Auf der Fläche ist eine Regenrückhaltung in Form eines landschaftsangepassten und eingesäten Erdbeckens für das Baugebiet zulässig.



Baumreihe

Die Fläche des separaten Teilgeltungsbereichs ist zu entsiegeln und als extensiv gepflegte Wiese zu entwickeln. Es sind regionstypische, hochstämmige Laubbäume unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenliste (Textfestsetzung III.5) zu pflanzen. Biozide dürfen auf der Fläche nicht verwendet werden. Düngung ist nur im unmittelbaren Bereich der Baumscheiben zulässig.

2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Randliche Eingrünung - Gehölz

Auf den entsprechend nach PlanzV '90 gekennzeichneten Flächen sind zur randlichen Eingrünung gruppenweise Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzdichte hat je 10 lfdm. Grundstücksgrenze 16 Sträucher zu betragen. Bäume dürfen auch gepflanzt werden. Bei der Pflanzung von Sträuchern und ggf. Bäumen ist die Artenliste und Nr. 5 zu berücksichtigen.

Hausbäume

Je Baugrundstück ist zur inneren Durchgrünung - sofern noch nicht vorhanden - mindestens 1 standortgerechter und heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bei der Arten- bzw. Sortenwahl sind die entsprechenden Listen (Textfestsetzung III.5) zu berücksichtigen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Straßenbäume

Zur inneren Durchgrünung und zur Gestaltung des Straßenraums sind innerhalb des Straßenraums an den zeichnerisch festgesetzten Standorten großkronige Laubbäume einer Art zu pflanzen.

3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die Aufwendungen der Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese“ werden gemäß Kostenerstattungssatzung der Ortsgemeinde Nattenheim den Erschließungsstraßen zugeordnet.

Die Aufwendungen der Ausgleichsmaßnahmen „Baumreihe“ sowie den im Umweltbericht dargelegten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets werden insgesamt gleichmäßig gemäß der Kostenerstattungssatzung der Ortsgemeinde Nattenheim allen Baugrundstücken anteilig zugeordnet.

Soweit in der Planzeichnung nach Ziffer III.2. Flächen auf den Baugrundstücken festgesetzt sind, sind diese Flächenanteile bei der Zuordnung der im 2. Absatz genannten Ausgleichsmaßnahmen zu 75 % anzurechnen.

4. Zeitpunkt zur Durchführung der Maßnahmen (§ 178 BauGB)

Die landespflegerischen Maßnahmen nach III.1. sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erreichen der Planreife gemäß § 33 BauGB durchzuführen. Die landespflegerischen Maßnahmen nach III.2. auf den Baugrundstücken sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen.



5. Artenlisten der zu pflanzenden Sträucher und Bäume

Standorttypische Gehölze

[Textfestsetzungen Hausbäume und randliche Eingrünung]

Bäume 1. Größenordnung

Buche	-	Fagus sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Stieleiche	-	Quercus robur
Zitterpappel	-	Populus tremula
Esche	-	Fraxinus excelsior

Bäume 2. Größenordnung

Salweide	-	Salix caprea
Birke	-	Betula pendula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre

Sträucher

Zweiggriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Hasel	-	Corylus avellana
Himbeere	-	Rubus idaeus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

Obstbäume

[Textfestsetzungen Hausbäume und Streuobstwiese]

Äpfel

Baumanns Renette	Kaiser Wilhelm
Bittenfelder Sämling	Linsenhofer Renette
Berner Rosenapfel	Ontario
Blumberger Langstiel	Pfaffenhofer Schmelzling
Boikenapfel	Prinzenapfel
Brauner Matapfel	Purpurroter Cousinot
Brettacher	Rheinischer Bohnapfel
Charlamowsky	Roter Astrachan (Frühapfel)
Coulons-Renette	Roter Bellefleur
Danziger Kantapfel	Roter Trierischer Weinapfel
Doppelter Bohnapfel	Rote Sternrenette
Engelsberger	Roter Winterkronenapfel



Goldrenette von Peasgood
Geflammt Kardinal
Gelber Edel
Gewürzluiken
Graue Französische Renette
Graue Herbstrenette
Große Kasseler Renette
Grüner Fürstenapfel
Harberts Renette
Hauxapfel
Hohenheimer Rieslingapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel

Ruhm von Vierlanden
Schöner von Nordhausen
Signe Tillish
Spätblühender Wintertaffetapfel
Spitzer Matapfel (Schafsnase)
Suislepper
Weißer Astrachan (Frühapfel)
Winterrambur
Winterzitronenapfel
Zabergäu-Renette
Zigeunerin
Zwiebelborsdorfer
Zuccalmaglio-Renette

Pflaumen

Hauszwetsche
Anna Späth
Große Grüne Reneklude
Löhrpflaume

The Czar
Wangenheimer Frühzwetsche
Wangenstädter Schnapsapfelpflaume
Zimmers Frühzwetsche

Walnüsse

Wildling (Juglans regia)

Birnen

Andenken an den Kongress
Baronsbirne
Bayer. o. Badische Weinbirne
Blumenbachs Butterbirne
Bosc's Flaschenbirne
Bunte Julibirne
Champagner Bratbirne
Colomas' Herbstbutterbirne
Doppelte Philippsbirne
Frühe von Trévoux
Gelbmöstler
Gellerts Butterbirne
Großer Katzenkopf Große Rommelter
Grumkower Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Grüne (Sommer-)Magdalene

Gute Graue
Knollbirne
Leipziger Rettichbirne
Luxemburger Mostbirne
Madame Verté
Mollebusch
Neue Poiteau
Oberösterreich. Weinbirne
Pastorenbirne
Prinzessin Marianne
Rote Bergamotte
Schweizer Wasserbirne
Stuttgarter Gaishirtle Sülibirne
Westfälische Glockenbirne
Wilde Eierbirne
Wildling von Einsiedel

Süsskirschen

Braune Leberkirsche
Büttners Rote Knorpel
Dolls Langstieler
Dollenseppler
Dönissens Gelbe
Eichholzer Frühe
Frühe Rote Meckenheimer
Früheste der Mark
Große Prinzessin (Napoleon)
Große Schwarze Knorpel
Kassins Frühe Herzkirsche
Kesterter Schwarze
Königskirsche Typ Querfurt

Mödinger
Offenburger Schüttler
Ritterkirsche
Rotstieler
Schlapper
Schmalfelds Schwarze
Schneiders Späte Knorpel
Schüttler vom Bodensee
Schüttler vom Albrauf
Souvenir de Charmes
Spitze Braune
Stöckener Rote
Zweitfrühe



Artenliste der zu pflanzenden Straßenbäume

[Textfestsetzung Straßenbäume]

Spitzahorn	-	Acer platanoides "Cleveland"
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Apfeldorn	-	Crataegus x carrierei
Birne	-	Pyrus calleryana "Chanticleer"
Mehlbeere	-	Sorbus intermedia "Brouwers"
Winterlinde	-	Tilia cordata "Rancho"

IV. HINWEISE

- Auf den "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen und Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren" wird hingewiesen.
- Sollten Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll, etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.
- Gemäß Denkmalschutz- und Pflegegesetz (DSchPflg) sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen, usw.) unverzüglich zu melden.
- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4142 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.



B1) BEGRÜNDUNG

1. Aufgabenstellung

Die 516 Einwohner (31.12.2008) zählende Ortsgemeinde Nattenheim plant die Ausweisung und Erschließung von Wohnbauflächen im Südwesten der Ortslage.

Damit soll der nach wie vor anhaltenden Bevölkerungsentwicklung (+ 3,6 % - seit dem 30.06.2000) Rechnung getragen werden. Es wird beabsichtigt, Baumöglichkeiten überwiegend für eigene Einwohner zu schaffen, da innerhalb der Ortslage weder unbebaute Grundstücke noch Baulücken in nennenswerter Anzahl verfügbar sind. Das östlich vom Bebauungsplangebiet gelegene Neubaugebiet „Auf dem Sauerfeld – Bitburger Straße“ aus dem Jahr 2002 ist nahezu vollständig bebaut.

Die günstige Erschließbarkeit durch die bestehenden Wegestrukturen (Straße „Zum Breitheck“ und die Anbindungsmöglichkeit an die K 74 – „Rittersdorfer Straße“) sowie die bestehende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind die städtebaulichen Hauptkriterien für die Ausweisung des Baugebiets. Ein weiterer wichtiger Ausweisungsgrund ist die Verträglichkeit mit landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere bezüglich den Immissionsproblematiken.

Durch den Bebauungsplan „In der Dell“ soll eine ganzheitliche Abrundung des südlichen Ortsrands erfolgen.

Der Rat der Ortsgemeinde Nattenheim beschloss daher die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Dell“ zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB).

Die Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lassen sich für Nattenheim in Anlehnung an § 1 (5) BauGB wie folgt beschreiben.

- Erhaltung und Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortes sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes sowie
- die „Beachtung“ der Belange der Wirtschaft vor allem der mittelständischen Struktur und der Landwirtschaft.

Darüber hinaus soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist die Fläche für das vorgesehene Wohngebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht ist als eigenständiger integrativer Bestandteil dieser Begründung beigefügt. Er enthält u.a. insbesondere detaillierte Aussagen zu den Themenkomplexen



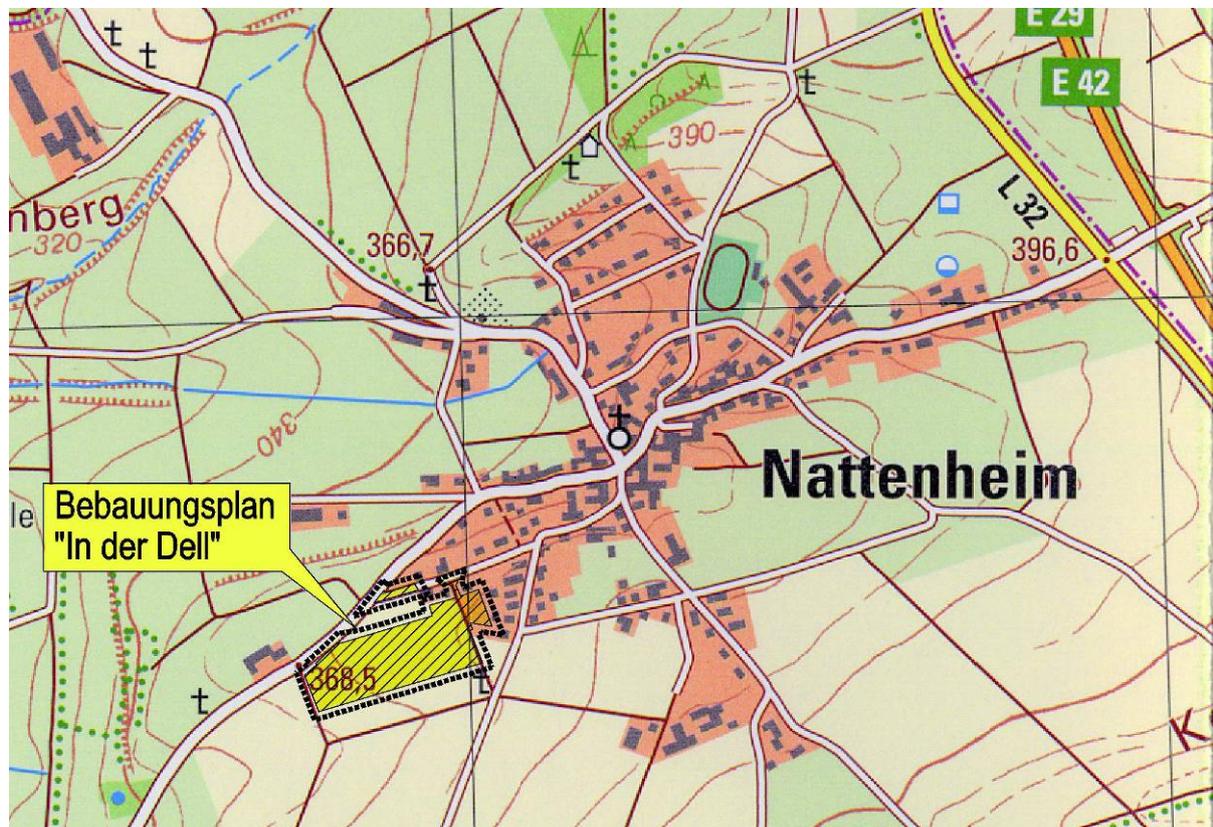
- Bestandssituation (Lage, Topografie, derzeitige Nutzung),
- Immissionen (Auswirkungen auf das Plangebiet),
- Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Mensch und Kulturgüter (Umweltprüfung) sowie
- Abwasserbeseitigung

auf die in der nachfolgenden Begründung nicht mehr näher eingegangen wird. Da der Umweltbericht bereits wesentliche Aussagen enthält, besteht der Fachbeitrag Naturschutz quasi nur noch aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angefertigt. Die Anregungen aus den Verfahrensschritten gemäß § 4 (1) BauGB, gemäß § 4 (2) BauGB und für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB wurden entsprechend der Würdigung der Ortsgemeinde Nattenheim berücksichtigt.



2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation



Übersichtskarte, unmaßstäblich

Gebietsabgrenzung

Folgende Flurstücke der Gemarkung Nattenheim sind durch den Bebauungsplan betroffen:

Flur 3 Nr. 120 teilw., 122 teilw., 124 teilw. und 187 teilw.

Flur 4 Nr. 63 teilw., 64 teilw., 65 teilw., 66 teilw., 67, 172/19 teilw., 173 teilw.

Das 2,24 ha große Plangebiet grenzt im Nordosten an die vorhandene Bebauung und im Nordwesten an die „Rittersdorfer Straße“ (K 74). Ansonsten grenzt an das Plangebiet Landwirtschaft, in der Regel Ackerflächen.

Topographie

Das Plangebiet ist nur schwach geneigt und fällt von Ost nach West mit ca. 3,5 %.

Derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Lediglich die Flurstücke 120, 122 in der Flur 3 und 64 in der Flur 4 weisen eine Mischform von landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung auf.



