

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

Zur Sicherstellung des Wohnflächenbedarfs überwiegend für Ortsansässige sollen durch die einbezogenen Flächen Baugrundstücke angeboten werden. Für die Flächen 3 und 4 bestehen seitens der Eigentümer konkrete Bauabsichten. Aufgrund der Nachfrage ist davon auszugehen, daß unmittelbar nach Gültigkeit des Satzungsbeschlusses mit dem Bau von Wohnhäusern begonnen wird. Für Fläche 2 bestehen vom Eigentümer ebenfalls Überlegungen für eine Bebauung. Für Teilfläche 5 wird die bestehende Nutzung als Hoffläche festgeschrieben und eine weitere Bebauung in diesem Bereich ausgeschlossen.

Die Fläche 1 ist bereits mit einem Pferdestall bebaut; nach Überprüfung des ursprünglich angemeldeten Bedarfs wurde zwischenzeitlich die Bebauungsabsicht von den Eigentümern zurückgezogen, sodass die Fläche aus dem Satzungsgebiet herausgenommen wurde.

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Region Trier und dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm sollen in der Ortsgemeinde Nimshuscheid insgesamt 27 zusätzliche Bauflächen neu ausgewiesen werden. Durch den Erlass der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden in der Ortslage Nimshuscheider Mühle insgesamt 3 anrechenbare Bauflächen dargestellt. Zur Eigenentwicklung sind 3 Bauflächen in der Ortslage Nimshuscheider Mühle nach Ansicht der Ortsgemeinde zwingend erforderlich. Die Ortsgemeinde sieht auch keine Möglichkeit an anderer Stelle für den Ortsteil Nimshuscheider Mühle Bauflächen zur Verfügung zu stellen bzw. neu auszuweisen. Eine Neuausweisung der überbaubaren Flächen ist aus ortsbaulichen wie auch aus bevölkerungsstrukturellen Gründen erforderlich, zudem diese Flächen im Flächennutzungsplan ebenfalls als Bauflächen dargestellt sind. Weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sind laut Flächennutzungsplan nicht vorgesehen, sodass die jetzige Ausweisung für die Eigenentwicklung unabdingbar ist. Deshalb wurde auf die Ausweisung einer weiteren Baufläche an der Talstraße (Nordwestrand des Satzungsgebietes), wie es im ersten Satzungsentwurf noch vorgesehen war, verzichtet.

Trotz der landespflegerischen Bedenken gegen die Fläche 3 (Lage auf einem exponierten Hang) wird aus den genannten Gründen an ihrer Ausweisung als Baufläche festgehalten. Sie ist nach Ansicht der Ortsgemeinde Nimshuscheid durch Umgebungsbebauung vorgeprägt.

Mit der baulichen Nutzung sind z. T. erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, für die nach § 8a BNatSchG 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 Kartenskizzen erfolgt.

Teilfläche 1

entfällt

Teilfläche 2

Bestand:

- Lagerplatz, teils Schotter, teils offener Boden, bebaut mit 2 Lagerschuppen.
- Etwas erhöhte Lage über dem Nimstal, auf der überwiegenden Länge zur Talstraße hin durch eine höhere Baumhecke eingegrünt. Die Fläche selbst ist eben.
- Erschließung ist über eine Rampe von der Talstraße aus vorhanden.

Zielvorstellungen der Landschaftsplanung:

- Erhalt der vorhandenen Gehölze.

Risikoeinstufung für Natur und Landschaft:

Boden: geringes Risiko

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

Wasser: mittleres Risiko

Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück voraussichtlich nur teilweise versickert werden; Überlauf muß wegen der Höhenverhältnisse an die Kanalisation angeschlossen werden.

Klima: geringes Risiko

Landschaftsbild: mittleres Risiko

Eingrünung zum Nimstal ist vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes würden sich bei Entfernung des Böschungsbewuchses ergeben. Dessen Erhalt ist daher in der Satzung sicherzustellen.

Arten- und Biotopschutzfunktionen: geringes Risiko

Der Lagerplatz besitzt derzeit keine besondere Bedeutung bzw. Entwicklungseignung für schutzbedürftige Tiere und Pflanzenarten.

Bewertung:

Die Eingriffe sind ausgleichbar. Bebauung der Fläche ohne langfristig verbleibende Beeinträchtigungen möglich, wenn die Anforderungen zur talseitigen Begrünung berücksichtigt werden.

Teilfläche 3

Bestand:

- Steilhang des Nimstales, sehr weit im Landschaftsbild sichtbar.
- Überwiegend mageres, blütenreiches Extensivgrünland. Teilweise brachgefallen. Flächen sind Teil eines großen zusammenhängenden Extensivgrünland-Komplexes.
- Oberer Teil mit einzelnen Obstbäumen bestanden.

Zielvorstellung der Landschaftsplanung:

- Erhalt des Extensivgrünland-Komplexes in seiner Gesamtheit.
- Wiederaufnahme einer Nutzung zur Verhinderung von flächigem Gehölzaufwuchs.
- Erhalt der vorhandenen Obstbäume und Nachpflanzung.

Risikoeinstufung für Natur und Landschaft:

Boden: hohes Risiko

Verlust extensiv genutzter, kaum durch Stoffeintrag belasteter Böden.

Wasser: mittleres Risiko

Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück wegen der Höhenverhältnisse nicht versickert werden und müsste an die Kanalisation abgegeben werden.

Klima: geringes Risiko

Landschaftsbild: sehr hohes Risiko

Steile, sehr weit sichtbare Lage. Eine Bebauung ist nur mit erheblichen Erdbe-
wegungen und Stützmauern möglich, die das Landschaftsbild stark beeinträchtigen
würden. Fläche stellt einen gegenüber Veränderungen sehr empfindlichen Teilbe-
reich des Ortsrandes dar.

Arten- und Biotopschutzfunktionen: hohes Risiko

Blütenreiches Extensivgrünland ist Wuchsort und Lebensraum für vom Rückgang
betroffene Pflanzen- und Insektenarten. Diesen Biotoptypen kommt an den Seiten-
hängen der Flußtäler besondere Lebensraum- und Vernetzungsfunktion zu. Biotop-
typ ist aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten (Hangneigung und W-SW-
Exposition) kaum an anderer Stelle wiederherstellbar.

Bewertung:

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen bei einer Bebauung für die Schutzgüter
Boden, Landschaftsbild sowie Arten und Biotope. Der Eingriff ist daher nur
kompensierbar, wenn ein erhöhter Ausgleich insbesondere zur Wiederherstellung
eines dorftypischen Landschaftsbildes (Bepflanzung der Randbereiche) erbracht
wird. Über die reine Bodenversiegelung hinaus müssen auch der Verlust
schützenswerter, weil nicht durch Stoffeintrag belasteter Böden sowie die Über-
bauung erhaltenswerter artenreicher Wiesenvegetation ausgeglichen werden.

Da eine unmittelbare Zuordnung der landespflegerischen Massnahmen zu den
Eingriffsgrundstücken, insbesondere für die Wiederherstellung des
Landschaftsbildes, erforderlich ist, sollen Ausgleichsmassnahmen auf den
unmittelbar angrenzenden Grundstücksteilen stattfinden. Hier ist jedoch mit der
vorgesehenen Pflanzung von Obstbäumen aufgrund der bisher schon extensiven
Nutzung eine verhältnismässig geringe Aufwertung der Potentiale Boden sowie Arten
und Biotope möglich.

Um der Erheblichkeit des Eingriffes und der Eignung der Ausgleichsflächen gerecht
zu werden, sind den Baugrundstücken an dieser Stelle Flächen zur Neupflanzung
von Obstwiesen im Umfang von ca. 3.600 m² zuzuordnen.

Teilfläche 4

Bestand:

- Oberhalb der Bergstraße Extensivgrünland
- Nach Westen in Richtung Nimstal ist ein Wohnhaus vorgelagert.

Zielvorstellung der Landschaftsplanung:

- Erhalt des Extensivgrünlandes.

Risikoeinstufung für Natur und Landschaft:

Boden: hohes Risiko

Verlust extensiv genutzter, kaum durch Stoffeintrag belasteter Böden.

Wasser: mittleres Risiko

Niederschlagswasser kann auf den Flächen wegen der Höhenverhältnisse voraussichtlich nicht versickert werden und müßte an die Kanalisation abgegeben werden.

Klima: geringes Risiko

Landschaftsbild: mittleres Risiko

Die Fläche ist vom Nimstal aus teilweise einsehbar, jedoch bereits durch vorgelagerte Gebäude geprägt.

Arten- und Biotopschutzfunktionen: mittleres Risiko

Extensivgrünland oberhalb der Bergstraße ist NW-exponiert und weist geringere Artenvielfalt als Fläche 4 auf. Verbindung der Biotope durch das oberhalb der Bergstraße vorhandene Gebäude bereits eingeschränkt.

Bewertung:

Die Eingriffe sind ausgleichbar. Bebauung der Fläche ohne langfristig verbleibende Beeinträchtigungen möglich.

Teilfläche 5

Bestand:

- Zu einer Lagerhalle gehörende, befestigte Hoffläche.
- Unmittelbar südlich angrenzend verläuft der Johannesbach.
- Nördlicher Teil des Grundstückes Böschung, mit jungen Nadelbäumen bepflanzt.
- Eine erhaltenswerte alte Eiche.

Zielvorstellung der Landschaftsplanung:

- Gewässerrandstreifen entlang des Johannesbaches.

Risikoeinstufung für Natur und Landschaft:

Boden: geringes Risiko

Fläche ist bereits befestigt.

Wasser: mittleres Risiko

Unmittelbare Nähe zum Johannesbach, der in diesem Abschnitt keinen Bachuferwald aufweist.

Klima: geringes Risiko

Landschaftsbild: geringes Risiko

Fläche liegt hinter vorhandenen Gebäuden und ist kaum einsehbar.

Arten- und Biotopschutzfunktionen: mittleres Risiko

Nähe der Fläche zum Johannesbach.

Bewertung:

Die jetzige Nutzung als Hoffläche soll beibehalten werden, der Bau von Gebäuden wird ausgeschlossen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind der Erhalt einer alten Eiche und die Ausweisung und Bepflanzung eines Gewässerrandstreifens geeignet.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

I. Zu vermeidende Beeinträchtigungen (V)

- V 1 Teilfläche 4 wird in ihrer nördlichen Ausdehnung verkleinert.
Begründung: Der nördliche Teil des Grundstückes ist nicht von umgebender Bebauung geprägt und gehört damit zum Außenbereich.
- V 2 Erhalt der an die Flächen 2 angrenzenden vorhandenen Hecken.
Begründung: Erhalt der im Landschaftsbild als Sichtschutz wirksamen Vegetationsstrukturen.
- V 3 Auf Teilfläche 5 Erhalt einer alten Eiche.
Begründung: Erhalt als Lebensraum für Tierarten und zur Eingrünung des Grundstückes.
- V 4 Auf Teilfläche 5 Ausweisung eines mind. 5 m breiten Gewässerrandstreifens am Johannesbach und Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen.
Begründung: Wiederherstellung gewässertypischer Vegetationsstrukturen, Eingrünung der Hoffläche nach Süden.

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

Durch die Versiegelung von maximal 30 % der Grundstücksflächen 2-5 (GRZ 0,3) entstehen bei einer Größe der einbezogenen Grundstücke von ca. 5.650 m² die folgenden Konflikte und Beeinträchtigungen Nr. 1-4, die zu kompensieren sind (Flächenumfang mind. 1680 m²).

Zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes/Eingrünung werden für die Teilflächen 2 bis 3 Pflanzmaßnahmen erforderlich, deren Umfang den für die Bodenversiegelung erforderlichen Flächenbedarf überschreitet.

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 einem mind. der Bodenneuversiegelung entsprechenden Teil der Grundstücksfläche (Anlage von naturnahen Gehäusen/Gehölzflächen/artenreichen Wiesen ohne mineralische Düngung und ohne Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel), Flächenumfang 725 m².

Begründung: Die Entlastung von intensiv genutzten Böden im Verhältnis von mindestens 1 : 1 zu den versiegelten Flächen wird in Kombination mit Maßnahme A2 mehr als erfüllt.

Ausgleichsmaßnahme A 2

- Anlage von Streuobstflächen auf dem Hang südlich der Teilfläche 3, Umfang ca. 3.700 m² in Verbindung mit Konflikt 3/4. Begründung wie oben.

2. Erhöhung des Oberflächenabflusses

Minderungsmaßnahme M 1

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

Ausgleichsmaßnahme A 3

- 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 "Agrarisch intensiv und extensiv genutzte Lebensräume" für Pflanzen und Tiere (Intensiv-Grünland, Extensiv-Grünland).

Ausgleichsmaßnahme A 1 / A 2

- Pflanzung von Hecken aus Laubgehölzen, Streuobst (Hoch- und Halbstämme) und Einzelbäumen auf den innerhalb der Baugrundstücke dargestellten „Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern / von Streuobst“. Erhalt einer Unternutzung als Extensivgrünland ohne Einsatz von Dünger und Agrarchemikalien.
Begründung: Neuanlage von Strukturen, die von Tierarten des Lebensraumtyps „reich strukturierter Ortsrandbereich“ besiedelt werden können. Erhalt der Standortbedingungen für Pflanzenarten, deren Vorkommen an ungedüngte Böden gebunden ist. Der Flächenbedarf für die Maßnahme ist durch Konflikte 1 und 4 vorgegeben und reicht zur Kompensation der Funktionsverluste aus.

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 5-7m Breite entsprechend Plandarstellung (Baumhecken, 2reihige Obstbaumhoch/-halbstämme, Gruppen aus Einzelbäumen, kombinierbar mit Maßnahmen für Konflikte 1 + 3). Gesamtumfang ca. 725 m².

Begründung: Schaffung eines neuen landschaftstypischen Ortsrandes. Verringerung der Dominanz der Neubebauung.

