

Auszug

aus der Niederschrift der Sitzung des **Ortsgemeinderates Winterspelt vom 03.12.2025**

Ausfertigung an: Organisation und Finanzen

Bauamt

Naturpark Nordeifel

Bürgerdienste

VG-Werk

Tourist-Info

Tagesordnungspunkt:

öffentlich: Ja

4. Bebauungsplan "Hinter Lenz" in Winterspelt: Beratung Stellungnahmen

Ein ortsansässiger Gewerbebetrieb eines Holzhandels mit Lohn- und Rückarbeiten-Maschinen beabsichtigt die Errichtung einer Lagerhalle für die Unterbringung von Fahrzeugen und forstwirtschaftlichen Geräten (Größe der Halle ca. 18 m x 30 m). Im Zuge der Neuerrichtung soll der hier vorhandene Schuppen / Unterstand (auf Flurstück 60, Flur 15) abgebrochen werden. Diese Fläche wird aber weiterhin als Lager- und Rangierfläche genutzt.

Die Ortsgemeinde Winterspelt hat bereits im Jahr 2023 im Rahmen einer Voranfrage ihre grundsätzliche Zustimmung zum Bauvorhaben und für die erforderliche Schaffung von Baurecht auf der Fläche gegeben.

Für die baurechtliche Sicherung des Planungsvorhabens ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 59/3 und 60 der Flur 15, Gemarkung Winterspelt mit einer Flächengröße von ca. 6.500 m² / 0,65 ha.

Details der Planung ergeben sich aus den als Anlage beigefügten Vorentwurfsunterlagen.

Letztmalig hat sich der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 15.07.2025 mit der Angelegenheit befasst. Auf die entsprechende Sitzungsniederschrift wird verwiesen.

Zwischenzeitlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben/E-Mail vom 05.09.2025 gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am Verfahren beteiligt. Ebenso erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/E-Mail vom 05.09.2025. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 08.09.2025 bis einschließlich 10.10.2025.

Während dieser Verfahren sind die aus der Anlage ersichtlichen Stellungnahmen eingegangen. Diese wurden dem Gemeinderat vorab zur Kenntnis gegeben.

Über diese hat der Ortsgemeinderat im Rahmen der Abwägung, soweit erforderlich, eine Entscheidung zu treffen.

Wenn den Beschlussvorschlägen gefolgt wird, sind kleinere Planänderungen erforderlich.

Der Planentwurf ist unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen als endgültiger Entwurf anzuerkennen. Anschließend sind die gesetzlich vorgeschriebenen weiteren Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Der Ortsgemeinderat Winterspelt beschließt, den in der Abwägungstabelle dargelegten fachlichen Abwägungs- und Beschlussvorschlägen der Verwaltung und des Planungsbüros zu folgen. Die Abstimmung erfolgt zu den Inhalten der Abwägungstabelle im Gesamten.

Die gemäß Anlage beschlossenen Änderungen sind in die Planunterlagen einzuarbeiten.

Die in der heutigen Sitzung vorgestellten Entwurfsunterlagen werden, unter Berücksichtigung der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als endgültiger Entwurf anerkannt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit der Niederschrift wird hiermit beglaubigt.

Prüm, 06. Januar 2026

Verbandsgemeindeverwaltung Prüm

Im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, positioned below the text 'Im Auftrag:'.

Ortsgemeinde Winterspelt

Aufstellung eines Bebauungsplans „Hinter Lenz“ in der Ortsgemeinde Winterspelt

hier: Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Mit Schreiben/E-Mail vom 05.09.2025 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) unter Fristsetzung bis zum 10.10.2025 am Verfahren beteiligt. Ebenso erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/E-Mail vom 05.09.2025 unter Fristsetzung bis zum 10.10.2025.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom 08.09.2025 bis einschließlich 10.10.2025.

Während der verschiedenen Beteiligungsverfahren gingen folgende Stellungnahmen ein:

Stellungnahme	3
1. E-Mail der GDKE – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Standort Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz vom 08.09.2025, markus.poschmann@gdke.rlp.de	3
2. E-Mail der BAIUDw – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn vom 08.09.2025, BAIUDBwlnfra3Toeb@bundeswehr.org , Az.: 45-60-00 / IV-1575-25-BBP	3
3. E-Mail des Forstamtes Prüm, Tettenbusch 10, 54595 Prüm vom 08.09.2025, Forstamt.Pruem@wald-rlp.de	4
4. E-Mail der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, Netzplanung, Eurener Straße 33, 54292 Trier vom 05.09.2025, christian-klaus.schmitt@westnetz.de , Az.: DRW / F-TP-BW	4
5. E-Mail der Handwerkskammer Trier, Loebstraße 18, 54292 Trier vom 10.09.2025, Iberens@hwk-trier.de , Az.: li / schi	5
6. E-Mail der Amprion GmbH, Asset Management, Bestandssicherung Leitungen, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund vom 10.09.2025, vanessa.schmidt@amprion.net .	5
7. E-Mail des LBM – Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Geschäftsbereich Verkehr, Fachgruppe VE IV – Schwertransporte, Eisenbahnen, Seilbahnen, Schifffahrt, Bereich Eisenbahnen, Friedrich-Erich-Ring 14-20, 56068 Koblenz vom 11.09.2025, Maja.Dietrich@lbn.rlp.de	5
8. E-Mail des Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel, Wetspark 11, 54634 Bitburg vom 16.09.2025, helmut.juengels@dlr.rlp.de , Az.: 604-0003#2025/0003	6
9. E-Mail der GDKE – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Gebietsreferent Außenstelle Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier vom 22.09.2025, Johannes.Dusend@gdke.rlp.de	6
10. E-Mail des DWD – Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service, Referat Liegenschaftsmanagement, Verwaltungsbereich SÜD – PB24 MS SÜD, Helene-Weber-Allee 21, 80637 München vom 23.09.2025, PB24.toeb@dwd.de , Az.: PB24/07.59.04/PB24RP_463-2025	7
11. E-Mail des LBB – Landesbetrieb Liegenschaft- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, Paulinstraße 38, 54292 Trier vom 24.09.2025, josef.otto@lbb.rlp.de , Az.: 700 77 4621-01.96-OTJO	8
12. E-Mail der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 4: Verbandsgemeindewerke, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm vom 25.09.2025, alfons.reusch@vg-pruem.de	8
13. E-Mail der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 14, Ref. BB2, Polcher Str. 15-19, 56727 Mayen vom 29.09.2025, T-NL-SW-Pti-14-Bauleitplanung@telekom.de	9
14. E-Mail des LBM – Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, Brunnenstr. 1, 54568 Gerolstein vom 25.09.2025, Brigitte.Meyer@lbn-gerolstein.rlp.de , Az.: 2025 IV 40	10
15. E-Mail des DFS – Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS Campus 10, 63225 Langen vom 30.09.2025, analgenschutz@dfs.de , Az.: V202502122	10
16. E-Mail des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz vom 02.10.2025, office@lgb-rlp.de , Az.: 3240-0840-25/V1	10
17. E-Mail der SGD Nord – Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier vom 06.10.2025, Karl-Heinz.Kinnen@sgdnord.rlp.de	12
18. E-Mail der KNE – Kommunale Netze Eifel AöR, Michelbach 1, 54595 Prüm-Niederprüm vom 02.10.2025, Wagner.Manuel@kne-web.de	12
19. E-Mail der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Verwaltung, Ref.26 / Bau, Technik, Energie, Ref. 14 / Raumordnung, In der Göbelwies 1, 54340 Bekond vom 07.10.2025, Natalie.Thiel-Petersen@lwk-rlp.de , Az.: 14.04.03	12
20. E-Mail der IHK – Industrie- und Handelskammer Trier, Geschäftsbereich Standortpolitik und Unternehmensförderung, Herzogenbuscher Straße 12, 54292 Trier vom 08.10.2025, ebel@trier.ihk.de	13
21. E-Mail der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Amt 06 – Bauen und Umwelt, Trier Str. 1, 54634 Bitburg vom 09.10.2025, kraus.christina@bitburg-pruem.de , Az.: 06-251335-09	13
22. E-Mail des Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel, Im Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues vom 10.10.2025, vermka-wem@vermkv.rlp.de , Az.: 1260-0001#2025/0203-0322 WEM3	23
23. E-Mail der SGD Nord – Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier vom 14.10.2025, Alexander.Geber@sgdnord.rlp.de , Az.: 342-WBB-232-34608/2025	23
24. E-Mail der Vodafone GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier vom 15.10.2025, koordinationsanfrage.de@vodafone.com , Az.: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01442954	25

Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Alternativ
<p>1. E-Mail der GDKE – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Standort Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz vom 08.09.2025, markus.poschmann@gdke.rlp.de</p> <p>Wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege.</p> <p>Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und die Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
<p>2. E-Mail der BAIUDw – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn vom 08.09.2025, BAIUDWInfra3Toeb@bundeswehr.org, Az.: 45-60-00 / IV-1575-25-BBP</p> <p>Vorbehaltlich bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentliche Belange keine Einwände.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	

3

<p>3. E-Mail des Forstamtes Prüm, Tettenbusch 10, 54595 Prüm vom 08.09.2025, Forstamt.Pruem@wald-rlp.de</p> <p>Aus Sicht des Forstamt Prüm bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplan „Hinter Lenz“.</p> <p>Forstliche Belange werden nicht berührt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Forstamts Prüm keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
<p>4. E-Mail der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, Netzplanung, Eurener Straße 33, 54292 Trier vom 05.09.2025, christian-klaus.schmitt@westnetz.de, Az.: DRW / F-TP-BW</p> <p>Im o.g. Bereich betreiben wir Niederspannungs-Freileitungsnetze.</p> <p>Als Anlage senden wir Ihnen Planunterlagen, in denen unsere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungen eingetragen sind, mit der Bitte, diese bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Durch Ab – und Auftragung von Erdmassen dürfen weder die Standsicherheit der Maststützpunkte beeinträchtigt noch die Sicherheitsabstände unterschritten werden.</p> <p>Die elektrische Versorgung der im Plangebiet vorhandenen Kunden erfolgt aus dem bestehenden Niederspannungsnetz. Eine Anschlussverstärkung oder Änderung des Bestandsanschlusses ist bisher nicht beantragt.</p> <p>Sollten Änderungen unserer Leitungen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen</p> <p>Werden unsere Belange in diesem Sinne beachtet, dann bestehen aus unserer Sicht gegen Ihre weiteren Planungen keine Bedenken.</p> <p><i>(Die der Stellungnahme beigefugte Plankarte ist im Anschluss der Tabelle als Anlage beigelegt.)</i></p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Westnetz GmbH unter Beachtung ihrer Belange keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	

4

<p>5. E-Mail der Handwerkskammer Trier, Loebstraße 18, 54292 Trier vom 10.09.2025, iberens@hwk-trier.de , Az.: li / schi</p> <p>Bezugnehmend auf Ihr vorgenanntes Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass gegen das o. g. Vorhaben unsererseits keine Bedenken erhoben werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Handwerkskammer keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
<p>6. E-Mail der Amprion GmbH, Asset Management, Bestandssicherung Leitungen, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund vom 10.09.2025, vanessa.schmidt@amprion.net</p> <p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Amprion GmbH keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen ebenfalls am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
<p>7. E-Mail des LBM – Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Geschäftsbereich Verkehr, Fachgruppe VE IV – Schwertransporte, Eisenbahnen, Seilbahnen, Schifffahrt, Bereich Eisenbahnen, Friedrich-Erich-Ring 14-20, 56068 Koblenz vom 11.09.2025, Maja.Dietrich@lbm.rlp.de</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem Bebauungsplan "Hinter Lenz" der Ortsgemeinde Winterspelt.</p> <p>Da an diesem Standort keine nichtbundeseigenen Eisenbahnen betroffen sind, bestehen gegen das Vorhaben aus eisenbahnrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich möglicher straßenrechtlicher Betroffenheiten verweisen wir auf die Zuständigkeit unserer regionalen Dienststelle LBM Gerolstein.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des LBM – Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Der LBM Gerolstein wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	

5

<p>8. E-Mail des Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel, Wetspark 11, 54634 Bitburg vom 16.09.2025, helmut.iuengels@dlr.rlp.de , Az.: 604-0003#2025/0003</p> <p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Erweiterung eines ortansässigen Gewerbebetriebes, für den eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche von lediglich 0,28 ha benötigt wird. Die Fläche wurde bereits vom Investor mit Zustimmung des Bewirtschafters erworben. Es ist daher davon auszugehen, dass die Fläche seitens des landwirtschaftlichen Betriebes nicht benötigt wird. Da zudem keine Projekte oder Planungen unseres Hauses für den betroffenen Bereich vorliegen, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
<p>9. E-Mail der GDKE – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Gebietsreferent Außenstelle Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier vom 22.09.2025, Johannes.Dusend@gdke.rlp.de</p> <p>In dem angegebenen Planungsbereich (siehe Karte) sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet. Daher haben wir keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]).</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der GDKE - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Außenstelle Trier keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen das die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen ist.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte in Koblenz wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p>	