3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

3.1 Raumordnung

Die Ortsgemeinde Nattenheim gehört zur Verbandsgemeinde Bitburg-Land im Kreis Bitburg-Prüm. Für die Ortsgemeinde Nattenheim werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

Landesentwicklungsprogramm IV

- **Raumstrukturgliederung:** ländlicher Raum mit disperser Siedlungsstruktur und niedriger Zentrenreichbarkeit und -auswahl
- **Landschaftstypen:** Agrarlandschaft
- **Erholungs- und Erlebnisraum:** keine besondere Aussage
- **historische Kulturlandschaften:** keine besondere Aussage
- **Biotopverbund:** keine besondere Aussage

Leitbilder für den Ressourcenschutz:

- **Freiraumschutz:** keine besondere Aussage
- **Grundwasserschutz:** keine besondere Aussage
- **Hochwasserschutz:** keine besondere Aussage
- **Klima:** keine besondere Aussage
- **Landwirtschaft:** landesweit bedeutsamer Bereich
- **Forstwirtschaft:** keine besondere Aussage
- **Rohstoffsicherung:** bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
- **Erholung und Tourismus:** keine besondere Aussage
- **funktionales Verkehrsnetz:** in der Nähe von großräumigen (A 60) und überregionalen (B 51) Verbindungen

Regionaler Raumordnungsplan Trier

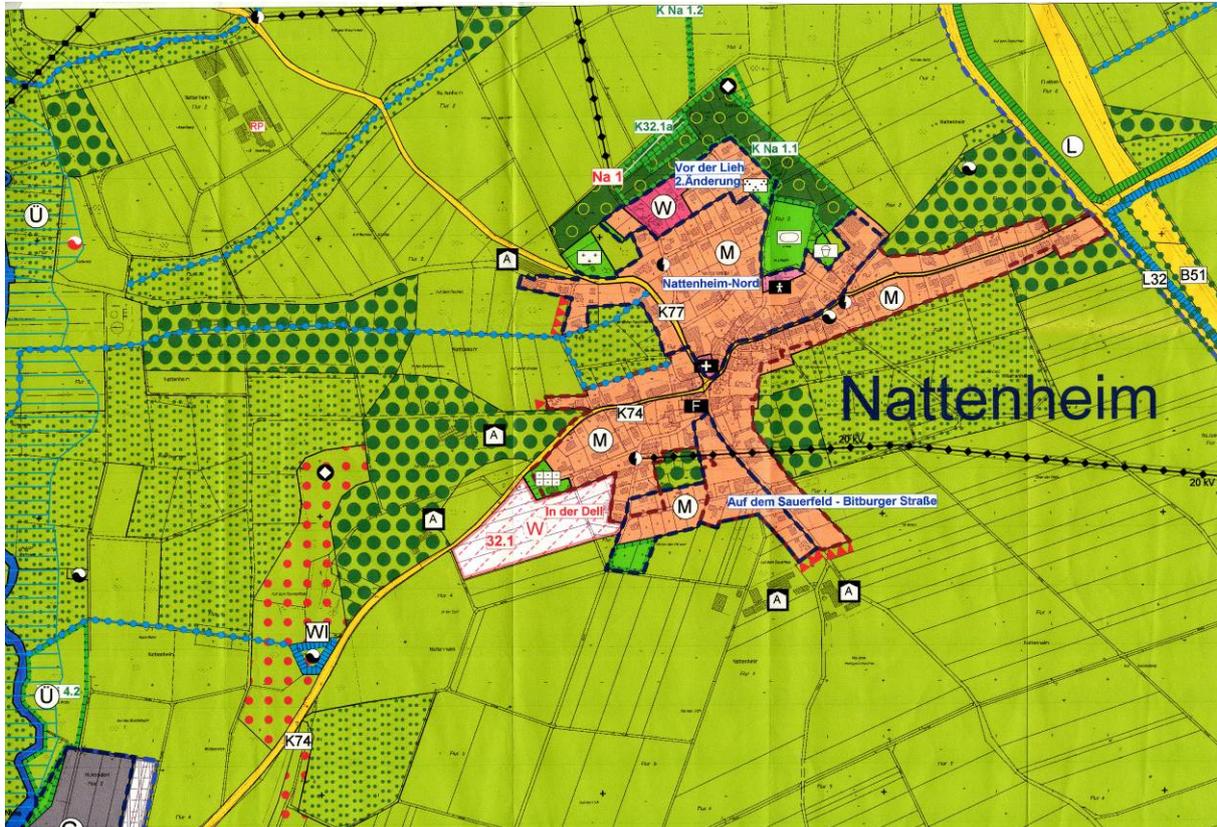
Der Ortsgemeinde Nattenheim wird im RROP die besondere Funktion „Landwirtschaft (L)“ zugeschrieben. Für die Funktion „Wohnen“ soll die Ausweisung von Bauflächen demgemäß im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen.

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt. Die grundsätzliche Abwägung fand bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans statt.



3.2 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.



Flächennutzungsplan, Ortslagenblatt Nattenheim

In der Begründung der Teilfortschreibung steht u.a. als Begründung zur Darstellung der Wohnbaufläche folgendes: „Da keine Alternativfläche zur Verfügung steht, die nicht von einer landwirtschaftlichen Vorrangfläche betroffen wäre, ist die Inanspruchnahme einer solchen Vorrangfläche unausweichlich. Da die Landwirtschaftskammer unter Beteiligung des örtlichen Bauernverbandes keinerlei Bedenken zu dieser Flächenausweisung geäußert hat, ist davon auszugehen, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange nicht gegeben. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass gemäß Entwurf des Freiraumkonzepts des RROP der Fläche zukünftig kein landwirtschaftlicher Vorrang sondern lediglich ein Vorbehalt eingeräumt werden wird.“

In Vorgesprächen zwischen der Ortsgemeinde und dem Eigentümer wurde zudem geklärt, dass die Fläche nicht als hofnahe landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt wird und für die angestrebte Nutzung verfügbar ist. Zudem ist davon auszugehen, dass die benachbarte landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung demnächst aufgegeben wird.

Dementsprechend ist nicht mit gravierenden nutzungsbedingten Konflikten zwischen der geplanten Wohnnutzung einerseits und der auslaufenden landwirtschaftlichen Nutzung andererseits zu rechnen. Etwaige Immissionen von weiteren umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben müssen in einem verbindlichen Bauleitplanverfahren hinsichtlich der Verträglichkeit mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung untersucht und einer Lösung zugeführt werden.“



3.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

3.3.1 Immissionen

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Geruchsabschätzung nach GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie) i.V.m. der VDI-Richtlinie 3474 erstellt, die mit der Landwirtschaftskammer und dem Gewerbeaufsichtsamt abgestimmt ist. In dieser Abschätzung wurde der Bereich gekennzeichnet, der von landwirtschaftlichen Immissionen betroffen ist. Dabei wurden nicht nur die tatsächlichen Immissionen ermittelt, sondern auch die potenziellen Immissionen, z.B. von dem Anwesen Bares. Von dem Anwesen Bares gehen zurzeit keine landwirtschaftlichen Immissionen aus. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass der landwirtschaftliche Betrieb auf diesem Anwesen Bares in naher bzw. mittlerer Zukunft wieder aufgenommen wird. Insofern sind die potenziellen Immissionen ebenfalls zu berücksichtigen.

In dem Bebauungsplan sind die Bereiche mit tatsächlichen bzw. potenziellen Geruchs- immissionen gekennzeichnet. Der Bebauungsplan, insbesondere die überbaubare Fläche, überschneidet diese Bereiche, mit einer Ausnahme, nicht. Im Westen des Plangebiets ragt die überbaubare Fläche in einer Tiefe von 6,0 m zu dem Immissionsbereich des Anwesens Bares hinein.

Da die Geruchsabschätzung nach VDI 3474 einerseits einen Sicherheitszuschlag enthält und andererseits die nach der Abschätzung modifizierte GIRL entsprechend den landwirtschaftlichen Immissionen, insbesondere Rinderhaltung, weniger streng handhabt, kann davon ausgegangen werden, dass es trotz dieser geringfügigen Überschreitung des gemäß VDI 3474 ermittelten Abstands zum Anwesen Bares es zu keinen Konflikten hinsichtlich nicht zu dulddenden landwirtschaftlichen Immissionen kommt.

Zu den Stallungen des Herrn Werner Billen wurden die Abstände gemäß den Abschätzungen eingehalten.

Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe wird in keinem Fall unzulässigerweise eingeschränkt.

Von der K 74 gehen Lärmimmissionen aus. Diese wurden gemäß RLS abgeschätzt. Ein ca. 52 m weiter Bereich, gemessen von der Fahrbahnmitte, ist verlärm, da aus städtebaulichen Gesichtspunkten ein weiteres Abrücken der Bebauung oder aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalls nicht möglich und auch nicht verhältnismäßig sind, werden zum Schutz für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese betreffen die Grundrissanordnung sowie Lärmpegelbereiche. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind gemäß DIN 4109 i.V.m. VDI 2719 zu ermitteln. Die überbaubare Fläche hält zur Fahrbahnmitte einen Abstand von 17,75 m ein.



3.3.2 Vorhandene Grünstrukturen/Bäume

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird ackerbaulich genutzt. Lediglich im Nordosten auf den Flurstücken, die als private Grünflächen festgesetzt werden, befinden sich Gehölz- und Streuobstbestände.

Andere übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.

3.3.3 Römische Siedlungsstelle

Das Rheinische Landesmuseum teilt mit, dass sich im westlichen Teil des Plangebiets eine römische Siedlungsstelle befindet. Es wurde versucht, die Ausdehnung der römischen Fundstelle durch kennzeichnende Ziegelstreuung zu ermitteln. Grundsätzlich ist das Rheinische Landesmuseum unter folgenden Auflagen mit der Planung einverstanden: Es müssen Vorkehrungen getroffen werden, dass gegebenenfalls im Vorfeld der Erschließungsarbeiten archäologische Untersuchungen möglich sind:

1. Vorbereitende Erdarbeiten im Bereich der westlichen Grünzone mit Versickerungsbecken und am Westende der Erschließungsstraße bis zur ersten Biegung (siehe nachfolgende Abbildung – farbige Markierung) sind mit dem Rheinischen Landesmuseum Trier zeitlich und sachlich abzustimmen (vor allem frühzeitige Terminabstimmung archäologisches Abziehen des Oberbodens mit platter, breiter Baggerschaufel unter Mitwirkung eines Mitarbeiters des Rheinischen Landesmuseums Trier).
2. Sollte im Zuge der Arbeiten eine archäologische Dokumentation notwendig werden, erhält das Rheinische Landesmuseum Trier dazu bis zu 21 Arbeitstage (Mo.-Fr.) Gelegenheit.

Die Auflagen des Rheinischen Landesmuseums sind zu beachten. Zur Verdeutlichung dafür, dass sie beachtet werden, sind diese Auflagen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Auflagen ergeben sich auch aus dem Denkmalschutz und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz. Auch ist im Bebauungsplan nachrichtlich die Abgrenzung der Verdachtsfläche mit römischer Siedlungsstelle aufgenommen worden.



Abb. Abgrenzung der Verdachtsfläche



4. Planung

4.1 Planungskonzeption

Ziel der Bebauungsplanerstellung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, sowohl unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung, als auch einer harmonischen Eingliederung in den Landschaftsraum.

Im folgenden wird die planerische Konzeption des Bebauungsplans "In der Dell" mit Blick auf die Nutzung, der verkehrlichen Erschließung und der Freiraumgestaltung und Grünordnung dargelegt.

4.2 Nutzungsstruktur

Der überwiegende Teil des Plangebiets soll vorwiegend dem Wohnen dienen, jedoch einer gewissen Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum nicht entgegenstehen. Dies entspricht auch den prinzipiellen Vorgaben des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bitburg-Land. Das Wohngebiet soll sich in Orientierung an die Umgebungsbebauung, insbesondere in Anlehnung an das Neubaugebiet „Auf dem Sauerfeld – Bitburger Straße“ in aufgelockerter Bauweise im wesentlichen mit Einfamilienhäusern entwickeln.

Im äußersten Westen des Plangebiets ist eine öffentliche Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich und die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets werden Grundstücke, die nicht im Besitz der Ortsgemeinde sind, als private Grünflächen ausgewiesen, da einerseits die Eigentümer kein Interesse an einer Bebauung haben, andererseits Gehölz- und Grünstrukturen in der Ortslage sowie eine dorftypische Gartennutzung für das Ortsbild von hoher Bedeutung sind. Gleichzeitig wird in einem weiteren Teilgeltungsbereich ein Stück der Straße „Auf Breitheck“ als Fußweg und als Grünfläche ebenfalls für naturschutzfachliche Maßnahmen festgesetzt.

4.3 Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet:	2,24 ha
Wohnbaufläche:	1,59 ha
Erschließungsstraße:	0,22 ha
Fußweg:	0,02 ha
Private Grünfläche:	0,19 ha
Öffentliche Grünfläche	0,22 ha
Ver- und Entsorgung	20 m ²

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rittersdorfer Straße (K 74) und über die Ortsstraße „Auf Breitheck“.



Die K 74 wurde neu ausgebaut. Im Rahmen des Ausbaus wurde von dem LBM Gerolstein eine Anbindung vorgesehen. Diese Anbindung, die im Vorfeld zwischen LBM, Ortsgemeinde und Planungsbüro abgestimmt wurde, geschieht außerhalb der Ortsdurchfahrt.

In Abstimmung mit dem LBM Gerolstein wird das Plangebiet über einen Einhang an die „Rittersdorfer Straße“ (K 74) und die Straße „Auf Breitheck“ erschlossen. Gleichzeitig wird die direkte Anbindung der Straße „Auf Breitheck“ an die „Rittersdorfer Straße“ (K 74) aufgehoben. Dieser Bereich wird als Fußweg bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der von der Ortsgemeinde geplante Fußweg wird auf Anregung des LBM nicht bis zur Straße ausgebaut. Der Fußweg wird tatsächlich und rechtlich geschlossen.

Anhand der im Plangebiet eingezeichneten Sichtdreiecke ist ersichtlich, dass die Anbindung der Erschließungsstraße an die K 74 unproblematisch funktioniert.

