

29. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm

Zur Ausweisung von Wohnbauflächen
im Stadtteil Weinsfeld der Stadt Prüm

Begründung



Lage des Plangebietes

Südwestlich der Ortslage Weinsfeld auf Flächen der Gemarkung
Weinsfeld

Beschreibung des Vorhabens

Ausweisung von Wohnbauflächen

Bearbeitung

Plan-Lenz GmbH,
54595 Prüm



Inhalt

1	Vorbemerkung zur 29. Fortschreibung	3
2	Planungsanlass und -erfordernis	3
3	Standortuntersuchungen / Alternativen	4
4	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
5	Übergeordnete Planungsvorgaben / Raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung	6
5.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung	6
5.2	Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	8
5.3	Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur	9
6	Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG)	10
7	Grundkonzeption für die Bebauungsplanung	11
8	Änderungen im Flächennutzungsplan für den Bereich des Stadtteils Prüm-Weinsfeld	12
9	Zusammenfassung	15

1 Vorbemerkung zur 29. Fortschreibung

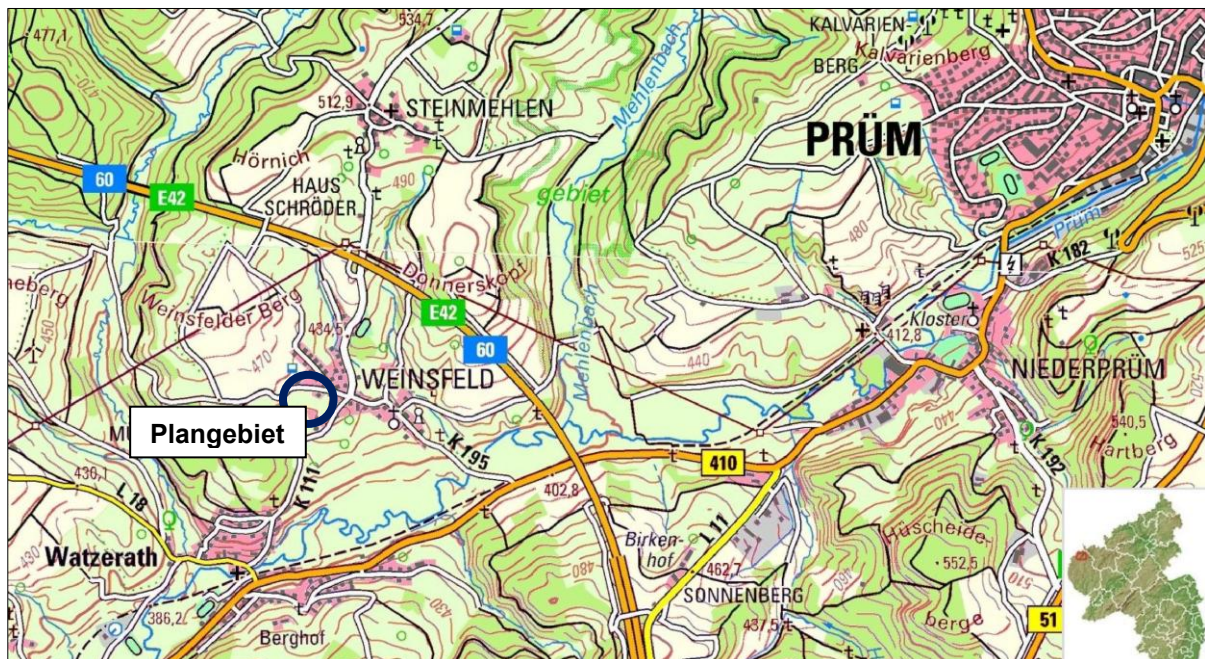
Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm wurde im Mai 2005 wirksam. Seitdem haben sich in Teilbereichen verschiedene neue Entwicklungen und Nutzungsansprüche ergeben, die bereits in 28 Teilfortschreibungen (2008 bis 2025) erfasst worden sind.

2 Planungsanlass und -erfordernis

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 Wohnbauflächen. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt und im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm geändert werden.

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 gemeldet. Die Fa. Kohl-Bau 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 soll die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Bebauungsplanung durchgeführt werden.



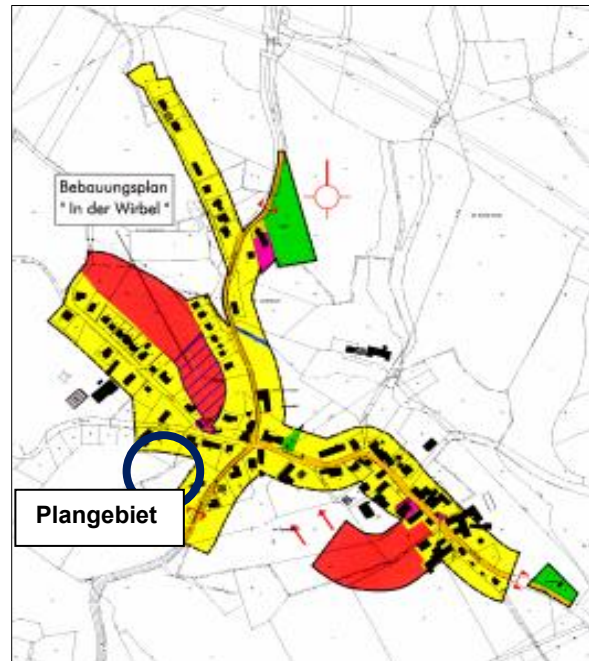
Übersicht zur Lage des Stadtteils Prüm-Weinsfeld und des Plangebietes

3 Standortuntersuchungen / Alternativen

Die Stadt Prüm hat versucht, Flächen zu erwerben, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Erweiterungsflächen zum Baugebiet „In der Wirbel“ sowie am südöstlichen Ortsrand als mögliche Erweiterungsflächen dargestellt sind.

Dies war allerdings seit Jahren nicht möglich. Nun hat sich die Möglichkeit ergeben, Flächen im Südwesten der Ortslage zu erwerben.

Die Flächen werden bisher überwiegend als Ackerflächen genutzt, der Landwirt, der sie bisher bewirtschaftet hat, hat die Flächen zum Kauf angeboten, d.h. er ist auf diese Flächen nicht angewiesen.



Aufgrund mangelnder Verfügbarkeit anderer Flächen gibt es zum Plangebiet in Weinsfeld keine Standortalternativen. Insgesamt stellt aber die weitere Entwicklung dieser Flächen eine sinnvolle Dorfentwicklung und Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

4 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand Weinsfelds und schließt an die vorhandene Siedlung an. Die spätere Erschließung soll von der „Möhnstraße“ aus erfolgen.

Die Flächen werden heute überwiegend als Wiesenflächen landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen fallen nach Süden / Südosten, die Höhenlage liegt bei ca. 435 - 445 m ü.NN. Die Flächen haben ein durchschnittliches Quergefälle von 6,5% und sind damit für Bebauung gut geeignet.

Am Nordrand des Plangebietes befindet sich ein Gebäudekomplex mit ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung an der Möhnstraße. An das Plangebiet grenzen im Norden die vorhandene Bebauung der „Möhnstraße“ und im Osten die der „Wazerather Straße“ an. Im Westen wird das Plangebiet von großen Heckenstrukturen und einem kleinen Waldstück gefasst. Im Süden sowie im Südwesten ist das Gebiet durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Der folgende Auszug aus dem Luftbild zeigt die Lage des Plangebietes in der Siedlung Prüm-Weinsfeld



Lage des Plangebietes in der Ortslage Prüm-Weinsfeld

Die Flächen im Plangebiet können seitens der Fa. Kohl-Projekt GmbH angekauft werden. Ein entsprechender Vorvertrag mit dem derzeitigen Eigentümer wurde geschlossen. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Alle entstehenden Kosten zur Planung und Umsetzung werden vom Investor bzw. dem o.g. Grundstückseigentümer getragen.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben / Raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung

5.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier (ROPneu Entwurf/ 2024) sind dem Stadtteil Weinsfeld sowie der gesamten Stadt Prüm die besonderen Gemeindefunktionen Wohnen, Gewerbe, Freizeit/Erholung und Landwirtschaft zugewiesen.

Besondere Funktion Wohnen

Die besondere Funktion Wohnen wird durch die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen entsprechend gestärkt, im Plangebiet sollen insgesamt ca. 30 Bauflächen für Wohngebäude entstehen.

Besondere Funktion Gewerbe

Die besondere Funktion Gewerbe wird durch die neue Planung weder gestärkt noch beeinträchtigt. Der Stadtteil Weinsfeld hat sich in den letzten Jahren vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum Wohndorf im sogenannten „Speckgürtel“ der Stadt Prüm entwickelt.

In Weinsfeld sind nur wenige und kleine Gewerbebetriebe ansässig (z. B. Anbieter von Werbearbeiten, KFZ-Technik, Taxiunternehmen), deren Standorte jedoch nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen bzw. durch die Planung nicht berührt werden.

Besondere Funktion Freizeit / Erholung

Im Rahmen der besonderen Funktion Freizeit / Erholung soll u.a. die landschaftliche Attraktivität im Umfeld der Gemeinden erhalten werden (vgl. Entwurf ROPneu Entwurf 2024/ E, Erläuterung zu G 4).

Die Funktion Freizeit / Erholung wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Bei der angestrebten Planung wird das neue Wohnbaugebiet vom Ortseingang aus Richtung Watzareth kaum wahrgenommen, da sich in diesem Bereich großkronige Bäume befinden, die die Blickachse zum Wohnbaugebiet verdecken.

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).

Besondere Funktion Landwirtschaft

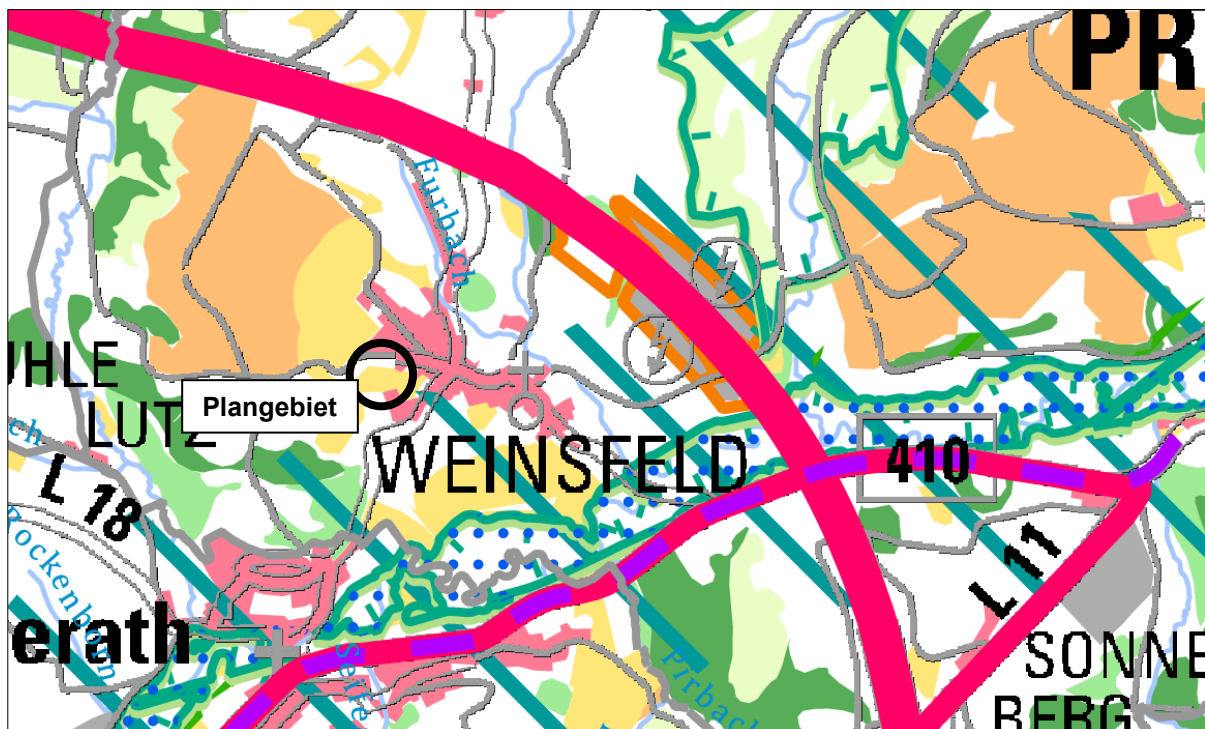
Im Entwurf zum neuen Raumordnungsplan für die Region Trier (ROPneu Entwurf/ 2024) werden die überplanten Flächen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächen werden bisher weitgehend als Ackerfläche genutzt. Die Flächen wurden insgesamt (bis auf das Flurstück 86) vom Investor erworben.

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 ROPneu Entwurf/ 2024, Erläuterung zu Z 42, S. 36).

In der Planung wird darauf geachtet, dass eine Bewirtschaftung aller Flächen außerhalb des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird und vor allem auch die Zuwegung zu den Flächen möglich bleibt.

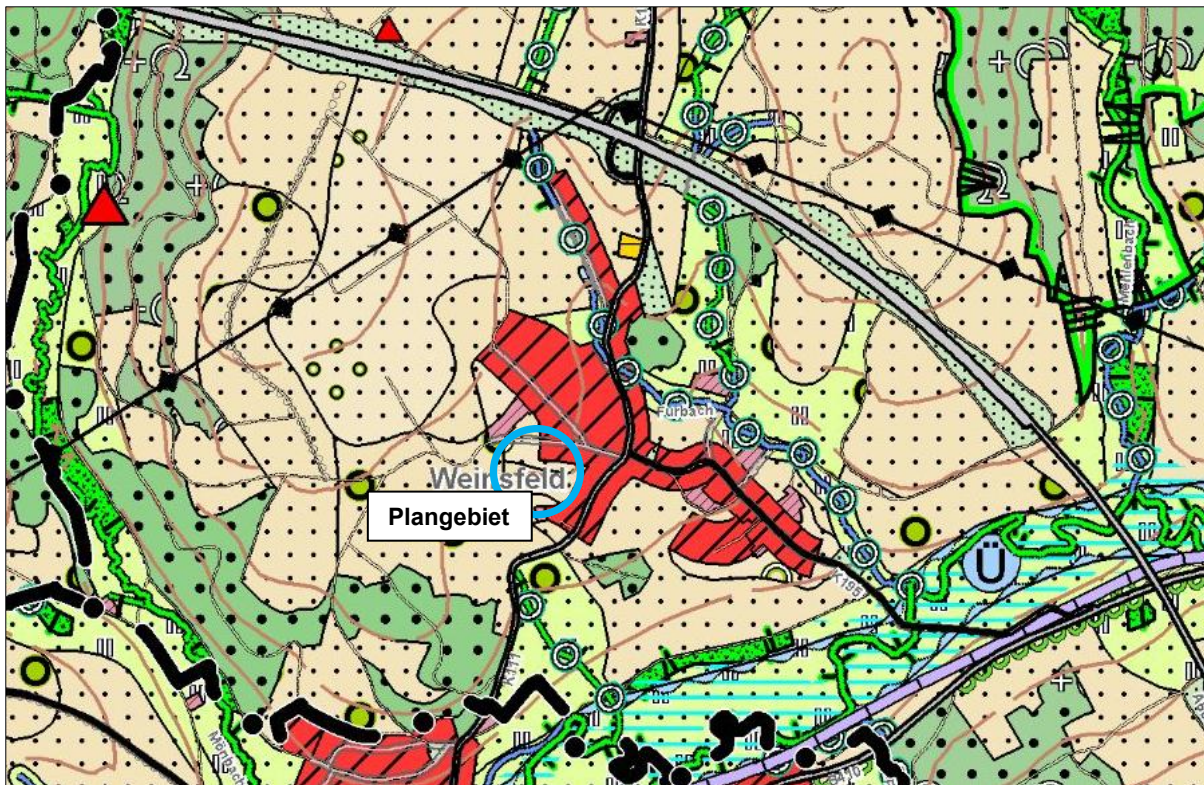
Insgesamt werden lediglich Flächen für eine sinnvolle Siedlungsweiterentwicklung in Anspruch genommen und die Flächen zu den weiterhin bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen so abgegrenzt, dass sich hieraus keine negativen Auswirkungen für die Landwirtschaft ergeben.



Auszug aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes
für die Region Trier (ROPneu Entwurf/ 2024) mit ungefährender Lage des Plangebietes

5.2 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 ausgewiesen. Besondere Entwicklungsziele sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Flächen im Plangebiet nicht definiert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich der Stadt Prüm / Stadtteil Weinsfeld

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

Die Flächen des Plangebietes werden ca. 3,12 ha (brutto) umfassen. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie für naturschutzfachlichen Ausgleich werden noch außerhalb des Plangebietes hinzukommen. Diese Flächen werden erst im Rahmen der Bebauungsplanung genau ermittelt und festgelegt.

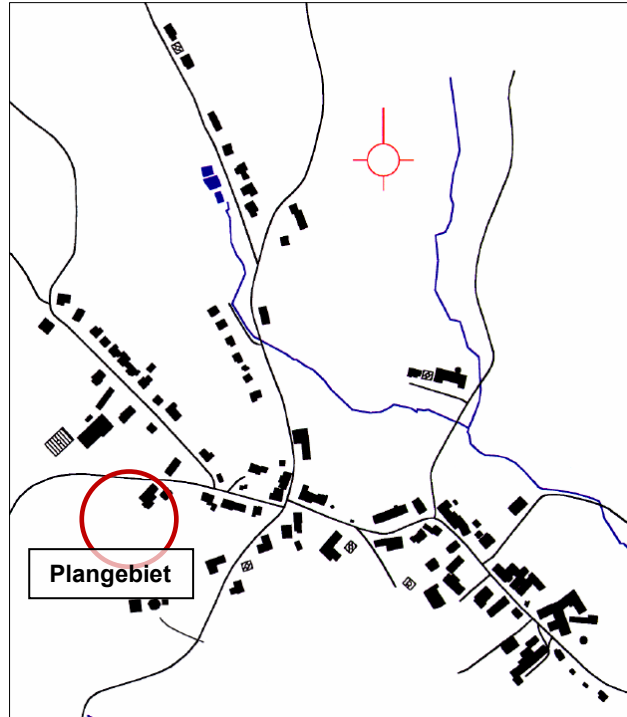
Im Gegenzug zur Flächenerweiterung sollen andere Wohnbauflächen im Nordwesten und Südwesten der Ortslage, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen, aus dem geltenden Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

5.3 Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur

Vorhandene Siedlungsstruktur

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.