6

	<p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
<p>10. E-Mail des DWD – Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service, Referat Liegenschaftsmanagement, Verwaltungsbereich SÜD – PB24 MS SÜD, Helene-Weber-Allee 21, 80637 München vom 23.09.2025, PB24.toeb@dwd.de , Az.: PB24/07.59.04/PB24RP_463-2025</p> <p>Im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung am o.g. Vorhaben. Die Belange des DWD sind nicht betroffen. Es gibt keine Einwände oder Bedenken.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des DWD – Deutsche Wetterdienst keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	

7

<p>11. E-Mail des LBB – Landesbetrieb Liegenschaft- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, Paulinstraße 38, 54292 Trier vom 24.09.2025, josef.otto@lbb.rlp.de , Az.: 700 77 4621-01.96-OTJO</p> <p>Im Bereich der aufgeführten Maßnahme befinden sich keine Liegenschaften des Landes, des Bundes oder der Gastreitkräfte, welche von der Maßnahme jetzt betroffen, und vom Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, zu betreuen sind.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Landesbetriebs Liegenschafts- und Baubetreuung keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
<p>12. E-Mail der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 4: Verbandsgemeindewerke, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm vom 25.09.2025, alfons.reusch@vg-pruem.de</p> <p>Zu den im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgelegten Planunterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Der Entwässerungsplanung gemäß vorliegendem Entwässerungskonzept des Büros HSI Consult stimmen wir zu.</p> <p>Die Schmutzwasserableitung kann über die in der K 106 bestehende Mischwasserkanalisation sichergestellt werden. Gegebenenfalls hat der Grundstückseigentümer das Schmutzwasser mittels privater Pump-/Hebeanlage in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplanes einmalige Beiträge für die Schmutzwasserbeseitigung gemäß Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Prüm fällig werden.</p> <p>Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird in den Hinweisen im Bebauungsplan (Ifd. Nr. 7) auf die im Entwässerungskonzept aufgezeigten Möglichkeiten der Bewirtschaftung des Niederschlagswasser an Ort und Stelle des Anfalls Bezug genommen. Die im Konzept beschriebenen Entwässerungsanlagen auf der zu überplanenden Fläche sind</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	

8

<p>vollumfänglich vom Grundstückseigentümer herzustellen und zu unterhalten. Die Verbandsgemeinde Prüm – Verbandsgemeindewerk – wird keine Anlagen für die Niederschlagsbewirtschaftung vorhalten. Für die Herstellung der Oberflächenentwässerungsanlagen hat der Grundstückseigentümer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Das Wasserecht ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ferner ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung des Eigentümers des Nachbargrundstücks in Form einer rechtlichen Absicherung (Grunddienstbarkeit im Grundbuch) für die Ableitung des Notüberlaufs der Mulde und den Anschluss des Drosselabflusses auf dessen Grundstück nachzuweisen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Konzept beschriebenen Maßnahmen vom Grundstückseigentümer herzustellen sind und eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen ist.</p> <p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
<p>13. E-Mail der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 14, Ref. BB2, Polcher Str. 15-19, 56727 Mayen vom 29.09.2025, T-NL-SW-Pti-14-Bauleitplanung@telekom.de</p> <p>Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB unter der folgenden E-Mail-Adresse: T-NL-SW-Pti-14-Bauleitplanung@telekom.de</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Telekom Deutschland GmbH keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	

9

<p>14. E-Mail des LBM – Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, Brunnenstr. 1, 54568 Gerolstein vom 25.09.2025, Brigitte.Meyer@lbm-gerolstein.rlp.de, Az.: 2025 IV 40</p> <p>Wir stimmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Winterspelt „Hinter Lenz“ zu.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Winterspelt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur K 106. Für diesen Einmündungsbereich sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) die erforderlichen Sichtflächen nach beiden Richtungen dauerhaft freizuhalten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des LBM – Landesbetrieb Mobilität Gerolstein keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
<p>15. E-Mail des DFS – Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS Campus 10, 63225 Langen vom 30.09.2025, analdenschutz@dfs.de, Az.: V202502122</p> <p>Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der DFS – Deutsche Flugsicherung GmbH keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
<p>16. E-Mail des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz vom 02.10.2025, office@lgb-rlp.de, Az.: 3240-0840-25/V1</p> <p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p>		

10

<p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter Lenz" von dem auf Blei verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Emilienberg" überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.</p> <p>Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.</p> <p>Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.</p> <p>Boden und Baugrund</p> <p>– allgemein:</p> <p>Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter F.1 werden fachlich bestätigt.</p> <p>- mineralische Rohstoffe</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p>Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter</p> <p style="text-align: center;">https://geoldg.lgb-rlp.de</p> <p>zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter</p> <p style="text-align: center;">https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter Lenz“ von dem auf Blei verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Emilienberg" überdeckt wird.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Planunterlagen ist bereits ein Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen des Geologiedatengesetz enthalten (vgl. Hinweis Nr. 3 unter den Textfestsetzungen).</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
---	--	--

<p>17. E-Mail der SGD Nord – Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier vom 06.10.2025, Karl-Heinz.Kinnen@sgdnord.rlp.de</p> <p>Von hier bestehen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Eine detaillierte Prüfung aller immissionsschutzrechtlichen Belange hat im Rahmen des späteren baurechtlichen Genehmigungsverfahrens für die gewerbliche Nutzung zu erfolgen. Notwendige immissionsschutzrechtliche Nebenbestimmungen können in dem entsprechenden Genehmigungsbescheid festgeschrieben werden, soweit erforderlich.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des SGD Nord – Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
<p>18. E-Mail der KNE – Kommunale Netze Eifel AöR, Michelbach 1, 54595 Prüm-Niederprüm vom 02.10.2025, Wagner.Manuel@kne-web.de</p> <p>Wir haben die Planungen geprüft.</p> <p>Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Wasserversorger keine Bedenken.</p> <p>Anregungen werden unsererseits nicht gegeben.</p> <p><i>(Die der Stellungnahme beigefugte Plankarte ist im Anschluss der Tabelle als Anlage beigefügt.)</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen das aus Sicht der KNE – Kommunale Netze Eifel AöR keine Bedenken oder Anregungen gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
<p>19. E-Mail der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Verwaltung, Ref.26 / Bau, Technik, Energie, Ref. 14 / Raumordnung, In der Göbelwies 1, 54340 Bekond vom 07.10.2025, Natalie.Thiel-Petersen@lwk-rlp.de, Az.: 14.04.03</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter Lenz“ der Ortsgemeinde Winterspelt bestehen aus Sicht der Landwirtschaft keine Bedenken.</p> <p>Durch die Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen kann es, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Die Emissionen sind hinzunehmen und den Landwirten dürfen hierdurch keine Nachteile entstehen.</p>	<p>Ein Hinweis auf die ggf. hinzunehmenden Geruchs- und Lärmmissionen ist bereits in den Planunterlagen enthalten (vgl. Hinweis Nr. 10 unter den Textfestsetzungen).</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
<p>20. E-Mail der IHK – Industrie- und Handelskammer Trier, Geschäftsbereich Standortpolitik und Unternehmensförderung, Herzogenbuscher Straße 12, 54292 Trier vom 08.10.2025, ebel@trier.ihk.de</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Der Aufstellung des Bebauungsplans "Hinter Lenz" in der Ortsgemeinde Winterspelt stehen seitens der IHK Trier keine Bedenken entgegen. Die Planung dient der Sicherung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes und schafft die Voraussetzungen für eine angestrebte bauliche Erweiterung. Dies begrüßen wir, zumal uns keine Hinweise auf eine mögliche Störung anderer Betriebe durch die Planung vorliegen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der IHK – Industrie- und Handelskammer keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich</p>	
<p>21. E-Mail der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Amt 06 – Bauen und Umwelt, Trier Str. 1, 54634 Bitburg vom 09.10.2025, kraus.christina@bitburg-pruem.de, Az.: 06-251335-09</p> <p>Zu dem von Ihnen mit Schreiben vom 05.09.2025, Az. Fb 2/Ha, übersandten Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes geben wir nach Anhörung der betroffenen Ämter unseres Hauses für die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm folgende zusammengefasste Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab:</p> <p>1. Bauwesen</p> <p>Aus baurechtlichen und städtebaulichen Gründen bestehen gegen das o.g. Bauleitplanverfahren keine Bedenken.</p> <p>Es wurde im Vorfeld die bauleitplanungsrechtliche Lösung der im Planungsbereich vorgesehenen Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes mit den zuständigen Fachstellen in unserem Hause besprochen, die Regelung über einen Bebauungsplan im Regelverfahren ist die Lösung, die auch unsererseits befürwortet wird.</p>	<p>Zu 1 – Bauwesen:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen das aus baurechtlichen und städtebaulichen Gründen keine Bedenken gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Prüm weist für das Plangebiet teilweise „Mischgebiet“ und teilweise „Flächen für die Landwirtschaft“ aus, letzteres umfasst jedoch nur einen kleinen Bereich des Plangebietes.</p> <p>Eine Änderung des FNP wäre dann erforderlich, wenn die Grundzüge der Planung des FNP betroffen sind. Handelt es sich lediglich um kleine Bereiche, die einbezogen werden und der FNP in seiner Gesamtheit nicht tangiert wird, kann auf ein förmliches Änderungsverfahren verzichtet werden. Dies ist unseres Erachtens der Fall.</p> <p>Die untere Landesplanungsbehörde hat zu diesem Thema gleichfalls eine Stellungnahme in ähnlicher Form abgegeben.</p> <p>Es genügt bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Hinter Lenz“ OG Winterspelt, wie gemäß der Begründung unter Ziffer 3.3. letzter Satz vorgesehen, wenn der FNP im Rahmen der Fortschreibung angepasst wird.</p> <p>2. Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Grundsätzlich bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine erheblichen Bedenken gegen die o.g. Planung, sofern die Eingriffe kompensiert, der Artenschutz beachtet und Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich an der Heckhalenfelder Straße in Winterspelt und verläuft z. T. in 2. Reihe hinter der bestehenden Wohnbebauung an der Heckhalenfelder Straße. Richtung Süden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.</p> <p>Die überplante Fläche stellt sich den Luftbildern nach als Ackerland genutzte landwirtschaftliche Fläche dar.</p> <p>Anregungen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde im Einzelnen:</p> <p>Textfestsetzungen zu 2 Maß der baulichen Nutzung:</p> <p>1. Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, flächig zu begrünen und zu bepflanzen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Eine Gestaltung der nicht überbauten Flächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z. B. Kies, Splitt, Schotter o. ä.), sonstigen Baustoffen (z. B. Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) ist nicht zulässig.</p> <p>Begründung: Gerade in Zeiten des zunehmenden Klimawandels und Klimabewusstseins sollte dem teilweise zu beobachtenden Trend zu „Schottergärten“ entgegengewirkt werden. Die Ortsgemeinde hat es in der Hand, entsprechende Vorgaben in den B aufzunehmen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2 – Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Naturschutzbehörde keine erheblichen Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Zu 2.1.: Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung entsprechend ergänzt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	
---	---	--

<p>Textfestsetzungen zu D Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zur Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:</p> <p>2. Kompensationsmaßnahme A1: Die Sträucher sind jeweils im Dreiecksverband zu pflanzen (Reihen- und Pflanzabstand 1,5 m). Alle 6 bis 10 m ist in unregelmäßigen Abständen ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.</p> <p>3. Die Textfestsetzung D ist dahingehend zu ergänzen, dass die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Pflegeschnitte sind zulässig, ein Auf-den-Stock-setzen ist auszuschließen. Bei Abgang sind die Pflanzen in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Wir empfehlen die Pflanzungen aus mindestens 5 verschiedenen Arten zu entwickeln, um eine naturnahe Ausprägung zu gewährleisten.</p> <p>4. Gebietsheimische und standortgerechte Gehölze des Herkunftsgebiets „Westdeutsches Bergland“ sind zu verwenden.</p> <p>Artenschutz</p> <p>5. Im Zuge der Planung ist vorgesehen ein Schuppen/einen Unterstand abzureißen. Um den Schutz möglicher Fledermausvorkommen sicher zu stellen und Verstöße gegen das Artenschutzrecht zu vermeiden, bitten wir die Textfestsetzungen gemäß den Vorgaben des § 24 Abs. 3 LNatSchG zu überarbeiten: „Mit den Abrissarbeiten ist bis zur ersten Frostperiode (November bis Ende Februar) zu warten. Vor Beginn der Bau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten ist das Gebäude auf das Vorkommen besonders geschützter Arten (insbesondere Fledermäuse) durch eine fachlich versierte Person (Fledermausgutachter) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) rechtzeitig vor Beginn der Bau- und/oder Abrissarbeiten mitzuteilen. Sind Vorkommen betroffen, ist der UNB ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.“</p> <p>Planzeichnung</p> <p>6. Die externe Kompensation sollte als kleiner Kartenausschnitt in die Planzeichnung aufgenommen werden. Hieraus wird deutlich, dass dem B-Plan eine externe Kompensation zugeordnet ist.</p> <p>7. Das Symbol zu der Ausgleichsmaßnahme A2 ist in die Legende zur Plandarstellung zu übernehmen.</p> <p>8. Wir regen an auch die Versickerungsmulde in die Planzeichnung zu übernehmen.</p>	<p>Zu 2.2.: Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu 2.3 und 2.4: Bei den Textfestsetzungen unter D wird ergänzt, dass die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Pflegeschnitte sind zulässig, ein Auf-den-Stock-setzen ist auszuschließen. Bei Abgang sind die Pflanzen in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei „zu verwendende Arten“ wird ergänzt: aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“.</p> <p>Zu 2.5: Die Anregung wird unter „Hinweise“ zu den Textfestsetzungen übernommen, da es sich um einen einmaligen Vorgang handelt, dem keine dauerhafte Gültigkeit zukommt.</p> <p>Zu 2.6 bis 2.8: Die Anregungen Nr. 6-8 werden in die Plankarte eingearbeitet.</p>	
--	--	--

<p>Biotopwertermittlung Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach Praxisleitfaden für den Eingriff in den Boden durch Versiegelung nach Biotopwertpunkten ist zu überarbeiten.</p> <p>Die Bilanzierung ist entsprechend anzupassen.</p> <p>9. Gemäß der Angaben in der Tabelle Ermittlung des Biotopwertes [BW] nach dem Eingriff im Geltungsbereich kann maximal eine Fläche von 4.431 m² vollversiegelt werden. Dies entspricht einer GRZ von 0,67. Diese GRZ entspricht nicht den Angaben aus den Textfestsetzungen sowie der Planzeichnung.</p> <p>10. Ein Feldgehölz (Ausgleichsmaßnahme A1 bzw. A2) in einer jungen Ausprägung (BW 13) entwickelt sich nicht unmittelbar. Gemäß PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (S. 18) ist für eine Entwicklungszeit von 5-10 Jahre ein time-lag von 1,2 anzusetzen.</p> <p>11. Für die Entwicklung eines naturnahen, arten- und strukturreichen Saums (KA/KB) mit einem Biotopwert von 16 ist neben der Anpflanzung von Sträuchern auch eine regionale Saatgutmischung (Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7) auszubringen. Außerdem ist ein time-lag von mindestens 1,2 (Entwicklungszeitraum 5-10 Jahre) anzusetzen.</p> <p>Gemäß Kapitel 8 des Umweltberichts zur Kompensation ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 9.264 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit soll mit Hilfe von externen Kompensationsmaßnahmen (hier Ersatzmaßnahmen) ausgeglichen werden. Hierfür sind 2 Ersatzmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>12. Auf der Fläche Gem. Winterspelt, Flur 7, Flurstück 19/2 soll mit der Ersatzmaßnahme E1 ein Waldmantel (AV1) mit einer Breite von 8 m entwickelt werden. Die Mindestbreite eines Waldmantels sollte jedoch bei 10 m, die des Krautsaumes bei 5 m liegen. Wir bitten darum die Breite des Waldmantels auf mindestens 10 m zu erhöhen, damit ein Waldmantel mit einem Biotopwert von 17 BWP angesetzt werden kann. Des Weiteren wurde auch keine Entwicklungszeit (time-lag) berücksichtigt. Hier ist vielmehr davon auszugehen, dass sich ein strukturierter, aus gestuften Vegetationszonen bestehender Übergang vom Wald zum Offenland in einem Zeitraum von 10-30 Jahren (time-lag von 1,5) entwickelt.</p> <p>13. Auf der Fläche Gem. Winterspelt, Flur 7, Flurstück 4 soll mit der Ersatzmaßnahme E2 ein ehemaliger Fichtenwald der freien Sukzession (AU2) überlassen werden. Auch hier wurde keine Entwicklungszeit (time-lag) berücksichtigt. Wir gehen davon aus,</p>	<p>Zu 2.9: Die GRZ bezieht sich auf den Teilbereich „Mischgebiet“, Umfang 5.539 m² (GRZ max. 0,8 = 4.431 m² überbaubar). Der Teilbereich „Private Grünflächen“ ist von der GRZ ausgenommen.</p> <p>Zu 2.10: Zum Hinweis „time-lag“ siehe unten zu 12.</p> <p>Zu 2.11: Auf eine Einsaat wird verzichtet. Es wird eine Selbstbegrünung durch Sukzession bevorzugt, weil mit dem natürlichen Standortpotential einschließlich temporärer Übergangsstadien die Biodiversität i.d.R. am besten gefördert wird. Zum Hinweis „time-lag“ siehe unten zu 12.</p> <p>Zu 12: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ersatzmaßnahmen dienen der Kompensation des Bodeneingriffs durch Versiegelung, nicht der Kompensation der Beseitigung wertvoller Biotope. Der Verlust von Ackerflächen und Nutzrasen ist für Biotopfunktionen nicht erheblich. Das Biotopwertverfahren kommt hier nur als zusätzlicher Indikator informell zum Einsatz. In der Bodenfunktionsbewertung BFD5L des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP sind im Kartenviewer die Böden sowohl im Baugebiet als auch bei der Ersatzfläche als geringwertig (2 von 5 Wertpunkten) eingestuft. In „Themenhefte Vorsorgendart Bodenschutz, Heft 5 – Kompensation des Schutzguts Boden in</p>	
--	--	--

<p>dass sich die Sukzessionsfläche in einer Entwicklungszeit von 5-10 Jahren (time-lag von 1,2) zu einem Pionierwald mit einem Biotopwert von 11 BWP entwickeln wird.</p> <p>Wir bitten darum die Bilanzierung entsprechend anzupassen.</p> <p>Externe Ausgleichsmaßnahme</p> <p>14. Mit Erreichen des sogenannten „33er-Standes“ nach Baugesetzbuch (Vorzeitige Planreife) ist die dauerhafte Flächenverfügbarkeit der vorgesehenen externen Kompensationsflächen für diese Zweckbestimmung sicherzustellen und nachzuweisen. Hierfür ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen Ortsgemeinde und Eifelkreis zur Sicherstellung der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme auf Gem. Winterspelt, Flur 7, Flurstück 4 und Flurstück 19/2 sowie die dingliche Sicherung der dafür benötigten Fläche (Grundbucheintrag oder Baulast) vorzulegen.</p> <p>Begründung: Im Aufstellungsverfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vollständig abzuhandeln (Grundlage für die rechtskonforme Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung nach § 1 a BauGB sowie § 18 Abs. 1 BNatSchG).</p> <p>Erfassung im Kompensationsflächenverzeichnis des Landes</p> <p>15. Mit Inkrafttreten B-Plans (bzw. mit Erreichen des sogenannten „33er-Stands“ nach BauGB) müssen vom Träger der Bauleitplanung oder durch einen von ihm beauftragten Dritten die Angaben nach § 3 Abs. 1 und 2 LKompVzVO zu Eingriff und Kompensation im digitalen Kompensationsverzeichnis des Landes (KSP) unter Beachtung der elektronischen Vorgaben nach § 6 entsprechend der Vorgaben der Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) vom 12.06.2018 (GVBl. S. 158) bereitgestellt und damit der Eintragungsstelle übermittelt werden.</p> <p>Begründung: Nach § 4 Abs. 5 Landeskompensationsverzeichnisverordnung sollen die Beteiligten des Eintragungsverfahrens auf ihre Pflicht zur Beibringung der eintragungspflichtigen</p>	<p>Planungs- und Genehmigungsverfahren“ desselben Amtes werden bei der Neuanlage von Feldgehölzen / Hecken Bodenwertgewinne beim Biotopentwicklungspotential aufgrund Extensivierung von 1,5 und beim Nitratrückhaltepotential von 1 angesetzt, in der Summe also bis 2,5 Stufen Aufwertung.</p> <p>Das heißt, eine Kompensation im Verhältnis von mindestens 1:1 ist gegeben. Die Maßnahmen A1+2 und E1+2 umfassen zusammen 4.011 m² gegenüber 2.626 m² (korrigiert statt 2.972 m²) zulässiger Neuversiegelung, das ist ein Flächenplus von 52%. Damit kann sogar der Berücksichtigung eines time-lags von 1,2 bis 1,5 entsprochen werden.</p> <p>Das Idealziel von einem 15m breiten Waldsaum ist aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nur auf einem Teilabschnitt erreichbar.</p> <p>Deshalb wird die Maßnahme als Feldgehölzpflanzung neu eingestuft und auf einem Biotopwert von 13 statt 17 WP reduziert. Die Bilanz bleibt auch nach dem Biotopwertverfahren positiv (+6.271 WP).</p> <p>Zu 14: Der Anregung wird gefolgt und unter Hinweisen aufgenommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 15: Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die Eintragungen ins Landeskompensationsflächenkataster werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen und bereitgestellt.</p>	
---	--	--

17

<p>Angaben frühzeitig schriftlich hingewiesen werden. Diese Pflicht resultiert aus § 4 Abs. 1 LKompVzVO in Verbindung mit § 10 Abs. 1 LNatSchG, wonach die Träger der Bauleitplanung alle erforderlichen Angaben digital zur Verfügung stellen müssen.</p> <p>3. Raumordnung und Landesplanung</p> <p>die Planfläche ist weitgehend von den übergeordneten Planungen bereits als Siedlungsfläche oder vergleichbar ausgewiesen, jedoch nicht vollumfänglich vom FNP umfasst.</p> <p>Der Einbezug der Flächen in den Siedlungsbereich kann im Rahmen der Berichtigung und Anpassung in einer der nächsten Teilfortschreibungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.</p> <p>Vor einer entsprechenden FNP-Anpassung sieht § 20 des Landesplanungsgesetzes grundsätzlich vorab die Durchführung einer landesplanerischen Stellungnahme als eigenständiges Verfahren vor.</p> <p>Bei Bebauungsplänen, die keine Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung haben oder nur von untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild sind, kann die zuständige Landesplanungsbehörde jedoch eine verkürzte Stellungnahme in einem vereinfachten Verfahren abgeben. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht; es wird auf ein vorgelagertes Verfahren verzichtet.</p> <p>Unsere Prüfung beschränkt sich auf die raumordnerischen und landesplanerischen Belange, eine Trägerbeteiligung führen wir sodann nicht durch.</p> <p>1. Vom Planungsvorhaben betroffene Ziele der Raumordnung nach:</p> <p>a) Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) mitsamt Teilfortschreibungen Gem. des LEP IV stellt sich die Planfläche als „landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus“ dar.</p> <p>Belange Freizeit, Erholung und Tourismus Z 134 Die Erholungs- und Erlebnisräume sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.</p> <p>b) Verbindlicher regionaler Raumordnungsplan, RROP (85/95)</p>	<p>Zu 3 – Raumordnung und Landesplanung:</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	
--	--	--

18

<p>Der Ortsgemeinde Winterspelt sind die besonderen Funktionen Erholung und Landwirtschaft zugeordnet.</p> <p>Besondere Funktion Erholung 2.2.2.5.1 In den fremdenverkehrlichen Entwicklungsorten soll insbesondere die Fremdenverkehrsinfrastruktur mit überörtlicher Bedeutung entwickelt werden. Bauleitplanung und Ortsbildgestaltung dieser Gemeinden haben der Erholungsfunktion in besonderer Weise Rechnung zu tragen. 2.2.2.5.3 Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung sollen ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Hierzu gehört die Bereitstellung eines ausreichenden und qualifizierten Unterkunfts- und Verpflegungsangebots ebenso wie der qualitative Ausbau allgemeiner Fremdenverkehrseinrichtungen und die Pflege des Ortsbildcharakters. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Fremdenverkehr besonders berücksichtigt werden.</p> <p>Besondere Funktion Landwirtschaft 2.2.2.6 Gemeinden, in denen der Landwirtschaft auch künftig eine hohe sozioökonomische Bedeutung zukommt, sind mit der besonderen Funktion Landwirtschaft auszuweisen. Über die Bauleitplanung ist die bauliche Entwicklung räumlich so zu lenken, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich Veredelung, gesichert bleiben.</p> <p>Land- u. forstwirtschaftlich sehr gut bis gut geeignete Nutzflächen (5.1) 5.1.1 Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen und Flächen, die aufgrund ihrer strukturellen Bedeutung für die Landwirtschaft in der Region erhalten bleiben müssen. 5.1.3 Die Vorranggebiete dürfen nur in unabwendbaren Fällen anderweitig in Anspruch genommen werden. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass sowohl die natürliche Eignungsgrundlage dieser Gebiete als auch deren wirtschaftliche Nutzbarkeit erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert wird. Die Siedlungstätigkeit hat sich den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft anzupassen.</p> <p>Immissionsschutz 5.6.2.1 Bei allen Planungsvorhaben sind die Belange des Immissionsschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken; dabei sind alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nutzen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	
--	---	--

