

# **Verbandsgemeinde Bitburger Land Ortsgemeinde Nattenheim**

## **1. Änderung des Bebauungsplans „In der Dell“**

### **Textfestsetzungen/Begründung**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Fassung für die Bekanntmachung  
gemäß § 10 (3) BauGB**

**Stand: November 2017**

**Bearbeitet im Auftrag von Herrn Daniel Heyen**



**Stadt-Land-plus**

Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>A) TEXTFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>IV. Hinweise</b> .....	<b>4</b>
<b>B) BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>6</b>
1.2 Bauleitplanverfahren .....	6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	7
1.4 Bestandssituation .....	8
<b>2. Umweltbelange</b> .....	<b>8</b>
2.1.Bestandssituation .....	8
2.2.Auswirkungen.....	10
2.3.Maßnahmen .....	11
<b>5. Zusammenfassung</b> .....	<b>14</b>

### Anlage:

- Planurkunde 1. Änderung Bebauungsplan „In der Dell“
- Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland Pfalz



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO 1990**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).
- Landesnaturschutzgesetz – **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), neu gefasst durch Verordnung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 2082).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).



## A) TEXTFESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten weiterhin unverändert.

### IV. Hinweise

#### **Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### **Radon**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:



- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien.
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.



## **B) BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Ortsgemeinde Nattenheim plant die Änderung des Bebauungsplans „In der Dell“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) mit dem Ziel der Nachverdichtung zur Realisierung weiterer Wohnbauflächen in einem bestehenden Wohngebiet.

Das Wohngebiet ist zu ca. 90% bebaut. Im konkreten Fall wünscht ein Bauwilliger ein Wohnhaus auf einer im Ostteil des bestehenden Bebauungsplans ausgewiesenen Grünfläche zu errichten. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes „In der Dell“ erforderlich.

#### **1.2 Bauleitplanverfahren**

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan die Voraussetzung einer Innenentwicklung in der Ortsgemeinde Nattenheim erfüllt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.1 Nr.2 1.Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann das sogenannte beschleunigte Verfahren angewendet werden. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, eine nachträgliche Berichtigung wird nicht erforderlich, da der Bereich bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt wird<sup>1</sup>. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Summe der veränderten Grundflächen, die Gegenstand der planerischen Festsetzungen sind, beträgt ca. 690 m<sup>2</sup>. Da die geänderte Grundfläche erheblich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist für den Bebauungsplan der § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB anzuwenden.

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein.

Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

---

<sup>1</sup> Flächennutzungsplan Bitburger Land Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe Stand Januar 2006



In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden private Grünflächen im Bestand bauplanungsrechtlich überplant. Durch die Planung werden keine neuen Außenbereichsflächen erschlossen oder überplant. Eine erhebliche Beeinträchtigung umweltbezogener Aspekte ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Die hier vorliegende Fassung der Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angefertigt. Die Stellungnahmen aus dem Verfahrensschritt gemäß § 4 (2) und § 3 (2) BauGB wurde den Beschlüssen des Ortsgemeinderates entsprechend in die Unterlagen eingearbeitet.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 690 m<sup>2</sup> große Änderungsgebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsteil von Nattenheim und ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Der Änderungsbereich umfasst Teilbereiche der privaten Flurstücke 120 und 122/2 in der Flur 3.



Lage des Plangebiets, Ausschnitt aus TK25, unmaßstäblich



## 1.4 Bestandssituation

Das Änderungsgebiet befindet sich in einem fast vollständig bebauten Wohngebiet. Es handelt sich um eine nach Westen hin durch eine größere Baumreihe begrenzte Rasenfläche mit einigen Obstgehölzen und geringem Versiegelungsgrad. Die Umgebung ist deutlich von Wohnnutzung geprägt.

## 2. Umweltbelange

### 2.1. Bestandssituation

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Dell“ sieht gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Umwidmung von Teilflächen der Flurstücke 120 und 122/2 auf insgesamt ca. 690 m<sup>2</sup> von einer privaten Grünfläche zu einem allgemeinen Wohngebiet vor.

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von Schutzgebieten und biotopkartierten Bereichen inmitten des Siedlungskörpers von Nattenheim. Die übergeordneten Planungen machen mit Ausnahme „Bedeutsamer standortgebundener Vorkommen mineralischer Rohstoffe“ und „Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus“ keine besonderen Aussagen zu Nattenheim. Aufgrund der Lage des Änderungsgebietes innerhalb des Siedlungskörpers und der angepassten Natur der geplanten Maßnahme besteht kein Konflikt mit den übergeordneten Planungen.

Das Änderungsgebiet wird zum einen von einem flächigen Rasen mit einigen Streuobstbäumen überwiegend mittleren bis geringen Alters, zum anderen von einer mit Spaltholzstapeln und landwirtschaftlichen Maschinen unterstellten Baumreihe bestehend aus Rotbuchen und Rotfichten geringen Baumholzes eingenommen. Im Zuge einer Begehung (Mai 2017) konnten keine Baumhöhlen oder Horste vorgefunden werden.



