

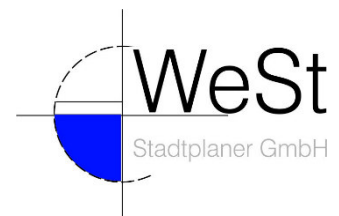
2026

Ortsgemeinde Weinsheim Bebauungsplan „Zur Hardt“

Begründung

Satzung

Januar 2026



Inhalt:

A. BEGRÜNDUNG	2
1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	5
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	6
6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	12
7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	15
8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	23
9 BODENORDNUNG	28
10 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	28

A. Begründung

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Ein Investor beabsichtigt im Bereich „Zur Hardt“ in der Ortsgemeinde Weinsheim die Errichtung von ca. 20 barrierefreien Wohnungen.

Die Ortsgemeinde hat sich intensiv mit dem Projekt beschäftigt und sieht den Bedarf für solche Wohnformen in der Gemeinde.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Ortsgemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Zur Hardt“ zur Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

1.2 Erfordernis der Planung

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Der Ortsgemeinde Weinsheim ist die besondere Funktion Wohnen im Regionalplan zugewiesen. Sie hat die Aufgabe über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen auszuweisen. Dabei soll das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur und der Arbeitsplätze im öffentlichen und im motorisierten Individualverkehr gewährleisten. Diesem Ziel wird die Ortsgemeinde durch die Planungen im Bereich „Zur Hardt“ gerecht.

Darüber hinaus werden hier Wohnformen angeboten, die es in Weinsheim derzeit so nicht gibt. Es werden Flächen im Innenbereich der Ortsgemeinde wieder genutzt, die vorher einer landwirtschaftlichen Nutzung gedient haben.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weinsheim hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Hardt“ zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder **anderen Maßnahmen der Innenentwicklung** dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Ortsgemeinde Weinsheim hat die Aufstellung des Bebauungsplan „Zur Hardt“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m²
- oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,49 ha. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Geltungsbereich	ca. 4.909 m ²
Allgemeine Wohngebiete	ca. 4.801 m ²
Verkehrsflächen	ca. 108 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche	ca. 1.963,6 m²

Zulässige Grundfläche $0,4 \times 4.801 \text{ m}^2 = 1.920,40 \text{ m}^2$

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Demnach kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch vorliegenden Bebauungsplan wird zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen

und

- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Erschließung ist bereits vorhanden. Damit ist die UVP-Vorprüfung hinfällig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Hardt“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b)

keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Hardt“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (vgl. hierzu auch Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien im Anhang der Begründung).

Die Gemeinde hat eine Abgrenzungs- und Abrundungssatzung, danach liegt ein Teil der Planungsfläche im Außenbereich. Die Satzung ist schon einige Jahre alt. Im Laufe dieser Zeit hat sich eine andere Situation ergeben. Wenn man die gesamte Umgebung betrachtet ist mittlerweile eine Außenbereichsinsel im Innenbereich entstanden. Der Bereich gehört, aufgrund der Umgebungsbebauung zum Siedlungsgefüge. Durch die Bebauung im Bereich der Straßen „Am Born“ und „Auf Hostert“ ist der Bereich vollständig von Bebauung umgeben und somit entsteht ein Bebauungszusammenhang. Die Planfläche an sich und das bauliche Umfeld vermitteln den Eindruck der Geschlossenheit.

Aus diesem Grund wird die Überplanung der „Außenbereichsinsel“ im Sinne einer Nachverdichtung als möglich angesehen.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit gegeben.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet liegt im Ortskern an der Gemeindestraße „Zur Hardt“ und erfasst die Grundstücke Gemarkung Weinsheim, Flur 8, Nr. 2/2 und Nr. 3. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

4.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Ortslage und ist von Gemeindestraßen umgeben. Das Plangebiet ist etwa 0,49 ha groß.

Das Plangebiet fällt nach Süden (ca. 10 %). Die angrenzenden Gebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Die typische Dachform ist das Satteldach mit einem Dachneigungswinkel von bis zu 45°.

4.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Straße „Zur Hardt“ erschlossen.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

Die Planungen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung –konkret: des Landesentwicklungsprogrammes IV und des Raumordnungsplanes der Region Trier in seiner geltenden und der Entwurfsfassung vom Januar 2014- anzupassen.

5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) 1

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), welches am 25. November 2008 in Kraft getreten ist, befasst sich u.a. mit der Thematik des demographischen Wandels im Hinblick auf die Entwicklung der Gemeinden. Vor diesem Hintergrund ist die Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung nachhaltig zu steuern. Eine nachhaltige Entwicklung fordert langfristig angelegte, vorausschauende Konzepte. Die Raumordnung bildet dabei ein zentrales Instrument zur Sicherstellung einer nachhaltigen, umweltgerechten Entwicklung. Raumnutzungsansprüche sind nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten, um ein effizientes Flächenmanagement zu erreichen.

Für den Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, können folgende Kriterien zugrunde gelegt werden:

- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, deren Nachweis auf Basis der Schwellenwerte der demografischen Entwicklung im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu erbringen ist;
- der Ersatz- und Nachholbedarf, welcher sich aus Gebäudeabgängen bzw. überalterter Bausubstanz, gestiegenen Wohnansprüchen sowie erfolgter Nutzungsänderung ergibt;
- der Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen mit Familien, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten, sowie
- die kulturelle Identität.

Die vom Planungsvorhaben betroffenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung werden im Folgenden im Einzelnen benannt.

Wohnen

Ziele und Grundsätze

G 50

Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.

Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung / Wohnbauflächenbedarf:

Das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz 2008 gibt als Vorgabe im Ziel Z 31, dass die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren, sowie die notwendigen Flächeninanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren sind. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

In den ländlichen Räumen ist nach Ziel Z 33 LEP IV eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die

über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.