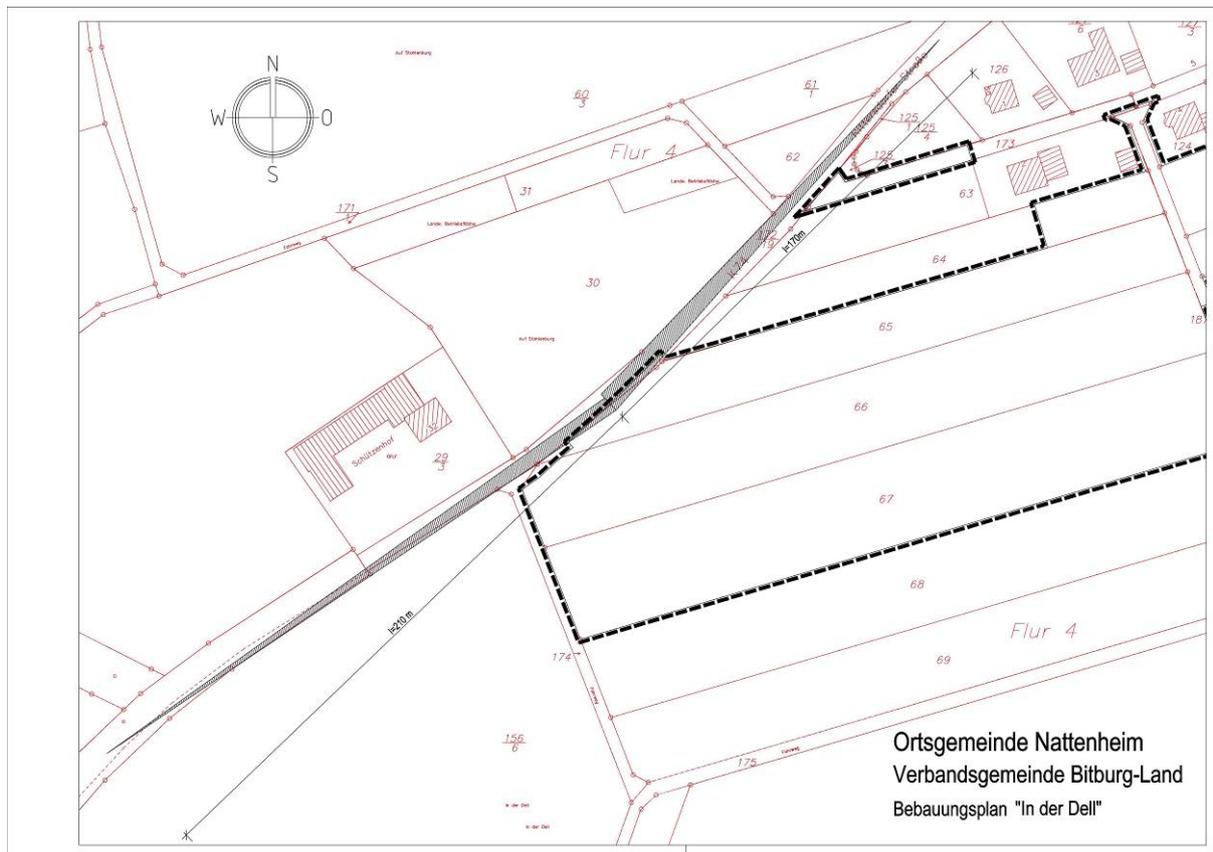


Abbildung Sichtdreiecke (unmaßstäblich)

Entlang der neu angelegten Fahrbahn mit Straßenseitengraben wird ein 1,50 m breiter Fußweg von der neuen „Wohnstraße“ bis zum westlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Flurstück 174) geführt. Er dient vor allem als fußläufige Anbindung zum nördlich gelegenen Anwesen „Rittersdorfer Straße 32“ (Schützenhof).

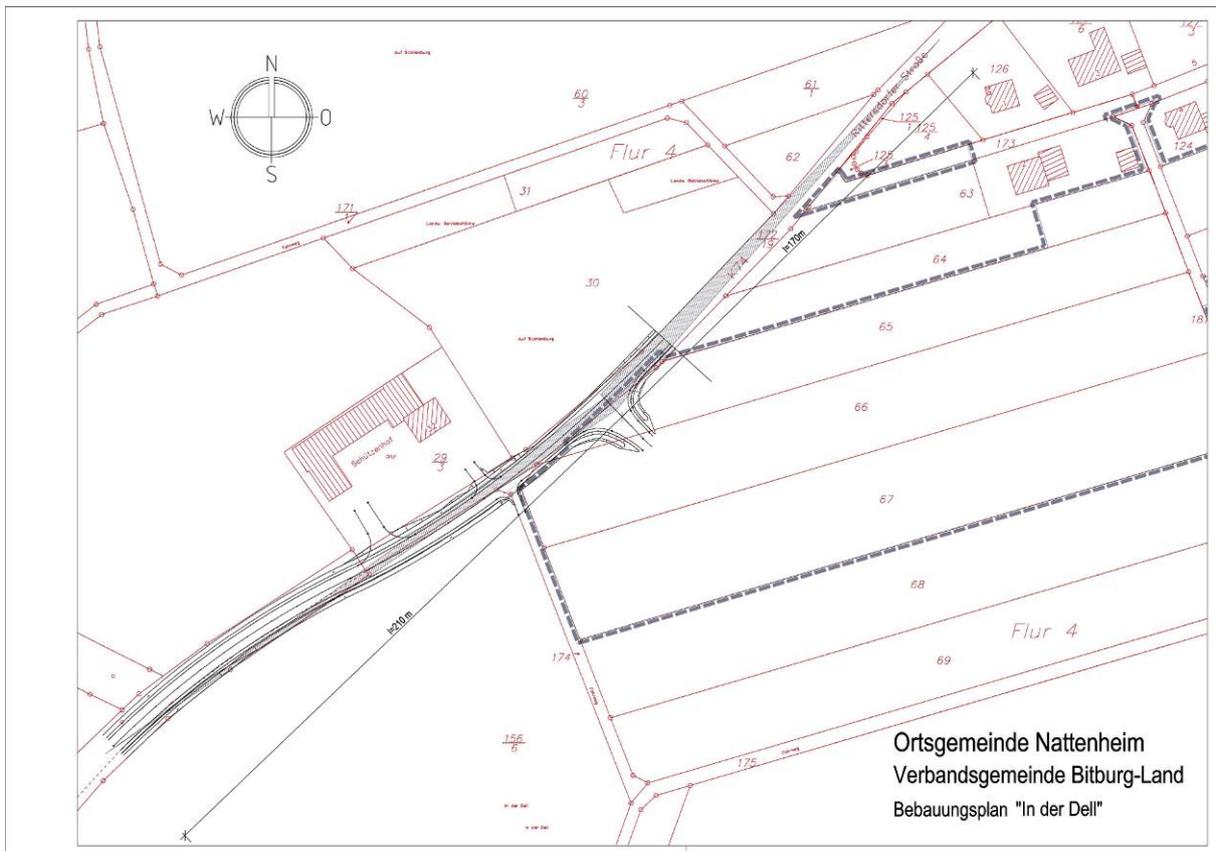


Abbildung Planung LBM und Sichtdreiecke

Der vorhandene Wirtschaftsweg, Flurstück Nr. 187, wird nunmehr an die Erschließungsstraße angebunden.

Die Straßenbreite der Erschließungsstraße beträgt 6,0 m. Für die Anbindung der Erschließungsstraße auf die Straße „Auf Breitheck“ ist der Erwerb von angrenzenden privaten Flächen erforderlich, um auf die geplante Breite von 6,0 m zu kommen.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Aufgrund der topographischen Situation sind im Plangebiet für die Erschließungsstraßen geringfügig Aufschüttungen und Abgrabungen für die Herstellung der Straßenkörper erforderlich. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Rückenstützen und in der Planzeichnung festgesetzten Böschungen sowie die Fundamente der Straßenleuchten in geringfügigem Umfang auf den angrenzenden Grundstücken sind zu dulden.

Die Ortsgemeinde ist Eigentümerin der Flächen (mit Ausnahme der 3 Flurstücke mit privaten Grünflächen). Falls auf den Grundstücken der späteren Bauherren in größerem Umfang Böschungen auftreten, kann deren Duldung im Kaufvertrag geregelt werden. Das gleiche gilt auch für die Fundamente der Straßenlampen. Des Weiteren können die Straßenlampen unter Umständen, um eine gleichmäßige Ausleuchtung zu gewährleisten, vor dem Anwesen errichtet werden.



4.5 Freiraumgestaltung und Grünordnung

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze werden als private Grünflächen festgesetzt. Somit trifft der Bebauungsplan keine Bestimmungen über den Erhalt von den Gehölzen, bereitet aber auch keinen Eingriff diesbezüglich in Natur und Landschaft (die Entfernung der Gehölze) vor. Es bleibt, wie bisher, den privaten Eigentümern vorbehalten, wie sie auf ihren privaten Grünflächen, die bereits jetzt de facto private Grünflächen sind, handhaben. Diese Grünstrukturen sollen erhalten bleiben, ohne dass in die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten der Privateigentümer eingegriffen wird. Insofern ist der Status Quo festgesetzt. Wenn der Bebauungsplan später geändert werden sollte und diese Grünflächen als Bauflächen ausgewiesen sind, entsteht ein planerischer Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser ist dann auch entsprechend auszugleichen. Die Festsetzung als private Grünflächen macht die Grundstücke nicht bebaubar, auch wenn diese Flächen später gemäß § 34 BauGB zu betrachten sind. Eine Umgehung der naturschutzfachlichen Bestimmungen ist somit nicht möglich.

Ansonsten wird das Plangebiet randlich eingegrünt und es erfolgt entlang der Erschließungsstraße und auf den Baugrundstücken eine innere Durchgrünung.



5. Städtebau

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits erwähnt, soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des § 4 BauNVO sieht vor, dass das "Allgemeine Wohngebiet" vorwiegend der Unterbringung der Wohnnutzung dient. Neben der Hauptnutzungsart "Wohngebäude" sieht der Nutzungskatalog jedoch weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung der Gesellschaft und der Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Dadurch soll zugleich auch eine gewisse Infrastruktur im Plangebiet geschaffen werden, die neben der Versorgung des Gebiets mit öffentlichen Dienstleistungen auch ein Angebot zur Gestaltung der Freizeit umfasst.

Nicht Bestandteil des WA-Gebiets sind die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise genannten Anlagen für Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5), da kein Bedarf und somit keine Festsetzungsnotwendigkeit vorhanden ist und sich diese Anlagen aufgrund ihrer Funktion und Struktur nicht in das Plangebiet einpassen.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Erhaltung der örtlichen eher ländlich geprägten Struktur (u.a. der Sozialstruktur) und des Erscheinungsbildes ist eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude notwendig. Sie wird mit maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Die festgesetzte Anzahl von maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude sind für aufgelockerte Wohnbaugebiete im eher ländlichen Raum ausreichend und charakteristisch im Hinblick auf die in Nattenheim vorherrschenden Baustrukturen in den bestehenden Wohngebieten. Damit werden vor allem die Vorteile der Einfamilienhaus-Bebauung realisiert und gleichzeitig aber Wohnformen mit Verdichtungsansätzen, beispielsweise Mehrgenerationenwohnen, in einem Haus möglich. Gleichzeitig ermöglichen Baugebiete dieser Art eine Mischung von Mietwohnungen und eigen genutzten Wohnräumen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächen- und Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Allgemeinen Wohngebiet wird sich an der Umgebungsbebauung orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, die städtebauliche Leitbildentwicklung widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rech-



nung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

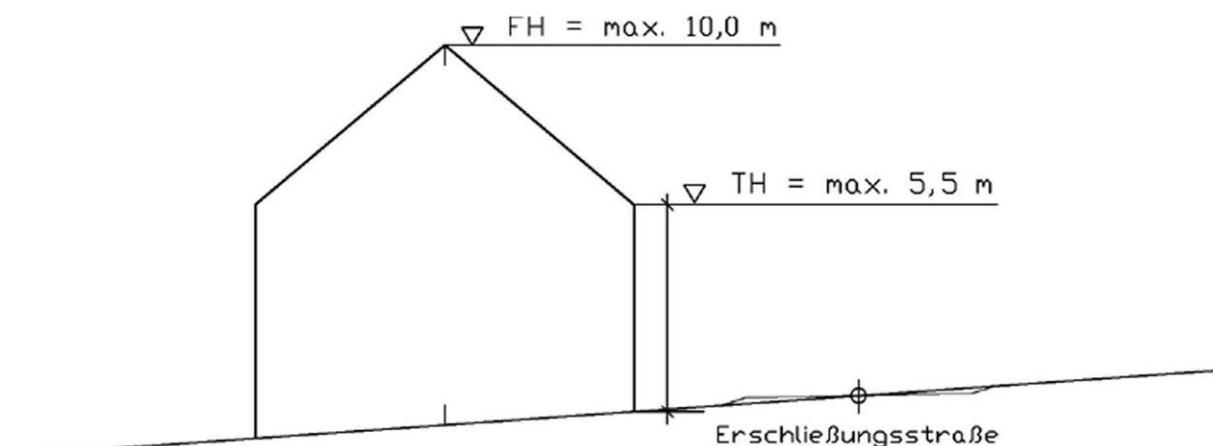
Im WA-Gebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den üblichen Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete des ländlichen Raums.

Zahl der Vollgeschosse

Zur Vermeidung einer überdimensionierten, das ortstypische und charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigenden Höhenentwicklung der Baukörper wird die Zahl der Vollgeschosse beschränkt. Im gesamten Wohngebiet gelten als Höchstmaße für die Bebauung 2 Vollgeschosse.

Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) beschränkt. Die Traufhöhe darf 5,5 m und die Firsthöhe 10,0 m nicht überschreiten.



Skizze zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe zusammen mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten in Verbindung mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßstäbliche und regionstypische Architektur, die eine homogene Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen.

Für das Messen der Trauf- und Firsthöhe werden folgende Bezugspunkte bestimmt:

Unterer Bezugspunkt für beide Höhen ist derjenige Punkt, an dem das natürliche Gelände mit dem niedrigsten Niveau über NN an das jeweilige Gebäude angrenzt. Falls ein Geländeabtrag vorgenommen wurde, ist die neue Geländesituation als unterer Bezugspunkt anzuhalten. Dies gilt nicht für Geländeaufträge. Damit soll gewährleistet werden, dass einzelne Gebäude nicht höher in Erscheinung treten als die übrigen Gebäude.



Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der höchstgelegene Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der fiktiven Verlängerung der Gebäudeaußenflächen des aufgehenden Mauerwerks. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein).

Firstrichtung: Zur effizienten Ausnutzung der Sonnenenergie sollte die Anordnung der Häuser optimiert südexponiert vorgesehen werden. Um die Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuschränken, erfolgt jedoch keine diesbezügliche Festsetzung.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Analog der umgebenden Bebauung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wobei die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist.

Überbaubare Grundstücksflächen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um den Gestaltungsspielraum zur Anordnung von Garagen und Nebengebäuden so frei wie möglich zu halten, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie den Richtlinien der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz entsprechen. Diese Ausnahme gilt jedoch selbstverständlich nicht für die Flächen, die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt sind. Auf diesen Flächen bestehen Pflanzbindungen, bauliche Anlagen würden diese Pflanzbindungen entgegenstehen. Des Weiteren soll durch die Pflanzbindungen eine Einbindung des Baugebiets in die Landschaft gewährleistet werden.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden. Dabei wird sich an den orts- bzw. regionstypischen Gestaltungselementen orientiert. In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltungselemente entwickelt werden. Die Lage des Bebauungsplangebiets erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Bebauung. Ein wesentliches Element bei der Ortsbildgestaltung ist die Dachlandschaft, die - bedingt durch die Ortsrandlage - einen möglichst harmonischen Charakter aufweisen soll.