<p>c) Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsplanes Region Trier, RROPneu 2024/E Mit Beschluss der Regionalvertretung der Region Trier zur Offenlage des Entwurfs für den Regionalplan Trier in der Version vom 26.09.2024 (RROPneuE 2024) sind die darin enthaltenen Ziele als „in Aufstellung befindliche Ziele“ bei der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 a i. V. m. Nr. 4 i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG).</p> <p>Der Ortsgemeinde Winterspelt sind hiernach weiterhin die besonderen Funktionen Freizeit/Erholung (F/E) und Landwirtschaft (L) zugewiesen. Zudem erhält sie die Zuweisung der besonderen Funktion Gewerbe (G).</p> <p>Besondere Funktion Freizeit/Erholung Z 45 Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung stellen aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und infrastrukturellen Ausstattung die Schwerpunkorte für die weitere touristische Entwicklung in der Region Trier dar. Diesen Gemeinden kommt daher die Aufgabe zu, ihre touristische Infrastruktur – angepasst an ihre individuellen Voraussetzungen und Möglichkeiten – zu erhalten und zu entwickeln. Dabei ist neben der qualitativen Sicherung des Beherbergungs- und Gastronomieangebotes, der Erhaltung und Pflege der historischen Bauwerke und landschaftsprägender Kulturdenkmäler sowie der Verbesserung der unterhaltungsbezogenen Freizeitinfrastruktur auch auf die Sicherung und Entwicklung der historischen Kulturlandschaften gemäß Landschaftsrahmenplanung sowie einer attraktiven Erholungslandschaft hinzu-wirken. Dies gilt in besonderer Weise in den Vorbehaltsgeländen für Erholung und Tourismus.</p> <p>Besondere Funktion Landwirtschaft Z 42 In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft kommt der Landwirtschaft auch für die innerörtliche Siedlungsstruktur eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Die örtliche Bauleitplanung ist daher so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben.</p> <p>Besondere Funktion Gewerbe Z 40 In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe ist eine zielgerichtete Gewerbe-flächenvorsorge seitens der Gemeinde erforderlich. Die örtliche Bauleitplanung ist so zu lenken, dass die Erhaltung der Gewerbebetriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	
--	---	--

<p>2. Beurteilung der Vereinbarkeit des Planungsvorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung</p> <p>Unter Punkt 3.2 sowie 5 (Immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit) der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt eine Prüfung bzw. Beurteilung der Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung. Die Darlegungen sind schlüssig, dem ist nichts hinzuzufügen.</p> <p>3. Zusammenfassung</p> <p>Die in dieser Stellungnahme angegebenen Ziele der Raumordnung (Z) sind zu beachten, sie entfalten Letztentscheidungscharakter. Ebenfalls müssen die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (RROPneu 2024/E) als sonstiges Erfordernis der Raumordnung in der Bauleitplanung berücksichtigt werden (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG). Abweichungen von den Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung in der Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen.</p> <p>Ebenfalls sind die Vorgaben der im Bauleitplanverfahren beteiligten weiteren Träger öffentlicher Belange und ggfs. Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der Nachbargemeinden zu beachten.</p> <p>Zusammenfassend kommen wir zu dem Ergebnis, dass das Planungsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung erfüllt und bei Beachtung der aufgeführten Anforderungen raumverträglich ist.</p> <p>4. Wasserrecht</p> <p>Wasserschutzgebiet/Gewässer</p> <p>Das o. g. Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und oberirdische Gewässer sind nicht von den Planungen betroffen.</p> <p>Niederschlagswasser</p> <p>Laut den vorliegenden Planunterlagen soll anfallendes Niederschlagswasser in flachen Rückhalteulden gesammelt und mittels Rigolen auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen das oben genannte Planungsvorhaben bestehen.</p> <p>Zu 4 - Wasserrecht: Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben kein Wasserschutzgebiet und oberirdische Gewässer betroffen sind.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	
--	---	--

<p>Wie in den Unterlagen beschrieben, ist die im Plangebiet vorherrschende Bodenart Lehm bzw. sandiger Lehm. Somit ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in vorgesehenen, flachen Mulden nur eingeschränkt möglich. Zur Versickerung müssen die Mulden dementsprechend groß dimensioniert sein.</p> <p>Die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Gemäß den eingereichten Planunterlagen ist vorgesehen, den Drosselabfluss aus den Mulden in ein bestehendes Drainagesystem einzuleiten. Hierbei ist zu beachten, dass Drainagesysteme ausschließlich der Bodenentwässerung dienen und nicht für die Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen sind. Eine derartige Einleitung ist daher unzulässig.</p> <p>Die Funktion eines Notüberlaufs kann durch eine schadlose, breitflächige Versickerung auf dem eigenen Grundstück sichergestellt werden. Die Ableitung von Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke ist unzulässig. Durch das geplante Vorhaben sind nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke auszuschließen, insbesondere im Hinblick auf mögliche Oberflächenabflüsse. Sollten Flächen Dritter für die Ableitung von Oberflächenwasser in Anspruch genommen werden, ist hierfür zwingend eine rechtliche Absicherung in Form einer Grunddienstbarkeit erforderlich.</p> <p>Die Entwässerung muss mit einem konkreten Entwässerungskonzept im anschließenden Baugenehmigungsverfahren thematisiert und mit der zuständigen Wasserbehörde im Vorfeld abgestimmt werden.</p> <p>Zuständige Behörde zur Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser ist ab einer abflusswirksamen Fläche von über 500 m² die obere Wasserbehörde, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier (vgl. § 19 Abs. 1 Nr. 2 a LWG).</p> <p>Für die Rechtskraft des Bebauungsplans muss eine geeignete und rechtmäßige Entwässerungslösung vorgehalten werden, um die abwasserseitige Erschließung des Vorhabens sicherzustellen.</p> <p>5. Brandschutz</p> <p>Gegen das o.a. Bauvorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn dieses entsprechend den vorgelegten Bauantragsunterlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wenn diese entsprechend den vorgelegten</p>	
---	---	--

<p>Zur Löschwasserversorgung muss in dem geplanten Gewerbegebiet eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundschutz zur Verfügung stehen.</p> <p>6. Sonstiges</p> <p>6.1. Wir bitten Sie, die vorstehenden Anregungen und Hinweise im weiteren Verfahren, insbesondere im Rahmen der erforderlichen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, zu beachten und zu berücksichtigen.</p> <p>6.2. Zur Vermeidung unnötiger Verzögerungen im weiteren Verfahren bitten wir darauf zu achten, dass die im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse vollständig in den Planunterlagen umgesetzt werden.</p>	<p>Bauantragsunterlagen und unter Berücksichtigung der genannten Punkte ausgeführt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussfassung: Die Planunterlagen werden aufgrund der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Eifelkreises angepasst.</p>	
<p>22. E-Mail des Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel, Im Viertel 24, 54470 Bernkastel-Kues vom 10.10.2025, vermka-wem@vermkv.rlp.de, Az.: 1260-0001#2025/0203-0322 WEM3</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Der Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter Lenz“ in der Ortsgemeinde Winterspelt stehen seitens des Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel keine Bedenken entgegen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der DFS – Deutsche Flugsicherung GmbH keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
<p>23. E-Mail der SGD Nord – Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier vom 14.10.2025, Alexander.Geber@sgdnord.rlp.de, Az.: 342-WBB-232-34608/2025</p> <p>Vom Plangebiet wird kein Wasserschutzgebiet, kein Oberflächengewässer und keine der im Bodenschutzkataster des Landes erfassten Bodenschutzzonen betroffen.</p> <p>Abwasserbeseitigung</p> <p>Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen das die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung mit den Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen ist.</p>	

<p>Schmutzwasser:</p> <p>Die Schmutzwasserbeseitigung ist gemäß Darlegung im Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros HSI (Juni 2025) mit Anschluss an das Entwässerungsnetz gesichert.</p> <p>Niederschlagswasser:</p> <p>Im Umweltbericht ist ausgeführt, dass die bestehende Versiegelung durch vorhandene Gebäude und Hofflächen ca. 1.110 m² + 695 m² teilversiegelte Fläche (Schotter) beträgt. Die geplante zusätzliche Überbauung / Neuversiegelung beträgt ca. 2.972 m².</p> <p>Eine Wasserhaushaltsbilanz ist noch vorzulegen. Zur Aufstellung der Wasserhaushaltsbilanz empfehlen wir die Anwendung des DWA-Merkblatts 102-4. Die Entwässerungsplanung muss auf den Ergebnissen der Wasserhaushaltsbilanz aufbauen. Sofern Wasserhaushaltsbilanzen oder Entwässerungsplanungen vorgelegt werden, bitten wir den Fachkundenachweis des Ingenieurbüros gemäß § 103 Abs. 1 LWG beizufügen.</p> <p>Im Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros HSI wird u. a. folgendes ausgesagt (Kursivschrift):</p> <p>Durch die Bemessung der Mulde auf ein Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von 50 Jahren und die Festlegung des Drosselabfluss auf ein einjähriges Niederschlagsereignis ist sichergestellt, dass sich durch die Bebauung keine Verschärfung der Abflusssituation gegenüber dem Bestand ergibt.</p> <p>Im Entwässerungskonzept ist dargelegt, dass eine reine Versickerung nicht möglich ist, so dass über eine Drossel Niederschlagswasser in eine Dränanlage eingeleitet werden soll. Im DWA-Regelwerk ist die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in eine vorhandene Dränanlage nicht vorgesehen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zunächst davon ausgegangen, dass die Wasserhaushaltsbilanz analog zur konkreten Planung der Abwasseranlagen erst im späteren wasserrechtlichen Verfahren und nicht bereits im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan vorzulegen ist, soweit die Anlage erlaubnispflichtig ist und die Wasserhaushaltsbilanz gefordert wird.</p> <p>Bis zur Vorlage der Unterlagen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erfolgt diesbezüglich eine Abstimmung mit der SGD Nord. Eine Anfrage hierzu wurde seitens des Verbandsgemeinde- werkes am 18.11.2025 an die SGD Nord gestellt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	
---	---	--

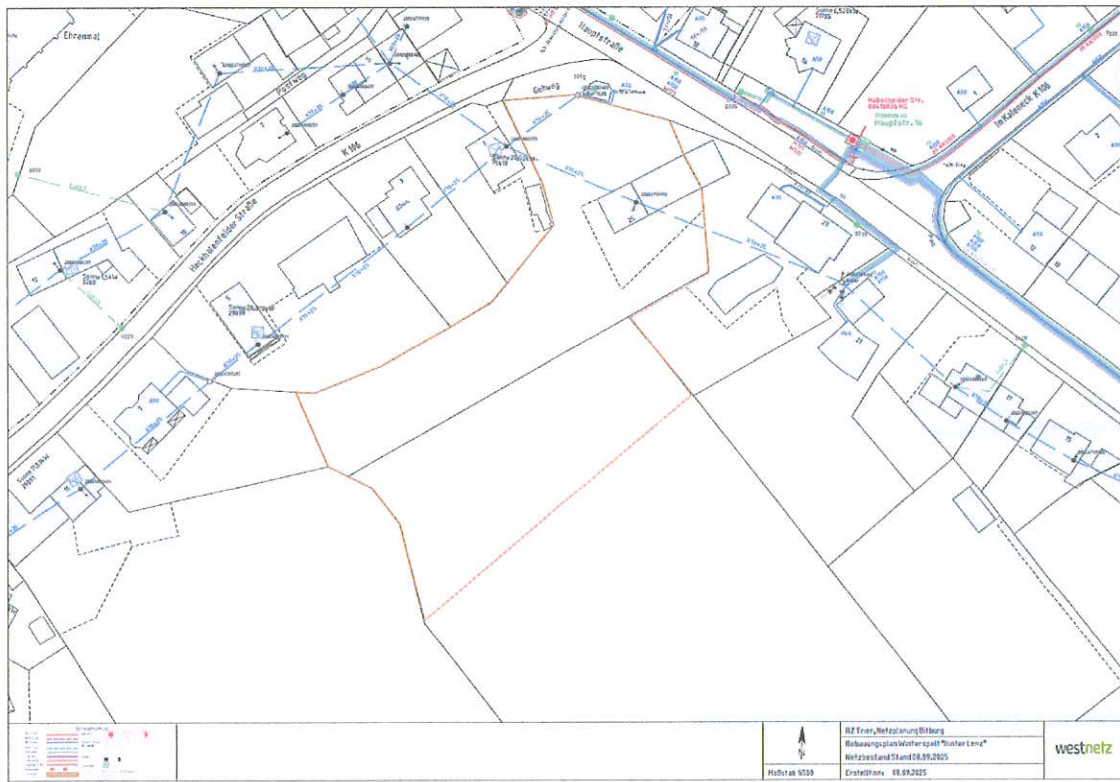
<p>Ob alternativ ein Drosselabfluss über einen neu verlegten Regenwasserkanal bis zu einer Einleitung Gewässer realisierbar ist, ist nicht beschrieben oder erörtert.</p> <p>Sofern im Rahmen der Fachplanung eine schadlose Versickerung vor Ort nachgewiesen werden kann - ggf. auch in Form einer Kombination über einen Muldenrückhalt mit anschließender Flächenversickerung - könnte nach Prüfung durch die Fachbehörde im Rahmen einer Einzelfallprüfung eine Zustimmung in wasserwirtschaftlicher Hinsicht evtl. möglich sein. Ob in diesem Fall auch Fragen zu Grunddienstbarkeiten oder eigentumsrechtliche Fragen zu klären wären, kann im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörde in der Bauleitplanung nicht behandelt werden. Aus unserer Sicht ist im Wasserrechtsverfahren auf das Schadenpotential bzw. auf Auswirkungen auf Unterlieger einzugehen und zu bewerten.</p> <p>Eine konkrete Bemessung von Abwasseranlagen war den Unterlagen nicht beigelegt. Eine Durchsicht und Bewertung im Bauleitplanverfahren sind nicht vorgesehen. Eine diesbezügliche Prüfung wird erst im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens durchgeführt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wird dahingehend überarbeitet, dass keine Einleitung des Drosselabflusses in eine Drainage vorgesehen wird, sondern über eine breitflächige Versickerung erfolgt, sofern der Unterlieger seine Zustimmung hierzu erteilt. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit dazu kann im Rahmen des späteren Wasserrechtsverfahrens erfolgen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussfassung: Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan wird aufgrund der Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, überarbeitet.</p>	
<p>24. E-Mail der Vodafone GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier vom 15.10.2025, koordinationsanfrage.de@vodafone.com, Az.: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01442954</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.09.2025.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	

25

<p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Hinweise ist nicht erforderlich.</p>	
--	--	--

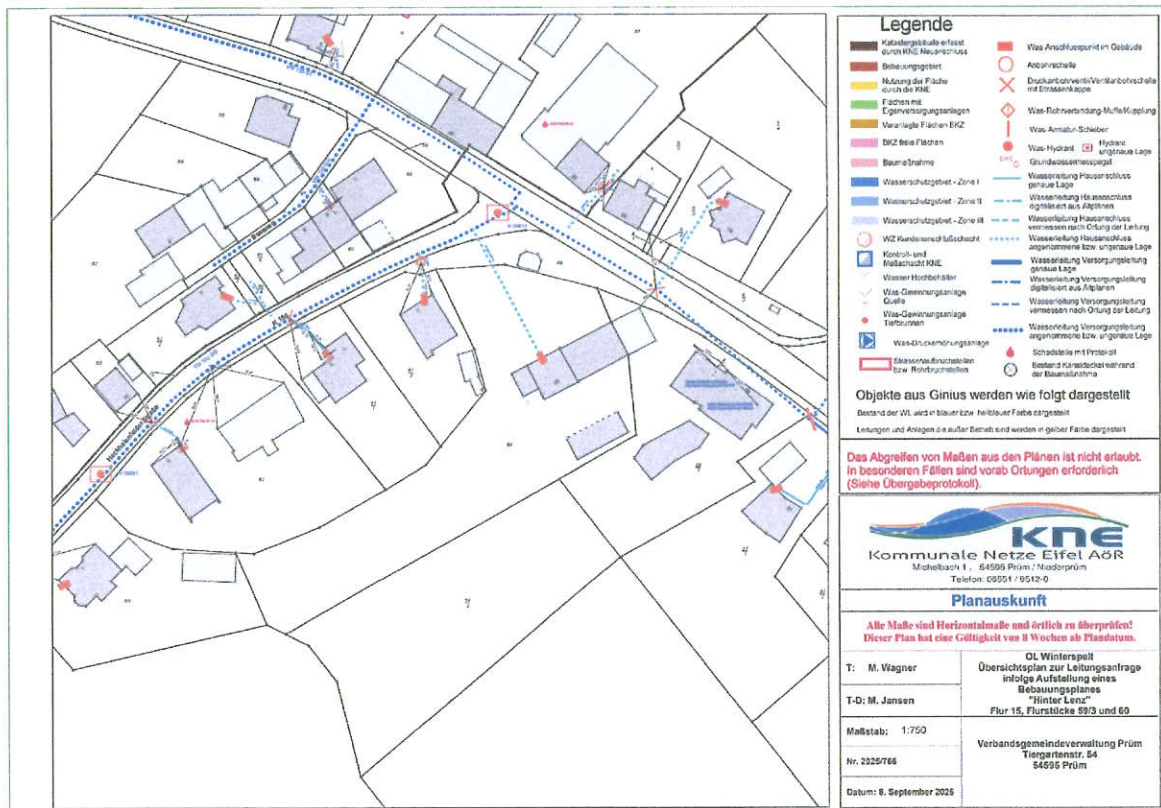
26

Anlage zur 4. Stellungnahme



27

Anlage zur 18. Stellungnahme



28

Bebauungsplan "Hinter Lenz" der Ortsgemeinde Winterspelt

Begründung Teil 1 – Städtebaulicher Teil



Stand der Planunterlagen Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 15.07.2025 zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB



Rosemarie Bitzigeio
Johannes Bitzigeio
Freie Architekten

Bearbeitung

Städtebauliche Konzeption



Plan-Lenz GmbH
Hahnplatz 23, 54595 Prüm
Tel. 06551-96 500 - 0
email info@plan-lenz.de

Inhalt

1	Anlass und Planungsvorhaben	4
2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
3.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Landesentwicklung	6
3.2	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung	6
3.3	Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	8
4	Auswirkung der Planung auf Siedlung und Infrastruktur	10
5	Immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit	10
6	Städtebauliche Konzeption	11
7	Planinhalt und rechtliche Festsetzungen	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Baugrenzen	14
7.4	Höhe der baulichen Anlagen	14
7.5	Höhenlage der baulichen Anlagen	14
7.6	Bauweise	15
7.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften	15
7.8	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	16
7.9	Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen	17
7.10	Umweltbezogene Hinweise	17
8	Umsetzung	18
8.1	Bodenordnung / Besitzverhältnisse	18
8.2	Technische Infrastruktur	18
8.3	Flächenbilanzierung und Kosten	18
9	Bebauungsplanung	19
9.1	Bestandteile des Bebauungsplanes	19
9.2	Bearbeitung	19
9.3	Planverfahren	19
10	Zusammenfassung	20

1 Anlass und Planungsvorhaben

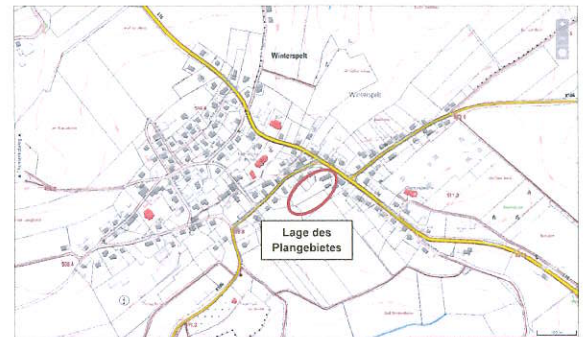
Im Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist der Gewerbebetrieb eines Holzhandels mit Lohn- und Rückarbeiten ansässig, dessen Lagerflächen für Holz und Maschinen sich hinter dem eigen genutzten Wohngebäude in Richtung Süden erstrecken.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen soll im Plangebiet eine Lagerhalle für die Unterbringung von Fahrzeugen und forstwirtschaftlichen Geräten (Größe der Halle ca. 18 m x 30 m) errichtet werden. Im Zuge der Neuerrichtung wird der hier vorhandene Schuppen / Unterstand (auf Flurstück 60, Flur 15) abgebrochen. Diese Fläche wird aber weiterhin als Lager- und Rangierfläche genutzt.

Die Ortsgemeinde Winterspelt hat bereits im Jahr 2023 im Rahmen einer Voranfrage ihre grundsätzliche Zustimmung zum Bauvorhaben und für die erforderliche Schaffung von Bau-recht auf der Fläche gegeben.

Für die baurechtliche Sicherung des Planungsvorhabens ist die Aufstellung eines qualifizier-ten Bebauungsplanes erforderlich.

Die folgende Übersichtskarte zeigt die Lage des Plangebietes in der Gemarkung Winterspelt.



Auszug aus der topografischen Karte für den Bereich der Ortslage Winterspelt mit (ungefährer) Lage des Plangebietes

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der „Hauptstraße“ und der „Heckhalenfelder Straße“ am südlichen Rand der Ortslage Winterspelt im Bereich „Hinter Lenz“ (Flurname).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 59/3 und 60 der Flur 15, Gemarkung Winterspelt mit einer Flächengröße von ca. 6.500 m² / 0,65 ha.

Das Flurstück 59/3 wird heute landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Auf Flurstück 60 befinden sich das Wohnhaus des Investors sowie Nebengebäude (tlw. aus ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung), die überwiegend gewerblich als Lagergebäude genutzt werden.

Die Flächen werden über die K 106 / „Heckhalenfelder Straße“ (Hausnr. 1a) erschlossen.

Die unbebauten Flächen des Flurstücks 60 werden im Bereich zwischen Wohngebäude und „Heckhalenfelder Straße“ private Grünflächen (Rasenfläche) genutzt, die rückwärtigen Grundstücksflächen dienen heute überwiegend als Lagerflächen für den Gewerbebetrieb.

Die Flächen erstrecken sich auf einer Höhe von etwa 492,5 m ü. NN am südwestlichen Plangebietsrand bis etwa 500 m ü. NN an der Zufahrt zur „Heckhalenfelder Straße“ bzw. 502,5 m am östlichen Rand des Plangebietes.

An das Plangebiet grenzt im Osten und Nordwesten die vorhandene Bebauung der Straßenzüge „Hauptstraße“ und „Heckhalenfelder Straße“, im Südosten und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.



Lage des Plangebietes im Bereich
„Hauptstraße“ / „Heckhalenfelder Straße“ in der Ortslage Winterspelt

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,65 ha, die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Mischgebiet	ca. 0,55 ha
Private Grünflächen	ca. 0,10 ha
Gesamtflächen im Plangebiet	ca. 0,65 ha

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesentwicklung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm LEP IV liegt der gesamte Bereich der Gemarkung Winterspelt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Die Flächen des Plangebietes liegen nicht in landesweit bedeutsamen Bereichen für Land- und Forstwirtschaft oder sonstigen im LEP IV definierten Bereichen.

Berücksichtigung der Belange von Erholung und Tourismus in der Planung:

Die Planung wirkt sich insgesamt kaum auf die Belange von Erholung und Tourismus aus. Mit der vorliegenden Planung sollen die Betriebsflächen des im Plangebiet ansässigen, nicht störenden Gewerbebetriebes durch die Ausweisung eines Mischgebietes gesichert werden. Vorgesehen ist hier auch die Errichtung einer Lagerhalle zur Unterbringung von Fahrzeugen und forstwirtschaftlichen Geräten (Größe der Halle ca. 18 m x 30 m, Gesamthöhe max. 10 m). Im Zuge der Neuerrichtung wird ein vorhandener Schuppen / Unterstand (auf Flurstück 60, Flur 15) abgebrochen.

Durch die bauliche Erweiterung der vorhandenen Gebäude im Plangebiet wird das Orts- und Landschaftsbild nur geringfügig verändert. Im Bebauungsplan wird die Einbindung neuer baulicher Anlagen in die umgebende Landschaft durch die Festsetzung von „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ vorgesehen.

Eigenart, Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft in der Umgebung Winterspelt werden gewahrt (vgl. LEP IV, Kapitel Freiraum, Erläuterungen zu G 85 und G 86, S. 108).

3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier 1985 (RROP 85/95)

Im geltenden Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier von 1985 sind die Flächen des Plangebietes als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Der Ortsgemeinde Winterspelt sind im RROP 85/95 die besonderen Gemeindefunktionen „Landwirtschaft“ und „Erholung“ zugewiesen.

Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier 2024 (RROPneu Entwurf/2024)

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans mit Stand 2024 sind die Flächen des Flurstücks 60 der Flur 15, Gemarkung Winterspelt, als Siedlungsflächen dargestellt. Für das südlich angrenzende Flurstück 59/3 der Flur 15 sind keine besonderen Zuweisungen getroffen. Im Entwurf des RROP von 2024 werden der Ortsgemeinde Winterspelt die besonderen Gemeindefunktionen „Freizeit / Erholung“, „Gewerbe“ und „Landwirtschaft“ zugewiesen.

Berücksichtigung der Belange „Freizeit / Erholung“ in der Planung:

Im Rahmen der besonderen Funktion „Freizeit / Erholung“ soll u.a. die landschaftliche Attraktivität im Umfeld der Gemeinden erhalten werden (vgl. Entwurf ROPneuE 2014, Erläuterung zu G 44, S. 33).

Der besonderen Funktion „Freizeit / Erholung“ wird insbesondere mit der Einbindung neuer Baukörper durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern am Rand des Plangebietes Rechnung getragen (vgl. Berücksichtigung der Belange Erholung und Tourismus aus LEP IV).

Berücksichtigung der Belange „Gewerbe“ in der Planung:

Die besondere Gemeindefunktion „Gewerbe“ hat die Ortsgemeinde Winterspelt vorrangig zur gemeinsamen Ausweisung eines Gewerbegebietes an der A 60 gemeinsam mit Bleialf / Großlangenfeld / Habscheid erhalten.

Die Ortsgemeinde Winterspelt kann aktuell keine Gewerbeflächen anbieten, die für die Umsetzung der Planung in Frage kämen. Im Plangebiet wird die Sicherung eines bereits ansässigen nicht störenden Gewerbebetriebes und der baulichen Erweiterung (Lagerhalle) angestrebt.

Berücksichtigung der Belange „Landwirtschaft“ in der Planung:

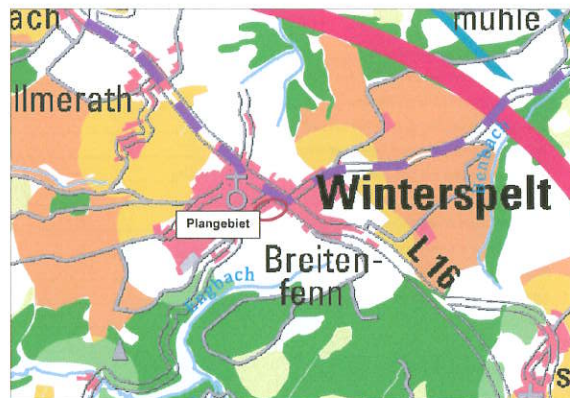
Das Flurstück 59/3 wird heute intensiv als Ackerfläche genutzt. Durch die Planung werden ca. 2.800 m² Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Ziel 42 im Entwurf des ROP besagt, dass die Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft „die Verpflichtung (haben), im Rahmen ihrer städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Planungen und Maßnahmen zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe beizutragen und ihnen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum sicherzustellen.“ (Auszug aus dem Entwurf zum ROP 2014 – ROPneuE, S. 31)

Es handelt sich hier weder um höfnähe Flächen noch schränkt die Überplanung der Fläche einen landwirtschaftlichen Betrieb im Bestand oder einer Entwicklungsmöglichkeit ein. Der Erwerb erfolgte mit Zustimmung des Landwirtes, der die Fläche bisher bewirtschaftet hat.

Die Bewirtschaftung der Flächen außerhalb des Plangebietes wird nicht beeinträchtigt, auch die Zuwegung zu diesen Flächen ist weiterhin gegeben.

Ein Konflikt mit den Interessen der Landwirtschaft wird daher nicht gesehen.



Auszug aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan Region Trier (RROPneu Entwurf/2024) im Bereich Winterspelt mit Lage des Plangebietes

3.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Winterspelt sind die überplanten Flächen des Bereiches „Hinter Lenz“ teilweise als Siedlungsflächen und teilweise als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Ein Konflikt mit den Zielen der Flächennutzungsplanung entsteht durch die Erweiterung von Mischbauflächen in diesem Bereich nicht.

Nach Vorabstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm kann aufgrund der geringfügigen Flächenveränderung auf eine Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie eine vorgeschaltete raumordnerische Prüfung verzichtet werden.

Die untere Landesplanungsbehörde teilte dazu am 05.06.2025 mit:

„Die Fläche ist weitgehend von den übergeordneten Planungen bereits als Siedlungsfläche oder vergleichbar ausgewiesen, jedoch nicht vollumfänglich vom FNP umfasst. Vor einer entsprechenden FNP-Anpassung sieht § 20 des Landesplanungsgesetzes grundsätzlich die Vorab-Durchführung einer landesplanerischen Stellungnahme als eigenständiges Verfahren vor. Bei Bebauungsplänen, die keine Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung haben oder nur von untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild sind, kann die zuständige Lan-

desplanungsbehörde jedoch eine verkürzte Stellungnahme in einem vereinfachten Verfahren abgeben."

Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht und auf ein vorgelagertes Verfahren verzichtet werden. Eine verkürzte Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde soll im Rahmen der regelmäßigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgegeben werden.

Der Einbezug der Flächen in den Siedlungsbereich kann im Rahmen der Berichtigung und Anpassung in einer der nächsten Teilfortschreibungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich der Ortslage Winterspelt und der Lage des Plangebietes

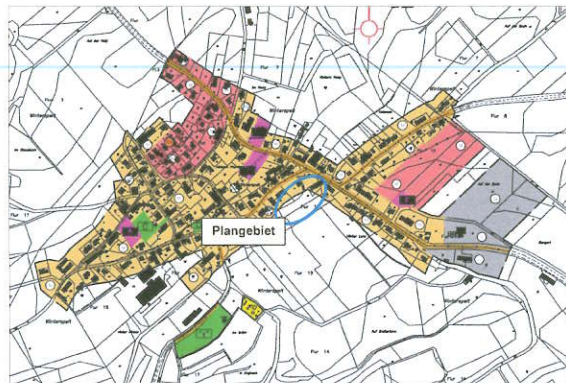
4 Auswirkung der Planung auf Siedlung und Infrastruktur

Die Auswirkungen der Planung auf die Siedlung und das Landschaftsbild sind insgesamt als gering einzustufen. Die Erweiterung der bereits vorhandenen Lagerflächen und gewerblich genutzten Nebengebäuden erfolgt im rückwärtigen Bereich zwischen „Hauptstraße“ und Heckhalenfelder Straße“, die von beiden Straßenzügen aus kaum einsehbar sind. Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am Ost- und Südostrand des Plangebietes werden die baulichen Anlagen zur freien Landschaft hin eingebunden, sodass auch die Fernsicht auf Lagerflächen und Gebäude (Lagerhalle) im Plangebiet minimiert wird.

5 Immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit

Im Plangebiet ansässig ist seit vielen Jahren ein Gewerbebetrieb für Holzhandel, Lohn- und Rückarbeiten mit derzeit drei Beschäftigten. Die gewerblich genutzten Teilflächen im Plangebiet dienen der Lagerung und Unterbringung von Holz sowie von forstwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen.

Die Flächen des Plangebietes werden mit Blick und Rücksicht auf die umgebenden Nutzungen als Mischgebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Winterspelt sind die umgebenden Siedlungsflächen ebenfalls als Mischbauflächen dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Ortslage Winterspelt mit Lage des Plangebietes

Im Mischgebiet wird ein vertragliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet, indem hier grundsätzlich nur *nicht störende Gewerbebetriebe* zulässig sind.

Die vorgesehene Nutzung im Plangebiet durch den ansässigen Betrieb stellt eine *nicht störende Gewerbe* dar. Auch für etwaige zukünftige andere Nutzungen sind die Anforderungen eines Mischgebietes einzuhalten.

In der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm zur sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind nach Nr. 6.1 folgende Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Mischgebieten genannt:

tags	60 dB(A)	von 6.00 – 22.00 Uhr
nachts	45 dB(A)	von 22.00 – 06.00 Uhr.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Für die vorgesehene Nutzung ist kein immissionsrechtliches Lärmgutachten erforderlich, da es sich hier nicht um ein produzierendes Gewerbe handelt. Lärmtechnisch werden daher nur die An- und Abfahrten zum Betriebsgebäude relevant. Diese beschränken sich auf die im Betrieb Beschäftigten, Kundenverkehr ist hier nicht zu erwarten.

Es gibt im Plangebiet selbst sowie an das Gebiet angrenzend keine potenziellen Immissionsquellen, die Auswirkungen auf die Bebauungsplanung haben. Es wird insgesamt von einer immissionsschutzrechtlich verträglichen Situation ausgegangen.

6 Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet soll ein bereits seit vielen Jahren ansässiger Gewerbebetrieb und die Errichtung einer Lagerhalle baurechtlich gesichert werden. Da die Genehmigung der neuen Lagerhalle nicht über das Verfahren einer Ergänzungssatzung bzw. Erweiterung der für die Ortslage geltende Klarstellungssatzung in Aussicht gestellt werden konnte, muss für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude (umgenutzter früherer landwirtschaftlicher Gebäudekomplex) sowie ein Unterstand (zur Lagerung von Geräten etc.).

Die Lagerflächen des Gewerbebetriebes befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich. Hier steht außerdem eine weitere Lagerhalle, die im Zuge der Errichtung der geplanten neuen Halle abgebrochen werden wird. Auch die neue Halle wird nur der Lagerung von Holz sowie forstwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen dienen.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden insgesamt weiterhin als Lager- und Rangierflächen genutzt.

Da für das geplante Vorhaben (Größe der neuen Lagerhalle ca. 18 x 30 m) das Flurstück 60 der Flur 15, Gemarkung Winterspelt, nicht ausreicht, wurde das angrenzende Flurstück 59/3 durch den Investor erworben.

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen des Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesen. Bei dem ansässigen Betrieb für Holzhandel, Lohn- und Rückarbeiten handelt es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb, der mit der umgebenden Mischgebietenutzung vereinbar ist.

Im Mischgebiet ist eine maximale Bebauung und Versiegelung von 60% erlaubt (GRZ 0,6), eine Überschreitung gemäß § 19 BauNVO (für Garagen, Stellplätze, Zufahrten) wird nicht ausgeschlossen (darf aber 80% Gesamtversiegelung nicht überschreiten).

Um eine zu starke Veränderung des Urgeländes zu verhindern, wird die Höhenlage baulicher Anlagen im Plangebiet festgelegt. Im nördlichen Bereich muss die Höhenlage der Gebäude zwischen > 500,5 m ü. NN und < 503,5 m ü. NN liegen, im südlichen Bereich zwischen > 497,5 m und < 500,5 m ü. NN.

Für Wohngebäude werden Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 35-40° vorgeschrieben. Die Festlegung orientiert sich am vorhandenen Gebäude und entspricht auch den Empfehlungen aus der Dorferneuerung für eine eifeltypische Bebauung.

Gewerbebauten sind mit geneigten Dächern und Dachneigungen von 10-25° auszuführen.

Am Südrand des Plangebietes liegt eine Fernwärmeleitung, für die eine 5 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird, die von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden muss.

Wo dies aus betriebswirtschaftlichen Gründen möglich ist, werden die rückwärtigen Mischbauflächen durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern eingebunden, um die Einsehbarkeit der neuen Lagerhalle aus der Fernsicht bzw. von den Nachbarbebauung an der „Hauptstraße“ aus zu minimieren (Maßnahmenfläche A 1).

Am westlichen Rand des Plangebietes wird die private Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen, wodurch hier keine Bepflanzung mit hohem Aufwuchs erfolgen kann (Maßnahmenfläche A 2).

Diese Flächen werden als private Grünflächen ausgewiesen.

Da der erforderliche Ausgleich für die neu entstehende Bodenversiegelung nicht innerhalb des Plangebietes vollständig erbracht werden kann, werden zusätzlich externe Maßnahmenflächen im Ihrental vorgesehen. Die detaillierte Beschreibung der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).



Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan

7 Planinhalt und rechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 6 BauNVO ein „Mischgebiet“ festgesetzt. Zulässig sind alle Nutzungen nach § 6 Absatz 2 BauNVO. Ausgeschlossen werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

Im Plangebiet sollen die bereits vorhandenen Nutzungen Wohnen und Gewerbe baurechtlich gesichert werden sowie die Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen ermöglicht werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird maßgeblich über das Maß der baulichen Nutzung bestimmt, welches den Rahmen für die Festsetzung der Bebauungsdichte vorgibt. Im Plangebiet werden hierfür die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO zugrunde gelegt.

Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 als Höchstmaß festgesetzt. Eine

Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO (bis zu einer max. Versiegelung von 0,8) ist zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

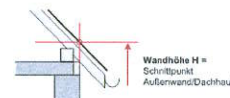
7.3 Baugrenzen

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster dargestellt. Außerhalb dieser Baufenster dürfen lediglich untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (z. B. Geräteschuppen, kleine Gartenhäuser o.ä.) gemäß § 14 BauNVO errichtet sowie Stellplätze und Zufahrten angelegt werden. Dies gilt jedoch nicht für Garagen und Carports.

7.4 Höhe der baulichen Anlagen

Im Plangebiet wird die Traufhöhe sowie die Gesamthöhe der Baukörper begrenzt. Bei Wohngebäuden wird die max. Traufhöhe auf 7,00 m sowie die max. zulässige Gesamthöhe auf 11,50 m begrenzt. Bei gewerblich genutzten Gebäuden beträgt die max. Traufhöhe 5,50 m und die max. zulässige Gesamthöhe 10,00 m.

Bei den Traufhöhen ist als oberster Punkt der Schnittpunkt der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut maßgebend, bei der Gesamthöhe der Baukörper jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.



Die zulässigen sichtbaren Trauf- und Gebäudehöhen dürfen auch an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten nicht überschritten werden.

7.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird durch Höhenkoten durch Höhenkoten in m ü. NN. für die Höhe der Erschließungsebene bzw. des Erdgeschosses (E = OKFFB Erschließungsebene) auf der Planzeichnung angegeben. Dabei wird die Höhenlage in zwei Bereiche untergliedert. Es wird festgesetzt:

Für den Bereich 1, der an die Hauptstraße / Heckhalenfelder Straße angrenzt:

E > 500,5 m und < 503,5 m ü. NN

Für den Bereich 2, der die rückwärtigen Grundstücksflächen des Flurstücks 60 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 59/3 umfasst:

E > 497,5 m und < 500,5 m ü. NN.

Mit der Einteilung in zwei Bereiche soll eine zu starke Veränderung des Ureländes durch Auf- und Abtragungen zur Errichtung baulicher Anlagen vermieden werden. Die Abgrenzung beider Bereiche untereinander wird in der Planzeichnung durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ / Kugelpunktlinie dargestellt.

7.6 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO eine „offene Bauweise“ festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften vorgegeben. Diese Festsetzungen zielen auf eine harmonische Einbindung der Gebäude und Freiflächen im Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild ab.

7.7.1 Dächer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden geneigte Dächer vorgeschrieben.

Für Wohngebäude sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 35 - 40° zulässig. Dies entspricht sowohl dem vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet als auch den Dächern der umgebenden Bebauung.

Für gewerblich genutzte Gebäude sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10 - 25° zulässig. Hier wird auf die funktionale Nutzung der Gebäude abgestellt.

Garagen sind entweder in der gleichen Dachform und Dachneigung des Wohngebäudes oder mit Flachdach zu errichten, die auch begrünt werden dürfen.

Aus ökologischen Aspekten ist eine Begrünung von Flachdächern zu empfehlen, diese wird aber nicht zwingend festgesetzt.

Für die Dacheindeckungen wird in der Textfestsetzung B 1 der Farbraum grau / anthrazit / schwarz / rotbraun vorgegeben. Die Eindeckungen dürfen nicht glänzen oder spiegeln, Bitumenrollbahnen und Wellplatten sind als Oberschicht ausgeschlossen.

Dachterrassen sind nicht zulässig, hingegen sind Dachverglasungen und Elemente zur Energiegewinnung erlaubt. Letztere dürfen nicht aufgeständert sein und müssen dem Dachverlauf folgen.

Diese Festlegungen dienen insbesondere einem harmonischen Siedlungs- und Ortsbild.

7.7.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf ein auf dem betreffenden Grundstück vorhandenes Gewerbe zulässig.

Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt insgesamt 3 m². Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes im umgebenden Siedlungsbereich.

7.7.3 Außenanlagen

Im Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung einer ebenen Baufläche zulässig. Um die Geländeveränderungen zu begrenzen, werden unter der Festsetzung 2.2.1 zur Höhenlage der baulichen Anlagen die Flächen des Plangebietes in zwei Bereiche eingeteilt. Hier wird jeweils eine Einschränkung der Höhenlage durch Vorgabe von Höhenkoten getroffen.

Einfriedigungen sind als Holz- oder Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig oder als freiwachsende bzw. geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,50 m. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Diese Festsetzungen dienen einem harmonischen Orts- und Landschaftsbild im umgebenden Bereich.

7.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die in der der Planzeichnung dargestellte 5 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) dient dem einer Fernwärmeleitung am südöstlichen Plangebietsrand. Die Fläche ist dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist, um spätere Wartungsarbeiten an Leitungen auch mit schwerem Gerät zu ermöglichen.

7.9 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Für den durch Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Bodeneingriff im Plangebiet sind geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ (Ausgleichsmaßnahme A 1) sind Gehölzpflanzungen zur Einbindung der Bauflächen vorzunehmen. Es dürfen nur heimische, standortgerechte Laubgehölze verwendet werden, die in der Festsetzung aufgeführt sind.

Innerhalb der Fläche A 2 werden gemäß Entwässerungskonzept (Anlage zum Bebauungsplan) Mulden-Rigolen-Systeme zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen. Hier sind keine Baumpflanzungen (tiefwurzelnde Bepflanzung) möglich. Es sind aber randlich um die Muldenflächen Bepflanzungen vorzunehmen, die die Verdunstung von Niederschlagswasser begünstigen.

Da die Kompensation des Bodeneingriffs innerhalb des Plangebietes nicht auskömmlich ist, müssen weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes als Ersatz umgesetzt werden.

Die in den Hinweisen unterhalb der Textfestsetzungen aufgeführten Ersatzmaßnahmen E 1 und E 2 beziehen sich auf Flächen innerhalb der Flur 7, Gemarkung Winterspelt im Bereich zwischen Ihren und der Heilenbacher Mühle (Flurstück 4 sowie 19/2 tlw.).

Auf Flurstück 19/2 tlw. (Maßnahme E 1) ist ein Waldsaum randlich zu einer Aufforstungsfläche zu entwickeln, das Flurstück 4 (Maßnahme E 2) ist insgesamt einer freien Gehölzsukzession ohne lenkende Eingriffe zu überlassen. Die Ersatzmaßnahmen sind durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Alle grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) ausführlich dargestellt und erläutert.

7.10 Umweltbezogene Hinweise

Hier wird zunächst die externe Ausgleichsmaßnahme E1 sowie deren formalrechtliche Sicherung dargelegt.

Zudem werden Hinweise zum Umgang mit Boden und Baugrund und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aufgeführt, ebenso zu Bestimmungen des Denkmalschutzes, zur Landwirtschaft und zum Klimaschutz.

Diese Hinweise sind als fachrechtliche Vorgaben bei der Planung und Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten.

8 Umsetzung

8.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz des Investors. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8.2 Technische Infrastruktur

Wasser- und Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom sowie der Telekommunikation ist über die örtlichen Netze sichergestellt.

Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung von Schmutzwasser aus dem Plangebiet erfolgt durch den vorhandenen Anschluss an den Kanal in der Heckhalenfelder Straße.

Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist eine private Rückhaltung vorzusehen, die im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan beschrieben ist (Anlage zum Bebauungsplan).

Vorgesehen ist ein kombiniertes Mulden-Rigolen-System mit zwei Mulden am Westrand des Plangebietes innerhalb der Fläche A 2 mit gedrosselter Ableitung des Überlaufs und Anschluss an eine bestehende Drainageleitung auf Flurstück 64 der Flur 15. Zur Erhöhung der Verdunstung können und sollen die Mulden randlich bepflanzt werden (Pflanzen mit hoher Transpirationsrate).

8.3 Flächenbilanzierung und Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes setzen sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	Teilfläche	Fläche gesamt	Anteil
Mischgebiet		5.539 m²	84 %
Private Grünflächen		1.034 m²	16 %
davon Anteil Ausgleichsmaßnahmen A 1	308 m²		
davon Anteil Ausgleichsmaßnahmen A 2	427 m²		
Flächen im Plangebiet gesamt		6.573 m²	100 %

+ Ersatzmaßnahme E 1 auf Flurstück 19/2 tlw. der Flur 7, Gemarkung Winterspelt	2.255 m²
+ Ersatzmaßnahme E 2 auf Flurstück 4 der Flur 7, Gemarkung Winterspelt	1.020 m²

Alle entstehenden Kosten für diesen Bebauungsplan werden vom Investor der Planung getragen.

9 Bebauungsplanung

9.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planurkunde) sowie die Begründung (Teil 1) mit Umweltbericht (Teil 2) mit Anlagen. Das Konzept zur Entwässerung des Plangebietes ist Anlage zum Bebauungsplan.

9.2 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Mai 2021 verwendet. Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

9.3 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Hinter Lenz“ wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates Winterspelt am 15.07.2025 gefasst. In gleicher Sitzung wurden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form der Offenlegung der Planunterlagen in der Zeit vom ... bis einschließlich ... Mit Schreiben vom ... wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Fristsetzung bis zum ... gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt.

Am ... hat der Ortsgemeinderat über die Stellungnahmen aus den durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren beraten und entschieden sowie die Einleitung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die formliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung der Planunterlagen in der Zeit vom ... bis ... Die formliche Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie

der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ... unter Fristsetzung bis zum ...

Über die während dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates Winterspelt am ... beraten und entschieden. In gleicher Sitzung wurde der Sitzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

10 Zusammenfassung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinter Lenz“ ist der Gewerbebetrieb eines Holzhandels mit Lohn- und Rückarbeiten ansässig, dessen Lagerflächen für Holz und Maschinen sich hinter dem eigen genutzten Wohngebäude in Richtung Süden erstrecken.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen soll im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Lagerhalle für Holz sowie die Unterbringung von forstwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen errichtet werden.

Für die Sicherung des Betriebes sowie die geplante bauliche Erweiterung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Im Plangebiet wird die Ausweisung eines Mischgebietes vorgenommen. Zudem werden landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf externen Flächen im Ihrental festgelegt.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung im Plangebiet hergestellt und rechtlich gesichert werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Hinter Lenz“ der Ortsgemeinde Winterspelt

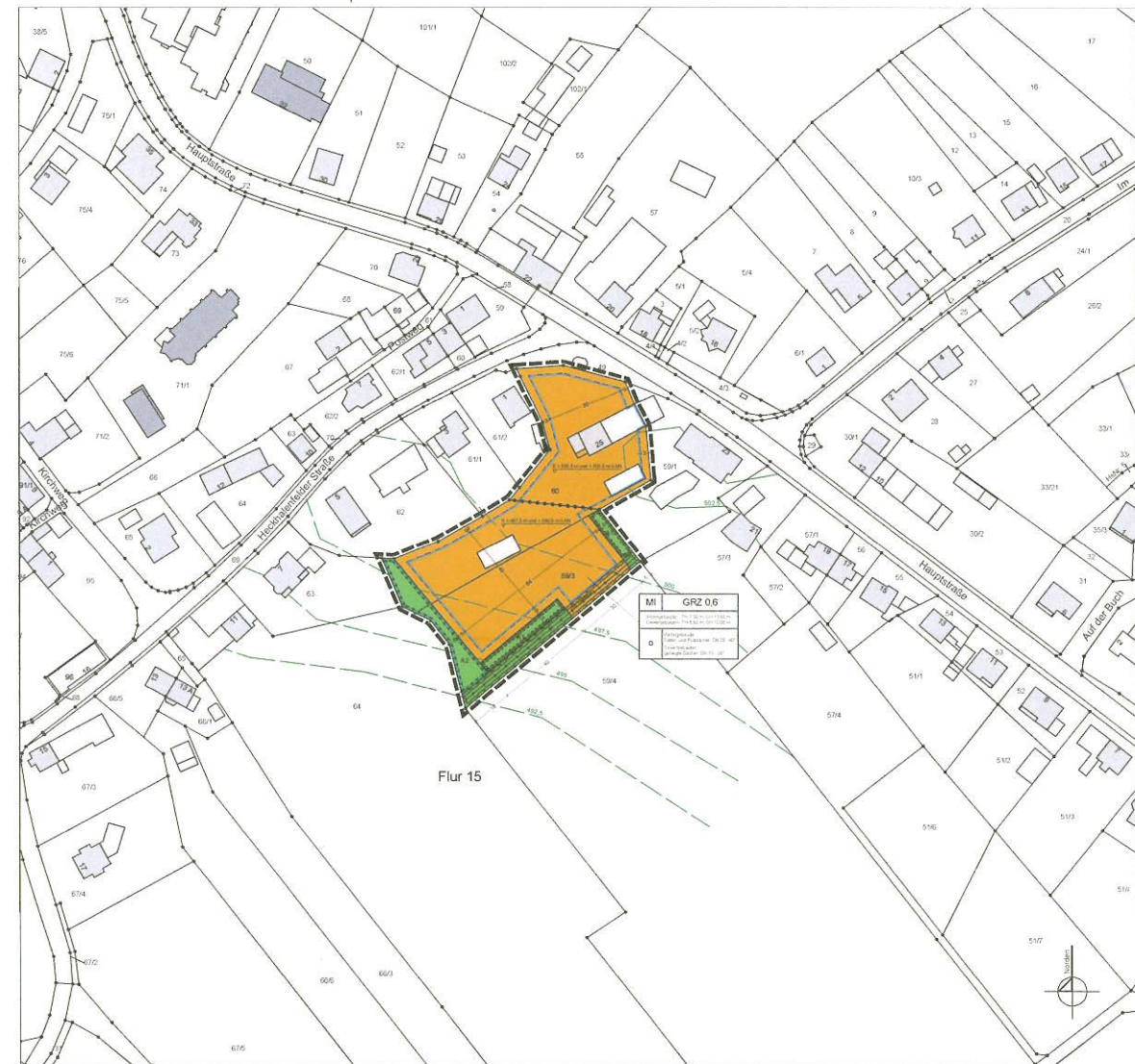
Winterspelt, den _____,

(Unterschrift Ortsbürgermeister Henkes)