Des Weiteren hat nach Ziel Z 34 die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Die quantitative Umsetzung der angestrebten Schwerpunktbildung in die kommunale Bauleitplanung soll sich an dem für die Träger der Flächennutzungsplanung vorausgeschätzten Wohnbauflächenbedarf orientieren. In Zukunft sollen nach den Zielen des Landes die Wohnbaubedarfsentwicklung anhand der Schwellenwerte im ROP – neu – erfolgen.

Gemäß Ziel Z 32 des Landesentwicklungsprogramms IV sind in den Regionalplänen mindestens auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung (u. a. vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung) zu berücksichtigen.

Die Ortsgemeinde Weinsheim hat den Bedarf für neue Wohnbauflächen geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass zur Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung eine begrenzte wohnbauliche Entwicklung und damit die Neuausweisung von Bauflächen erforderlich ist.

5.2 Regionaler Raumordnungsplan

Besondere Funktionen werden für die Ortsgemeinde in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft ausgewiesen.

Einzelne Gemeinden können mehrere besondere Funktionen ausüben; die Reihenfolge der Ausweisung stellt keine Rangfolge dar.

Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)

Ortsgemeinde Weinsheim

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für das Plangebiet ist die besondere Funktion Wohnen entscheidend.

Besondere Gemeindefunktionen

G 34 Die besonderen Gemeindefunktionen sollen der Steuerung der Siedlungsentwicklung in der Region dienen. Sie werden als standortbezogene Kennzeichnung Gemeinden oder Gemeindegruppen zugewiesen, die besondere Vorzüge für eine bestimmte Nutzung aufweisen und als Schwerpunkte für den weiteren Ausbau in diesem Funktionsbereich besonders geeignet sind. Mit den Funktionszuweisungen soll die Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur gefördert und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bewahrt werden.

Besondere Funktionen werden in den Bereichen Wohnen und Freizeit/Erholung festgelegt.

Z 35 Hinsichtlich der zugewiesenen Funktionen ist von den Gemeinden eine Entwicklung anzustreben, die über den Grad der Eigenentwicklung hinausgeht und die für die Ausgestaltung der überörtlichen Siedlungsstruktur von Bedeutung ist. ... Die besonderen Funktionen sind bei der kommunalen Bauleitplanung sowie den Fach- und Einzelplanungen zugrunde zu legen und entsprechend ihren quantitativen und qualitativen Erfordernissen zu beachten. Bei der planerischen Umsetzung der besonderen Funktionen sind umwelt- und sozialverträgliche Lösungen anzustreben.

Besondere Funktion Wohnen

G 36 Die besondere Funktion Wohnen wird den Gemeinden oder Gemeindegruppen zugewiesen, die sich durch besondere Lagekriterien für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auszeichnen und denen weitere raumdifferenzierende überörtliche Aufgaben übertragen sind (W-Gemeinden). Vorrangig betrifft dies die zentralen Orte sowie die Gemeinden mit Schwerpunkten in Industrie und Gewerbe.

G 37 Die besondere Funktion Wohnen dient der Sicherung der wohnstandortnahen Infrastruktur und optimiert funktionale Bezüge zu den übrigen Nutzungsbereichen, insbesondere zu Gewerbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur. Die Bildung von Siedlungsschwerpunkten stützt zudem die Belange des Freiraumschutzes.

Z 38 Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen als Schwerpunkorte für die Wohnbauentwicklung zu stärken. Ihnen kommt die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen. In der kommunalen Bauleitplanung ist die quantitative Umsetzung der angestrebten Schwerpunktbildung an den Schwellenwerten der weiteren Wohnbauflächenentwicklung zu orientieren.

zu G 36: Zur Auswahl der Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen (W) sind Kriterienbereiche festgelegt worden, über die eine Gemeinde grundsätzlich verfügen muss, um die diesbezügliche Ausweisung im regionalen Raumordnungsplan zu erhalten. Diese Kriterien nehmen besonderen Bezug auf wohnstandortnahe Einrichtungen sowie sonstige Versorgungsangebote im gesundheitlichen, schulischen und kulturell- / sportlichen Bereich. Die Festlegung ist darüber hinaus verknüpft mit nachstehenden raumordnerischen Vorgaben:

- Ausweisung als zentraler Ort (Stärkung der grundzentralen Einrichtungen),
- Festlegung als Gewerbestandort (Funktionsmischung bzw. raumordnerische Zuordnung der Nutzbereiche
- Wohnen und Arbeiten i.S. des Prinzips der nachhaltigen Entwicklung),
- einer mittel- bis langfristigen hervorgehobenen Entwicklungsperspektive als Wohnstandort,
- gegebenenfalls dann, wenn eine Ortsgemeinde für eine Nachbargemeinde zusätzliche Wohnbauflächen ausweisen muss, da diese aus topografischen, siedlungsstrukturellen oder sonstigen Gründen nicht selbst in der Lage ist, für den Eigenbedarf ihrer ortsansässigen Bevölkerung in ausreichendem Umfang Wohnbauflächen anzubieten.

zu G 37 bis Z 38: Die über den Eigenbedarf der Gemeinden hinausgehende künftige Siedlungsentwicklung ist auf die Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen zu konzentrieren. Die damit angestrebte Differenzierung der Siedlungsstruktur dient der Sicherung und Entwicklung einer unter ökonomisch wie auch ökologisch langfristig tragfähigen Siedlungs- und Raumstruktur. Darüber hinaus sollen über ein gestuftes Angebot von Wohnbauland überdurchschnittliche Abwanderungen in den ländlichen Regionen vermieden und Zuzüge raum-, infrastruktur- und sozialverträglich integriert werden. Bei der Ermittlung des quantitativen Bedarfs an weiterem Wohnbauland ist von den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung die Methode zur Ermittlung der weiteren Wohnbauflächenentwicklung ("Schwellenwerte") anzulegen. ...

Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung

Flächenneuinanspruchnahme

ZN3147 Die quantitative Flächenneuinanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

Wohnbauflächenentwicklung

G 48 Die weitere wohnbauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

ZN3249 In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der "mittleren Variante" der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Z 51 Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung sind die zentralen Orte und die Gemeinden mit der zugewiesenen besonderen Funktion Wohnen (W-Gemeinden). ...

Die Ortsgemeinde Weinsheim hat, wie bereits dargestellt, den Bedarf für neue Wohnbauflächen geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass zur Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung eine begrenzte wohnbauliche Entwicklung und damit die Neuausweisung von Bauflächen erforderlich ist. Die Ortsgemeinde handelt im Sinne der besonderen Wohnfunktion.

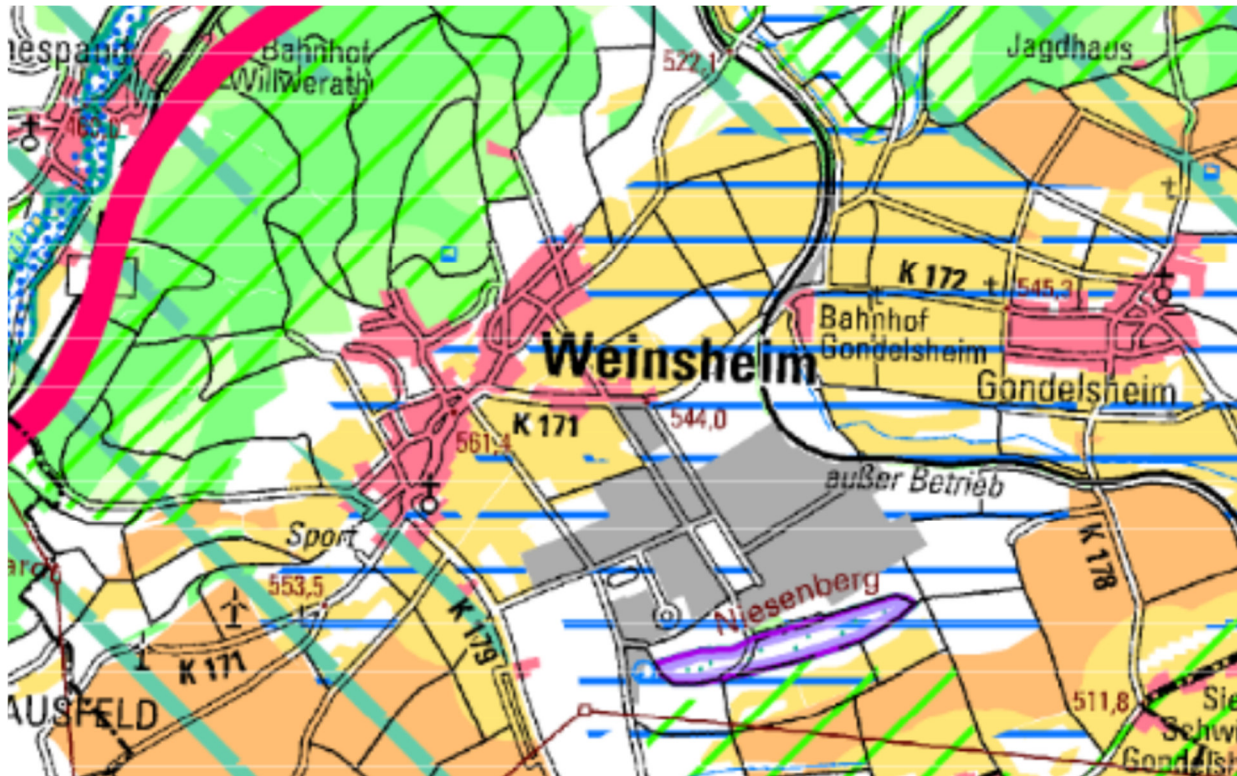


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan, Regionaler Raumordnungsplan Region Trier - Entwurf Januar 2014 –

Teilflächen sind als Vorranggebiet für die Landwirtschaft im Regionalen Raumordnungsplan dargestellt. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Ortslage ist allerdings nicht gegeben bzw. möglich.

Nördlich des Plangebietes ist im Regionalplan ein Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz dargestellt. Dies gilt es im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.

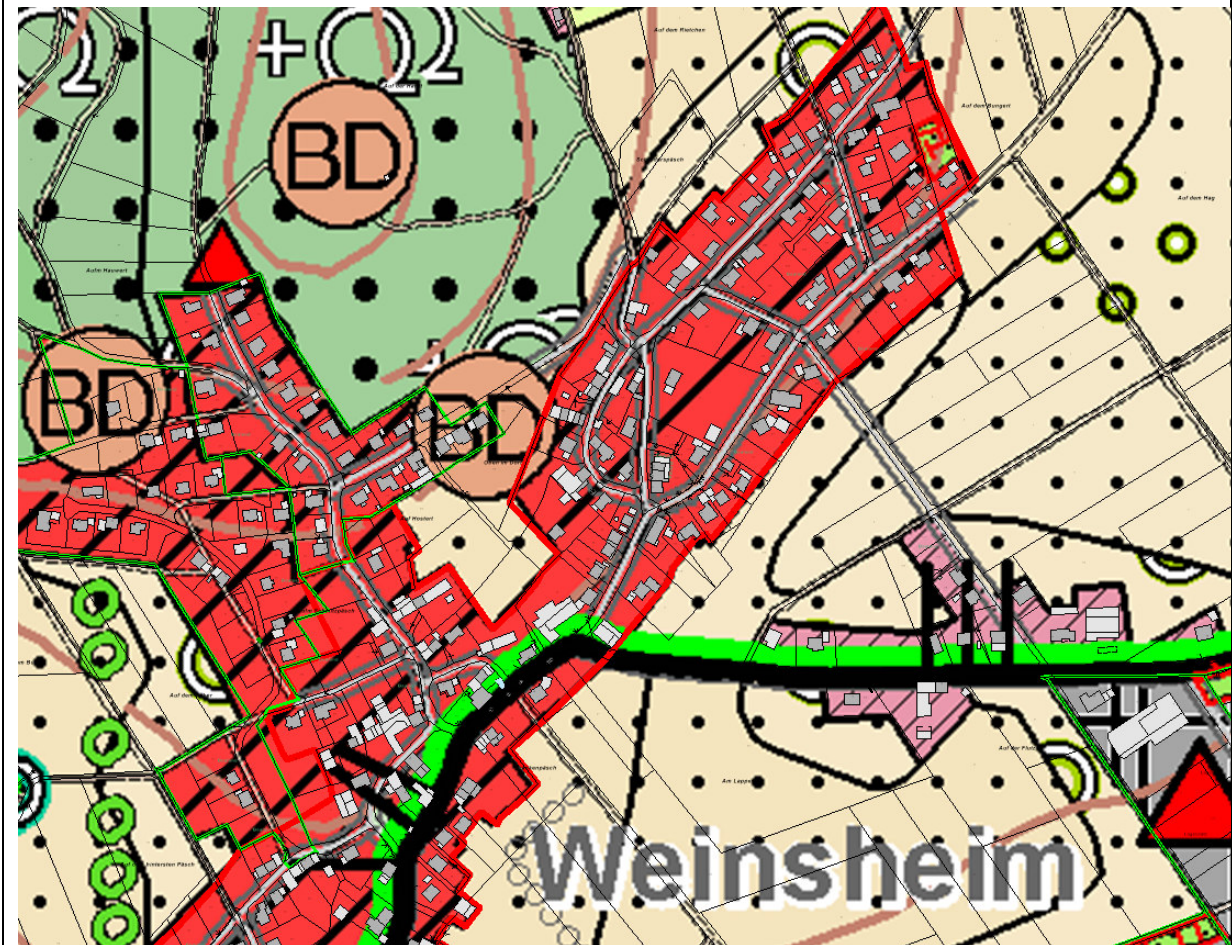
Durch die vorgesehene Niederschlagswasserbewirtschaftung soll den Zielen des Grundwasserschutzes Rechnung getragen werden. Ein Trinkwasserschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen.

5.3 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan kann nach § 13 a BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Aktuelle Darstellung

Im aktuell verbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm ist der geplante Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 2: Lageplan der geplanten Wohnanlage

Der Investor beabsichtigt, wie bereits dargelegt, im Bereich „Zur Hardt“ die Errichtung von ca. 20 barrierefreien Wohnungen.

Dabei sind jeweils 10 Wohneinheiten in zwei Gebäuden geplant. Die Grundrisse sehen Wohnungen bis zu 77 m² vor. Der ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück in direkter Zuordnung zu den Gebäuden geplant. Das Umfeld soll durch Bepflanzung (siehe Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) Parkcharakter und damit eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.



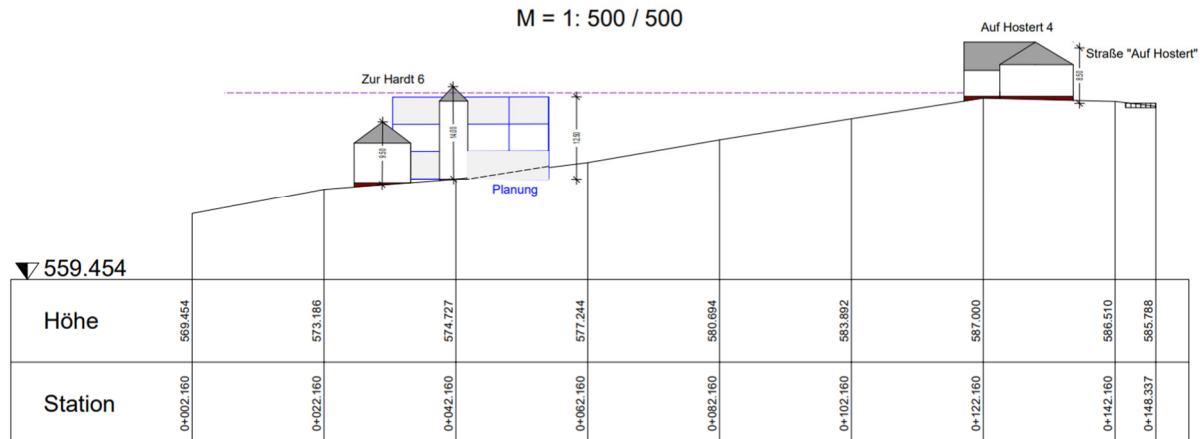
Abbildung 3: Ansicht aus südlicher Richtung

Die Ortsgemeinde möchte vermeiden, dass die geplanten Gebäude den baulichen Maßstab in der Ortsgemeinde überschreitet und hat deshalb gefordert die Bebauung durch eine Schnittdarstellung von der Straße „Auf Hostert“ zu visualisieren. Hierzu wurden von einem öffentlich bestellten Vermesser Höhendaten erstellt aus denen ein Höhenmodell resultiert.

Die Lage des Schnittes geht aus der nachfolgenden Übersicht hervor.



Die Schnittdarstellung selbst zeigt, dass die geplanten Gebäude aufgrund der Topographie die vorhandene Wohnbebauung in der Straße „Auf Hostert“ nur geringfügig tangiert. Trotz der geplanten drei Vollgeschosse ist die Weitsicht der bestehenden Gebäude nach wie vor gewährleistet.



6.2 Verkehr

Die innergebietsliche Erschließung wird über die Straße „Zur Hardt“ abgewickelt. Hier ist die Planung über einen Gemeindeweg angebunden. Es wird lediglich ein Ziel- und Quellverkehr der Bewohner erwartet.

6.3 Grünordnung

Auf den Planflächen wird die Verpflichtung zur Begrünung durch eine Mindestpflanzvorgabe festgesetzt.

Artenlisten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, schreiben vor, welche Arten verwendet werden sollen. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Dem Investor ist hier jedoch ein genügender Gestaltungsspielraum gegeben, da er in seiner Wahlmöglichkeit lediglich im Hinblick auf die Mindestanforderungen zur Durchgrünung eingeschränkt wird.

Zur Einbindung der Planung in das Ortsbild wurden randliche Eingrünungen festgesetzt.

6.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Entfernung zum Gewerbegebiet und der Windkraftanlage sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Plangebiet zu erwarten. Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Plangebiet liegen in der Hamburger Straße und der Straße Zum Bahnhof weitere Wohnnutzungen, so dass auch zukünftig nicht mit höheren Immissionsbelastungen aus dem Gewerbe-

begebiet zu rechnen ist. Bei der Umsetzung der Windkraftanlage wurden die Immissionsbelastungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abschließend geprüft. Hier ist der limitierende Faktor durch die Wohnnutzung im Bereich der Dausfelder Straße, der Straße Hennikerweg. Diese sind vom Plangebiet noch mehr als 508 m entfernt.

Probleme im Umfeld des Plangebietes sind nicht bekannt.

7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

In einem Teilbereich des Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund wurde für das Plangebiet folgender Nutzungskatalog definiert:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können Beeinträchtigungen für das Baugebiet hervorrufen (z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen zu bestimmten Zeiten je nach Art der Einrichtung). Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit gibt sich die Ortsgemeinde ein zusätzliches Steuerungsinstrument an die Hand, um im konkreten Einzelfall die Gebietsverträglichkeit einer beantragten Anlage prüfen und dieser ggf. zustimmen zu können.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächeninanspruchnahme einzelner Einrichtungen zu.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Eine Erhaltung des weitgehend homogenen Ortsbilds erfolgt über die Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Gebäudehöhe. Die zulässige Gebäudehöhe der geplanten Wohngebäude ist so bemessen, dass - bezogen auf den Bezugspunkt der NN-Höhe **drei** Vollgeschosse möglich sind.

Die Maße orientieren sich an der Wohnbebauung der näheren Umgebung außerhalb des Geltungsbereichs sowie der von der Gemeinde beabsichtigten aufgelockerten Bebauung in diesem Teilbereich Weinsheims.

Die Höchstgrenzen der Gebäude werden wie folgt festgesetzt:

WA: 12,50 m über festgelegte NN-Höhe

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

Im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlage über eine festgesetzte NN-Höhe (siehe Plan-einschrieb) festgesetzt. Dies ist erforderlich, da es sich bei der Planung um größere Baukörper handelt. Die Ortsgemeinde hat deshalb festgelegt, dass 587,26 m über NN nicht überschritten werden dürfen. Damit kann die Einbindung der Baukörper in das Ortsbild gewährleistet werden.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Aus ökologischen Gründen und dem daraus abgeleiteten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich, wie bereits dargestellt, an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

WA: Z = III

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die geschlossene Bauweise scheidet aus, da Gebäudelängen über 50 m weder die Umgebung prägen noch ortstypisch sind. Des Weiteren sind aus Gründen der Belichtung und Belüftung überwiegend seitliche Abstände zu den Grundstücksgrenzen zu wahren.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse Bereiche dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt“ erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der konkret vorliegenden Planung hat die Ortsgemeinde auf umfangreiche gestalterische Festsetzungen verzichtet. Lediglich Festsetzungen zu Einfriedungen sind von der Ortsgemeinde vorgegeben worden.

7.5 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Neuanlage von Strauchhecken

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB:

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

Nur durch sofortige bzw. zeitnahe landespflegerische Kompensationen können Eingriffe und/oder Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abgefangen werden.

7.6 Naturhaushalt

Um geschützte Biotope auszuschließen, wurde am 05.06.2023 eine Grünlandkartierung eine Biotoptypenkartierung nach der „Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz“ durchgeführt. Besonderes Augenmerk wurde hier auf den Ausschluss von nach §15 LNatSchG/ §30 BNatSchG geschützten Wiesen und Weiden gelegt.

Dabei wurde auf dem Großteil der Fläche eine mäßig artenreiche Fettwiese (EA1) mit hohem Störzeigeranteil (*Lolium perenne*/ *Taraxacum officinale*) kartiert, sowie zahlreiche Störstellen durch Viehvertritt festgestellt. Die Wiese wird offensichtlich intensiv mit Pferden beweidet. Für eine geschützte Weide wiederum, waren zu viele Glatthaferwiesenarten vorhanden. Auf Grund des hohen Störzeigeranteils liegt kein §15 LNatSchG/ §30 BNatSchG vor. Im östlichen Teil der Fläche finden sich drei Obstbäume (BF3) umgeben von dichtem Gestrüpp. Der westliche Teil des Plangebietes stellt sich ein Bauerngarten (HJ3) und versiegelte Fläche (HN1) in Form von Wohngebäuden, Scheunen, welche zum Teil einsturzgefährdet sind und Gartenhäusern dar.

Auf der Nordseite einer der Scheunen finden sich noch drei Holunder (BF3). Zudem findet sich hier unversiegelte Hoffläche (HT2), ein Erdweg (VB2) und eine geteerte Zufahrt (HT1). Im nord-westlichen Bereich findet sich auf kleiner Fläche ein Siedlungsgehölz (BJ0). Der genaue Biotypenplan wird im Anhang eingereicht.

Ringsherum findet sich Bebauung und Gärten sowie Wiesen und Siedlungsgehölz. Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet außer dem Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Nordeifel“ (LSG-7100-034) und es sind keine im Biotopkataster aufgeführten Flächen in LANIS verzeichnet. Weiter Schutzgebiete sind zu weit entfernt, um mit berücksichtigt zu werden.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Grünordnerische Zielstellung

Die Bepflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und erhalten. Bei der Auswahl der Gehölze sollen die erreichbaren Wuchsgrößen dem vorhandenen Raum entsprechend berücksichtigt werden, um Verschattung von Fenstern, Versperrung von Freiflächen sowie Bauwerksschäden vorzubeugen.

Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmedium. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Das Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen

miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Nachverdichtung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Siehe hierzu auch die artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Bebauungsplan.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Nachverdichtung können derzeit ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Umfeldes einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Planung kann ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung sollen Wohneinheiten im Siedlungsbereich geschaffen werden und der Außenbereich vor weiterer Zersiedelung und Versiegelung geschont werden.

Der Anwendungsbereich beschränkt sich auf die Nachverdichtung im beplanten Innenbereich.

Mit dem Anwendungsbereich wird, wie dargestellt, an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Ortsentwicklung wird entsprochen.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung durch Nachverdichtung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der Nachverdichtung erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteil, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

Artenschutzrechtliche Vorschriften

Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung kommt zu folgendem zusammenfassenden Fazit:

Abschließend kann gesagt werden, dass für die meisten im Planungsgebiet potenziell vorkommenden besonders und/oder streng geschützten Arten keine oder keine erhebliche und somit verbotstatbeständige Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Insgesamt liegt aufgrund der menschlichen Nutzung und der Lage im Siedlungsraum für die meisten Arten keine Habitatsignung vor. Von einigen Vogelarten kann das Gebiet zwar zur Nahrungssuche genutzt werden, von einem essenziellen Nahrungshabitat ist hier jedoch nicht auszugehen, da weitere Flächen mit ähnlicher oder besserer Habitatausstattung an die Planung angrenzen und die geplante Bebauung vergleichsweise kleinflächig ist. Die Bäume im südwestlichen Bereich müssen erhalten werden, da sich dort Höhlenstrukturen befinden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann dann ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird dennoch empfohlen, den Bau im Herbst/Winter zu beginnen und auf Nachtbaustellen zu verzichten.

Anders sieht es bei der Artengruppe der Fledermäuse aus. Es könnten die Wohngebäude und Scheunen bewohnt sein und zum anderen könnten sich in den Bäumen Höhlen befinden, welche durch den dichten Bewuchs nicht einsehbar sind. Hier müssen daher verschiedene Dinge beachtet werden:

- Vor dem Abriss der Gebäude muss eine Gebäudekontrolle durch einen Fachgutachter stattfinden.
- Die Fällung der zu fällenden Bäume darf nur bei vorheriger Besatzkontrolle im Spätherbst/Winter unter ökologischer Baubegleitung stattfinden. Hierbei ist zunächst das die Bäume umgebende Gebüsch zu roden. Bei Besatz ist der Ausflug abzuwarten (Bäume aufgrund geringes Brusthöhendurchmessers eher nicht frostsicher). Ist die Höhlung nicht einsehbar und es werden keine Ausflüge festgestellt, kann der Baum am Folgetag unter Anwesenheit fachkundiger Personen (ökologische Baubegleitung) auf Bodenhöhe abgesägt und vorsichtig hingelegt werden. Die Höhlung muss im Anschluss erneut so weit wie möglich mittels Endoskopkamera kontrolliert werden oder bei einer nicht vollständigen Einsehbarkeit wird empfohlen, die Höhle kurzfristig zu verschließen und den Stamm vorsichtig an einem anderen Baum unweit des Eingriffs senkrecht anzulehnen und mit Spanngurten zu fixieren. Danach wird die Höhle wieder geöffnet werden und potenziell anwesende Fledermäuse oder Bilche können Ausweichquartiere aufsuchen oder den ausgehöhlten Stamm weiterhin nutzen. Es sind Fledermauskästen als Ersatzquartiere vor der Rodung im Umfeld anzubringen. Hier ist ein Ausgleich von 1:3 also 3 Kästen pro gefundener Höhle anzusetzen. Hier sind zum Beispiel die Fledermaushöhlenkästen z.B. der Firma Schwegler oder vergleichbar zu empfehlen. Die Kästen können aber mit Vogelhöhlenkästen durchgemischt werden, da so ein breites Angebot geschaffen werden kann. Die Kästen sind mit Alumnägel zu befestigen, um die Bäume möglichst wenig zu schädigen. Dieser hat auch bei Nichtbesatz zu erfolgen, wenn Höhlenstrukturen festgestellt werden. Darüber hinaus sind alle Gehölzfällungen- und Rückschnitte im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02 zu realisieren.

Geschützte Biotope insbesondere §15 LNatSchG/ §30 BNatSchG geschützte Wiesen und Weiden sind nicht betroffen.

Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht geeignete Maßnahmen zur Minimierung vor. Dies kann weiter erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke. Weitere Möglichkeiten sind die Begrünung von Dachflächen und die durchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen.

Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrten Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgenutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB minimiert. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird entsprochen.

Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung im Ortszentrum zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen bzw. der angebotenen Wohnform im Innenbereich bereitzustellen und zu sichern.

Die Satzung soll eine geordnete und zielgerichtete weitere Entwicklung des Plangebietes ermöglichen.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über geplante Wasserversorgungsleitungen mit Anschluss an das vorhandene Ortsnetz.

8.2 Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser des Wohngebietes wird über den geplanten Schmutzwasserkanal, dem vorhandenen Mischwasserkanal der VG-Werke Prüm der Ortsstraße „Zur Hardt“ zugeführt.

Die Ortslage Weinsheim entwässert im Bereich „Zur Hardt“ in die Kläranlage „Oberes Prümthal“, die ausreichend dimensioniert ist, das anfallende Schmutzwasser der Bauflächen zu behandeln.“

8.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Neubaugebietes „Zur Hardt“ erfolgt gemäß der gesetzlichen Zielvorgabe des Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz über ein Trennsystem.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über einen geplanten Regenwasserkanal bis zu einer geplanten Rückhalterigole am südlichen Tiefpunkt des Geländes.

In dieser Rigole wird das Oberflächenwasser zurückgehalten und gedrosselt dem vorhandenen Mischwasserkanal der Ortsstraße „Zur Hardt“ zugeleitet.

Im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzept wurden die Möglichkeiten einer getrennten Ableitung des Regenwassers bis zu einer Vorflut/Gewässer geprüft. Hier worden jedoch keine praktikablen Möglichkeiten gefunden, daher erfolgt die Zusammenführung von Schmutz- und Regenwasser im Mischwasserkanal.

Planungsbereich:

Das betrachtete Plangebiet weist ein gleichmäßiges nach Südosten fallendes Gelände auf. Unterhalb des Geländes befindet sich die vorhandene Wohnbebauung.

Um an dieser Stelle Probleme, durch z.B. ein evtl. überlaufendes Regenrückhaltebecken zu vermeiden wird eine geschlossenen, unterirdische, Rückhaltung vorgesehen.

Weiter wird keine Versickerung in den Untergrund geplant um Probleme durch Hangvernässungen und ggf. Feuchteschäden zu vermeiden.

Rückhaltung:

Aus den vorgenannten Gründen ist der Bau einer unterirdischen Rückhalterigole vorgesehen. Der rechnerische Nachweis für die Rigole erfolgt anhand der Berechnung nach ATV A 117 (2013) als Rückhaltebecken (siehe dazu auch Punkt 3.1 und 3.2).

Vorgesehen ist Herstellung der Rigole aus modularen Rigolenfüllkörpern aus Kunststoff.

Dabei handelt es sich um Hohlkammerblöcke in Abmessungen von ca. 50x50x50 cm bis 1,00x1,00x1,00 m welche entsprechend der gewünschten Geometrie und des erforderlichen Volumens zusammengesteckt werden können.

Dies Gesamte Rigole wird mit einer dichten Folienbahn umhüllt.

Inspektionsöffnungen für Reinigung und Kamerabefahrung sind über passende, bzw. in die Rigole integrierte, Kunststoffschächte vorgesehen. Das erforderliche Drosselorgan wird ebenso in einem dieser Schächte integriert.

Die exakte Anordnung und Geometrie der Rigole kann im Rahmen der weiteren Planung noch variiert werden, jedoch ohne Verringerung der Wasservolumen.

Bestandskanal:

Um eine großflächige und aufwändige hydraulische Bemessung des Bestandskanal in der Ortslage zu vermeiden wurde in Abstimmung mit den VG-Werken Prüm festgelegt, dass die Einleitmenge in den Mischwasserkanal nicht erhöht wird.

Unter dem Punkt 3.1 wird für die geplante Bebauung nachgewiesen das sich die Einleitmenge durch die Erschließung nicht nachteilig verändert.

Starkregenvorsorge - Außengebiet

Infolge der Geländeneigung kann über die angrenzenden Acker- und Grünflächen evtl. Außengebietswasser aus nord-westlicher Richtung dem Planungsbereich bei Starkregenereignissen zufließen.

Im Rahmen der Gebäudeplanungen wird diese Gefährdung jedoch berücksichtigt (Anordnung und Höhenlage von Türen und ggf. Lichtschächten usw.). Der „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wird beachtet.

Starkregenvorsorge – Hochwasserschutzkonzept

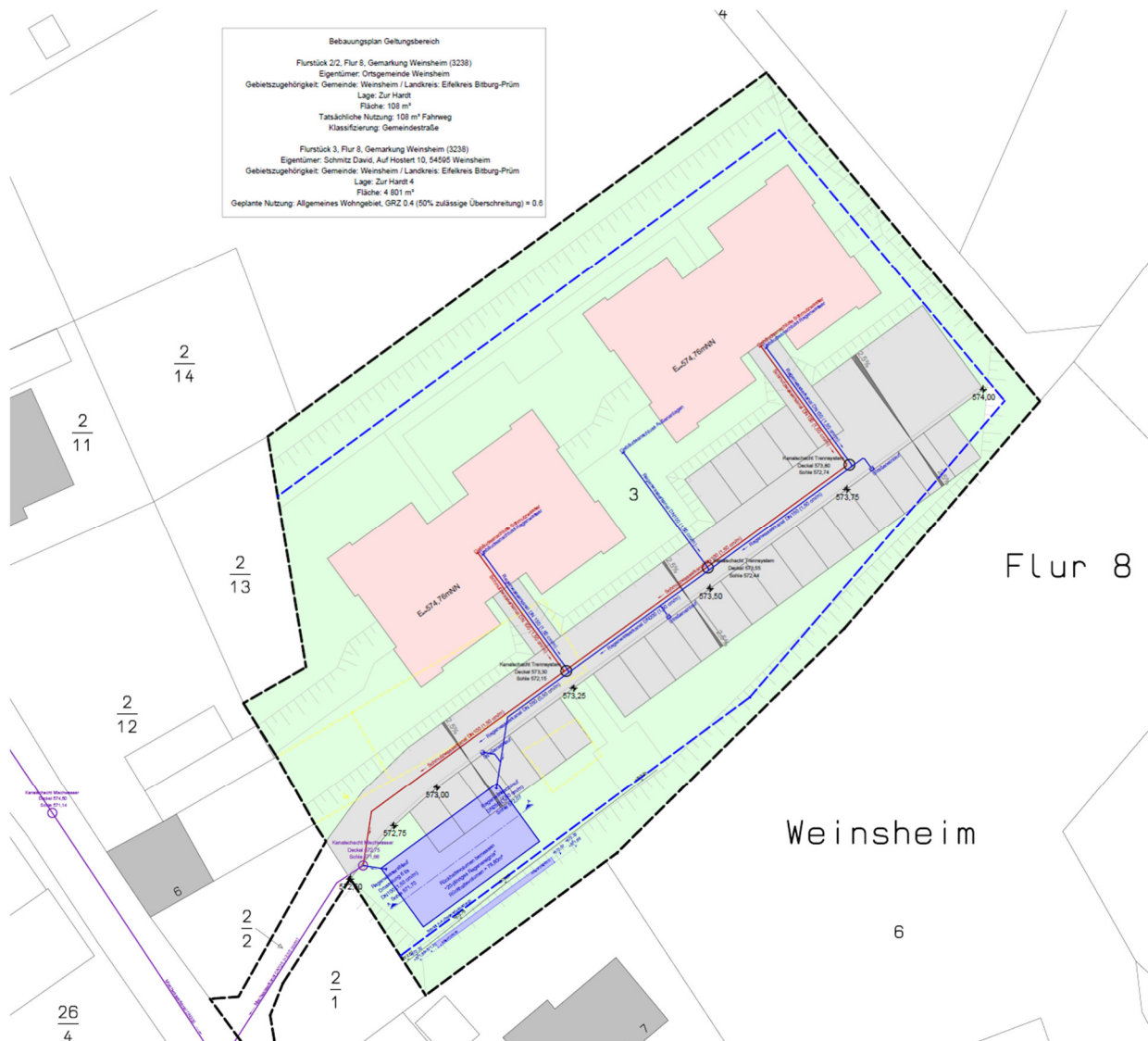
Die Gemeinde Weinsheim erstellt zurzeit ein Hochwasserschutzkonzept. Zur Sicherstellung, dass die geplante Erschließungsmaßnahme keine künftigen Probleme verursacht, hat ein Ortstermin mit dem Bauherrn und dem Planungsbüro stattgefunden. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass aus Sicht der Hochwasser- und Starkregenvorsorge keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Es wurde im Hinblick auf die Zunahme von Starkregenereignisse jedoch eine Erhöhung des Rückhaltevolumens empfohlen.

Dieser Empfehlung wird entsprochen durch den Ansatz einer 20-jährigen Bemessung des Rückhaltevolumens.

Die Berechnungen gehen aus dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Scheuch GmbH, Bahnhofstraße 10, 54595 Prüm hervor.

Die SGD Nord – Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord teilt mit, dass die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz keinen Zufluss von Oberflächenwasser nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen ($> 40 \text{ l/m}^2$ in einer Stunde) zum Plangebiet zeigt; nur an der Nordseite der bestehenden Gebäude sammelt sich Wasser. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass dem Plangebiet von den Hangflächen im Norden Oberflächenwasser zufließt. Der „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sollte beachtet werden.

BEBAUUNGSPLAN „ZUR HARDT“



Übersicht, Planungsbüro Scheuch

Bebauungsplan Geltungsbereich
Flurstück 2/2, Flur 8, Gemarkung Weinsheim (3238)
Eigentümer: Ortsgemeinde Weinsheim
Gebietszugehörigkeit: Gemeinde: Weinsheim / Landkreis: Eifelkreis Bitburg-Prüm
Lage: Zur Hardt
Fläche: 108 m²
Tatsächliche Nutzung: 108 m² Fahrweg
Klassifizierung: Gemeindestraße
Flurstück 3, Flur 8, Gemarkung Weinsheim (3238)
Eigentümer: Schmitz David, Auf Hostert 10, 54595 Weinsheim
Gebietszugehörigkeit: Gemeinde: Weinsheim / Landkreis: Eifelkreis Bitburg-Prüm
Lage: Zur Hardt 4
Fläche: 4 801 m²
Geplante Nutzung: Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0.4 (50% zulässige Überschreitung) = 0.6

8.4 Brandschutz

Laut Auskunft der kommunalen Netze Eifel AöR vom 10.10.2024 können lt. DVGW Arbeitsblatt W405 alle Hydranten genutzt werden, die sich in einem Umkreis von 300 m zum Brandobjekt (unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit) befinden. Hiernach befindet sich in dem genannten Umkreis des Objektes insgesamt 1 relevanter Hydrant. Die Leistung des Hydranten wurde mittels Durchflussmessung gemessen. Das Ergebnis/se wurden rechnerisch nach dem DVGW Arbeitsblatt W405 überprüft.

Hydrant H:756012: Löschwassermenge von 48 m³/h

Die genannten Löschwassermengen sind NICHT addierbar, die Berechnungen erfolgen für jeden Hydranten Standort einzeln. In Summe ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h anzusehen.

Das Ergebnis zeigt, dass aktuell an dem relevanten Standort der Grundschutz von 48 m³/h über zwei Stunden über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung steht. Ein darüber hinaus gehender Objektschutz wird seitens der Wasserversorgung Eifelkreis nicht übernommen.

Eine Löschwasserversorgung für eine freistehende Wohnbebauung bis zu 3 Vollgeschossen, bei einer Geschoßflächenzahl bis 0,7, wird mit 48 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt.

Sollte die Ausführung der Bebauung (z.B. weiche Bedachung) einen höheren Wasserbedarf erfordern, so ist dieser durch dauerhafte Maßnahmen des Grundstückseigentümers bzw. der Eigentümerin zu kompensieren.“

8.5 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

9 BODENORDNUNG

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

10 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

10.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Trier

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes und sind dem Rheinischen Landesmuseum, Trier zu melden.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

10.2 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Standort Koblenz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz

1. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Punkt 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

4. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

10.3 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

10.4 Geologiedatengesetz (GeolDG)

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 <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Weinsheim durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, Januar 2026

Weinsheim, den 15.6.2026

(Klaus Keil)
Ortsbürgermeister



Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
Liste „C“ - Sträucher		<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Crataegus mono-</i>	Weißdorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Euonymus euro-</i>	Pfaffenhütchen	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Hydrangea petio-</i>	Kletterhortensie
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	<i>Parthenocissus i.</i>	(kletternde Arten)
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schnee-	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
Liste „E“ - Streuobst		<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
Apfelsorten:		<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
Baumanns Renette	Goldpramäne	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
Landsberger Re-	Bittenfelder		
Grafensteiner	Ontario	Birnsorten:	
Bohnäpfel	Jakob Fischer	Williams Christ	Clapps Liebling
Winterrambour	Boskoop	Gute Luise	Vereinsde-
Jakob Lebel	Zuccalmaglios Re-	Conference	Alexander Lucas
Danziger Kantäpfel	Kaiser Wilhelm	Gellerts Butter-	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:			
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)			
Liste „F“ - Heckenpflanzen			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus mono-</i>	Weißdorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster, Rain-	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball