

Begründung incl. landespflegerischem Planungsbeitrag für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB neu einbezogenen Flächen

Zur Sicherstellung des Wohnflächenbedarfs überwiegend für Ortsansässige sollen durch die einbezogenen Flächen Baugrundstücke angeboten werden. Im Bereich der Flächen 1 und 2 werden Grundstücke von Privaten dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Weiterhin besteht von den Grundstückseigentümern die Absicht, einen Teil dieser Grundstücke selbst zu bebauen. Die Erschließung der Grundstücke ist über vorhandene Straßen gesichert. Aufgrund der konkreten Nachfrage ist davon auszugehen, daß unmittelbar nach Gültigkeit des Satzungsbeschlusses mit dem Bau von Wohnhäusern begonnen wird.

In der Ortsgemeinde Nimshuscheid sind zwar Baustellen vorhanden, die jedoch dem freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen, da sie von den Eigentümern nicht verkauft werden. Durch die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen wird gewährleistet, dass für die Eigenentwicklung des Ortes genügend Flächen vorhanden sind.

Die Erschließung ist über vorhandene Straßen gesichert.

In der alten Satzung war die Grenze des Wasserschutzgebietes Balesfeld falsch dargestellt und wurde daher in korrigierter Form in der ersten Änderungssatzung dargestellt. Zusätzlich wurde im Bereich „Unter der Scheid“ der gesamte Innenbereich und im Bereich „Im Uhrenpesch“ das vorhandene Feuerwehrgerätehaus in die Satzung aufgenommen (Flächen Nr. 3 - 5).

Mit der baulichen Nutzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, für die die Eingriffsregelung anzuwenden ist (Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen). Die Eingriffserheblichkeit stellt sich bei den einzubeziehenden Teilflächen unterschiedlich dar, so daß eine ausführliche Darstellung des Bestandes und der Risiken in Text und Bestandsplan erfolgt.

Teilfläche 1 (Hinter Rings/In der Altwiese)

Bestand:

- Südosthang mit mäßig intensiv genutztem Grünland. Ortsrandbereich mit altem Kirschbaum, mehreren jung gepflanzten Obstbäumen und einer Salweide. Teilbereich In der Altwiese Intensivgrünland mit altem Nußbaum.

Zielvorstellungen der Landschaftsplanung:

- Erhalt und Ergänzung der Ortsrandgehölze.

Risikoeinstufung für Natur und Landschaft:

Boden: mäßiges Risiko

Boden wenig durch Stoffeintrag vorbelastet. Aufgrund der Hanglage werden zum Bau der Gebäude verhältnismäßig starke Eingriffe in den heutigen Bodenaufbau

erforderlich . Die Versiegelung des Bodens ist ausgleichbar (z.B. durch Festsetzung extensiver Grünstreifen (Obstbäume/Gehölze) am Außenrand der Baugrundstücke.

Wasser: mäßiges Risiko:

Keine Oberflächengewässer betroffen. Aufgrund der Hanglage ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken vermutlich nur eingeschränkt möglich.

Klima geringes Risiko:

Frischluffproduzierende Gehölze werden nicht betroffen. Lage außerhalb von Kaltluft-Abflußbahnen

Landschaftsbild: geringes bis hohes Risiko

Exponierte Hanglage oberhalb der Straße „Hinter Rings“, Bebauung ist mit erheblichen Veränderungen der heutigen Geländeform verbunden. Sichtbarkeit der Gebäude wirkt sich stark auf das Landschaftsbild aus. Teilbereich In der Altwiese tritt wegen seiner flachen Topographie dagegen im Landschaftsbild wenig in Erscheinung.

Arten- und Biotopschutzfunktionen: mäßiges Risiko

Mäßig intensiv genutztes Grünland, jedoch keine erhaltenswerten Lebensräume für schutzbedürftige Tier- oder Pflanzenarten betroffen.

Bewertung:

Fläche oberhalb der Straße Hinter Rings mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes. Zur Vermeidung einer zu starken Überformung des Landschaftsbildes sind die Außengrenzen der Bauflächen dicht mit Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Im Teilbereich In der Altwiese sind alle Eingriffe ausgleichbar, eine Bebauung der Fläche ist ohne langfristig verbleibende Beeinträchtigungen möglich.

Teilfläche 2 (Steinpesch)

Bestand:

- Rasen mit Sträuchern und drei älteren halbstämmigen Obstbäumen.

Zielvorstellungen der Landschaftsplanung:

Keine

Risikoeinstufung für Natur und Landschaft:

Boden: geringes Risiko

Verlust intensiv genutzter Böden. Die Versiegelung des Bodens ist ausgleichbar (z.B. durch Festsetzung extensiver Grünstreifen (Obstbäume/Gehölze) am Außenrand der Baugrundstücke.