In den 1960er und 1970er Jahren sind hauptsächlich freistehende Einfamilienwohnhäuser in der heutigen westlichen Siedlungshälfte an der Neustraße und „In der Wirbel“ / „Steinmehlener Straße“ entstanden. Im Hinblick auf den dörflichen Charakter sind hier vielfach die Grundstückszuschnitte sehr eng bemessen, so dass die Bebauung auch hier sehr dicht steht.



Siedlungserweiterung durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen

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 interne Erschließungsstraße in Richtung Südwesten ins Plangebiet geführt.

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 Auswirkungen der Planung auf die Siedlung und das Landschaftsbild sind damit insgesamt als gering einzustufen.

6 Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG)

Im Vorfeld zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine landesplanerische Stellungnahme beantragt, die am 13. März 2025 beantwortet wurde. Im Rahmen des Verfahrens wurden die betroffenen Behörden und Fachstellen beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hieraus ergeben sich an die weitere Bauleitplanung folgende Anforderungen:

Zusammenfassung der landesplanerischen Stellungnahme

„Zusammenfassend kommen wir zu dem Ergebnis, dass das Planungsvorhaben insbesondere die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse des Landesentwicklungsprogrammes LEP IV mit dessen Fortschreibungen sowie der regionalen Raumordnungspläne der Region Trier (RROP 85/95, RROPneu 2024/E) erfüllt und bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Anforderungen raumverträglich und mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

- 1. Aufgrund des Vorhabens wird eine Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Prüm sowie die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB erforderlich.*
- 2. Wir weisen auf die naturschutzfachlichen Forderungen bezüglich der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild durch weitere Pflanzmaßnahmen, der vor Abriss des landwirtschaftlichen Gebäudekomplexes an der Möhnstraße erforderlichen fachkundigen Kontrolle des Gebäudes aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben, einer detaillierten Bestandsdarstellung der Biotop- und Nutzungstypen sowie einer Einschätzung der Betroffenheit von Artengruppen im Plangebiet incl. der Erarbeitung möglicher Kompensationsmaßnahmen hin.*
- 3. Die Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz, sind zu beachten.*
- 4. Die verkehrliche Erschließung ist mit dem Landesbetrieb Mobilität, Gerolstein, abzustimmen.*
- 5. In den nachfolgenden Verfahren ist darauf hinzuwirken, die Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ausreichend Würdigung finden.*
- 6. Wir weisen auf die Vorgaben bezüglich der Leitungs- und Anlagenpläne der Westnetz, Trier, und der Kommunalen Netze Eifel, Prüm, hin.*
- 7. Die Hinweise der Generaldirektion kulturelles Erbe, Koblenz, sind zu beachten.*

Diese beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung ergeht im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Region Trier und ersetzt die für das Planungsvorhaben grundsätzlich erforderliche landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG. Das Ergebnis dieser Raumverträglichkeitsprüfung wird gem. § 17 Abs. 7 LPIG in den Kreisnachrichten des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Ausgabe 13, vom 29.03.2025, ortsüblich bekannt gemacht.“

Die landesplanerische Stellungnahme sowie die hierin enthaltenen Stellungnahmen seitens betroffener Behörden und Fachstellen sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

7 Grundkonzeption für die Bebauungsplanung

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 sollen die Nebengebäude abgebrochen werden. Das Wohngebäude des Anwesens auf Flurstück 85/2 bleibt erhalten.

An der Stelle der abzubrechenden Nebengebäude soll die Erschließung von der „Möhnstraße“ aus in Richtung Südwesten ins Plangebiet erfolgen. Die Erschließungsstraße soll in einem Wendehammer am Südwestrand des Plangebietes münden. Zur besseren Flächenausnutzung sollen an mehreren Stellen kleine Stichwege von der Hauptzufahrt aus vorgesehen werden um weitere Grundstücke erschließen. Eine Erschließung von zwei größeren Grundstücken für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern wird von der Haupteerschließung in Richtung Osten geführt, die ebenfalls in einem Wendehammer endet.

Insgesamt können im Plangebiet ca. 30 neue Wohnbauflächen in Prüm-Weinsfeld geschaffen werden.



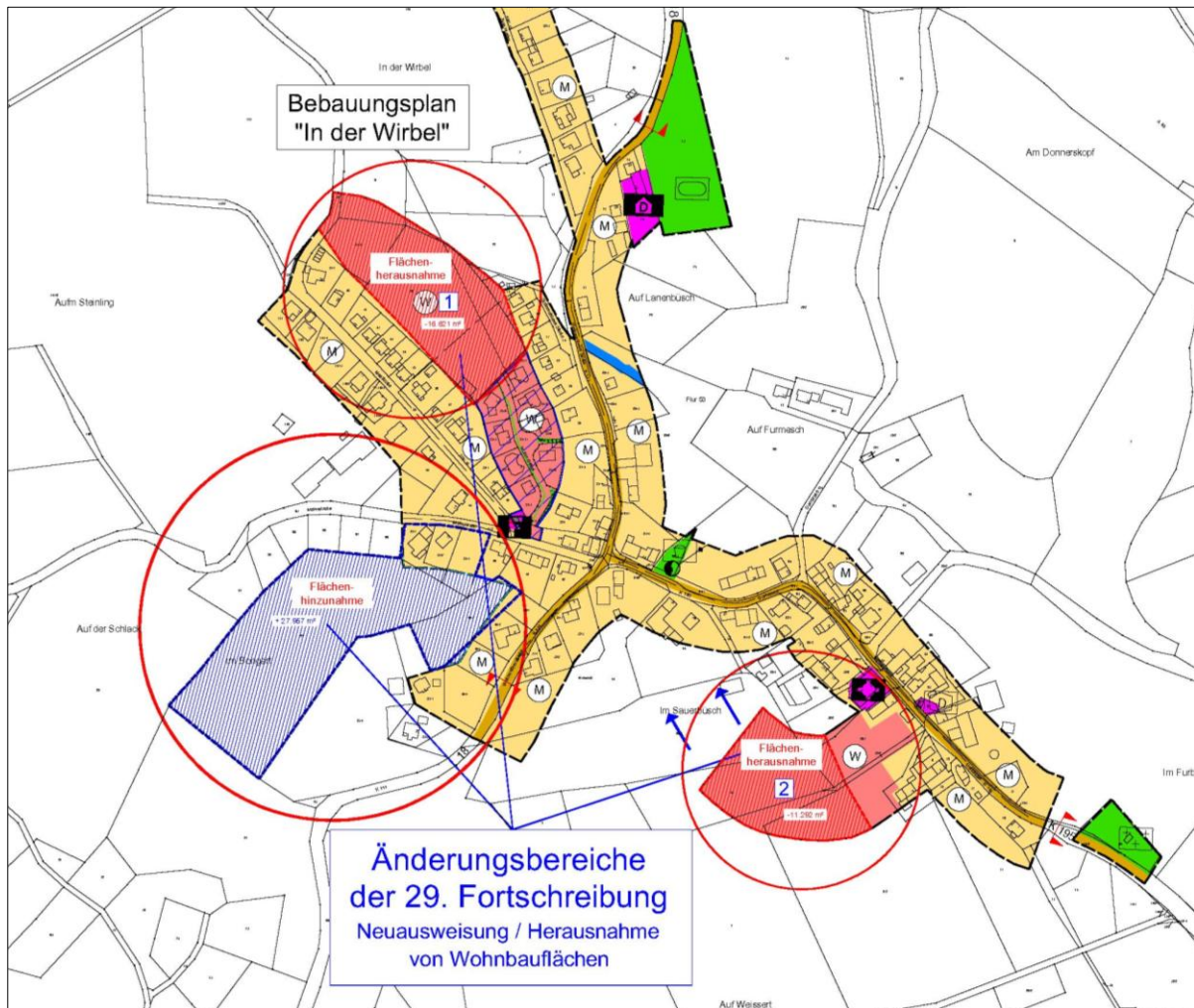
Auszug aus dem Vorentwurf (vorläufig) zur späteren Bebauungsplanung

8 Änderungen im Flächennutzungsplan für den Bereich des Stadtteils Prüm-Weinsfeld

Ausweisung von Wohnbauflächen im Südwesten der Ortslage Weinsfeld.

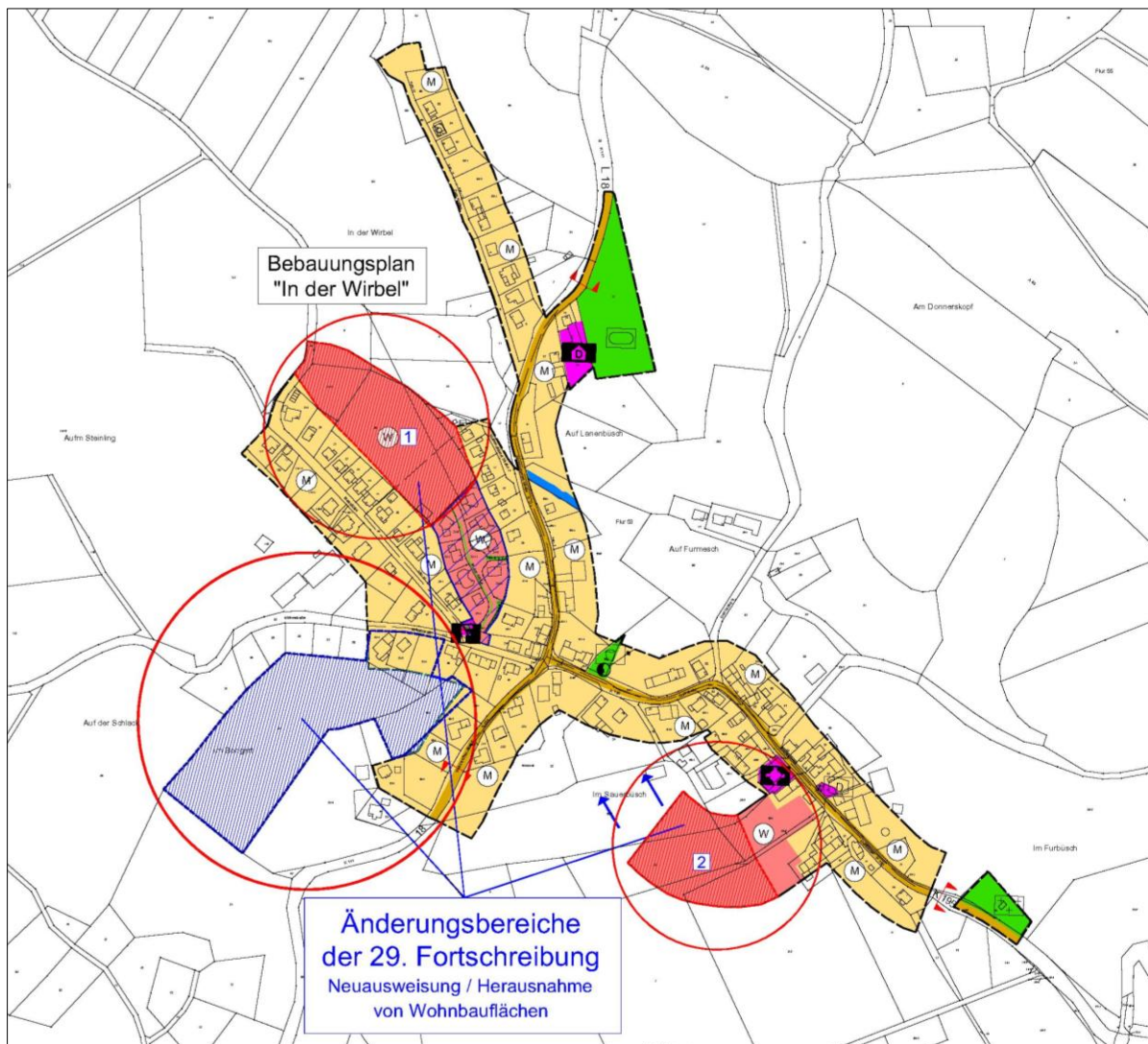
Geltungsbereich: Gemarkung Weinsfeld, Flur 51, Flurstücke 84, 85/1, 85/2, 85/3 sowie Flur 53, Flurstück 49/5.

Flächenumfang Plangebiet: 31.153 m² / ca. 3,12 ha – Neuausweisung ca. 2,8 ha

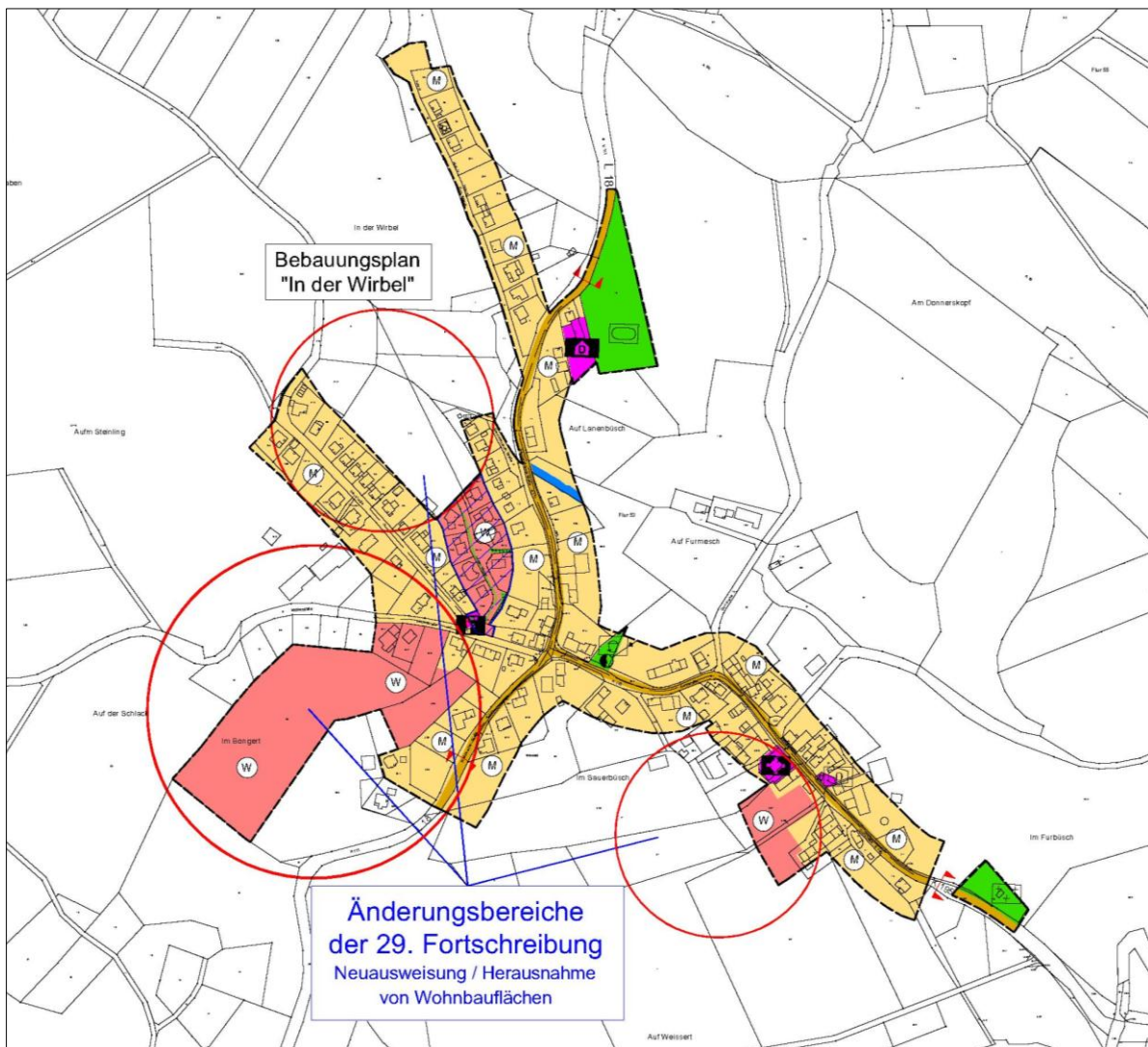


Darstellung der Flächenerweiterung (blau) und der Herausnahme (rot) in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Ortslage Weinsfeld

Im Gegenzug zur Flächenerweiterung von insgesamt ca. 2,8 ha gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan werden 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 reduziert. Damit werden insgesamt ca. 2,79 ha Wohnbauflächen zugunsten der Neuausweisung getauscht.



**Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm
für den Bereich des Stadtteils Prüm-Weinsfeld (Siedlungsbereich)**



**Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm
für den Bereich des Stadtteils Prüm-Weinsfeld**

9 Zusammenfassung

Im Stadtteil Weinsfeld der Stadt Prüm sollen am südwestlichen Ortsrand zwischen „Möhnstraße“ und „Watzerather Straße“ neue Wohnbauflächen geschaffen werden, da der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Prüm und den umliegenden Stadtteilen stetig steigt und momentan nicht genügend Bauflächen zur Verfügung stehen.

Der Investor möchte nun in Abstimmung mit der Stadt Prüm das neue Wohngebiet erschließen und vermarkten. Die Flächen wurden bereits erworben. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 3,12 ha, in dem voraussichtlich 30 neue Bauflächen entstehen werden.

Mit der Bauleitplanung soll die städtebauliche Ordnung für die Erweiterung von Wohnbauflächen hergestellt und rechtlich gesichert werden. Um die aufgezeigte Entwicklung umsetzen zu können, muss zudem der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich Prüm-Weinsfeld in einer Teilfortschreibung geändert werden.

Diese Begründung ist Bestandteil der 29. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm.

Prüm, den _____ ,

(Dienstsiegel)

(Dr. Johannes Reuschen, Bürgermeister)