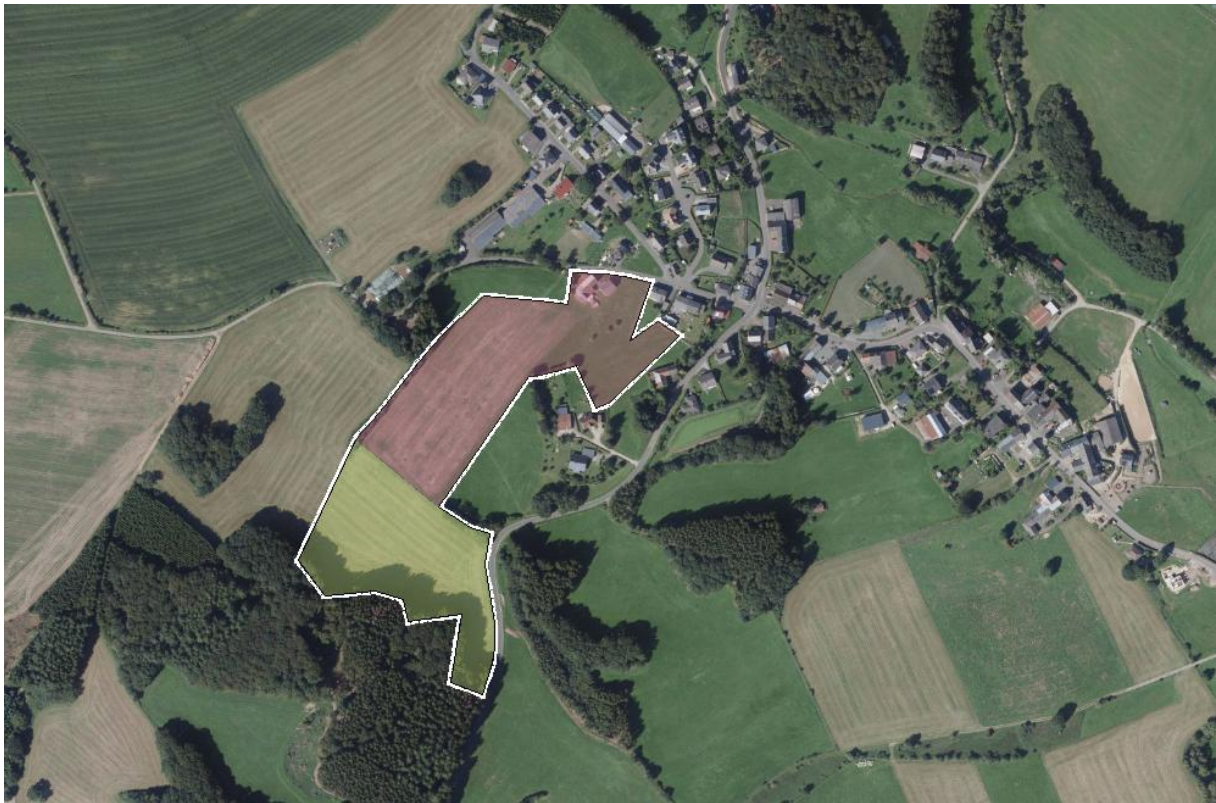


Bebauungsplan „Im Bongert“ der Stadt Prüm - Stadtteil Weinsfeld

Begründung Teil 1 – Städtebaulicher Teil



**Beschreibung des
Vorhabens**

Ausweisung von Wohnbauflächen südwestlich
der Ortslage Weinsfeld

**Stand der
Planunterlagen**

Fassung gemäß Beschluss des Stadtrates vom 16.09.2025
zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB

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	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
3.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung	5
3.2	Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	8
3.3	Auswirkung der Planung auf Siedlung und Infrastruktur	9
4	Immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit	10
5	Städtebauliche Konzeption	11
6	Planinhalt und rechtliche Festsetzungen	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage der Gebäude	15
6.4	Anzahl der Wohneinheiten	15
6.5	Bauweise	15
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Gestaltungsvorschriften	16
6.7	Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen	17
6.8	Leitungsrechte und Duldungsvorschriften	18
6.9	Hinweise	18
7	Umsetzung	19
7.1	Bodenordnung / Besitzverhältnisse	19
7.2	Technische Infrastruktur	19
7.3	Flächenbilanzierung und Kosten	20
8	Bebauungsplanung	21
8.1	Bestandteile des Bebauungsplanes und Anlagen	21
8.2	Bearbeitung	21
8.3	Planverfahren	21
9	Zusammenfassung	22

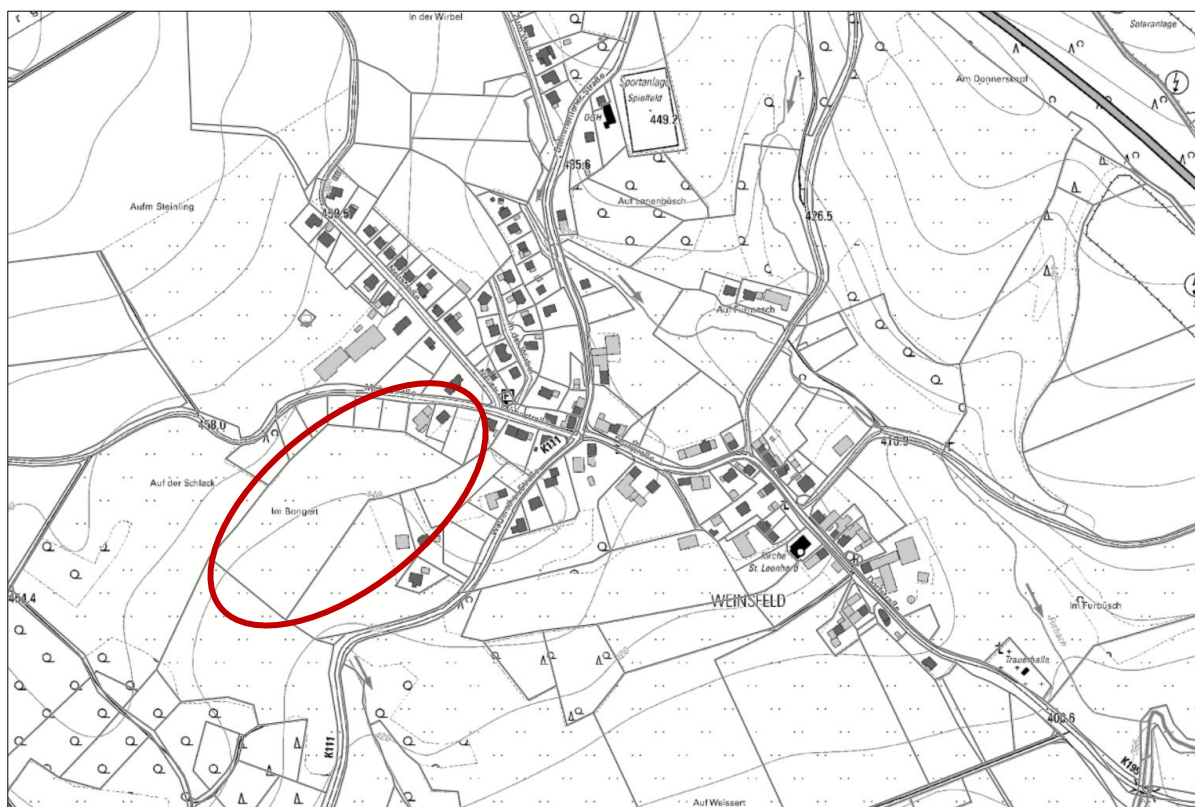
1 Anlass und Planungsvorhaben

Der Investor, die Fa. Kohl-Projekt GmbH, beabsichtigt, im Stadtteil Weinsfeld der Stadt Prüm neue Wohnbauflächen zu entwickeln und zu erschließen, da der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Prüm und den umliegenden Stadtteilen stetig steigt und momentan nicht genügend Bauflächen zur Verfügung stehen. Angestrebt wird die Erweiterung der Ortslage Weinsfeld um 28 Wohnbauflächen.

Die Stadt Prüm und dabei auch alle Stadtteile stehen seit Jahren unter enormem Entwicklungsdruck, dabei fehlen vor allem Wohnbauflächen. Die Stadt Prüm hat daher für die hier angefragten Flächen im Stadtteil Weinsfeld eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen. Aufgrund dieser Untersuchung haben bereits einige Bauwillige Anfragen zum Grundstückskauf gestellt. Der Investor möchte nun in Abstimmung mit der Stadt Prüm das neue Wohngebiet erschließen und vermarkten.

Die Machbarkeitsstudie wurde weiter ausgearbeitet und ein städtebaulicher Vorentwurf erstellt. Auf dieser Basis wird nun die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Bebauungsplanung durchgeführt.

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



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

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

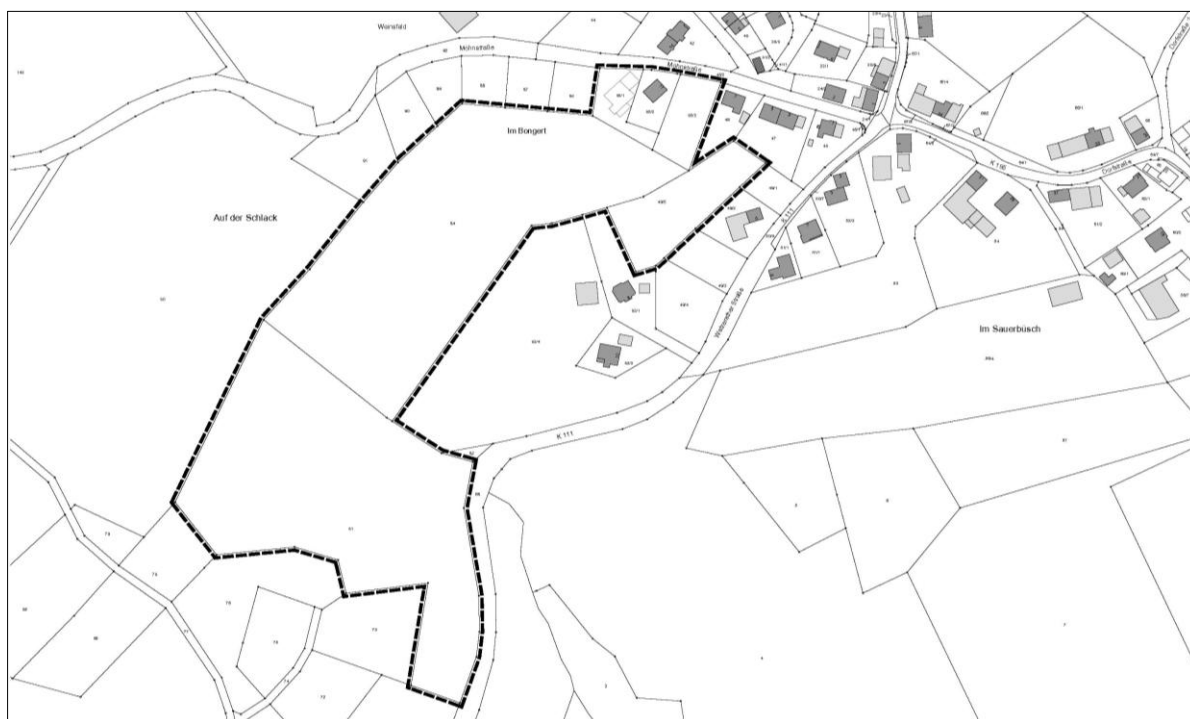
Das Plangebiet liegt zwischen der „Möhnstraße“ und der „Watzerather Straße“ am südwestlichen Rand der Ortslage Weinsfeld im Bereich der Flur „Im Bongert“.

Der Geltungsbereich umfasst Flurstücke 49/5, 81, 84, 85/1, 85/2 und 85/3 der Flur 51, Gemarkung Weinsfeld. Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von ca. 5,4 ha, wobei das Flurstück 81 mit einer Größe von ca. 2,3 ha nur für Ausgleichsmaßnahmen und für die Wasserwirtschaft genutzt wird. Der für die Entwicklung von Wohnbauflächen überplante Bereich hat somit eine Größe von etwa 3,1 ha.

An das Plangebiet grenzen im Norden die „Möhnstraße“, im Osten die vorhandene Bebauung in „Möhnstraße“ und „Watzerather Straße“ sowie Freiflächen an. Im Süden und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an und im Westen Heckenstrukturen und ein kleines Waldstück. Die Flächen des späteren Wohngebietes erstrecken sich auf einer Höhe von etwa 433 ü. NN am südlichen Eck des Plangebiets bis etwa 447 m ü. NN am nördlichen Eck, das an die „Möhnstraße“ grenzt. Die Flächen haben ein durchschnittliches Quergefälle von 6,5% und sind damit für Bebauung gut geeignet.

Die Flächen wurden bis vor kurzem überwiegend als Ackerflächen landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet. Aktuell ist Grünland eingesät.

Am Nordrand des Plangebietes befindet sich ein Gebäudekomplex mit ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung an der Möhnstraße auf Flurstück 85/1 der Flur 51. Die Bausubstanz der landwirtschaftlichen Nebengebäude ist in schlechtem Zustand und nicht mehr erhaltenswert, dementsprechend wird das Gebäude abgebrochen. Das Wohngebäude des Anwesens auf Flurstück 85/2 bleibt erhalten. Das Grundstück wurde bereits in drei Einzelgrundstücke aufgeteilt (85/1-3), die alle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen.



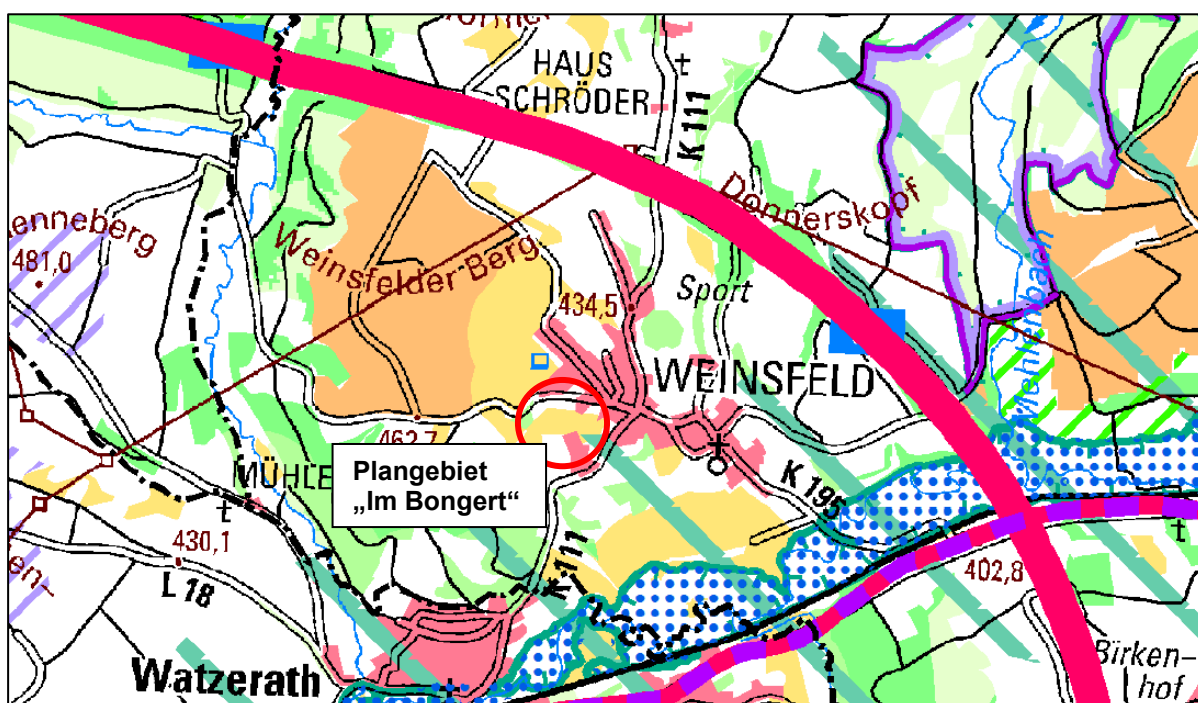
Lage des Plangebietes am Südwestrand der Ortslage Weinsfeld

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung

Landesentwicklungsprogramm LEP IV und Regionaler Raumordnungsplan der Region Trier

Gem. LEP IV wird die Planfläche als „landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus“ dargestellt. Entsprechend berücksichtigt die vorliegende Planung die Vorgaben und Ziele zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“, die „Belange des Freiraumschutzes“ und die „Belange von Freizeit, Erholung und Tourismus“.



Auszug aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Z 31 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i.S. des § 35 BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Z 34 Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen gem. BauNVO hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Berücksichtigung in der Planung

Wegen mangelnder Verfügbarkeit anderer Flächen gibt es zum Plangebiet in Weinsfeld keine Standortalternativen. Die Stadt Prüm hat versucht, Flächen zu erwerben, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Erweiterungsflächen zum Baugebiet „In der Wirbel“ sowie am süd-östlichen Ortsrand als mögliche Erweiterungsflächen dargestellt sind. Dies war allerdings seit Jahren nicht möglich. Nun hat sich die Chance ergeben, Flächen im Südwesten der Ortslage zu erwerben. Die Weiterentwicklung dieser Flächen stellt eine sinnvolle Dorfentwicklung und Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar; die Flächen können räumlich und funktional an die bestehenden Siedlungsbereiche im Norden und Osten angebunden werden.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Stadt Prüm wird im Parallelverfahren entsprechend geändert, es gibt einen Flächentausch von insgesamt (Wohnbauflächen am nordwestlichen Ortsrand / Erweiterungsflächen zum Baugebiet „In der Wirbel“- Fläche 1) von etwa 1,66 ha sowie im Südwesten der Ortslage im Bereich „Im Sauerbüsch“ (Fläche 2) mit einer Flächengröße von ca. 1,13 ha. Damit werden insgesamt ca. 2,79 ha Wohnbauflächen zugunsten der Neuausweisung herausgenommen.

Das neue Plangebiet umfasst 3,09 ha, damit gibt es zur Tauschfläche einen geringfügigen Überhang von 0,3 ha, dieser ergibt sich im Wesentlichen aus der Grundstücksgröße des Flurstücks 84.

Belange des Freiraumschutzes

G 85 Freiräume sollen als unverzichtbare Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zur Bewahrung der Eigenart, des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft erhalten und aufgewertet werden. See- und Flussufer sollen im Außenbereich von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt ebenso für landschaftlich wertvolle Hänge und hangnahe Höhenlagen.

G 86 Unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll flächensparend und umweltschonend erfolgen.

Berücksichtigung in der Planung

Die geplante Nutzungsform als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) beeinträchtigt Funktionen des Naturhaushalts nur bedingt. Den größten Eingriff stellen Grabungen für Leitungen und Fundamente und die Versiegelung durch Gebäude und Zuwegung dar. Die Inanspruchnahme von Flächen für diese Maßnahmen erfolgt so sparsam wie möglich.

Um die dennoch unvermeidbaren Beeinträchtigungen auszugleichen, wird zum einen die vorhandene Baumhecke am westlichen Plangebietsrand belassen und zum anderen Gehölzpflanzungen auf Ausgleichsflächen vorgenommen (siehe Umweltbericht). Die Gehölzanpflanzungen stellen aus ökologischer Sicht mittel- bis langfristig eine Verbesserung zum derzeitigen Acker- und Intensivgrünland dar. Zudem können durch die Ausweisung des Gebiets in Weinsfeld andernorts Ausweisungen vermieden werden, wo gegebenenfalls mit stärkeren Betroffenheiten auf die Freiraumfunktionen zu rechnen ist.

Belange von 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.

Berücksichtigung in der Planung

Die Planung wirkt sich insgesamt kaum bzw. nicht negativ auf die Belange von Erholung und Tourismus aus. Die Flächen des Plangebietes sind durch Grünstrukturen und Waldflächen gut in die umgebende Landschaft eingebunden, damit ist die Einsehbarkeit aus der Umgebung nur gering.

Die Stadt Prüm und insbesondere der Stadtteil Weinsfeld will das Thema „Baugestaltung und Baukultur“ im alten Ortskern und auch in den jüngeren Baugebieten weiter nach vorne bringen und setzt in der Gesamtgestaltung in diesem Gebiet auf gute Architektur wie auch auf eine gute Grüngestaltung. Insgesamt wird hier auf eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung des Stadtteils Weinsfeld Wert gelegt.

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

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)

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz schreibt in ihrer Stellungnahme in der Raumverträglichkeitsprüfung: „Die Ackerzahlen liegen zwischen 44 und 48, was guten bis sehr guten Böden in der Region entspricht, weshalb die Flächen im Entwurf des regionalen Raumordnungsplans Trier als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche in der o.g. Größenordnung auf sehr guten Böden werden die Belange der Agrarstruktur tangiert. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen die o.g. Ausweisung.“

Berücksichtigung in der Planung:

Der Erwerb der Flächen durch den Investor erfolgte mit der Zustimmung des Landwirts, der die Flächen bisher bewirtschaftet hat. Daraus lässt sich schließen, dass er bzw. sein Betrieb auf diese Flächen nicht angewiesen ist. Es gibt auch derzeit keine Hinweise darauf, dass sich auf dem ehemaligen Hof, zu dem die Flächen gehören, ein neuer Betrieb ansiedeln könnte, der die Flächen nutzen möchte.

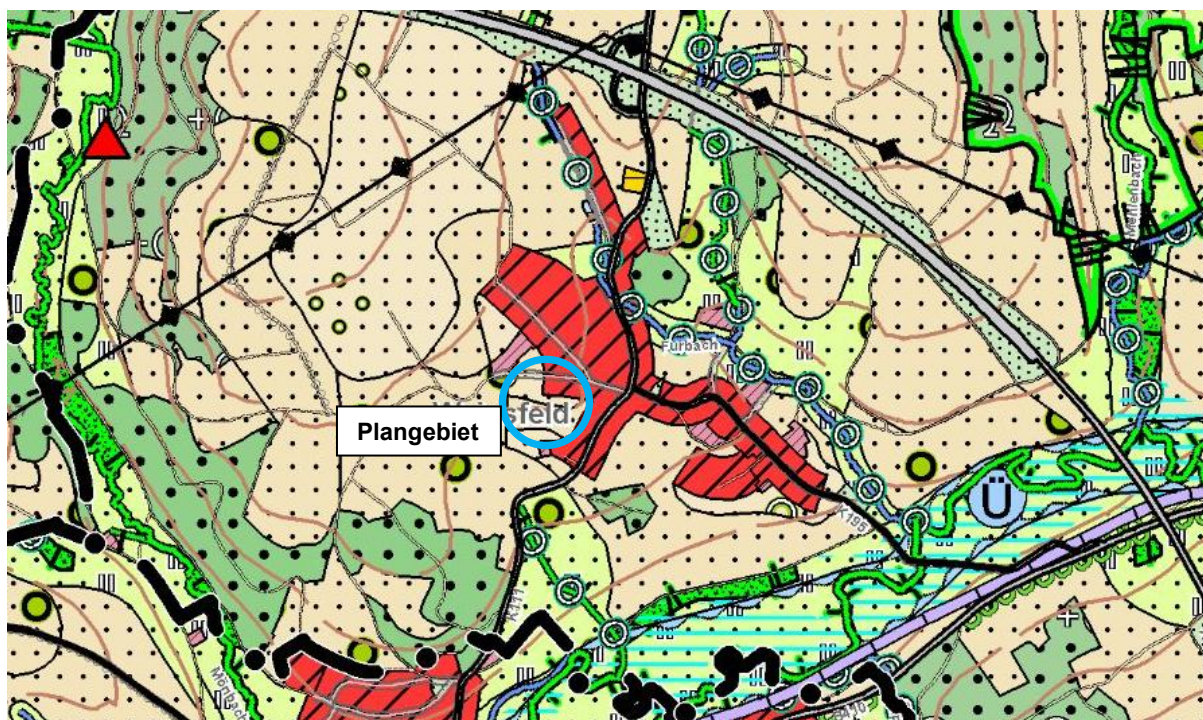
Des Weiteren schränkt die Überplanung der Fläche keinen landwirtschaftlichen Betrieb im Bestand oder einer Entwicklungsmöglichkeit ein. Die Bewirtschaftung der Flächen außerhalb des Plangebietes wird nicht beeinträchtigt, auch die Zuwegung zu diesen Flächen ist weiterhin gegeben. Insgesamt werden lediglich Flächen für eine sinnvolle Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen und die Flächen zu den weiterhin bewirtschafteten

landwirtschaftlichen Flächen so abgegrenzt, dass sich hieraus keine negativen Auswirkungen für die umgebende Landwirtschaft ergeben.

Die Funktion Landwirtschaft wird der Stadt Prüm im RROPneuE 2024 erstmalig zugewiesen, die Eigenschaft „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ der Fläche im Plangebiet ebenso erstmalig. Diese Funktionen/ Eigenschaften/ Ziele, die sich auch derzeit noch im Entwurfsstatus befinden, kollidieren für die Flächen im Plangebiet mit der besonderen Funktion Wohnen, die die Stadt Prüm schon viel länger innehat. Um dem Siedlungsdruck stattgeben, sich weiterentwickeln und auch Fachkräfte für das Ziel Gewerbe binden zu können, sollte die Stadt neue Bauflächen ausweisen. Daher ist hier den Wohnbauflächen Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung zu geben.

3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für den Stadtteil Weinsfeld sind die überplanten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft mit Erhaltung vorhandener naturnaher Elemente dargestellt. Weitere Entwicklungsziele sind für die Flächen nicht definiert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich der Stadt Prüm, Ortslage Weinsfeld

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist nicht gewahrt, eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm für den Stadtteil Weinsfeld wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt. In der Teiländerung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen des Plangebietes künftig als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Die Flächen der Teiländerung werden ca. 2,7 ha Wohnbauflächen umfassen, die restlichen Flächen des Plangebietes werden für die Erschließung der Flächen (Verkehrsflächen) sowie zur Gebietsgliederung (Grünflächen) und tlw. für die Rückhaltung von Niederschlagswasser benötigt.

3.3 Auswirkung der Planung auf Siedlung und Infrastruktur

Der ältere Siedlungsbereich der Ortslage Weinsfeld befindet sich östlich der K 111 (Watzrather Straße / Steinmehlener Straße) entlang der Dorfstraße. Hier steht die Bebauung dicht und ist hauptsächlich durch größere Gebäudekomplexe ehemaliger oder noch bestehender Landwirtschaft geprägt.

Durch die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen südlich der Möhnstraße und westlich der Watzrather Straße wird die Ortslage Weinsfeld am südwestlichen Ortsrand erweitert. Die Weiterführung der Siedlung soll sich der vorhandenen dörflichen Struktur anpassen, eine zu starke Verdichtung des Siedlungsgefüges soll in der Bauleitplanung durch nicht zu enge Grundstückszuschnitte vermieden werden.

Die Flächenerschließung wird über die Möhnstraße erfolgen, von hier aus wird eine interne Erschließungsstraße in Richtung Südwesten ins Plangebiet geführt.

Das neue Wohngebiet liegt zwischen der Möhnstraße und der Watzrather Straße. Aus Richtung des südlich gelegenen Watzerath liegt das Gebiet hinter einem kleinen Wald und wird dadurch von dort kaum einsehbar sein. Aus Blickrichtung der Watzrather Straße und ebenso im ersten Teil der Möhnstraße erstreckt es sich hinter bereits vorhandener Bebauung, im Westen ist es von einer Hecke und einem kleinen Waldstück eingefasst.

Das neue Plangebiet wird insgesamt durch die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen durchgrünt, zusätzlich wird im Südwesten des Plangebietes zwischen Baugebiet und Wald eine große Ausgleichsfläche mit Obstbäumen und einer großen Blühwiese (extensiv - Nutzung) angelegt.

Neben dem Angebot an Bauflächen für das klassische Einfamilienwohnhaus im Bereich der Ordnungsziffer 1 des Plangebietes, sollen im Bereich der Ordnungsziffer 2 auch drei Bauflächen für Mehrfamilienwohnhäuser entstehen. Hier soll der Bedarf an Mietwohnraum für Familien, Senioren (barrierefreies Wohnen) und Singles (bezahlbarer Wohnraum für junge Menschen) gedeckt werden.

Trotz der Gesamtgröße des Plangebietes entspricht die Ausweisung insgesamt dem aktuellen und dringenden Bedarf der Stadt Prüm, hier im Stadtteil Weinsfeld.

4 Immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit

Im Rahmen der Raumverträglichkeitsprüfung zum Planungsvorhaben hat die SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier, Stellung zum Immissionsschutz genommen. Die SGD Nord meldet keine grundsätzlichen Bedenken an, fordert jedoch:

*„... dass insbesondere die zulässigen **Immissionsrichtwerte für Lärm** nach Nr. 6.1 der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) wie auch die zulässigen **Immissionswerte für Geruchsmissionen** nach Anhang 7 Nr. 3.1 der Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes eingehalten werden.“*

Berücksichtigung in der Planung

Lärmemissionen:

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

Geruchsmissionen:

Für das Plangebiet wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geruchsmissionen erstellt, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Auszug / Ergebnis aus der gutachterlichen Stellungnahme
(Möhler +Partner Ingenieure, 02.10.2025):

„Für die Beurteilungsflächen des Plangebietes wurden (...) Geruchstundenhäufigkeiten bis zu 4% der Gesamtbelastung (...) unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen liegen (demnach) unterhalb des Immissionswertes gemäß Nr.3.1 Anhang 7 TA Luft 2021 von 10% für Wohn- und Mischgebiete. Folglich ist gemäß den ermittelten Geruchsbelastungen nach Vorgaben von Anhang 7 TA Luft 2021 eine Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes möglich. (...)“

Eine Beeinträchtigung durch Geruchsmissionen ist gemäß Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme selbst dann nicht zu erwarten, wenn eine pauschal angenommene künftige Erweiterung der genehmigten Tierhaltungen um 50% erfolgen würde.

5 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet „Im Bongert“ liegt am südwestlichen Ortsrand. Es fällt insgesamt nach Süden/ Südosten, die Höhenlage der späteren Bauflächen liegt zwischen 435 und 445m ü.NN. Die Flächen werden heute landwirtschaftlich als Ackergrünland bzw. Intensivgrünland genutzt.

Die Hupterschließungsstraße führt über das Flurstück 85/1 von der Mohnstraße aus in Richtung Südwesten. Sie verläuft dabei in einer leichten Kurve entlang der Höhenlinien des Geländes und mündet in einem Wendehammer. Zur besseren Ausnutzung der Fläche zweigen an mehreren Stellen kleine Stichstraßen von der Hupterschließung ab, um weitere Grundstücke erschließen zu können.

Im Plangebiet entstehen 30 Bauflächen für Einfamilienhäuser, die Grundstücke werden im Durchschnitt ca. 700-800 qm groß sein. Zusätzlich werden drei größere Bauflächen für Mehrfamilienwohnhäuser angeboten.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes, der für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen wird, wird über eine Straße (in gleicher Breite wie die Hauptzuwegung) in Richtung Osten erschlossen. Diese Erschließungsstraße endet ebenfalls in einem Wendehammer.



Auszug aus dem Baugestaltungsplan

Im städtebaulichen Entwurf wurden zunächst die beiden Erschließungsbereiche so weich wie möglich in die Topografie eingeschoben und zwar so, dass die spätere Bebauung selbst möglichst wirtschaftlich in das Urgelände „eingebaut“ werden kann.

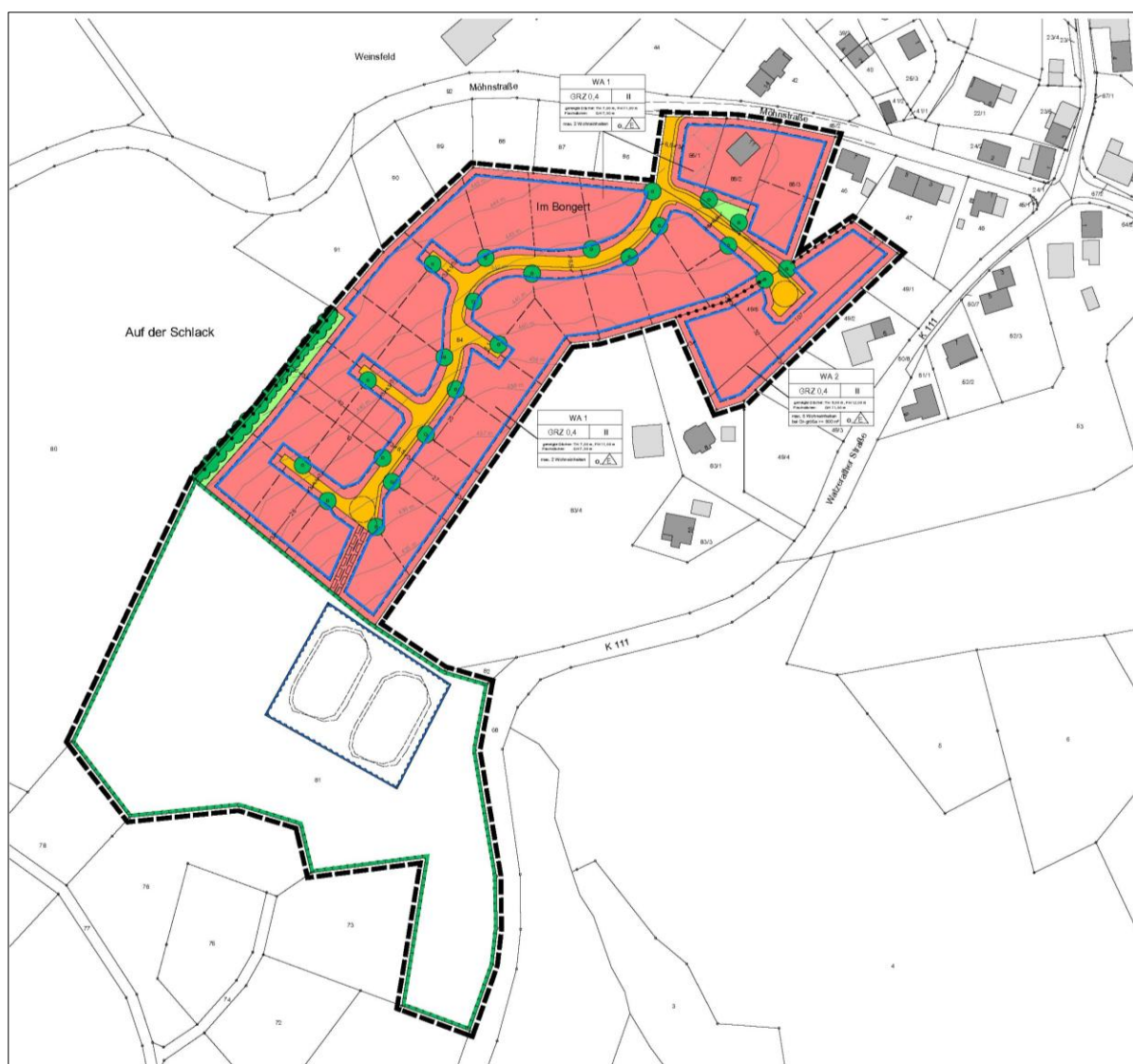
Dabei war das oberste Ziel, die Sonneneinstrahlung günstig zu nutzen und gleichzeitig die herrlichen Ausblicke in die Landschaft freizuhalten. Die Grundstücksflächen wurden daher etwas versetzt angeordnet, damit der Oberlieger „zwischen“ den Unterliegern durchblicken kann. Um dem Ziel „lebendige Nachbarschaften“ gerecht zu werden, wurden im Plangebiet kleine Wohnquartiere von jeweils vier Gebäuden zu einer Baugruppe gebildet, die jeweils voneinander durch Grünzäsuren und kleine Stichwege getrennt werden. Die entstehenden Platzräume sind dabei deutlich durch Baumtore markiert und laden zu Kommunikation und Treffpunkt unter Bäumen ein.

Das Plangebiet ist insgesamt gut durch vorhandene Baumhecken in die umgebende Landschaft eingebunden, die vorhandenen Heckenstrukturen sind dabei soweit sie im Plangebiet liegen, im Bestand zu erhalten.

Das Wohngebiet wird insgesamt auch durch mindestens 23 großkronige Laubbäume entlang der neuen Erschließungsstraßen durchgrünt. Die Bäume sind im Rahmen des Straßenausbaus zu pflanzen, so dass die Durchgrünung des Gesamtgebietes schon vor Bepflanzung der einzelnen Grundstücke gewährleistet ist.

Die neu entstehenden Wohnbauflächen im Plangebiet „Im Bongert“ sind durch ihre Lage am Südhang energetisch optimal gelegen, den besonderen Reiz des Gebietes macht auch der Ausblick in die freie Landschaft aus.

Im städtebaulichen Entwurf wurde darauf geachtet, dass die Flächen direkt an das vorhandene Dorf anschließen.



Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die angestrebte Wohnnutzung im Plangebiet.

Um Baurecht zu schaffen, ist auch eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm für den Stadtteil Prüm-Weinsfeld notwendig, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird.

6 Planinhalt und rechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind alle nach § 4 Absatz 2 der BauNVO definierten Nutzungen sowie die Ausnahmen nach Absatz 3: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unter „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ sind dabei in erster Linie Büroräume für Versicherungen oder vergleichbare Dienstleistungen oder beispielsweise kleinere Kosmetikstudios u.ä. zu verstehen, aber keine größeren Betriebe oder größere Dienstleistungen. Die Verträglichkeit mit der im Vordergrund stehenden Funktion „Wohnen“ ist in jedem Fall zu gewährleisten. Daher sind die o.g. Betriebe auch nur ausnahmsweise zulässig, sodass die Stadt Prüm bei entsprechendem Bauantrag entscheiden kann und soll, ob die geplante Nutzung im Gebiet gewollt ist.

Wichtig dabei ist, dass die „Ruhe“ des Wohngebietes nicht deutlich beeinträchtigt wird, kein erhöhtes Aufkommen von Fahrbewegungen im Wohngebiet durch Kundenverkehr entsteht oder regelmäßige Warenanlieferungen mit größeren LKW erfolgen.

Alle übrigen Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen bestimmt. Die Wand- bzw. Gesamthöhen begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich ihrer Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus den vorgesehenen Grundstücksgrößen und insbesondere aus der vorhandenen Geländesituation im Gebiet.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.

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

Dabei können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) sowie Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports).

Hinweis/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 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).

6.3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage der Gebäude

Im Bereich der Ordnungsziffer 1 (EFH) werden die maximal Traufhöhen auf 7,00 m festgesetzt, die maximal zulässige Gesamthöhe darf 11,00 m bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern nur 7,00 m betragen.

Im Bereich der Ordnungsziffer 2 (MFH) dürfen Gebäude mit geneigten Dächern eine sichtbare Traufhöhe von 8,00 m und eine max. Firsthöhe von 12,00 m bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern eine max. Gesamthöhe von 11,00 m haben.

Als Höchstmaß werden hier zwei Vollgeschosse und zusätzlich ein Staffelgeschoss festgesetzt.

Die angegebenen maximalen Höhen werden jeweils auf die angrenzende Erschließungsstraße bezogen.

Dabei gilt:

für alle oberhalb (bergseitig) der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke: Die Höhenlage der Erschließungsebene (*OKFFB E*) muss mindestens auf Höhe der Erschließungsstraße und darf höchstens + 1,00 m höher liegen.

für alle unterhalb (talseitig) der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke: Die Höhenlage der Erschließungsebene (*OKFFB E*) darf höchstens auf Höhe der Erschließungsstraße oder max. 1,00 m tiefer liegen.

6.4 Anzahl der Wohneinheiten

Im Bereich der Ordnungsziffer WA 1 sind maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück zulässig, sofern die Grundstückgröße mindestens 600 m² beträgt.

Mit der Festlegung soll hier eine zu hohe Wohndichte vermieden werden.

Im Bereich der Ordnungsziffer WA 2 sind hingegen Mehrfamilienwohnhäuser mit maximal acht Wohneinheiten je Grundstück zulässig, wenn die Grundstücksgröße mindestens 800 m² beträgt.

Gleichzeitig wird zusätzlich festgelegt, dass im gesamten Geltungsbereich zwei Parkplätze je Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen sind, um ein Dauerparken entlang der Erschließungsstraßen zu vermeiden. Dazu sind auch Garagen und Carports auf den Grundstücken so anzuordnen, dass die Zufahrten hierzu mindestens einer Stellplatzlänge entsprechen.

6.5 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. Gebäude dürfen insgesamt eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit Grenzabstand zu errichten. Damit soll eine verdichtete Bauweise verhindert werden, die für den angrenzenden Siedlungsbereich Weinsfelds untypisch wäre.

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Gestaltungsvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften vorgegeben. Diese Festsetzungen zielen auf eine harmonische Einbindung des Plangebietes in das Siedlungs- und Ortsbild Weinsfelds ab.

6.6.1 Gebäude

Um eifeluntypische Gebäude im Wohngebiet auszuschließen, werden Holzhäuser in Holzblockbauweise (z. B. Rundstamm) nicht zugelassen. Eine Holzskelettbauweise ist hingegen zulässig.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Dachterrassen.

6.6.2 Dächer

Zu einem harmonischen Gesamtbild eines Siedlungsbereiches tragen maßgeblich die Gebäudedekuben und Dächer (Dachformen und Dachneigung) der Baukörper bei. Allerdings tendieren die Stadt Prüm und auch die Investoren in diesem Fall dazu, hier mehr auf Einsicht zu setzen und eine größtmögliche Individualität zuzulassen.

So werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine weiteren Einschränkungen zu Dachform und Dachneigung vorgegeben, lediglich zur Materialität der Dachdeckung.

Die Stadt Prüm möchte hier einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für Bauwillige geben, aber zu unterschiedliche Dachfarben und Spiegelungen auch mit Blick auf das Landschaftsbild vermeiden.

6.6.3 Werbeanlagen

Für die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Dienstleister) und / oder auch Beherbergungsbetriebe wird die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen festgeschrieben. Vor allem wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nicht blenden dürfen, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

6.6.4 Außenanlagen

Für ein harmonisches Gesamtbild im Baugebiet spielt neben der Gebäudegestalt auch die Grundanlage der Freiflächen eines Baugrundstücks eine entscheidende Rolle. Hier sollen vor allem starke Geländeänderungen auf einzelnen Bauflächen vermieden werden, die sich auch negativ auf angrenzende Grundstücke auswirken würden.

Zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch abgestufte, begrünte Böschungen abzufangen. Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungsabschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mindestens 1,00 m Tiefe zu gliedern. Bei der Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungsneigung 1:2,5 oder flacher sein.

Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt jedoch nicht im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.). Stützmauern sind zu begrünen, als Natursteinmauern oder als steingefüllte Gabionen auszuführen.

Einfriedungen sind nur als Holz- oder Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen (max. 1,50 m hoch).

6.7 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Für den durch Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Eingriff in Natur und Landschaft werden direkt im Plangebiet geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geschaffen.

Zur Durchgrünung des Wohngebietes wird entlang der Erschließungsstraßen die Anpflanzung von Laubbäumen II. Ordnung vorgeschrieben, wobei hier mit Blick auf die dörfliche Umgebung ausschließlich heimische Baumarten zu verwenden sind. Dabei sollte möglichst immer die gleiche Baumart verwendet werden, um das Straßenbild harmonisch zu gestalten.

Für die Bepflanzung der Baugrundstücke werden keine spezifischen Vorgaben gemacht. Lediglich die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht gestattet, ein einzelner Nadelbaum (z. B. Weihnachtsbaum) ist jedoch zulässig.

Angesichts des Rückgangs der Biodiversität wird angeregt, dass strukturreiche Ziergärten aus heimischen Gehölzen, Stauden, Gräsern und Blühpflanzen angelegt werden.

Am westlichen Plangebietsrand steht an der Grenze zum Flurstück 80 eine alte Baum- und Strauchhecke, die in der gesamten Länge zu erhalten ist (Vermeidungsmaßnahme V1). Bei der Anlage einer Mulde zur Rückhaltung von Außengebietswasser ist darauf zu achten, dass die Wurzeln der Hecke nicht beschädigt werden und hier ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Die Muldenfläche selbst ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Südlich der Wohnbauflächen werden auf Flurstück 81 der Flur 51 weitere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Zunächst ist das hier vorhandene Grünland zu extensivieren und es sind Obstbaum-Hochstämme heimischer Sorten oder heimische Laubbäume zu pflanzen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Flurstück 81 werden auch Flächen für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Hier wird die Rückhaltung des aus dem Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Da die Anlagen für die Wasserwirtschaft aus Verkehrssicherheitsgründen eingezäunt werden sollen, wird als Ausgleichsmaßnahme zur besseren Einbindung in die Landschaft die Abpflanzung der Zaunanlage mit einer zweireihigen, freiwachsenden Hecke festgelegt.

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

6.8 Leitungsrechte und Duldungsvorschriften

Um die Erschließungsstraßen im Plangebiet ordnungsgemäß herstellen zu können, sind ggf. Böschungen, Abgrabungen und technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pflasterrinnen, Beleuchtungskörper) auch auf den angrenzenden Wohnbauflächen erforderlich, die entsprechend zu dulden sind. Auch Baumpflanzungen im Straßenraum und deren Einwirkungen (Baumstandorte, Wurzeln und Baumkronen) sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden zugunsten der Stadt Prüm und der Verbandsgemeindewerke Prüm gesichert, um die Zugänglichkeit zu den Flächen für die Wasserwirtschaft zu sichern und ggf. erforderliche Wartungsarbeiten an Leitungen zu gewährleisten.

6.9 Hinweise

Es werden Hinweise zum Umgang mit Boden- und Erdarbeiten und Baugrund und zu Bestimmungen des Denkmalschutzes aufgeführt, außerdem Hinweise zur Landwirtschaft und zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und zum Klimaschutz.

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

7 Umsetzung

7.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz des Investors bzw. werden von diesem erworben. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7.2 Technische Infrastruktur

Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom sowie der Telekommunikation kann über die Erweiterung der örtlichen Netze gewährleistet werden.

Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung von Schmutzwasser aus dem Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet sind Rückhaltungen südlich des Wohngebietes (auf Flurstück 81) vorgesehen.

Die Konzeption zur Entwässerung des Plangebietes sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen, welches Anlage zum Bebauungsplan ist.

Löschwasserversorgung

Im Allgemeinen Wohngebiet muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405, Anhang 1, ein Grundsatz der Löschwasserversorgung von mind. 48 m³ /h bzw. 800 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden.

Die Löschwasserversorgung soll leitungsgebunden erfolgen. Der Nachweis der Löschwasserversorgung wird in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorger "Kommunale Netze Eifel (KNE)" erstellt. Für den Nachweis müssen vorab Messungen am bestehenden Wasserleitungsnetz durchgeführt werden, welche aktuell noch in Vorbereitung sind. Der Nachweis wird bis zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB abgeschlossen sein.

7.3 Flächenbilanzierung und Kosten

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

Bezeichnung	Flächen (m²)	Teilfläche (m²)	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	27.236		50,4%
Ordnungsziffer 1 (Einfamilienwohngebäude)		23.910	
Ordnungsziffer 2 (Mehrfamilienwohngebäude)		3.326	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.998		5,5%
Öffentliche Grünflächen	745		1,4%
Grünfläche neben der Straße		135	
Mulde Außengebietswasser (im Plangebiet)		607	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23.060		42,7%
Fläche für die Wasserwirtschaft		3.926	
Flächen im Geltungsbereich gesamt	54.039		100,0%

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

8 Bebauungsplanung

8.1 Bestandteile des Bebauungsplanes und Anlagen

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planurkunde) sowie die Begründung (Teil 1) und der Umweltbericht (Teil 2 der Begründung). Anlagen zum Bebauungsplan sind das Entwässerungskonzept und die gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsimmissionen.

8.2 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom August 2025 verwendet. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV).

8.3 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Im Bongert“ wurde in der Sitzung des Stadtrates am 16.09.2025 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 Offenlage 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 Stadtrat über die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren beraten und entschieden sowie die Einleitung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung der Planunterlagen in der Zeit vom bis Statt. Die förmliche Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom unter Fristsetzung bis zum

Über die während dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Stadtrates Prüm am beraten und entschieden. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

9 Zusammenfassung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes „Im Bongert“ soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um den dringenden Bedarf der Stadt Prüm an Wohnbauflächen zu decken. Es werden insgesamt 33 neue Bauflächen entstehen. Zudem werden landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Wohngebietes sowie auf den südlich gelegenen Plangebietsflächen festgelegt.

Parallel zur Bebauungsplanung wird die 29. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Stadt Prüm / Stadtteil Weinsfeld durchgeführt.

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

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Im Bongert“ der Stadt Prüm - Stadtteil Weinsfeld.

Prüm, den _____ ,

(Dienstsiegel)

(Unterschrift Stadtbürgermeister)