**Blick nach Nordwesten über das Änderungsgebiet, im Hintergrund sind die Baumreihe mit den La-  
grünflächen erkennbar, zentral und rechterhand einige Obstgehölze auf dem Rasen**





### **Tiere und Pflanzen**

Das Änderungsgebiet stellt sich als intensiv gepflegter und genutzter Gartenbereich dar. Ein niedrig gehaltener, artenarmer Rasen<sup>2</sup> wird von einigen meist jungen, jedoch grundsätzlich baumhöhlen- und nestlosen Obstgehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser von 15-30 cm überstanden. An der westlichen Grundstücksgrenze stockt eine Baumreihe aus Rotfichten und Rotbuchen. Die Bäume erreichen eine Höhe von bis zu 10 m über dem anstehenden Gelände und weisen einen Brusthöhendurchmesser von 15-30 cm auf. Dabei sind die Rotbuchen allgemein stärker als die Rotfichten. Die Bäume weisen keine Baumhöhlen oder Horste auf. Unter der Baumreihe befindet sich ein langgezogener Holzschober. Der Bereich weist aufgrund seiner intensiven Pflege und Nutzung einen für einen Garten durchschnittlichen ökologischen Wert auf.

### **Boden**

Der anstehende Boden stellt sich als Kalkbraunerde mit der Bodenart „Lehm“ dar bei einer mäßigen Bodenfeuchte. Die Bodenqualität ist insgesamt als mittel bis gut zu beurteilen. Das Änderungsgebiet ist weitgehend unversiegelt, einzig der flächige Holzschober stellt eine künstliche Überdeckung des Bodens dar. Die Bodenfunktionen sind entsprechend nur gering durch Überdeckung oder Verdichtung eingeschränkt, offener Boden ist im Plangebiet fast nicht zu finden. Für die Bodenfunktion weist das Plangebiet entsprechend eine mittlere bis hohe Bedeutung auf.

### **Wasser**

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Die Grundwasserführung ist gering bis mittel. Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für den Wasserhaushalt.

### **Klima**

Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche dar, ist aufgrund ihrer geringen Größe und des insgesamt grünen Charakters von Nattenheim sowie der zu allen Seiten angrenzenden Offenlandflächen von geringer Bedeutung für das Klima der Gemeinde.

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet stellt sich als typisches Gartengrundstück im ländlichen Raum dar: Eine baumüberstandene Rasenfläche. Ein besonderes Merkmal stellt die randliche Baumreihe dar, welche jedoch aufgrund der Lage inmitten des Siedlungskörpers keine Fernwirkung besitzt. Das Änderungsgebiet besitzt daher eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

### **Mensch**

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter vor. Da es sich um einen privaten Garten handelt, ist nicht von einer Bedeutung für die öffentliche Erholung auszugehen. Das Plangebiet weist entsprechend eine geringe Bedeutung für die Bevölkerung auf.

---

<sup>2</sup> Weidelgras, Rotschwingel, Wiesenrispe, (Schafschwingel) Gänseblümchen, Breitwegerich, Weißklee



## 2.2. Auswirkungen

Tiere und Pflanzen	Durch die Planung kommt es zum Verlust von intensiv gepflegten Obstrasenflächen und Teilen einer größeren Baumreihe. Die Gehölze weisen keine besonderen Strukturmerkmale auf (Baumhöhlen, Zwiesel, Horste...). Es ist entsprechend unter Einhaltung der gesetzlichen Schonzeiten bezüglich der Rodung zwischen 1. März und 30. September nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen der Planungen auf den Arten- und Biotopschutz zu rechnen.
Boden	Durch die Planung kommt es kleinflächig zu weiteren Flächenversiegelungen innerhalb des Siedlungskörpers. Aufgrund der Lage in einem insgesamt gut durchgrüntem Bereich des Siedlungskörpers und unter Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu rechnen.
Wasser	Durch die Planung kommt es kleinflächig zu weiteren Flächenversiegelungen innerhalb des Siedlungskörpers. Aufgrund der Lage in einem insgesamt gut durchgrüntem Bereich des Siedlungskörpers und bereits bestehender Regenrückhaltung ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.
Klima	Durch die Planung entfallen in einem gut durchgrüntem Siedlungsbereich einige Bäume und Rasenflächen. Die Auswirkungen auf das Klima sind kleinflächig, lokal und insgesamt nicht erheblich.
Landschaftsbild	Die geplante Änderung behält die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „In der Dell“ unverändert bei. Hierdurch sind erhebliche negative Wirkungen auf das Landschaftsbild aufgrund der Höhenbegrenzung, Aussagen zur Dach- und Fassadengestaltung und der Beschränkung auf Einzelhäuser auszuschließen. Das Änderungsgebiet wird sich entsprechend nahtlos in den bestehenden Siedlungskörper einfügen.
Mensch	Die Änderung dient dem Zweck der Wohnbebauung eines bislang als privaten Grünfläche festgesetzten Bereichs. Dies entspricht nicht nur den Vorgaben von Land und Bund zur Minimierung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung sondern fügt sich im Sinne der geplanten Nutzung in den bestehenden Siedlungskörper ein. Insgesamt ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.



### 2.3. Maßnahmen

In der Begründung des bestehenden Bebauungsplanes „In der Dell“ wird unter Punkt 4.5 *Freiraumgestaltung und Grünordnung* die folgende Aussage getroffen: *„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.“*

Dieser einzig in der Begründung beschriebenen Ausgleichsverpflichtung wird durch eine vertraglich zu regelnde, externe Ausgleichsmaßnahme entsprochen werden. Dabei werden die auf 690 m<sup>2</sup> stattfindenden Maßnahmen (bis zu 414 m<sup>2</sup> Bebauung) ausgeglichen. Die Fläche stellt sich als Weide mittleren ökologischen Wertes nördlich von Nattenheim dar. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum biotopkartierten Bereich „Biotopkomplexe nordwestlich von Nattenheim“ – Typ Streuobstwiese – und erweitert diesen entsprechend:

#### **E1 Extensivierte Nutzung von Grünland**

---

Gemarkung Nattenheim, Flur 2, Flurstück 26

Ersatzfläche: 750 m<sup>2</sup>

Ausgleichsziel: Erhöhung der Biodiversität durch extensive Nutzung von Wiesenflächen.

Ersatzmaßnahme:

Beweidung: Beweidung ist zwischen 1. Mai und 14. November zulässig, dabei ist ein durchschnittlicher Viehbesatz von mindestens 0,3 und maximal 1,2 Raufutterfressende Großvieheinheiten je Hektar im Durchschnitt des Jahres einzuhalten. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Eine Zufütterung ist nicht zulässig (Ausnahme Mineralstoffe).

Alternativ Mahd: Die Wiesenflächen sind jährlich 1-2-mal zu mähen, das Mahdgut ist innerhalb einer Woche abzufahren. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die erste Mahd soll nicht vor Beginn des Monats Juli erfolgen. Die zweite Mahd soll mindestens 8 Wochen Abstand zur ersten Mahd aufweisen. Die Mahd ist als Hochmahd auszuführen.

Walzen oder Schleppen der Flächen ist zwischen 10.04. und 31.07. eines Jahres nicht zulässig.



Vgl. Abbildung für Bereich.

Ausgleich/Ersatz für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Offenlands

## **E2 Pflanzung und Pflege von Streuobst**

---

Gemarkung Nattenheim, Flur 2, Flurstück 26

Ersatzfläche: 750 m<sup>2</sup>

Ausgleichsziel: Erhöhung der Biodiversität durch Anlage und langfristige Pflege von Streuobstbeständen, Verbesserung der Bodenfunktion.

Ersatzmaßnahme: Es erfolgen Pflanzungen 7 neuer Streuobstbäume in einen Abstand von ca. 15 m zueinander im verzeichneten Bereich (vgl. Abbildung). Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und abgängige Gehölze in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Obstsorten sind den Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland Pfalz zu entnehmen<sup>3</sup> und dem Standort anzupassen. Alternativ kann auch Wildobst gepflanzt werden (Vogelkirsche, Wildapfel, Eberesche...). Die Bäume sind mindestens alle 5 Jahre einem fachgerechten Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitt zu unterziehen. Eine Sortenliste liegt den Unterlagen bei. Keine Obstart darf 85 % der gesamten Baumzahl übersteigen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammhöhe 1,6 m, Stammumfang auf 1 m Höhe mindestens 12-14 cm.

Ausgleich/Ersatz für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands

---

<sup>3</sup> Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland Pfalz, Landes- und Regionallisten, 02/2005



**Ausgleichsbereich - ohne Maßstab - Pflanzung und extensive Pflege haben innerhalb des eingezeichneten Bereichs zu erfolgen.**

Die Umsetzung der Maßnahmen ist in der ersten Pflanzperiode nach Erreichung der Rechtsgültigkeit durchzuführen.



## 5. Zusammenfassung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Dell“ ist die teilweise Umwidmung einer privaten Grünfläche auf ca. 690 m<sup>2</sup> zu einem allgemeinen Wohngebiet nach dem beschleunigten Verfahren (§13 a BauGB) zur Schaffung einer weiteren Wohnbaufläche für einen bauwilligen innerhalb des Siedlungskörpers. Dabei werden die textlichen Festsetzungen vollständig und unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Entsprechend der Begründung des bestehenden Bebauungsplanes wird eine Ausgleichsmaßnahme von 750 m<sup>2</sup> auf Flurstück 26, Flur 2 Gemarkung Nattenheim gesichert.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/mh  
B.Eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, November 2017

### 1.) Textfestsetzungen/Begründung

Diese Textfestsetzungen/Begründung sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „In der Dell“ 1. Änderung der Ortsgemeinde Nattenheim.

Nattenheim, den 12.01.2018

(S)

gez. Peter Billen

---

(Ortsbürgermeister)