Die Festsetzungen wurden aus dem benachbarten Bebauungsplan übernommen und sie sind für Neubaugebiete in diesem ländlichen Raum auch typisch. Es werden darüber hinaus keine einschränkende Festsetzungen getroffen, um die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren nicht zu stark einzuschränken.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft ist einer der bestimmenden Faktoren für die Charakteristik einer Siedlung bzw. eines Baugebiets. Es werden daher Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung, zu Dachaufbauten und zur Dachfarbe getroffen.



Dachform/Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die Dachneigungen der Hauptgebäude festgesetzt. Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen ausgeschlossen werden, da sie zu einer starken Inhomogenität im Baugebiet führen könnten. Mit intelligenten architektonischen Lösungen lässt sich vermeiden, dass ungenutzter Dachraum entsteht.

Im Plangebiet sind daher nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 28° bis 45° zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt.

Bei baulichen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind Dachneigungen von 6° bis 45° zulässig. Flachdächer für bauliche Nebenanlagen (Garagen) sind nur dann zulässig, wenn sie begrünt sind oder als Terrasse genutzt werden.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) sind zulässig. Sie beeinträchtigen jedoch sehr oft die Dachform und damit die Gesamtwirkung des Hauses. Aus gestalterischen Gründen ist deshalb von den Giebelwänden ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Einzelgauben dürfen eine Breite von 1,50 m und Zwerchhäuser eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf maximal die Hälfte der Trauflänge betragen.

Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (anthrazit und schiefergrau) ausgeführt werden. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild von Nattenheim vorhandene Eindeckung, wie beispielsweise Schiefer und Pfannen, anzupassen. Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sind zulässig, um ökologisches und energieoptimiertes Bauen zu ermöglichen.

Fassaden

Neben der Dacheindeckung ist die Fassadengestaltung regions- und ortstypisch vorzunehmen. Zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbilds des neuen Baugebiets sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Bei der Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien beispielsweise glatter Putz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden.

Die Fassadengliederung ist in einem ausgewogenen Verhältnis von geschlossenen Wandflächen und Öffnungen zu versehen. Großflächige Tür- und Fensterelemente beeinträchtigen eine klare Gebäudegliederung. Sie sind aus diesem Grund ab einer Flächengröße von 4 m² vertikal zu gliedern. Fassadenbegrünungen sind generell zulässig.

Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Da die unbebauten Bereiche gleichermaßen wie die bebauten Bereiche die gestalterische Qualität des Baugebiets wiedergeben, wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Die Begrünung der Böschungs- und Randflächen erfüllen den Zweck einer Sichtschutz- und Immissionspflanzung. Darüber hinaus müssen sie die Baulichkeiten in die Landschaft einbinden.



Zum Schutz des Ortsbildes dürfen Anschüttungen und Abgrabungen ein Maß von 1,0 m Höhe gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten. Das Neigungsverhältnis darf dabei 1:2 nicht überschreiten. Mauern mit einer Höhe bis 0,5 m sind zulässig, sie sind in Naturstein oder als Betonmauer mit Natursteinverkleidung auszuführen.

Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Es wird empfohlen, private Zuwege, Zufahrten, sowie Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende oder vergleichbare Materialien sollten verwendet werden: sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kiesschüttungen oder Pflasterbelag mit Grasfuge.

Einfriedungen

Die Beschränkung auf bestimmte Einfriedungsarten und -höhen hat gestalterische Gründe, wie das Freihalten von Blickbeziehungen zum Landschaftsraum und die Verhinderung von "Verschanzung" zum öffentlichen Raum hin. Im Plangebiet sind im Bereich der Vorgärten, entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) Einfriedungen als Hecken oder Holzzäune in senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Ansonsten dürfen die Einfriedungen bis zu 2 m Höhe betragen.

5.5 Landespflegerische Festsetzungen

Eine innere Durchgrünung des Baugebiets ist aus ökologischen und städtebaulichen Gründen sehr vorteilhaft. Aus diesem Grund erfolgt für das Wohngebiet die Festsetzung, dass je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum, entweder als Obstbaum oder als sonstiger Laubbaum zu pflanzen ist. Des Weiteren sind entlang der Erschließungsstraßen an den zeichnerisch festgesetzten Orten Straßenbäume zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste in den Textfestsetzungen zu berücksichtigen.

Es werden Festsetzungen zur randlichen Eingrünung getroffen, die auch als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können. Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.



6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Durch eine Erweiterung der Hauptwasserleitung kann die Versorgung sichergestellt werden. Im Zuge des Ausbaus der „Rittersdorfer Straße (K 74)“, die an dem Baugebiet vorbeiführt, ist bereits ein Anschluss an die Hauptwasserleitung hergestellt worden. Die Versorgung erfolgt aus dem Tiefbrunnen Ehlenz (Schäfersmühle) über den Hochbehälter Heilenbach (Sauerberg). Das Wasserdargebot ist vorhanden und die Druckverhältnisse ausreichend.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Abwasserbeseitigung der umgehenden Bebauung angeschlossen.

Eine Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird auf die Grünfläche in eine bewachsene Mulde im Westen des Plangebiets geleitet, dort zurückgehalten und teilweise versickert. Im Laufe des Verfahrens wird geklärt werden, wohin das dann nicht rückhaltbare bzw. versickerbare Wasser weitergeleitet wird.

6.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom/Gas) soll über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme wird mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

6.4 Telekom

Das Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme wird mit der Deutschen Telekom rechtzeitig abgestimmt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



7. Bodenordnung und Realisierung

Die Ortsgemeinde Nattenheim ist Eigentümerin der Flächen Flur 3 (Nr. 187), Flur 4 (Nr. 65, 66, 67 und 173). Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung. Die Aufwendungen der Ausgleichsmaßnahmen werden der Erschließungsstraße und den Baugrundstücken zugeordnet.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus/ag-sk-st
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Manfred Brechtel
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Boppard-Buchholz, Juni 2010

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans
Teilgebiet „In der Dell“ der Ortsgemeinde Nattenheim.

Nattenheim, den 30.06.2010

(S)

.....
gez. Peter Billen
(Ortsbürgermeister)



B2) Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gleichzeitig der Fachbeitrag Naturschutz nach LNatschG und der Fachbeitrag Artenschutz nach BNatSchG.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Ortsgemeinde Nattenheim beabsichtigt die Ausweisung und Erschließung von Wohnbauflächen am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Nattenheim. Nördlich und östlich an das Plangebiet grenzt Wohnbebauung, ansonsten landwirtschaftliche Flächen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine relativ ebene Fläche mit 3,5 % Neigung. Das Gebiet ist durch Ackernutzung geprägt.

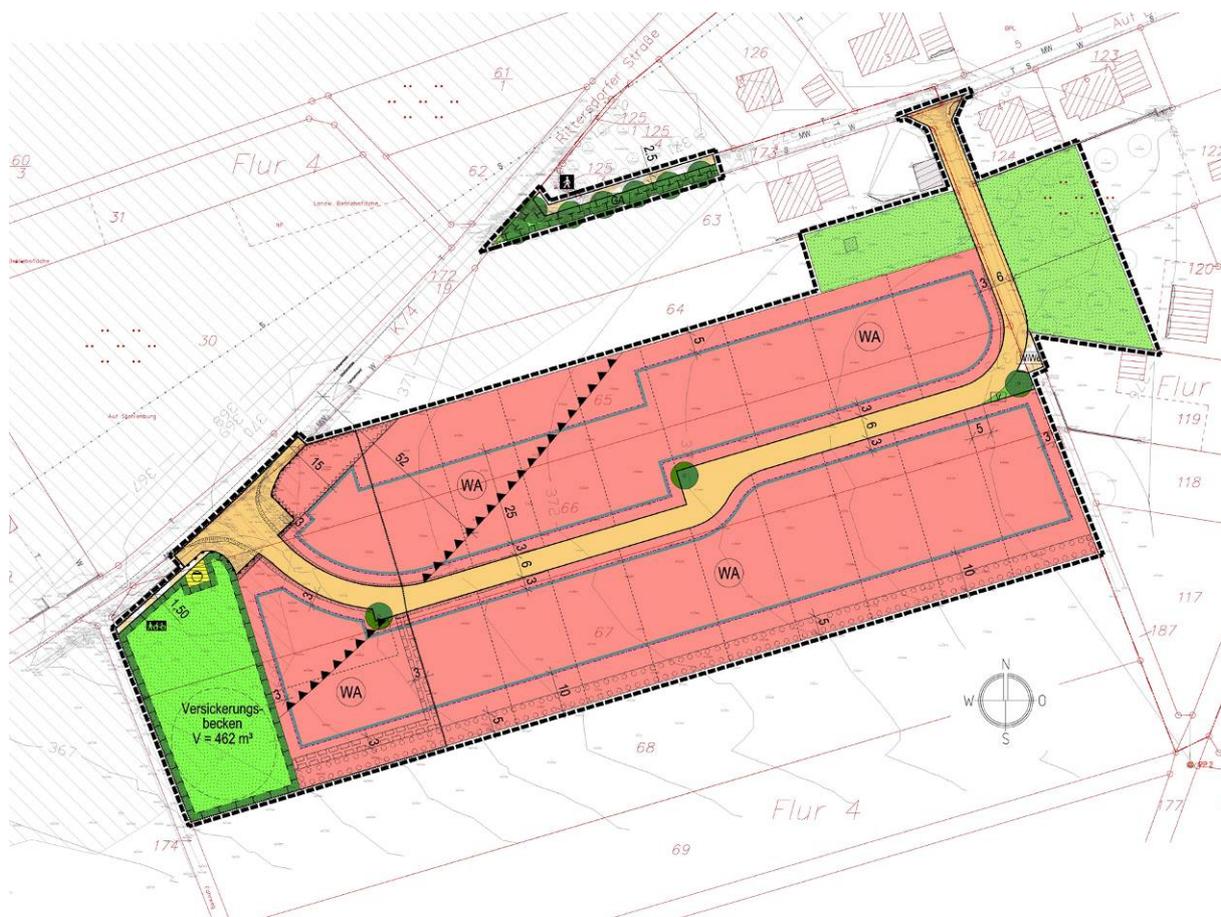


Abb. Bebauungsplan



1.2 Städtebauliche Kenndaten

Geltungsbereich

Brutto-Bauland: 2,24 ha

Netto-Bauland: 1,59 ha

Öffentliche Flächen: 0,46 ha

davon

Erschließungsstraße mit Verkehrsgrün 0,22 ha

Fußwege/Wirtschaftsweg 0,02 ha

Grünfläche 0,22 ha

Ver- und Entsorgungsfläche 40 m²

private Grünflächen 0,19 ha

Anzahl der neuen Grundstücke: 20 Stück

Durchschnittsgröße: ca. 795 m²

1.3. Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

1.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz:

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und –räume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird das Ziel der nachhaltigen Sicherung von Natur und Landschaft erreicht.

Bundesbodengesetz:

Gemäß § 1 ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkung auf den Boden, sollen Beeinträchtigung seiner natürlichen Funktion und sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.



Mit dem Bebauungsplan wird Boden zusätzlich versiegelt. Jedoch finden hierzu entsprechende Kompensationsmaßnahmen statt.

Baugesetzbuch:

Gemäß § 1 (5) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan entspricht den formulierten Zielsetzungen. Die primären Ziele sind die städtebauliche Entwicklung und die Sicherung von Wohnbauplätzen im Ort. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch entsprechende Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert und ausgeglichen.

Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz:

Gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen. Vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Der Wasserhaushalt ist aufgrund der zusätzlichen Versiegelung betroffen.

Bundesimmissionsschutzgesetz:

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

1.3.2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm IV

- **Raumstrukturgliederung:** ländlicher Raum mit disperser Siedlungsstruktur und niedriger Zentrenreichbarkeit und -auswahl
- **Landschaftstypen:** Agrarlandschaft
- **Erholungs- und Erlebnisraum:** keine besondere Aussage
- **historische Kulturlandschaften:** keine besondere Aussage
- **Biotopverbund:** keine besondere Aussage



Leitbilder für den Ressourcenschutz:

- **Freiraumschutz:** keine besondere Aussage
- **Grundwasserschutz:** keine besondere Aussage
- **Hochwasserschutz:** keine besondere Aussage
- **Klima:** keine besondere Aussage
- **Landwirtschaft:** landesweit bedeutsamer Bereich
- **Forstwirtschaft:** keine besondere Aussage
- **Rohstoffsicherung:** bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
- **Erholung und Tourismus:** keine besondere Aussage
- **funktionales Verkehrsnetz:** in der Nähe von großräumigen (A 60) und überregionalen (B 51) Verbindungen

Regionaler Raumordnungsplan Trier

Der Ortsgemeinde Nattenheim wird im RROP die besondere Funktion „Landwirtschaft (L)“ zugeschrieben. Für die Funktion „Wohnen“ soll die Ausweisung von Bauflächen demgemäß im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen.

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt. Die grundsätzliche Abwägung fand bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans statt.

Landschaft 21:

Tiere und Pflanzen: keine besonderen Zielvorstellungen
Erholung: keine besonderen Zielvorstellungen
Klima: keine besonderen Zielvorstellungen
Boden: keine besonderen Zielvorstellungen

Planung vernetzter Biotopsysteme:

Bestand Plangebiet: teilweise Wiesen und Weiden mittlerer Standorte

Ziele: biotoptypenverträgliche Nutzung

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

Plangebiet: Wohnbaufläche

Schutzgebiete:

keine

Biotopkartierte Flächen:

keine



2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie

Nattenheim liegt im Süden der naturräumlichen Untereinheit "Bickendorfer Hochfläche", die Teil des "Bitburger Gutlandes" ist. Diese Gliederung wird wiederum dem „Gutland“ zugeordnet. Das „Bitburger Gutland“ ist die nördlichste bodengünstige Plattenlandschaft des Gutlandes. Das 250 bis 400 m hoch gelegene „Bitburger Gutland“ ist eine weite und wellige Hochfläche mit eingeschnittenen Fluss- und Bachtälern. Die Talsysteme von Prüm, Nims und Kyll zerlegen die Hochfläche in langgestreckte Rücken und Riedel. An und auf den Höhenrücken enden die Seitentäler meist in flach auslaufenden Quellmulden. Die „Bickendorfer Hochfläche“, die zusammen mit der „Gindorfer Hochfläche“ das „Gutland“ im Norden abgrenzt, ist wie das übrige „Bitburger Gutland“ fast waldfrei. Die „Bickendorfer Hochfläche“ stellt eine zentral und randlich zerschnittene Muschelkalkhochfläche beiderseits der Nims in 360 bis 400 m Höhe dar. Die länglichen Talungen zur Nims sind auch bevorzugte Siedlungsplätze. Dies trifft auch auf Nattenheim zu.

Wie bereits dargelegt, befindet sich das Plangebiet am südwestlichen Rand von Nattenheim. Die Höhenlage des Plangebiets beträgt 365 bis 375 m ü.NN; Das Plangebiet fällt mit ca. 3,5 % Richtung Westen.