Wasser: mäßiges Risiko

Keine Oberflächengewässer betroffen. Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert werden. Lage im Wasserschutzgebiet Balesfeld, eine Verschmutzung des Untergrundes ist zu vermeiden.

Klima: geringes Risiko:

Landschaftsbild: mäßiges Risiko

Arten- und Biotopschutzfunktionen: geringes Risiko

Intensiv genutzte Rasenflächen ohne Bedeutung für die Schutzgüter. Verlust von drei älteren Obstbäumen ausgleichbar durch Neupflanzung an der Grundstücksgrenze.

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers kann bei reiner Wohnbaunutzung nahezu ausgeschlossen werden. Alle Eingriffe sind vermeidbar bzw. ausgleichbar, eine Bebauung der Fläche ist ohne langfristig verbleibende Beeinträchtigungen möglich.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

I. Zu vermeidende Beeinträchtigungen (V)

V 1

Erhalt vorhandener Einzelbäume auf Fläche Nr. 1. Begründung: Erhalt der für die Ortsbildgestaltung und Arten- und Biotopschutz bedeutsamen Grünstrukturen.

II. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die zu minimieren (M) oder ausgleichbar (A) sind

Durch die Versiegelung von maximal 30 % der Grundstücksfläche (GRZ 0,3) bei einer Gesamtgröße der einbezogenen Grundstücke von ca. 7.400 m² entstehen die folgenden Konflikte/Beeinträchtigungen, die zu kompensieren sind (Flächenumfang mind. 2.220 m²).

1. Verlust der belebten Bodenschicht

Das ordnungsgemäße Abschieben des Oberbodens und seine Wiederverwendung ist Stand der Technik und bereits gesetzlich geregelt.

Ausgleichsmaßnahme A 1

- Extensivierung der Bodennutzung auf mind. 30 % der Grundstücksfläche (Anlage von naturnahen Gebüsch/Gehölzflächen/artenreichen Wiesen ohne mineralische Düngung und ohne Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel), Flächenumfang mind. 2.220 m² (in Verbindung mit Maßnahme für Konflikt 4).
- Begründung: Entlastung von intensiv genutzten Böden im Verhältnis von ca. 1 : 1 zu den versiegelten Flächen.

2. Erhöhung des Oberflächenabflusses

Minderungsmaßnahme M 1

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei der Befestigung von Zufahrten, Hof-
flächen, Parkplätzen
Begründung: Minimierung des Oberflächenabflusses

Ausgleichsmaßnahme A 2

- Versickerung/Rückhaltung des aus versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück innerhalb der dargestellten „Flächen für die Pflanzung von Gehölzen“ (z.B. in Versickerungsmulden, Rigolen, Gräben).
Begründung: Erhaltung der Grundwasserneubildung auf dem Grundstück. Keine Verschärfung des Oberflächenabflusses außerhalb des Grundstücks.

3. Vegetationsverlust/Verlust von Teilflächen des Lebensraum-Komplexes "Ortsnahe intensiv genutzte Lebensräume" für Pflanzen und Tiere (Intensiv-Grünland, Rasen, Ziergarten, Obstbäume).

Ausgleichsmaßnahme A 1

- Pflanzung von Hecken aus Laubgehölzen, Streuobst (Hoch- und Halbstämme) und Einzelbäumen auf den innerhalb der Baugrundstücke dargestellten „Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen“.
Begründung: Neuanlage von Strukturen, die von Tierarten des Lebensraumtyps „reich strukturierter Ortsrandbereich“ besiedelt werden können.

4. Das Landschaftsbild wird durch die Verschiebung des Ortsrandes in Freiflächen hinein beeinträchtigt.

Ausgleichsmaßnahme A 1

- Anlage von Gehölzflächen an den zu angrenzenden Freiflächen weisenden Grundstücksgrenzen von 4 - 12 m Breite entsprechend Plandarstellung (Baumhecken, 1-2-reihig Obstbaumhoch/-halbstämme, Gruppen aus Einzelbäumen, kombinierbar mit Maßnahmen für Konflikte 1 + 3). Gesamtumfang ca. 2.220 m².
Begründung: Schaffung eines neuen landschaftstypischen Ortsrandes. Verringerung der Dominanz der Neubebauung.

Ausgleichsmaßnahme A 3

- Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraßen.
Begründung: Innerörtliche Gestaltung des Straßenraumes und Einbindung der Baukörper.

Diese Begründung hat den Satzungsunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der **Genehmigung** gemäß § 34 BauGB beigelegt.

54634 Bitburg, den 06.02.2002
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:



Gerhard Annen
(Gerhard Annen)