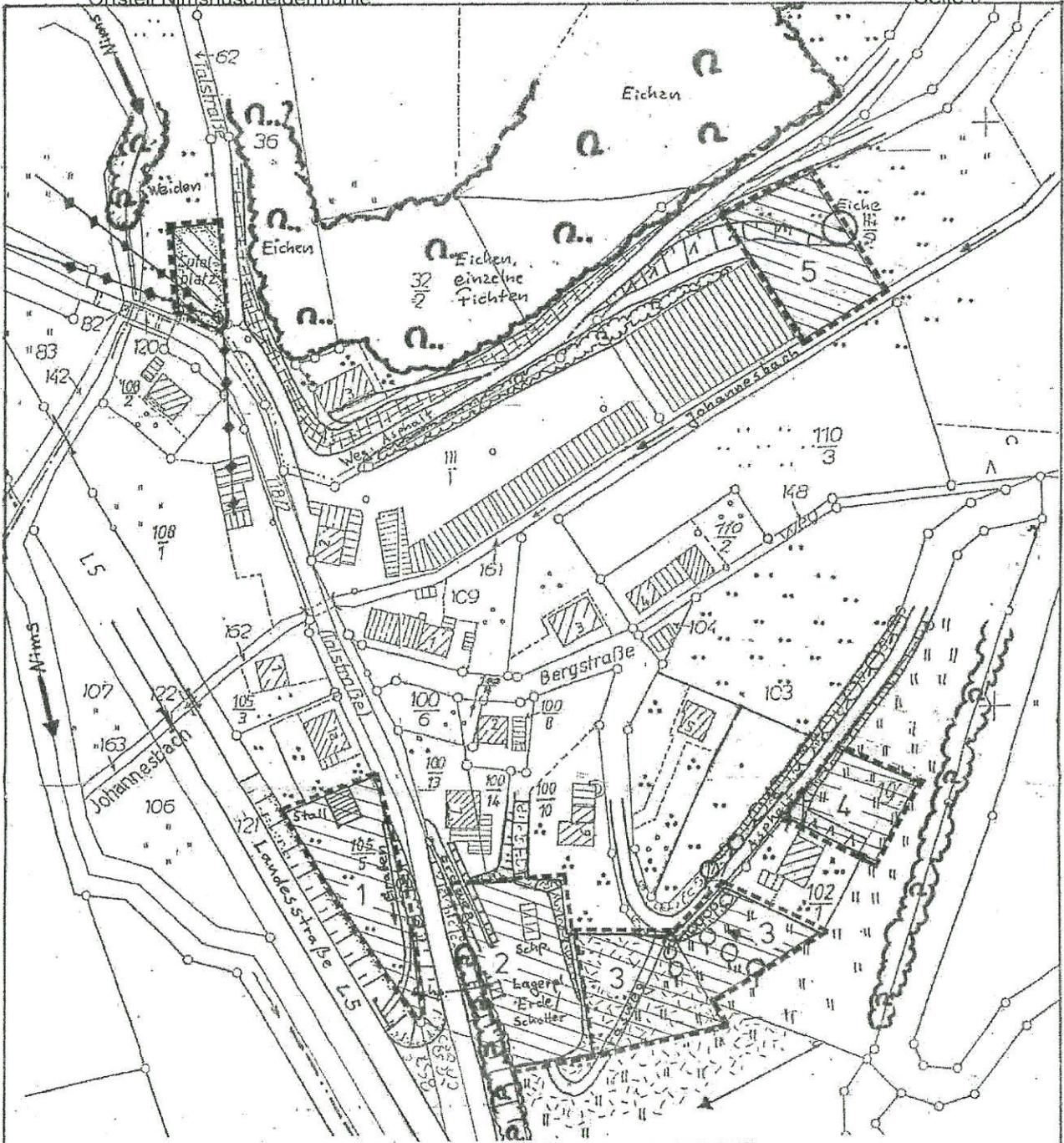
Ausgleichsmaßnahme A 2

- Anlage von Streuobstflächen auf dem Hang südlich der Teilfläche 3, Umfang ca. 3.700 m²

Begründung: Deutlich erhöhter Ausgleichsbedarf für die Teilflächen 2-3 wegen ihrer stark einsehbaren Lage. Kompensation der Überprägung des Kulturlandschaftsbildes im Nimstal.

Ausgleichsmaßnahme A4

- Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Bergstraße und an Grundstücksgrenzen.
Begründung: Zusätzliche Einbindung der Baukörper, da die Flächen trotz einer Randeingrünung weiterhin z.T. stark einsehbar sind.



Kartenanlage zur Begründung

Biotoptypen - Bestand

- Felsen
- Trockenwald
- Laubwald/Baumhecke
- Strauchhecke
- Einzelbaum
- Obstbaum
- Fichtenpflanzung

Biotoptypen - Bestand

- Intensivgrünland
- Extensivgrünland
- Brache
- Ruderalflur
- Rasen
- Zier- u. Nutzgärten
- Böschung
- Stromleitung

Maßstab ca. 1:2000

BIELEFELD + GILICH
Landschaftsarchitekten BDLA, 54290 Trier



Zur Aufnahme in die
Satzung unter suchte
Teilbereiche