2.1.2 Geologie und Boden – Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund ist Muschelkalk aus dem Trias. Durch Nattenheim verläuft die Grenze zwischen dem geologischen Untergrund aus Oberem Muschelkalk und Mittlerem Muschelkalk. Der geologische Untergrund des Plangebietes ist Oberer Muschelkalk mit grauem und gelbem Dolomitstein, dolomitischem Kalkstein und Mergelstein. Aus dem geologischen Untergrund haben sich basenreiche braune Böden entwickelt. Der Bodentyp ist Kalkbraunerde und die Bodenart ist Lehm. Die Gründigkeit reicht im Plangebiet von flach- bis tiefgründig und die Feuchtestufe ist als mäßig frisch bis frisch zu bezeichnen. Zusammengefasst ist die Bodenqualität als mittel bis gut zu beurteilen. Die Erosionsanfälligkeit der Böden mit Ackernutzung kann als gering bis mittel und mit Grünlandnutzung als sehr gering bis gering eingestuft werden.

Bewertung: Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und –speicher und als Puffer für Schadstoffe. Beeinträchtigt ist der Bodenhaushalt durch die Ackernutzung.

2.1.3 Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und seiner Umgebung herrschen als Grundwasserlandschaft Muschelkalke vor, die Poren- und Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Grundwasserführung sind.

Das Plangebiet entwässert zu der Nims. Die Nims fließt ca. 650 m westlich vom Plangebiet.



Bewertung: Für das Oberflächenwasser besitzt das Plangebiet für das Grundwasser eine geringe Bedeutung. Entsprechend ist die Empfindlichkeit des Wasserpotentials zu bewerten.

2.1.4 Klima – Schutzgut Klima/Luft

Das „Bitburger Gutland“ ist gegen Südwesten geöffnet, so dass die Täler und Höhen ausreichende Niederschläge zu allen Jahreszeiten bekommen. Die Durchschnittstemperatur im „Bitburger Gutland“ ist zwar kühler als im Moseltal, aber erheblich wärmer als in der umgebenden Waldeifel. In Nattenheim beträgt die durchschnittliche Jahrestemperatur 7,7° C und der durchschnittliche Niederschlag 760 mm. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und Nordost. Der prozentuale Anteil an windstillen Tagen ist mit 12 % relativ hoch.

Das Plangebiet stellt, wie im Wesentlichen die übrige Umgebung von Nattenheim eine Kaltluftentstehungsfläche dar. Die Kaltluft fließt der Geländeneigung folgend nach Westen zur Nims ab, ohne die Ortslage zu berühren.

Bewertung: Im Plangebiet erlangt das Klimapotenzial eine geringe Bedeutung.

2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung wäre die heutige potenzielle natürliche Vegetation der Perlgras-Buchenwald und Waldmeister-Buchenwald (Melico- und Asperulo-Fagetum) basenreicher Silikatstandorte.

Biotoptypen:

Im Folgenden werden die einzelnen nachgewiesenen Biotop- und Nutzungstypen des Gebiets kurz beschrieben. Lage und Ausdehnung sind dem beigefügten Biotop- und Nutzungstypenplan zu entnehmen.

Ackerland

Im überwiegenden Teil des Plangebiets kommen intensiv genutzte Getreideäcker vor.

Garten/Grabeland, Rasen

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes und zum Teil im Plangebiet sind Gärten mit Rasen, Obstgehölzen, Obstbäumen, Gartensträuchern, Koniferen und Nutzpflanzen sowie Grabelandflächen zu finden.

Grünland

Das Grünland wird mäßig intensiv genutzt. Pflanzensoziologisch kann man das Grünland des Plangebiets überwiegend der Glatthaferwiese zuordnen.

Säume

Entlang den Straßen und Wegen befinden sich schmale Saumstreifen mit einem relativ geringen bis mittleren Artenspektrum.

Straßen und Wege (S6200)

Durch das Plangebiet verlaufen die Straßen und ein Wirtschaftsweg. Der Wirtschaftsweg ist geschottert.



Überwiegend offen bebaute Wohn- und Mischgebiete (S2300)

Im Norden und Osten des Plangebiets befinden sich bebaute Grundstücke (Wohnbebauung).

Angrenzende Nutzungen und Biotope

Die angrenzenden Nutzungen sind im Süden und Westen Ackerland, im Norden und Osten Wohnbebauung und Gartennutzung.

Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Ortsrandbereich, der kaum Elemente eines typischen Ortsrandes erkennen lässt. Die intensiven Ackerkulturen stehen im Vordergrund.

Tierwelt

Nähere tierökologische Untersuchungen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten nicht durchgeführt. Während der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung Buchfink, Kohlmeise, Amsel, Blaumeise, Star, Ringeltaube, Schwanzmeise, Wacholderdrossel, Grünfink, Goldammer, Feldlerche, Feldsperling, Hausperling, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz und Zilp-Zalp beobachtet. Ringeltaube, Buchfink, Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink und der Zilp-Zalp haben eine breite Amplitude, wobei Wälder, Gehölzbestände und Siedlungen mit Gehölzen stark bevorzugt werden. Gemieden werden in der Regel offene Landschaften. Der Star ist auch überall, aber besonders in Siedlungen und auf Grünland mit Obst anzutreffen. Gemieden werden Fettwiesen, Brache, Baumschonungen und innere Wälder. Haus- und Feldsperling sind in allen Biotopen, außer in Wäldern anzutreffen. Dabei spielen Siedlungen mit Gehölzstrukturen eine hervorragende Rolle. Die Goldammer ist ein Vertreter der offenen Landschaft, sie bevorzugt offene, stark aufgelockerte, mosaikartig strukturierte Agrarlandschaften. Sie ist geradezu auf Hecken und Randzonen der offenen Landschaft angewiesen. Die Wacholderdrossel und die Schwanzmeise benötigen größere Gehölzbestände. Die Gehölzbestände können auch parkähnliche Strukturen aufweisen und sich in Siedlungen oder am Siedlungsrand befinden. Die Wacholderdrossel ist darüber hinaus zur Nahrungssuche auf Grünland angewiesen. Die Schwanzmeise bevorzugt Gehölze mit hohem Baumwuchs. Während der Hausrotschwanz quasi nur in Siedlungsstrukturen zu finden ist, ist der Gartenrotschwanz bevorzugt in Streuobstbeständen anzutreffen. Die Feldlerche ist ein typischer Vertreter der offenen ackerdominierten Landschaft, wobei die Feldlerche insbesondere auf breite Baumbiotope bzw. Wiesenwege als Bruthabitat angewiesen ist.

Bewertung: Das Plangebiet selbst erlangt für den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung. Den nordöstlichen Randbereichen kommt eine mittlere Bedeutung zu.

2.1.6 Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft

Die Landschaft wurde bereits im Kapitel 2.1.1 großräumig charakterisiert. Nattenheim liegt somit in einem mäßig gut strukturierten Landschaftsraum. Das Plangebiet selber liegt am südwestlichen Ortsrand von Nattenheim. Die überwiegende Nutzung ist durch Acker bestimmt. Während die nördliche Umgebung von Nattenheim zwischen der B 51 und der Nims noch relativ gut durch Gehölze, Wald und Offenland mit hohem Grünlandanteil gegliedert ist, ist die Landschaft südlich von Nattenheim nahezu vollständig ausgeräumt. Wie bereits oben erwähnt, handelt es sich bei dem südwestlichen Bereich



von Nattenheim um einen teilweise nur in Resten erkennbaren typischen Dorfrand aus Grünland mit Obstbäumen. Die direkt an das Plangebiet angrenzende Ortslage von Nattenheim kann als dörfliches Wohngebiet bezeichnet werden, in dem ein relativ hoher Anteil an Gärten, Sträuchern, Obstbäumen vorhanden ist. Das Plangebiet liegt exponiert. Vom Plangebiet selber aus hat man in südwestliche Richtungen eine weite Aussicht. Umgekehrt kann das Plangebiet insbesondere aus südwestlichen Richtungen teilweise weithin eingesehen werden.

Bewertung: Das Erholungspotenzial, die Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung sind als gering bis mittel einzustufen.

2.1.7 Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

2.1.8 Immissionen – Schutzgut Mensch

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Geruchsabschätzung nach GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie) i.V.m. der VDI-Richtlinie 3474 erstellt, die mit der Landwirtschaftskammer und dem Gewerbeaufsichtsamt abgestimmt ist. In dieser Abschätzung wurde der Bereich gekennzeichnet, der von landwirtschaftlichen Immissionen betroffen ist. Dabei wurden nicht nur die tatsächlichen Immissionen ermittelt, sondern auch die potenziellen Immissionen, z.B. von dem Anwesen Bares. Von dem Anwesen Bares gehen zurzeit keine landwirtschaftlichen Immissionen aus. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass der landwirtschaftliche Betrieb auf diesem Anwesen Bares in naher bzw. mittlerer Zukunft wieder aufgenommen wird. Insofern sind die potenziellen Immissionen ebenfalls zu berücksichtigen.

In dem Bebauungsplan sind die Bereiche mit tatsächlichen bzw. potenziellen Geruchs- immissionen gekennzeichnet. Der Bebauungsplan, insbesondere die überbaubare Fläche, überschneidet diese Bereiche, mit einer Ausnahme, nicht. Im Westen des Plangebiets ragt die überbaubare Fläche in einer Tiefe von 6,0 m zu dem Immissionsbereich des Anwesens Bares hinein.

Da die Geruchsabschätzung nach VDI 3474 einerseits einen Sicherheitszuschlag enthält und andererseits die nach der Abschätzung modifizierte GIRL (Geruchs- immissionsrichtlinie) entsprechend den landwirtschaftlichen Immissionen, insbesondere Rinderhaltung, weniger streng handhabt, kann davon ausgegangen werden, dass es trotz dieser geringfügigen Überschreitung des gemäß VDI 3474 ermittelten Abstands zum Anwesen Bares es zu keinen Konflikten hinsichtlich nicht zu duldenen landwirtschaftlichen Immissionen kommt.

Von der K 74 gehen Lärmimmissionen aus. Diese wurden gemäß RLS abgeschätzt. Ein ca. 52 m weiter Bereich, gemessen von der Fahrbahnmitte, ist verlärm, da aus städtebaulichen Gesichtspunkten ein weiteres Abrücken der Bebauung oder aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalls nicht möglich und auch nicht verhältnismäßig sind, werden zum Schutz für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese betreffen die Grundrissanordnung sowie Lärmpegelbereiche. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind gemäß DIN 4109 i.V.m. VDI 2719 zu ermitteln. Die überbaubare Fläche hält zur Fahrbahnmitte einen Abstand von 17,75 m ein.



2.1.9 Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung stark beeinflusst. Eine natürliche Vegetation ist im Plangebiet nicht vorhanden. Als mäßig naturnah sind die Garten- und Grünlandnutzung zu bezeichnen. Als naturfern können die Bebauungen und die Wege und Straßen sowie der Ackerbau betrachtet werden.

Aufgrund der topographischen Lage und dem feuchten aber mäßig warmen Klima konnten sich über dem Muschelkalk lehmige Kalkbraunerden bilden. Die Böden sind im Prinzip gut für den Ackerbau geeignet. Ein begrenzender Faktor ist lediglich die Gründigkeit und die jeweilige topographische Situation. Kulturhistorisch bedingt haben sich um die Ortslagen herum Streuobstwiesen entwickelt, die aber aufgrund der Intensivierung der Landwirtschaft und Ausdehnungen der Ortslagen stark rückläufig sind. Diese Nutzungsstruktur ist auch im Plangebiet und seiner Umgebung noch in Resten erkennbar.

Die kulturbedingte Nutzung ist maßgeblich für die Entwicklung der im Kapitel 2.1.5. beschriebenen Biotoptypen, die sich weitestgehend von der natürlichen Vegetation unterscheidet, verantwortlich. Auch das Mikroklima sowie der Wasserhaushalt haben sich aufgrund der Nutzung gegenüber der natürlich vorkommenden Waldgesellschaft verändert. Auf den Flächen wird kaum Frischluft, sondern Kaltluft produziert. Des Weiteren ist die Wasserrückhaltung geringfügig vermindert.

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen

Die vorgesehenen Maßnahmen und absehbaren Nutzungen haben Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

Baubedingte Auswirkungen

- Es werden Vegetationsbestände beseitigt.
- Es wird Oberboden abgetragen.
- Es kommt zu Lärm, Staubbildung und Erschütterung durch die Baufahrzeuge auf den Zufahrtswegen und innerhalb des Plangebiets.

Anlagebedingte Wirkungen

Es kommt zu Beeinträchtigungen durch den Flächenentzug für andere Nutzungen. Folgende Biotope gehen verloren:

- überwiegend Acker
 - in geringfügigem Umfang Bäume, Grünland, Gärten
- Oberflächenbeläge versiegeln den Boden.

Betriebsbedingte Wirkungen

- Sichtbarkeit von Gebäuden,
- Kleinklimaänderung (stärkere Aufheizung, größere Lufttrockenheit im Gebiet) – aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebiets jedoch unerheblich,
- erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser durch Versiegelung,
- Emissionen (Lärm, Abgase und Licht).



Voraussichtliche Wirkungen auf die Vogelwelt (vgl. Artenschutz-Fachbeitrag Vögel):

- Im Zuge der Baumaßnahmen (insb. bei der Baufeldfreimachung und Anlage der Baustraße) könnte es zu Individuenverlusten bei Vogelarten kommen (insb. Gelegeverluste und Nestverluste mit Jungvögeln), wenn während der Brutzeit die Baumaßnahmen durchgeführt werden.
- Dauerhafte Habitatverluste treten infolge der eigentlichen Bebauung und der Verkehrsflächen auf.

Risikoeinschätzung

Für die Potenziale ist das Risiko einzuschätzen:

Bodenpotenzial:	generell hoch
Klimapotenzial:	gering
Wasserpotenzial:	gering
Arten- und Biotopschutzpotenzial:	gering - mittel
Erholungspotenzial:	gering - mittel
Landschaftsbild:	mittel
Kultur- und Sachgüter:	gering
Mensch (Immissionen):	gering

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen auf Vögel gelten folgende Empfehlungen (vgl. auch Kapitel 4. Geplante Umweltmaßnahmen):

- Bauzeitenbeschränkung (Freiräumung der Baufelder vom 01.10. bis 28.02., vgl. § 28 LNatSchG)
- Schaffung neuer Bruthabitate

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Flächengröße: 2,24 ha

Eingriffsermittlung

davon maximal mögliche Versiegelung

- neue Wohnbaufläche (1,59 ha x GRZ 0,4 ha + 50%): 0,95 ha
- neue Erschließungsstraße: 2142 m²
(abzgl. vorhandene Schotterbefestigung 280 m²: Ansatz 50 %): 0,20 ha

Summe

1,15 ha



Vermeidungs-/Minierungsmaßnahme

- Erhalt von Grünflächen 0,19 ha

Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet

- Streuobstwiese mit Versickerungsbecken (Erdbecken) Ansatz: 0,10 ha
- randliche Eingrünung (75 % von 1.055 m²) 0,08 ha
- Entsiegelung 0,02 ha
- Baumreihe 0,02 ha

Summe **0,22 ha**

Differenz: 0,93 ha

Für die Kompensation des Eingriffs in Natur- und Landschaft durch Versiegelung sind Maßnahmen außerhalb des eigentlichen Plangebiets in einer Größenordnung von 0,93 ha zu erbringen.

3. Nullvariante

Mit der Nullvariante bleibt der derzeitige Zustand wahrscheinlich unverändert. Mit der Nullvariante sind auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die anderweitig zu kompensieren sind.



4. Geplante Umweltmaßnahmen

4.1 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß LNatSchG

Minimierungsmaßnahmen sind gestalterische Festsetzungen zum Plangebiet hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Dachgestaltung sowie die innere Durchgrünung. Zu Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhaltung von privaten Grünflächen
- Pflanzung von Haus- und Straßenbäumen zur inneren Durchgrünung
- Bauzeitenbeschränkung (Freiräumung der Baufelder vom 01.10. bis 28.02., vgl. § 28 LNatSchG und § 42 BNatSchG) und ökologische Bauleitung

Als Kompensationsmaßnahme ist die randliche Eingrünung des Plangebiets Richtung Süden in einer Breite von 5,0 m vorgesehen. Die Bepflanzung soll, wie in der Textfestsetzung dargelegt, gruppenweise erfolgen. Eine weitere Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung einer Streuobstwiese am westlichen Rand des Plangebiets. Auf dieser Fläche soll in einer bewachsenen Erdmulde die Rückhaltung des Niederschlagswassers des Plangebiets erfolgen. Eine weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Entsiegelung eines Stücks der Straße „Auf dem Breitheck“ sowie dessen Bepflanzung mit einer Reihe von heimischen und standortgerechten Laubbäumen.

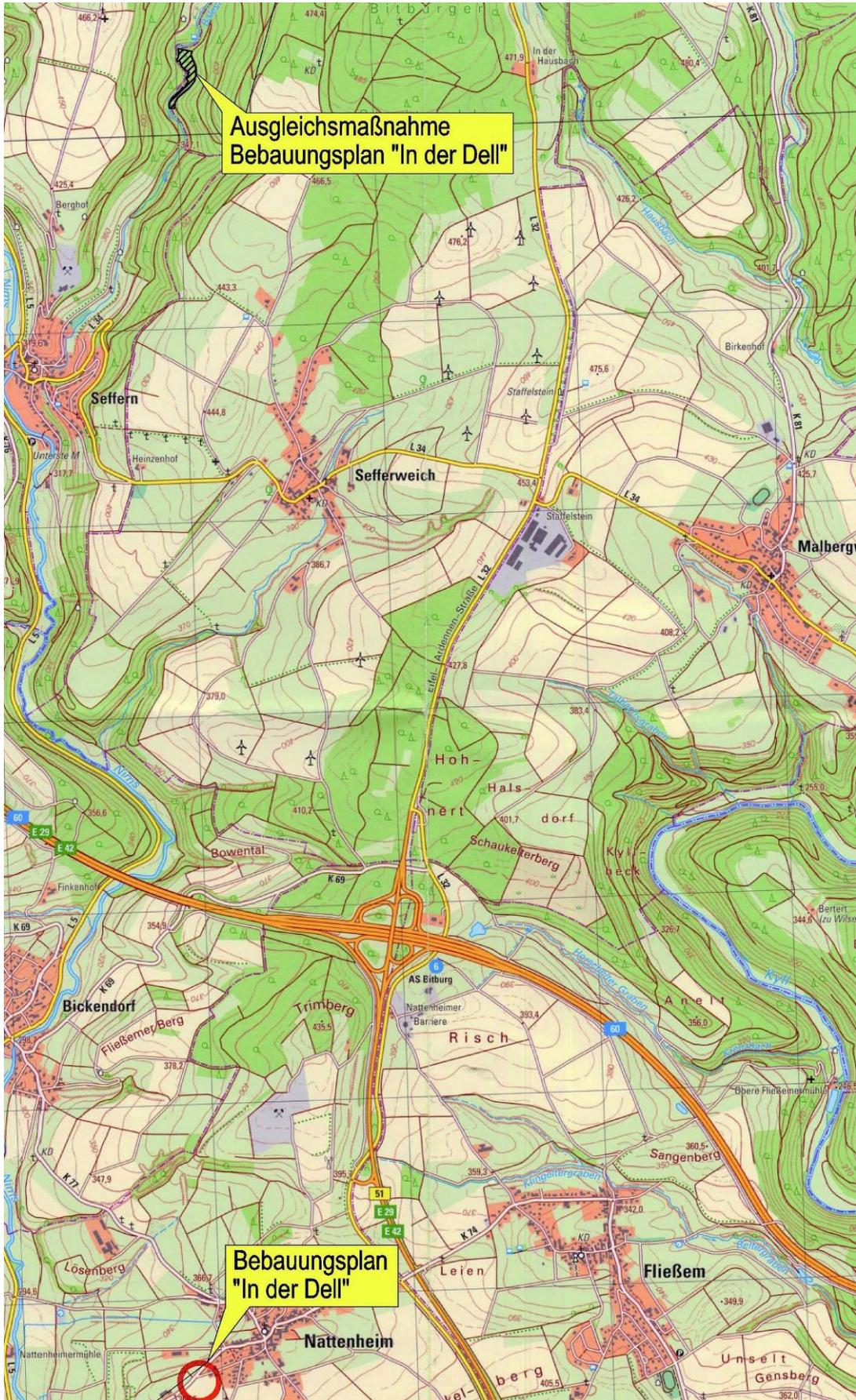
Als externe Kompensationsmaßnahme wird ein Fichtenwald entlang des Balesfelder Baches (Aue- und Hangflächen) entfernt und der freien Sukzession überlassen. Sie hat eine Größe von 1,36 ha.

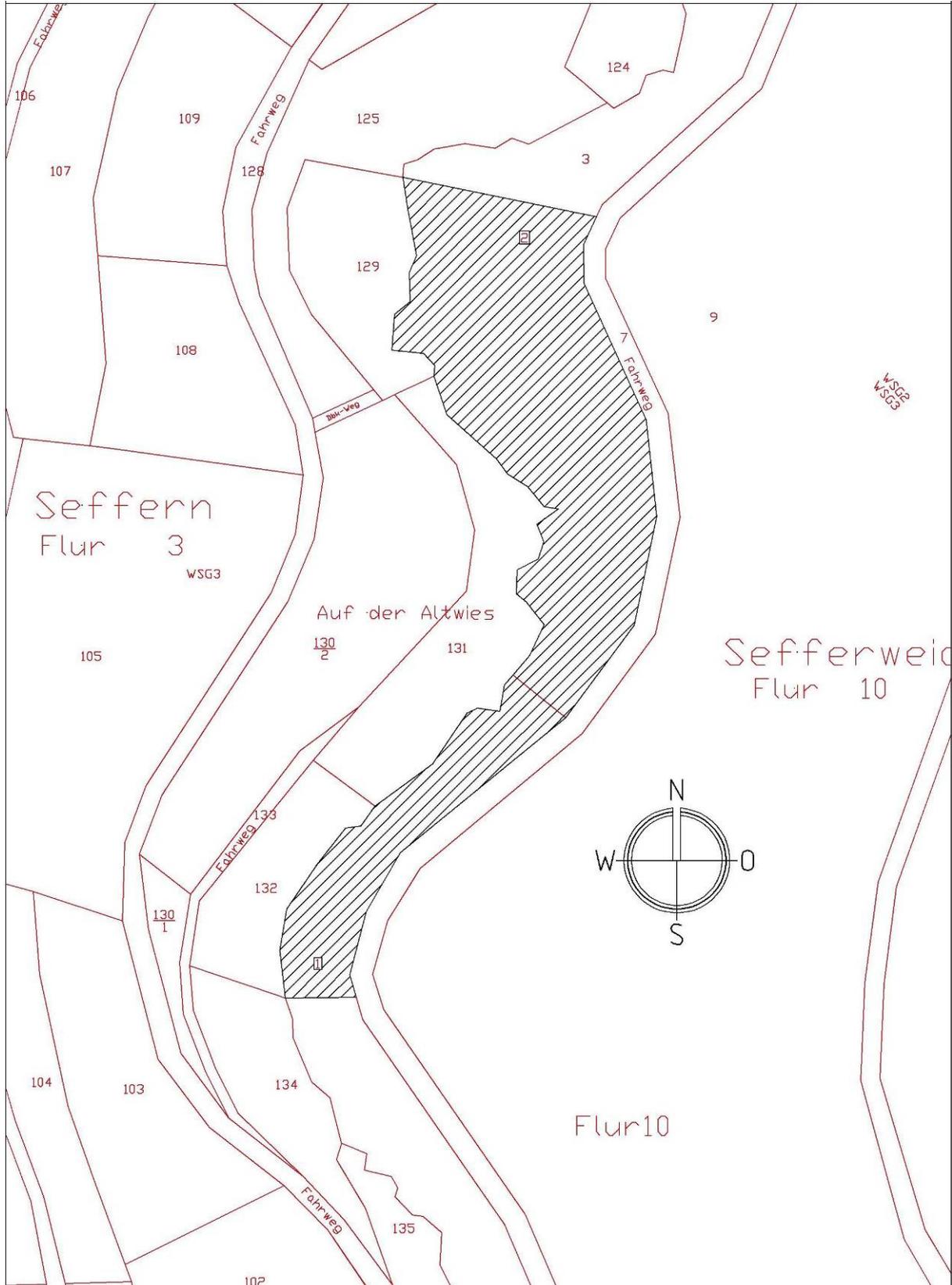
Die Fläche ist etwas größer als unbedingt benötigt wird. Übrig gebliebene Flächenanteile (0,43 ha) werden dem Ökokonto Nattenheim gutgeschrieben. Die Fläche ist im Besitz der Ortsgemeinde Nattenheim und liegt innerhalb der Gemarkung der Ortsgemeinde Sefferweich (Flur 10, Flurstücksnummern 1 teilw. und 2 teilw.).

Die Maßnahme wird im Jahr 2010 umgesetzt werden, da der Beginn der Umsetzung des Baugebiets im Jahr 2010 vorgesehen ist. In den ersten Jahren ist zu kontrollieren, ob eine Naturverjüngung von Douglasien und Fichten stattfindet, die dann zu entfernen ist. Altbäume von Douglasien und Fichten im Randbereich der Fläche bleiben stehen.

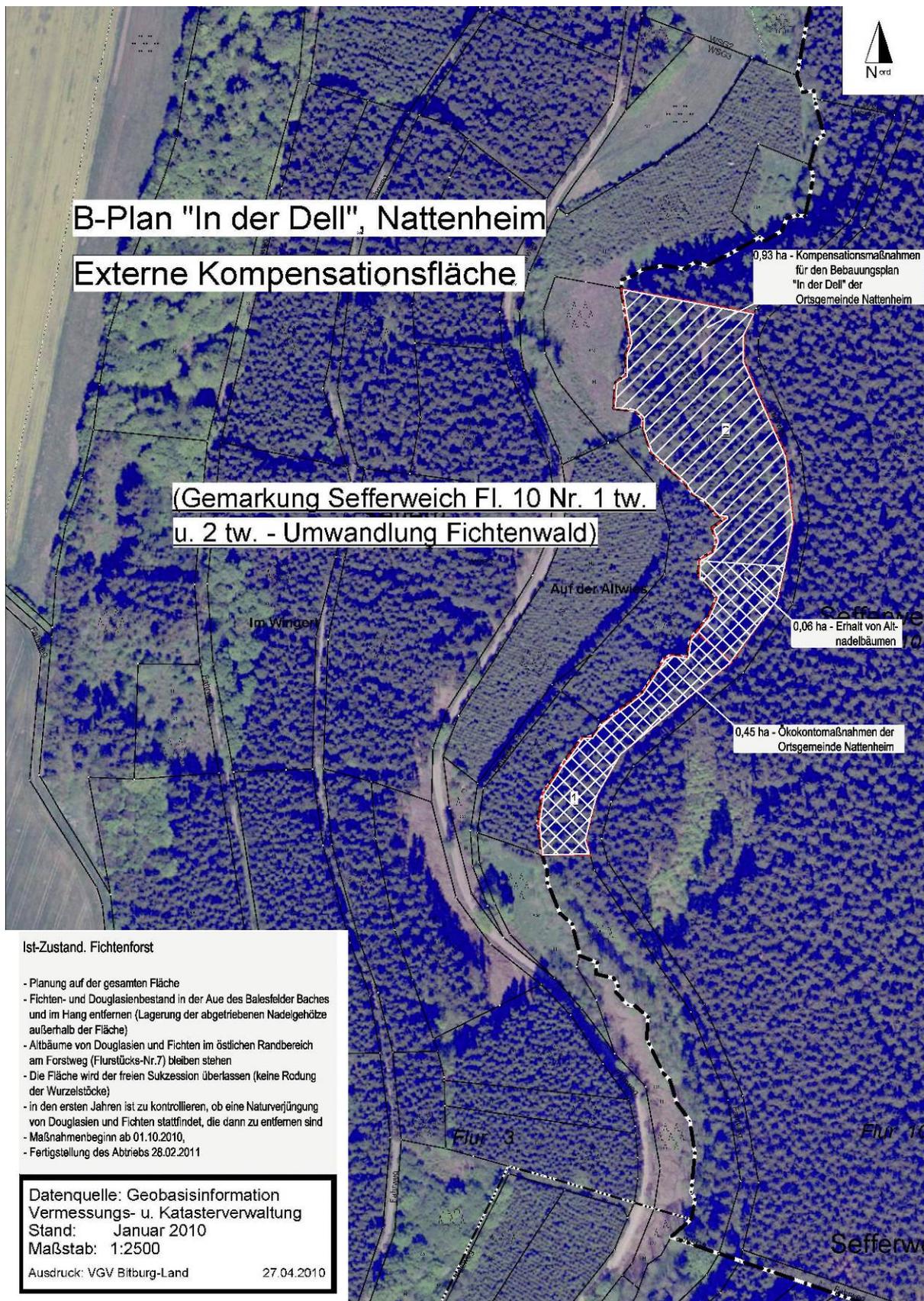
Die Maßnahme schließt sich unmittelbar an benachbarte Ausgleichsmaßnahmen an und führt zu einer weiteren Öffnung des Balesfelder Tals.

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Trier liegt die Fläche in einem Vorranggebiet für die Forstwirtschaft und für die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz). Gemäß www.geoportal-wasser.rlp.de liegt die Fläche in einem Wasserschutzgebiet der Zone III. Die Maßnahme widerspricht nicht den Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Trier. Im Falle der Wasserwirtschaft versauern die Böden nicht so stark, als wenn sie mit Nadelgehölzen bestanden sind. Der Bach ist teilweise in der alten Biotopkartierung erfasst. Ansonsten sind keine Schutzgebiete oder Maßnahmen auf der Fläche.





Katasterplan: externe Kompensationsmaßnahme



Orthofoto: externe Kompensationsmaßnahme



Es wird fast vorwiegend nur in Ackerland eingegriffen. In Grünland bzw. in Gartenstrukturen wird nur in Form der Verbreiterung für die Erschließungsstraße in geringfügigem Umfang eingegriffen. Die Ausgleichsmaßnahmen Streuobstwiese mit Regenrückhaltung, randliche Eingrünung, Entsiegelung, Baumreihe und Entfichtung dienen als Ausgleich für den Eingriff in den Boden und als Ausgleich für den Eingriff in den Arten- und Biotopschutz. Zwar ist die Maßnahme Entfichtung nicht funktionsgerecht, aber es handelt sich hierbei um eine für den Naturschutz sehr sinnvolle Maßnahme, zumal angrenzend an die Ausgleichsfläche bereits andere Ausgleichsmaßnahmen erfolgt sind und der Balesfelder Bach somit nach und nach in einem größeren Umfang entfichtet wird.

Gesichert wird die externe Ausgleichsmaßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde und durch Eintrag in das Grundbuche zu Gunsten der unteren Naturschutzbehörde.

Die Maßnahmen im Plangebiet sind auch als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Klima zu sehen. Alle Ausgleichsmaßnahmen dienen als Ausgleich für den Eingriff in den Wasserhaushalt. Ebenfalls dienen alle Ausgleichsmaßnahmen als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild. Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets wird der gesamte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Die randliche Eingrünung ist gegenüber dem Ursprungsplan etwas schmaler geworden und es sind nur Sträucher zu pflanzen. Bäume müssen nicht, können aber gepflanzt werden. Die randliche Eingrünung wird zu 75 % als Ausgleich angerechnet. Damit wird erreicht, dass eine zu starke Verschattung der Grundstücke nicht stattfindet und die Akzeptanz ist für eine solche Maßnahme wesentlich höher als wenn eine breite, mit Bäumen versehene, randliche Eingrünung festgesetzt werden würde.

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde geschlossen worden.

4.2 Abwasser

Das Schmutzwasser wird an die Kanalisation der Ortsgemeinde Nattenheim angeschlossen. Dazu muss eine Pumpstation im Westen des Plangebiets errichtet werden, um das Schmutzwasser in die vorhandene Druckleitung in der K 74 zu bringen.

Das Entwässerungskonzept der Firma Ralf Karst Ingenieure aus Bitburg „sieht eine Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers über ein klassisches Trennsystem vor. Das häusliche Schmutzwasser wird gesammelt und über ein neu zu errichtendes Abwasserpumpwerk mittels Druckleitung an das bestehende Ortsnetz übergeben. Die geplante Schmutzwasserleitung soll in einer Tiefe von ca. 3,00 m verlegt werden; somit wird eine Entwässerung eines Kellergeschosses im freien Gefälle, je nach Planung der Anlieger, weitestgehend ermöglicht werden.

Die Entwässerung tiefer liegender Geschosse muss durch ein bauseits zu errichtendes Pumpwerk erfolgen. Die Kosten dazu sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Fremdwasser, z.B. aus Drainagen, darf nicht in das Schmutzwassersystem eingeleitet werden. Drainagewasser kann durch Anhebung und Einleitung in den Regenwasserkanal

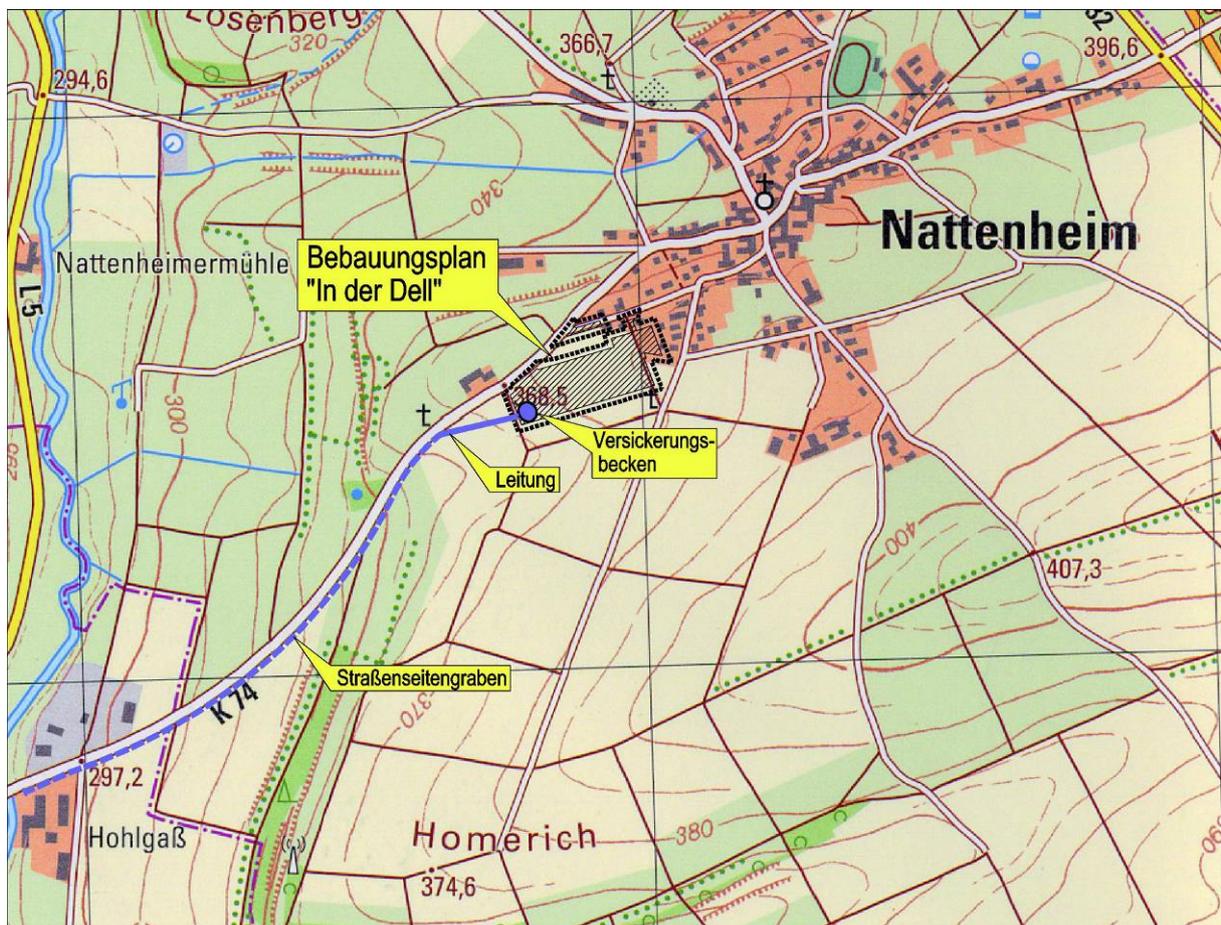


oder durch Schaffung von Retentionsraum (Schotterbecken, Zisterne etc.) abgeleitet werden. Eine Alternative dazu bietet der Bau eines Hauses mit wasserdichtem Kellergeschoss (weiße oder schwarze Wanne).

Die Oberflächenwässer der Straße und die der privaten Baugrundstücke werden in einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal abgeleitet. Dieser führt das Wasser in die südwestlich gelegene Rückhaltemulde.“ (Ortsgemeinde Nattenheim, Neubaugelbiet „In der Dell“, Erläuterungen zum Entwässerungskonzept, Dezember 2009). Das Rückhaltevorkommen des Versickerungsbeckens beträgt 462 m³.

Wie sich im benachbarten Bebauungsplan „Auf dem Sauerfeld - Bitburger Straße“ gezeigt hat, ist der Boden in Nattenheim nur bedingt versickerungsfähig. Es wird empfohlen, Dachwässer in Zisternen für die Brauchwassernutzung zu sammeln.

Nicht sämtliches Regenwasser kann an Ort und Stelle versickert werden. Eine zentrale Regenwasserrückhaltung, wo auch eine Teilversickerung und Teilverdunstung stattfinden kann, ist daher erforderlich. Diese ist am tiefsten Punkt des Plangebiets im Südwesten vorgesehen. Damit das Niederschlagswasser zum Versickerungsbecken gelangen kann, muss es teilweise über ein Baugrundstück geführt werden. Dafür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.



Skizze Entwässerungskonzept



Das nicht zurückhaltbare, nicht versickerbare und nicht verdunstbare Wasser wird mittels einer Leitung quer durch den Acker zum Straßenseitengraben der K 74 geleitet. Der Straßenseitengraben, der aus Betonhalbschalen besteht, endet in der Nims. Der LBM hat sich, entsprechende Verträge mit den Werken vorausgesetzt (Pflege des Straßenseitengrabens und/oder Kostenbeteiligung durch die Werke) unter Vorbehalten ausnahmsweise dazu bereit erklärt. Dabei ist noch zu prüfen, ob zumindest bei Teilen des Straßenseitengrabens die Betonhalbschalen durch Schotter ersetzt werden. Eine auch nur teilweise Zuleitung des Niederschlagswassers in das Mischsystem der Ortsgemeinde Nattenheim in die Straße „Auf Breitheck“ wird von der oberen Wasserbehörde abgelehnt.

4.3 Römische Siedlungsstelle

Das Rheinische Landesmuseum teilt mit, dass sich im westlichen Teil des Plangebiets eine römische Siedlungsstelle befindet. Es wurde versucht, die Ausdehnung der römischen Fundstelle durch kennzeichnende Ziegelstreuung zu ermitteln. Grundsätzlich ist das Rheinische Landesmuseum unter folgenden Auflagen mit der Planung einverstanden: Es müssen Vorkehrungen getroffen werden, dass gegebenenfalls im Vorfeld der Erschließungsarbeiten archäologische Untersuchungen möglich sind:

1. Vorbereitende Erdarbeiten im Bereich der westlichen Grünzone mit Regenrückhaltebecken und am Westende der Erschließungsstraße bis zur ersten Biegung (siehe nachfolgende Abbildung – farbige Markierung) sind mit dem Rheinischen Landesmuseum Trier zeitlich und sachlich abzustimmen (vor allem frühzeitige Terminabstimmung archäologisches Abziehen des Oberbodens mit platter, breiter Baggerschaufel unter Mitwirkung eines Mitarbeiters des Rheinischen Landesmuseums Trier).
2. Sollte im Zuge der Arbeiten eine archäologische Dokumentation notwendig werden, erhält das Rheinische Landesmuseum Trier dazu bis zu 21 Arbeitstage (Mo.-Fr.) Gelegenheit.

Die Auflagen des Rheinischen Landesmuseums sind zu beachten. Zur Verdeutlichung dafür, dass sie beachtet werden, sind diese Auflagen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Auflagen ergeben sich auch aus dem Denkmalschutz und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz. Auch ist im Bebauungsplan nachrichtlich die Abgrenzung der Verdachtsfläche mit römischer Siedlungsstelle aufgenommen worden.



Abb. Abgrenzung der Verdachtsfläche



5. Planungsalternativen

Die wesentliche Entscheidung ist bereits im Flächennutzungsplan gefallen. Die Fläche ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land entwickelt. Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es, unter Berücksichtigung der städtebaulich optimalen Ausnutzung, keine aus naturschutzfachlicher Sicht bessere Alternative.

6. Zusätzliche Angaben

6.1. Methodik

Die ökologische Beurteilung beruht einerseits auf einer Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Nutzungen von 2009 sowie im Wesentlichen auf dem Vergleich der Veränderung des Eingriffs in Natur und Landschaft gegenüber dem Status Quo.

6.2. Umweltmonitoring/Umweltüberwachung

(Überwachung der möglichen Auswirkungen von Bauleitplänen gemäß Anlage zu § 2 . (4) und § 2a BauGB)

Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Umweltmonitorings

a) Vollzug, Durchführung und Effizienz- / Wirksamkeitskontrolle der naturschutzfachlichen bzw. -rechtlichen Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Überwachungszeitpunkte: Beginnend ab Realisierung des Bebauungsplanes, danach alle 5 Jahre (bis zur vollständigen Umsetzung sämtlicher geplanten baulichen Nutzungen)

Zuständigkeit: Ortsgemeinde (Ggf. Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land in enger Abstimmung mit Ortsgemeinde), Naturschutzbehörde

Überwachungsmethode /-verfahren: Z. B. Biotop- und Nutzungstypenkartierung, insb. aber Flächenbegehung, Auswertung eingehender Informationen von Dritten, sonstige geeignete Maßnahmen

Überwachungsgrund: Überprüfung der Eingriffsregelung

b) Überwachung von öffentlichen Niederschlagswassermaßnahmen:

Überwachungszeitpunkte: Beginnend ab Realisierung des Bebauungsplanes, danach alle 5 Jahre (bis zur vollständigen Umsetzung sämtlicher geplanten baulichen Nutzungen)

Zuständigkeit: Ortsgemeinde (Ggf. Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land in enger Abstimmung mit Ortsgemeinde), Verbandsgemeindewerke, Wasserbehörden

Überwachungsmethode /-verfahren: Grundstücksbegehung, Auswertung eingehender Informationen von Dritten, sonstige geeignete Maßnahmen

Überwachungsgrund: Vollzug, Durchführung und Effizienz- / Wirksamkeitskontrolle



c) Überwachung der Immissionsschutzmaßnahmen

Überwachungszeitpunkte (Beginnend ab Realisierung des Bebauungsplanes):
Baugenehmigungen, im Übrigen dauerhafte gelegentliche Überwachung (insbesondere bei möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen)

Zuständigkeit: Ortsgemeinde Nattenheim, (Ggf. Verbandsgemeindeverwaltung
Bitburg-Land in enger Abstimmung mit Ortsgemeinde)

Überwachungsmethode /-verfahren: Baugenehmigungen, Grundstücksbegehungen,
Auswertung eingehender Informationen von Dritten

Überwachungsgrund: Vermeidung von Immissionsbelastungen (Lärm- und Geruchs-
konflikte)

**d) Überwachung sonstiger, insbesondere nicht vorhersehbarer nachteiliger Umwelt-
auswirkungen:**

Überwachungszeitpunkte: Beginnend ab Realisierung des Bebauungsplanes, da-
nach alle 5 Jahre (bis zur vollständigen Umsetzung sämtlicher geplanten bauli-
chen Nutzungen)

Zuständigkeit: Ortsgemeinde (Ggf. Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land in
enger Abstimmung mit Ortsgemeinde)

Überwachungsmethode/-verfahren: Grundstücksbegehung, Auswertung einge-
hender Informationen von Dritten, sonstige geeignete Maßnahmen

Überwachungsgrund: Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

6.3. Quellenverzeichnis

- **Blab; J. Terhardt; A. Zsivanovits; K.-P. (1989):**
Tierwelt in der Zivilisationslandschaft Teil I: Raumeinbindung und Biotopnutzung
bei Säugetieren und Vögel im Drachenfelder Ländchen. Kilda-Verlag, Bonn-Bad
Godesberg
- **Bundforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (1972)**
Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 124 Siegen, Bonn Bad Godesberg
- **Deutscher Wetterdienst (1957):**
Klimaatlas von Rheinland-Pfalz. Bad Kissingen
- **Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (1992):**
Biotoptypenkatalog Rheinland-Pfalz. Oppenheim
- **Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (1990 Entwurf):**
Arbeitshilfe für die Umsetzung der hpnV-Zuordnung der Ersatzgesellschaften und
Biotoptypen. Oppenheim
- **Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz (1989):**
Grundwasserbeschaffenheit, Mainz
- **Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz (1989):**
Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen von Rheinland-Pfalz, Mainz



- **Ministerium des Inneren und für Sport in Rheinland-Pfalz**
 - Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Mainz

- **Ministerium für Umwelt und Forsten, Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Hrsg.; (1994):**
Planung vernetzter Biotopsysteme Bereich Landkreis Bitburg-Prüm, Mainz und Oppenheim

- **Planungsgemeinschaft Trier**
 - Regionaler Raumordnungsplan Trier

- **Rheinland-Pfalz, Ministerium für Umwelt und Forsten, Landschaftsinformationssystem (1995):**
Landschaft 21, Ergebnisse aus der Landschaftsrahmenplanung

- **Verbandsgemeinde Bitburg-Land**
Flächennutzungsplan

- **www.naturschutz.rlp.de**

- **www.geoportal-wasser.rlp.de**

Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften

- Bundesnaturschutzgesetz,
- Baugesetzbuch,
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz,
- Baunutzungsverordnung,
- Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz,
- Landesbauordnung,
- Bundesimmissionsschutzgesetz.

6.4. Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Nattenheim plant am südwestlichen Rand der Ortslage ein Baugebiet mit ca. 20 neuen Bauplätzen. Mit dem geplanten Baugebiet wird in Natur und Landschaft eingegriffen. An Biotopstrukturen gehen verloren: Acker und Saumstrukturen.

An wertvolleren Biotopstrukturen werden die privaten Grünflächen erhalten. Insgesamt werden durch das Baugebiet 1,15 ha Flächen neu versiegelt.

Als Kompensationsmaßnahme wird das Plangebiet im Süden randlich eingegrünt, im Westen eine Streuobstwiese entwickelt sowie eine kleine Fläche entsiegelt und mit einer Reihe von Bäumen bepflanzt. Weitere Maßnahmen außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs sind vorgesehen. Nadelwald wird auf Flächen direkt am Balesfelder Bach entfernt und die Flächen werden der Sukzession überlassen. Die Fläche gehört der Ortsgemeinde Nattenheim, sie liegen aber in der Gemarkung Sefferweich.



Das Niederschlagswasser wird getrennt abgeleitet und im Westen des Plangebiets zurückgehalten.

Besonders gravierenden Auswirkungen durch das geplante Baugebiet auf Natur und Landschaft, den Menschen und Kulturgüter sind nicht zu erwarten.



7. Artenschutz

Es wird nur in Ackerland eingegriffen. Auf dem Ackerland kommen nur die in Kapitel 2.1.5 genannten Vogelarten vor. Dabei handelt es sich um besondere Arten, aber nicht um streng geschützte Arten. In der Umgebung des Plangebietes gibt es ausreichend andere Lebensräume, vor allen Acker und Ortsrandstrukturen, sodass die Vögel, bei denen es sich um häufige Arten handelt, problemlos ausweichen können. Es muss nur darauf geachtet werden, dass keine Nester zerstört werden. Entweder ist der Baubeginn so zu legen, dass keine aktiven Nester zerstört werden oder aber es ist vorher zu klären, dass in dem Plangebiet keine Nester vorhanden sind. Somit kann dann sichergestellt werden, dass der Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG nicht erfüllt ist. Sonstige besonders oder streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus/ag-sk-st
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Manfred Brechtel
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Boppard-Buchholz, Juni 2010

Aufgestellt als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan
Teilgebiet „In der Dell“ der Ortsgemeinde Nattenheim.

Nattenheim, den 30.06.2010

(S)

.....
gez. Peter Billen
(Ortsbürgermeister)

Anhang: Zusammenfassende Erklärung
Biotop- und Nutzungstypenskizze

Anlagen: Lärmabschätzung nach RLS 90 Tabellen 1 – 3
Geruchsabschätzung nach VDI 3474
Entwässerungskonzept, Büro Ralf Karst Ingenieure, Bitburg



Anhang: Zusammenfassende Erklärung

1. Aufgabenstellung

Die 516 Einwohner (31.12.2008) zählende Ortsgemeinde Nattenheim plant die Ausweisung und Erschließung von Wohnbauflächen im Südwesten der Ortslage.

Damit soll der nach wie vor anhaltenden Bevölkerungsentwicklung (+ 3,6 % - seit dem 30.06.2000) Rechnung getragen werden. Es wird beabsichtigt, Baumöglichkeiten überwiegend für eigene Einwohner zu schaffen, da innerhalb der Ortslage weder unbebaute Grundstücke noch Baulücken in nennenswerter Anzahl verfügbar sind. Das östlich vom Bebauungsplangebiet gelegene Neubaugebiet „Auf dem Sauerfeld – Bitburger Straße“ aus dem Jahr 2002 ist nahezu vollständig bebaut.

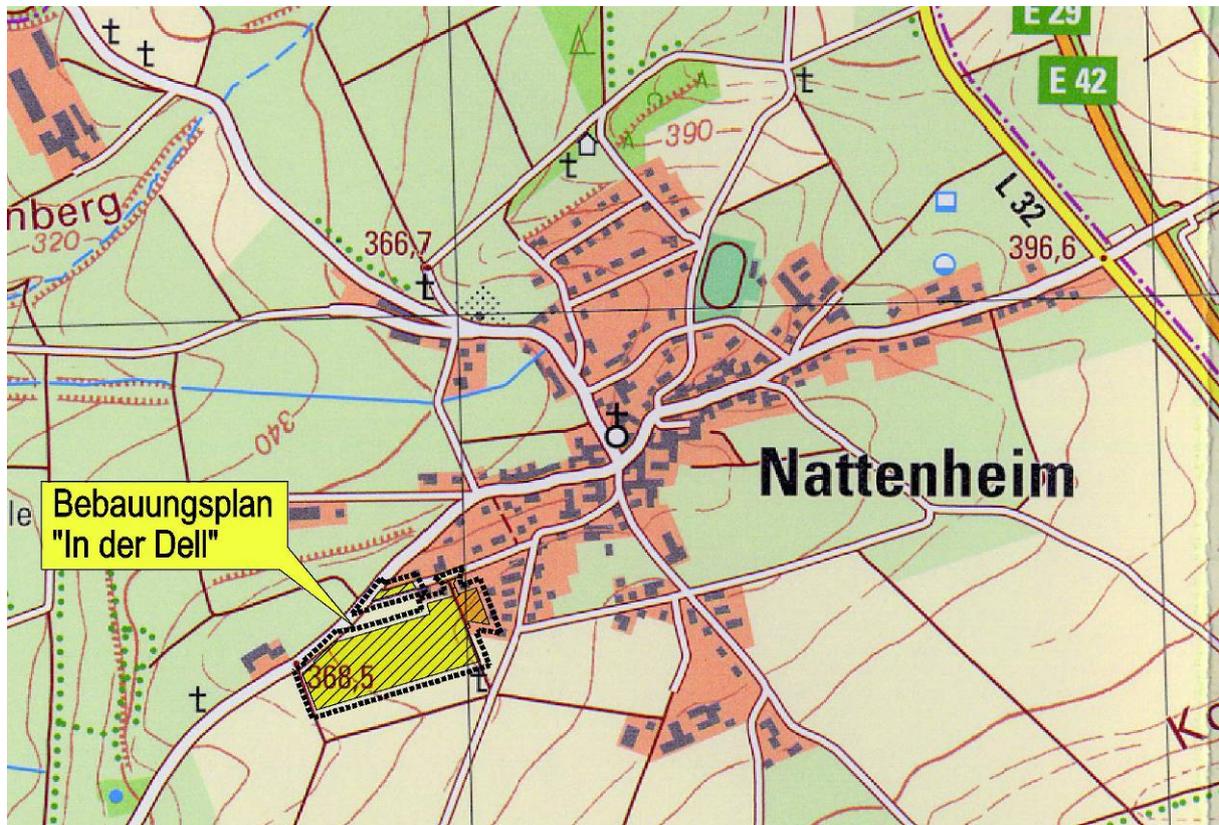
Die günstige Erschließbarkeit durch die bestehenden Wegestrukturen (Straße „Zum Breitheck“ und die Anbindungsmöglichkeit an die K 74 – „Rittersdorfer Straße“) sowie die bestehende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind die städtebaulichen Hauptkriterien für die Ausweisung des Baugebiets. Ein weiterer wichtiger Ausweisungsgrund ist die Verträglichkeit mit landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere bezüglich den Immissionsproblematiken.

Durch den Bebauungsplan „In der Dell“ soll eine ganzheitliche Abrundung des südlichen Ortsrands erfolgen.

Der Rat der Ortsgemeinde Nattenheim beschloss daher die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Dell“ zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB).

Gebietsabgrenzung

Das 2,24 ha große Plangebiet grenzt im Nordosten an die vorhandene Bebauung und im Nordwesten an die „Rittersdorfer Straße“ (K 74). Ansonsten grenzt an das Plangebiet Landwirtschaft, in der Regel Ackerflächen.



Übersichtskarte, unmaßstäblich

Verfahrensverlauf

Der Ortsgemeinderat hat am 18.03.2009 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "In der Dell" beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Am 25.05.2009 hat der Ortsgemeinderat einem ersten Planentwurf zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mittels ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.07.2009 in der Zeit vom 20.07.2009 bis 05.08.2009 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land. Mit Schreiben vom 01.07.2009 wurden weiterhin die Behörden und sonstigen Träger frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 05.08.2009 aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.01.2010 bis 26.02.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Ortsgemeinderat hat am 12.05.2010 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.



Die Satzung zum Bebauungsplan „In der Dell“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, der Begründung einschließlich Umweltbericht und dem Biotop- und Nutzungstypenplan wird ausgefertigt und gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Sie ist identisch mit dem Willen des Ortsgemeinderates gemäß Satzungsbeschluss vom 12.05.2010.

Beurteilung der Umweltbelange

Die Ortsgemeinde Nattenheim plant am südwestlichen Rand der Ortslage ein Baugebiet mit ca. 20 neuen Bauplätzen. Mit dem geplanten Baugebiet wird in Natur und Landschaft eingegriffen. An Biotopstrukturen gehen verloren: Acker und Saumstrukturen.

An wertvolleren Biotopstrukturen werden die privaten Grünflächen erhalten. Insgesamt werden durch das Baugebiet 1,15 ha Flächen neu versiegelt.

Als Kompensationsmaßnahme wird das Plangebiet im Süden randlich eingegrünt, im Westen eine Streuobstwiese entwickelt sowie eine kleine Fläche entsiegelt und mit einer Reihe von Bäumen bepflanzt. Weitere Maßnahmen außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs sind vorgesehen. Nadelwald wird auf Flächen direkt am Balesfelder Bach entfernt und die Flächen werden der Sukzession überlassen. Die Fläche gehört der Ortsgemeinde Nattenheim, sie liegen aber in der Gemarkung Sefferweich.

Das Niederschlagswasser wird getrennt abgeleitet und im Westen des Plangebiets zurückgehalten.

Besonders gravierenden Auswirkungen durch das geplante Baugebiet auf Natur und Landschaft, den Menschen und Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Abwägungsvorgang

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst.

In den Verfahrensschritten wurden keine gravierenden Bedenken vorgetragen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden endgültig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kurz vor der Offenlage bestimmt. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde ebenfalls endgültig zwischen der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und der Offenlage mit den Behörden und Verbandsgemeindewerken abgestimmt. Im Vorfeld wurde die immisionsschutzrechtliche Eignung (landwirtschaftliche Immissionen) in einer Abschätzung nach VDI 3474 geklärt.



Anhang: Biotop- und Nutzungstypenskizze





<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS_ UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</p> <p>Der Ortsgemeinderat hat am 18.03.2009 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.</p> <p>Am 25.05.2009 hat der Ortsgemeinderat einem ersten Planentwurf zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mittels ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.07.2009 in der Zeit vom 20.07.2009 bis 05.08.2009 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land. Mit Schreiben vom 01.07.2009 wurden weiterhin die Behörden und sonstigen Träger frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 05.08.2009 aufgefordert.</p> <p>Nattenheim, den 30.06.2010</p> <p>(S)</p> <p>..... gez. Peter Bille n Ortsbürgermeister</p>	<p>OFFENLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</p> <p>Am 07.10.2009 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 (2) BauGB (§ 4a (2) BauGB) beschlossen.</p> <p>Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.01.2010 bis 26.02.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.01.2010 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB nachgekommen.</p> <p>Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.01.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 (2) BauGB).</p> <p>Nattenheim, den 30.06.2010</p> <p>(S)</p> <p>..... gez. Peter Bille n Ortsbürgermeister</p>
--	--



<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Ortsgemeinderat Nattenheim hat am 12.05.2010 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung</p> <p style="text-align: center;">B E S C H L O S S E N.</p> <p>Nattenheim, den 30.06.2010</p> <p>(S)</p> <p style="text-align: center;">..... gez. Peter Bille n Ortsbürgermeister</p>	<p>AUSFERTIGUNG</p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.</p> <p>Nattenheim, den 30.06.2010</p> <p>(S)</p> <p style="text-align: center;">..... gez. Peter Bille n Ortsbürgermeister</p>
<p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.</p> <p>Nattenheim, den 30.06.2010</p> <p>(S)</p> <p style="text-align: center;">..... gez. Peter Bille n Ortsbürgermeister</p>	<p>BEKANNTMACHUNG</p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am 10.07.2010 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land sowie beim Ortsbürgermeister in Nattenheim von jedermann eingesehen werden kann.</p> <p>Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 10.07.2010 in Kraft getreten.</p> <p>Bitburg, den 14.07.2010</p> <p>(S)</p> <p style="text-align: center;">i.A. gez. Stefan G ö b e l Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land</p>