Bebauungsplan "Hinter Lenz" der Ortsgemeinde Winterspelt

Lageplan Maßstab 1: 1.000

Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der PlanV © GeoBasis-DE / LVermGeo RP 2002-10-15, Stand der Planunterlagen: 05 / 2021



Legende zur Plandarstellung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - M Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und 10 sowie Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 sowie Abs. 6 BauGB)
 - private Grünflächen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) hier: Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlagen baulicher Anlagen
 - Fernwärmeleitung, unterirdisch und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 sowie Abs. 6 BauGB)
 - Höhenlinien
 - Höhentage baulicher Anlagen über NN

Die Planzeichnung erfüllt die Anforderungen des § 1 PlanV.

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
offene Bauweise	max. Gebäudehöhe über NN
offene Bauweise	Dachformen Dachneigung

Textfestsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 6 BauNVO ein „Mischgebiet“ (M) festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Absatz 2:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürgergebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schenks- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen werden:

- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig, Anlagen der Fremdwerbung sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, als Höchstmaß wird festgesetzt:

GRZ 0,60

Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist zulässig.

Hinweise/Erläuterung zur Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasserundurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

2.1.1 Baugrenzen

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ-Werte nicht ausgeschöpft werden können.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) sowie Stellplätze und Zufahrten können auch außerhalb der Außenmaße des auf-gehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachtraufe maßgebend, bei der Gesamthöhe der Baukörper jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale sichtbare Traufhöhe sowie die Gesamthöhe der Baukörper dürfen nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

Wohngebäude:

maximal sichtbare Traufhöhe 7,00 m, maximal zulässige Gesamthöhe 11,50 m

Gewerblich genutzte Gebäude:

maximal sichtbare Traufhöhe 5,50 m, maximal zulässige Gesamthöhe 10,00 m

Bei den Traufhöhen ist als oberster Punkt der Schnittpunkt der Außenmaße des auf-gehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachtraufe maßgebend, bei der Gesamthöhe der Baukörper jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.

2.2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird jeweils durch Höhenkoten in m ü. NN für die Höhe der Erdgeschosses bzw. des Erdgeschosses (= OHFF Erdgeschosses) auf der Planzeichnung angegeben. Es wird festgesetzt:

für den Bereich 1: E > 500,5 m und < 503,5 m ü. NN

für den Bereich 2: E > 497,5 m und < 500,5 m ü. NN

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 68 Abs. 1 und Abs. 6 LBauGB)

1. Dächer

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind geneigte Dächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:

für Wohngebäude: Sattel- und Pultdächer mit DN 35 - 40°

für gewerblich genutzte Gebäude: geneigte Dächer mit DN 10 - 25°

Garagen sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Wohngebäudes oder mit Flachdach zu errichten. Flachdächer dürfen auch geneigt werden.

Für die Dachdeckung sind Materialien in den Farben grau / anthrazit / schwarz / rot braun zulässig (z. B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine, vorverleibter Stehfalzziegel, Trapezziegel). Die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Blumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden. Dachrinnen sind unzulässig. Dachversärgen, Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. Elemente zur Energiegewinnung dürfen nicht aufgedeckt sein und müssen dem Dachverlauf folgen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung als Hinweis auf ein auf dem betreffenden Grundstück vorhandenes Gewerbe zulässig.

Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt insgesamt 3 m². Die Anlagen dürfen nicht blendend, zudem sind Leuchtbekleimungen unzulässig.

3. Außenanlagen

Im Geltungsbereich sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen zur Herstellung einer ebenen Baufläche zulässig.

Einfriedigungen sind als Holz- oder Metallzäune (max. 1,00 m hoch) oder als freiwachsende bzw. geschnittene Hecken (max. 1,50 m hoch) aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

C Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Leitung Fernwärme) sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

D Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zur Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 BauGB)

Kompensationsmaßnahme A 1

Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (A1) im Baugelände sind Laubbäume (max. Abstand 8 m) oder Sträucher (max. Abstand 1,5 m = 50 Pflanzen pro 100 m²), auch Mischungen zu pflanzen. Pflanzqualität: Heister.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Mineralische Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Zu verwendende Arten:

Baumarten: Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelnestlinde (Prunus avium), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Birke (Betula pendula), Eiche (Quercus robur), Zitterpappel (Populus tremula)

Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Wildrosen (Rosa canina s. a.), Kornelrösche (Cornus mas), Schneeball (Viburnum opulus und lantana), Salweide (Salix caprea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenrösche (Lonicera xylosteum)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Beteiligungsverfahren	Ausfertigung und Bekanntmachung
Die Ortsgemeinde Winterspelt hat am 15.07.2025 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.	Die Veröffentlichung dieses Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB wurde am 14.09.2025 beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung, dem Umweltbericht sowie dem Entwicklungsplan und dem Beschluss der Ortsgemeinde vom ... gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... einschließlich ... im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter https://www.pruem.de/verbandsgemeinde-ortsbauaufstellungsplanung-raumordnung-veroeffentlicht . Zudem war der Entwurf im Geoportal RP unter https://www.geoportal.rlp.de einzusehen. Zusätzlich hat der Bebauungsplanentwurf im gleichen Zeitraum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Veröffentlichung und Auslegung wurden am ... mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gem. § 4 (2) BauGB unter Fristsetzung bis zum ... beteiligt.	Die öffentliche Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes ist der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 178) - Planzeichnungsverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2011 (BGBl. I S. 1802) - Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2015 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 125), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 Nr. 58) - Verkehrsmittelverkehrsverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1026), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 Nr. 323) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2011 (BGBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 Nr. 323) - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch § 64 und §§ 64 a-d und Anlage durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 356) - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475) - Landesplanungsgesetz (LPVG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 285) - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287) - Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 356) - Landesstrahlenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LSchG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch § 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473) - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
Winterspelt, den ... Edgar Henkes, Ortsbürgermeister	Winterspelt, den ... Edgar Henkes, Ortsbürgermeister	Winterspelt, den ... Edgar Henkes, Ortsbürgermeister
Frühzeitige Beteiligungsverfahren Gem. § 3 (1) BauGB wurde der Öffentlichkeit frühzeitig im Verfahren beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Offenlage der Unterlagen in der Zeit vom ... bis zum ... statt. Gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom ... unter Fristsetzung bis zum ... am Verfahren beteiligt. Ebenso erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB.	Satzungsbeschluss Der Ortsgemeinderat Winterspelt hat am ... den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zuletzt gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Inkrafttreten Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (1) BauGB erfolgte am ... mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeit bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Teigelstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Winterspelt, den ... Edgar Henkes, Ortsbürgermeister	Winterspelt, den ... Edgar Henkes, Ortsbürgermeister	Winterspelt, den ... Edgar Henkes, Ortsbürgermeister

Kompensationsmaßnahme A 2

Innere Fläche A 2 ist eine randliche einreihige Bepflanzung der Versickerungsmulden mit Sträuchern (max. Abstand 1,5 m) = 100 Pflanzen) vorzunehmen sowie eine Krautsukzession im Zentrum der Flächen.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Mineralische Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Zu verwendende Arten:
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Wildrosen (Rosa canina s. a.), Kornelrösche (Cornus mas), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenrösche (Lonicera xylosteum)

Befestigungen

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind vorrangig wasserundurchlässige Beläge zu verwenden, sofern diese nicht aus betrieblichen Gründen wasserundurchlässig ausgebildet werden müssen. Geeignet sind z. B. offenkantige Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. a. (Maßnahme M1).

Bereits befestigte Flächen (Stand: 05 / 2025) dürfen im Bestand erhalten bleiben, bei Neuanlage / Erweiterung von Befestigungen sind ebenfalls wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.

Rodung und Rückschnitt von Gehölzen

Ein Rückschnitt oder ein Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BImSchG ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

E Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen A1 und A 2 sind innerhalb eines Jahres nach Bezug der geplanten neuen Gebäude bzw. neuen baulichen Anlagen umzusetzen.

F Hinweise

Ersatzmaßnahme E 1

Randlich an die vorhandene Auferstufungsfläche auf Flurstück 18 der Flur 7, Gemarkung Winterspelt, ist auf Flurstück 19/2 der Flur 7, Gemarkung Winterspelt auf einer Fläche von mind. 2.250 m² entsprechend der Plandarstellung und Beschreibung im Umwelt- nicht ein Waldraum zu entwickeln. In der Fläche sind folgende Arten (Pflanzenabstand 2 m untereinander = 25 Pflanzen pro 100 m²):
Feldahorn (Acer campestre), Weißdorn (Crataegus spec.), Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Eberesche (Sorbus aucuparia). Pflanzqualität: Heister.

Die Zwischenräume der Pflanzung sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Ersatzmaßnahme E 2

Verzitt auf Wiederanpflanzung der Flurstücke 4 der Flur 7 Winterspelt (Flächengröße 1.000 m²). Freie Gehölzsukzession ohne lenkende Eingriffe.

Die Fläche des Flurstücks 4 der Flur 7, Gemarkung Winterspelt ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Boden- und Erdarbeiten, Baugrund

1. Grundsätzlich werden bei Neubauprojekten objektbezogene Baugrunderkundungen bzw. die Erschließung eines Baugrunderkundungs- / Geotechnischen empfohlen. Die einschlägigen DIN Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 10515 zu berücksichtigen.

2. Nach dem geotechnischen Radonmessungen angraben, um eine evtl. punktförmig vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. evtl. planmäßige Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.

3. Nach dem Geologiedatensatz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzugehen. Für die An- zeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geolog.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

4. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 19515, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschieben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Fol. gungung zuzuführen.

5. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchlich-visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Tier umgehend zu informieren.

6. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.

Niederschlagswasser

7. Für das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Fläche A 2 im Planungs- bet ein private Rückhaltung herzustellen. Die erforderliche Anlagendimensionierung und Empfehlungen zur Ausführung sind dem Entwurfskonzept (Anlage zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

8. Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauch- wasserentwässerung etc. ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Dies gilt auch für die Mitbenutzung von Wasser (Brauchwasser).

Denkmalschutz

9. Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungsgepflicht für archaische Funde bzw. Befunde gemäß §§ 16 - 19 DSchG RLP.

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Fundstellen durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landschaftsbildung, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel. 0651-9774-0, landesmuseum-trier@ttr.de) mündlich oder schriftlich anzu- zeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisver- waltung des Eifelkreises Wittlich-Prüm (Tel: 06561-15-0, info@ttr-pruem.de) der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen. Diese leisten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalbehörde weiter.

Anzeigegepflicht ist der Finder, der Eigentümer des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigete, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

Landwirtschaft

10. Durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Felder und im Bereich landwirtschaftlicher Betriebsstellen kann es betriebliche und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

Klimaschutz

11. Die Anbringung von Photovoltaikanlagen sowie die Verwendung von versickerungs- fähigen Belägen mit hoher Wasserdurchlässigkeit wird aus Gründen der deutlich erkennbaren Klima- und Energieeffizienz empfohlen.

12. Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie, die Gebäude entsprechend orientiert auszurichten.

Auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen sollte verzichtet werden.



Lage des Plangebietes

Bebauungsplan "Hinter Lenz" der Ortsgemeinde Winterspelt

Planfestsetzung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 15.07.2025 zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB