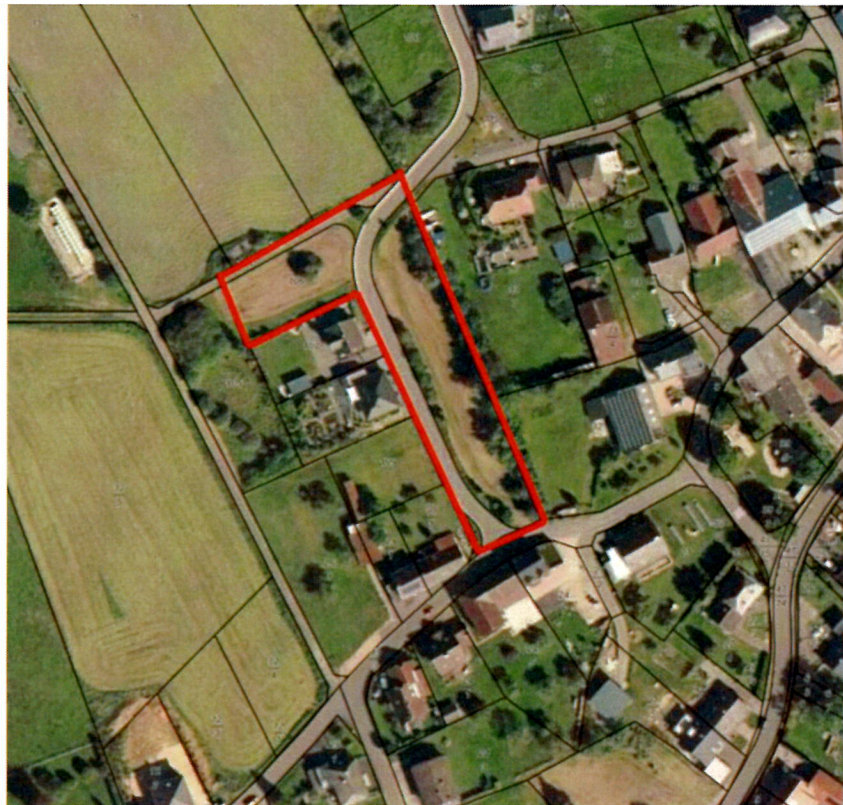


1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf Schmitzpäsch" der Ortsgemeinde Weinsheim

Begründung zum Bebauungsplan

Lage des
Plangebietes



Beschreibung
des Vorhabens

Ausweisung von Wohnbauflächen

Planungsstand

Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates Weinsheim vom 22.05.2024

Bearbeitung

Plan-Lenz GmbH,
54616 Winterspelt

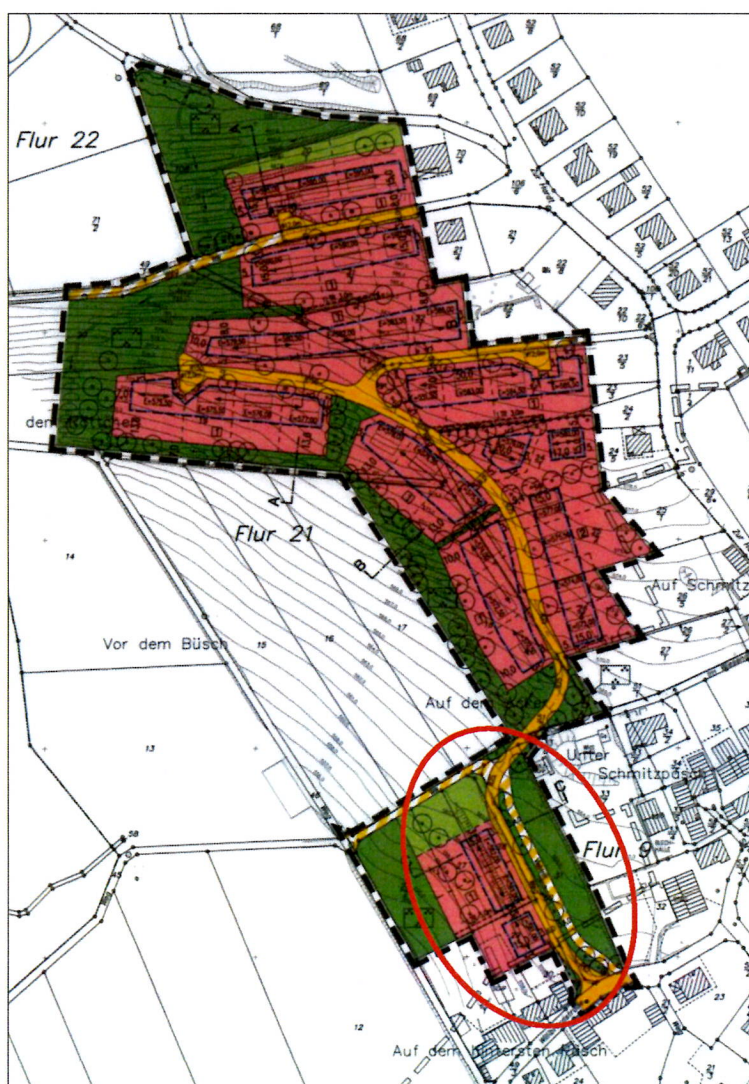
Index

1	Planungsanlass und -erfordernis _____	3
2	Lage 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 _____	5
4	Darstellung der Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan _____	6
5	Berücksichtigung der Umweltbelange _____	7
6	Ver- und Entsorgung des Plangebietes _____	8
7	Planinhalt und Festsetzungen _____	11
7.1	Planzeichnung _____	11
7.2	Textfestsetzungen und Hinweise _____	12
8	Flächenbilanzierung und Kosten _____	13
9	Bebauungsplanung _____	14
9.1	Bestandteile des Bebauungsplanes _____	14
9.2	Bearbeitung _____	14
9.3	Planverfahren _____	14

1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Ortsgemeinde Weinsheim hat im Jahr 2003 den Bebauungsplan „Auf Schmitzpäsch“ zur Rechtskraft geführt. In diesem Bebauungsplan waren die jetzt in der Teiländerung überplanten Flächen als private und öffentliche Grünflächen dargestellt, in der östlichen Fläche verlief damals eine landwirtschaftliche Viehtrift. Mittlerweile hat der Landwirt erklärt, dass er die Viehtrift für seinen Betrieb nicht mehr benötigt. Die Flächen können daher zu Wohnbauflächen umgeplant werden.

Die Ortsgemeinde hat einen sehr hohen Wohnbauflächenbedarf und hat darum beschlossen, den Bebauungsplan an dieser Stelle zu ändern bzw. anzupassen. Die dargestellten Flächen waren im damaligen Bebauungsplanentwurf im Jahr 2003 bereits als Wohnbauflächen dargestellt und sind auch im landespflegerischen Ausgleich als Bauflächen bilanziert worden. Nach dem ersten Beteiligungsverfahren wurden die Flächen jedoch zugunsten der Landwirtschaft für die Ausweisung der Viehtrift zurückgenommen.



Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan mit Lage des Änderungsbereiches

Mit Beschluss vom 8. November 2023 sollen die o.g. Flächen nun als Wohnbauflächen dargestellt werden, ebenso die bisherige private Grünfläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes (nördlich der vorhandenen Wohnbauflächen).

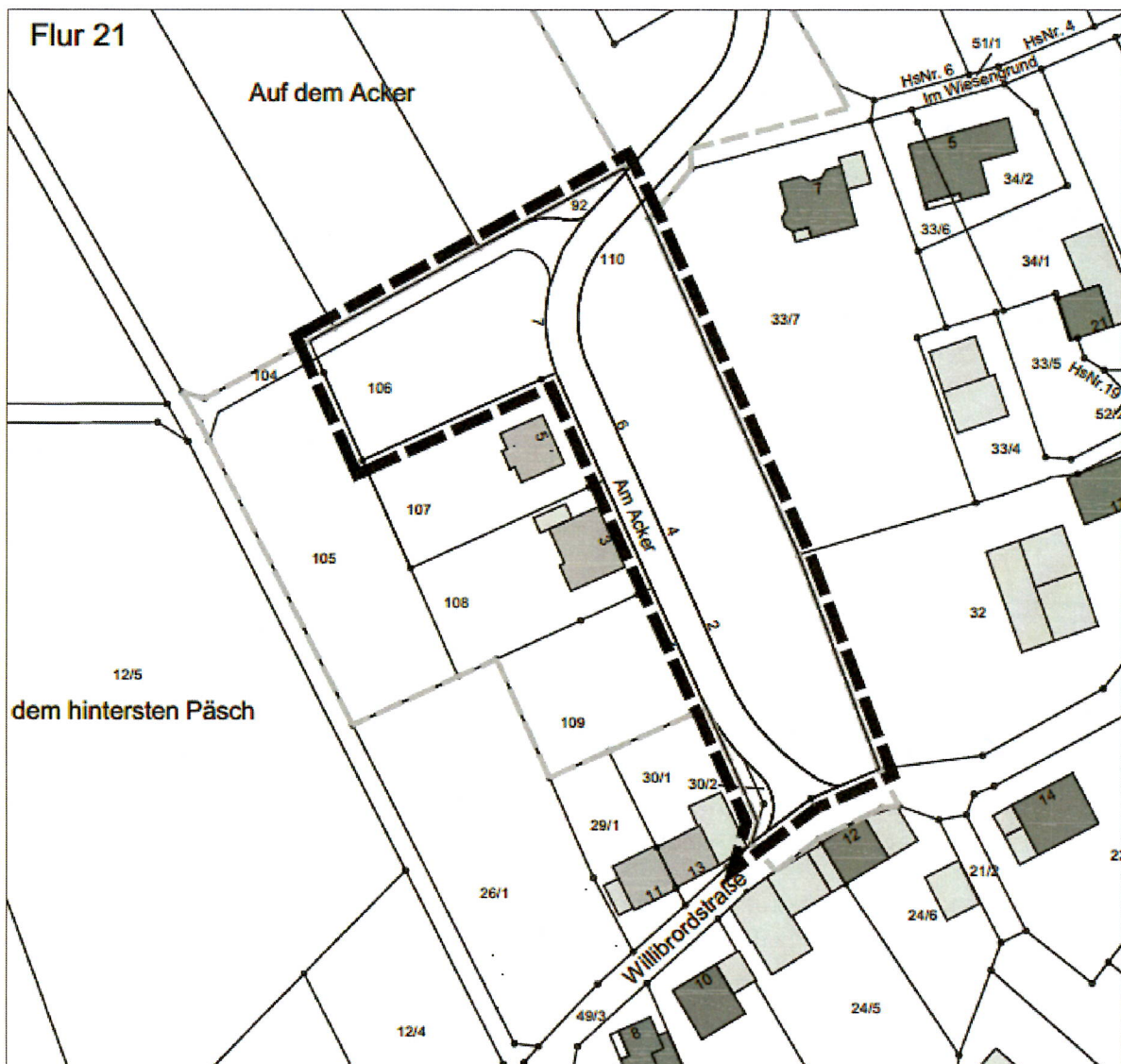
2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage Weinsheim an der Straße „Am Acker“. Die Flächen liegen auf einer Höhe von 560 m am Südrand bis ca. 563 m am Nordostrand des Plangebietes.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Weinsheim:

Flur 9, Flu30/1 tlw. und 30/2 sowie

Flur 21, Flurstücke 92 tlw., 103/2 tlw., 104 tlw., 106 und 110 tlw..



Abgrenzung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf Schmitzpäsch“

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung

Im geltenden Regionalen Raumordnungsplan (ROPI) der Region Trier von 1995 sind der Ortsgemeinde Weinsheim zusammen mit der Stadt Prüm die besonderen Gemeindefunktionen Gewerbe und Wohnen sowie Landwirtschaft zugewiesen. Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier (ROPneuE 2014) sind Weinsheim erneut diese besonderen Funktionen zugewiesen worden: Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft, dazu kommt ergänzend zu Prüm die Besondere Funktion Freizeit / Erholung.



Auszug aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier (ROPneuE 2014) mit ungefährender Lage des Plangebietes

Im Entwurf zum neuen Regionalen Raumordnungsplan (ROPI neu) sind die Flächen des Plangebietes bereits als Siedlungsflächen ausgewiesen.

Insofern stimmt die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalen Raumordnung überein.

3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

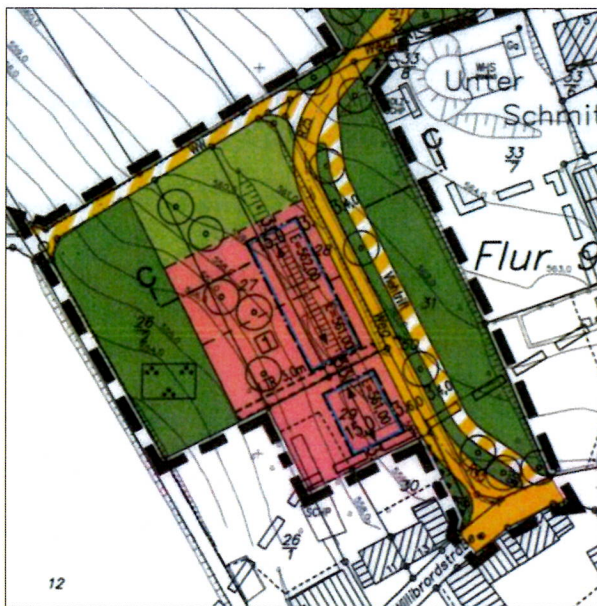
Im geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Weinsheim sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Hieraus wurde der Bebauungsplan „Auf Schmitzpäsch“ entwickelt.

An der Abgrenzung im Flächennutzungsplan bzw. des vorhandenen Bebauungsplanes ändert sich durch die vorliegende Planung nichts. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit gewahrt.

4 Darstellung der Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Weinsheim, es handelt sich um den südlichen Teil des Baugebietes „Auf Schmitzpäsch“, das seit 2005 erschlossen und bebaut wurde. Damals waren die jetzt überplanten Flächen im Vorentwurf zum Bebauungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen wurden dann aber als öffentliche Grünflächen und als Viehtrift für eine landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

Nachdem die Viehtrift mittlerweile nicht genutzt wird, sollen die Flächen zu Wohnbauflächen umgewandelt werden. Damit möchte die Ortsgemeinde Weinsheim ihre Siedlung in dem Bereich weiter verdichten und vier neue Wohnbauflächen schaffen.



Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan



Auszug aus der 1. Teiländerung

Die Umwandlung der Grünflächen und die Aufhebung der Viehtrift ergeben insgesamt eine neu zu überplanende Fläche von 4.285 m² einschl. der vorhandenen Straßenfläche und des vorhandenen Wirtschaftsweges.

Die Auswirkungen der Planung auf die Siedlung sind insgesamt als gering und verträglich einzustufen.

Die städtebaulichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf Schmitzpäsch“ sollen alle auch für den Änderungsbereich gelten. Das gilt für Art und Maß der baulichen Nutzung (Punkt A der Festsetzungen), die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt B der Festsetzungen) und die Festsetzungen für Grünflächen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1) 15, 20 und 25 BauGB (Punkt C der Festsetzungen).

Am Ostrand der bisher ausgewiesenen Grünfläche mit der Viehtrift (östlich der Straße „Am Acker“) hat sich in den letzten Jahren eine Baum- und Strauchhecke, tlw. mit Obstgehölzen entwickelt, die, soweit möglich, erhalten werden soll.

Zur Bewertung der Flächen, insbesondere der Grünstrukturen, wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vom Büro Ulrich Bielefeld, Überlingen durchgeführt.

Es handelt sich bei dieser 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf Schmitzpäsch“ insgesamt um eine Änderung, die nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung und) i.V.m. § 13 BauGB vorgenommen werden kann.

Die Maßnahme dient der Verdichtung und weiteren Innenentwicklung der Ortsgemeinde Weinsheim.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bewertung der Flächen, insbesondere der Grünstrukturen, wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vom Büro Ulrich Bielefeld, Überlingen durchgeführt, die Bestandteil dieser 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ist.

Die folgende Darstellung zeigt einen Auszug aus dem Luftbild mit Markierung der im Einzelnen bewerteten Gehölze im Plangebiet (vgl. auch artenschutzrechtliche Beurteilung).



Erfasste Bäume, **grün**: geringe Artenschutzrelevanz, **rot**: mit Asthöhlen (vgl. Tabelle)

Auszug aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung:

„Um dem artenschutzrechtlichen Tötungs- und Störungsverbot zu entsprechen, kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Astkürzung an den Bäumen Nr. 3-9 bis 1m Abstand zum Stamm
- Erhaltung der Stämme mit den Asthöhlen für einige Jahre, längstens bis zum Verlust der Verkehrssicherheit. Pflanzung eines Obst-Hochstammes heimischer Sorten je Grundstück.

- Anbringung von 2 Nisthilfen pro Baugrundstück für Vögel und Fledermäuse
- Rückschnitte der Hecke bis max. 3m Abstand zur der östlichen Flurstückgrenze
- Rückschnitte der Bäume und Hecken sowie Rodungen nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen Oktober und Februar.

Im ursprünglichen Bebauungsplan von 2003 war die jetzt ergänzte Bebauung zunächst vorgesehen und wurde in der Eingriffsbewertung mit bilanziert. Diese wurde auch nicht angepasst, nachdem das Flurstück östlich der Straße „Am Acker“ als Viehtrift (öffentliche Grünfläche) umgewidmet wurde, die nun nicht mehr benötigt wird. Insofern sind die nun vorgesehenen Eingriffe bereits durch die ausgewiesene und umgesetzte Ausgleichsfläche am Westrand des Geltungsbereichs kompensiert. Hier finden sich auch Ausweichmöglichkeiten für die evtl. verlorengehenden Habitate an den Altbäumen.“

Aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung ergeben sich über die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes hinaus zusätzliche, ergänzende Textfestsetzungen, die unter Punkt C: Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 15,20, und 25 BauGB gefasst werden. Die Ergänzung betrifft die Punkte 7 bis 14.

6 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasser, Abwasser, Strom) ist über die bestehenden Anlagen in der Ortslage Weinsheim im Bereich der Straße „Im Acker“ gewährleistet.

Die abwassermäßige Erschließung der neu überplanten Flächen ist im Trennsystem sichergestellt. Die Anlagen wurden bereits im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes „Auf Schmitzpäsch“ hergestellt.

Im Übrigen wird auf das Entwässerungskonzept zum bestehenden Bebauungsplan verwiesen, in dem die jetzt überplanten Flächen bereits als Bauflächen bewertet worden waren.

Hinweis der Telekom Technik GmbH vom 27.03.2024

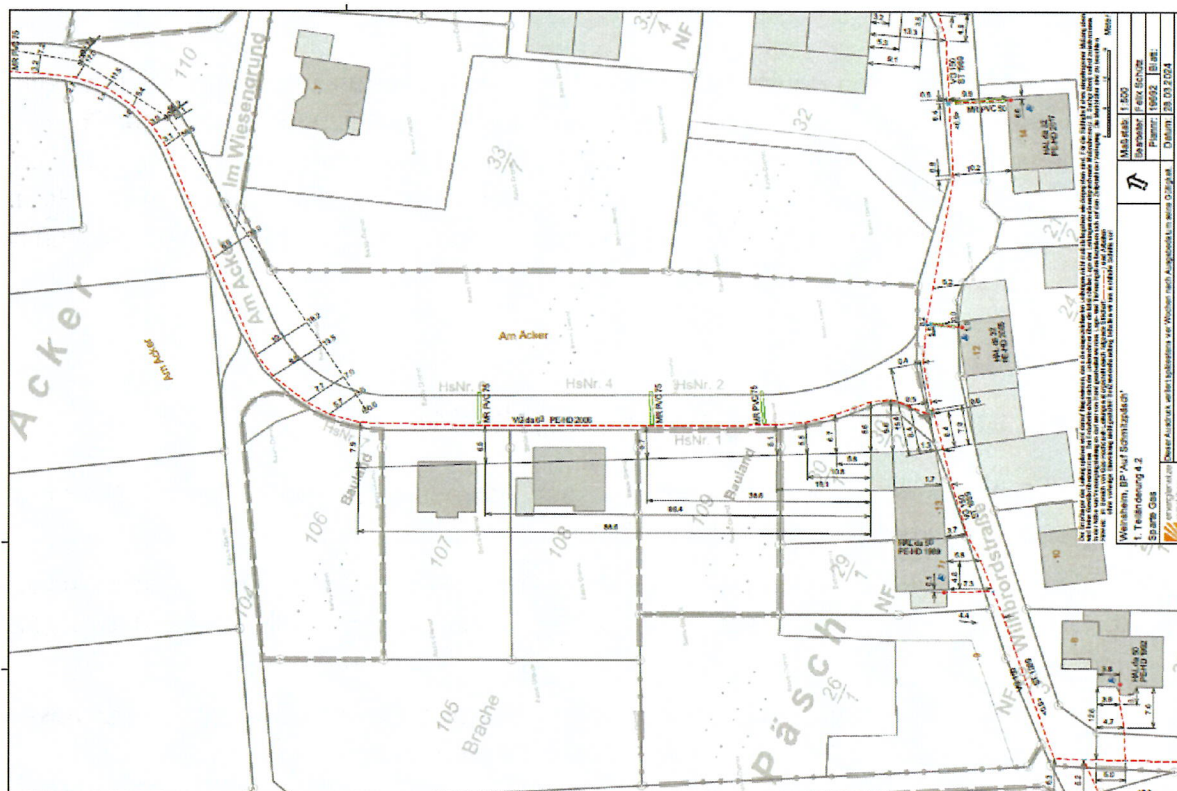
„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.“

Hinweis der Energienetze Mittelrhein GmbH und Co KG vom 28.03.2024

„Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Netzanlagen unseres Unternehmens. Hierbei handelt es sich um eine Erdgasverteilnetzleitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Acker". Die genaue Lage können Sie dem beigefügten Auszug aus unserer Netzdokumentation entnehmen.

Allgemein gilt, dass zur Sicherung unserer Betriebsmittel bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten ist, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen - Bagger usw. – diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden.“



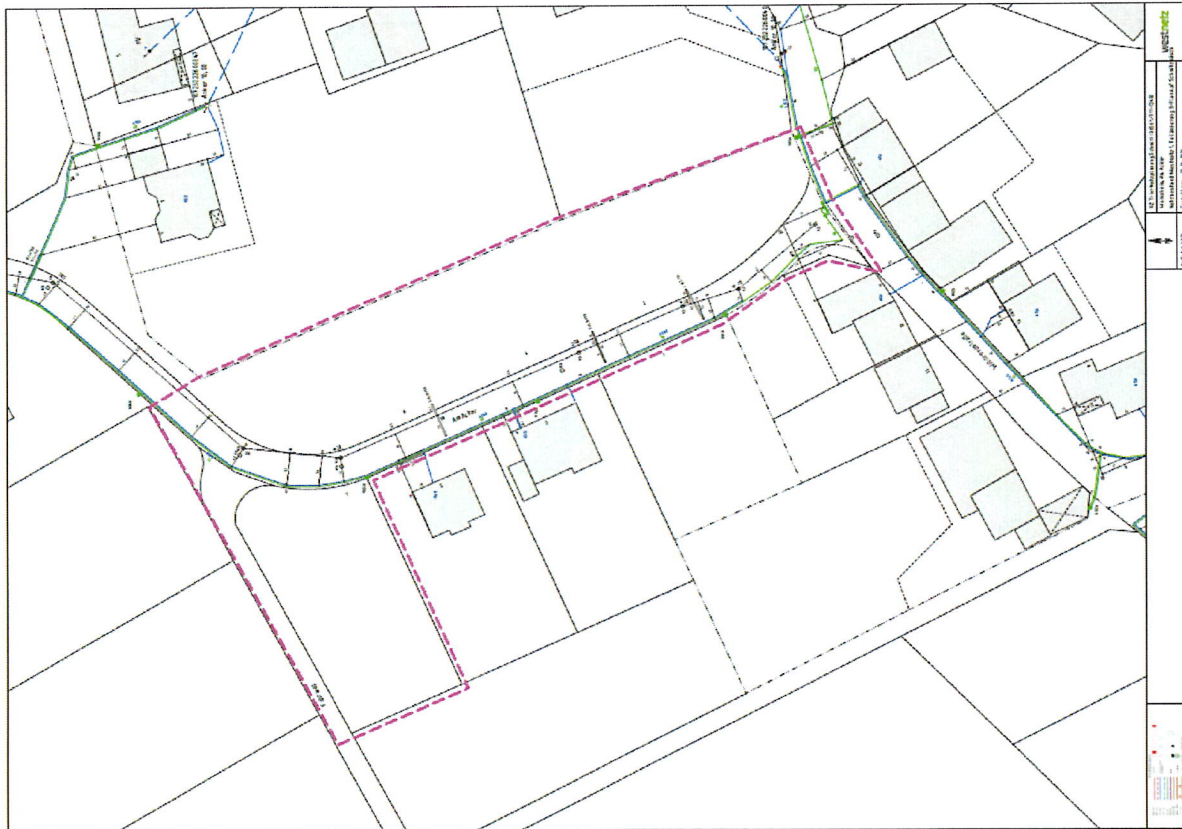
Planauszug zur Erdgasverteilnetzleitung im Plangebiet

Hinweis der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, Netzplanung vom 03.04.2024

„(...) Für die vorhandenen Erdkabeltrassen [im Plangebiet] ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Die elektrische Versorgung der zusätzlichen Wohnbauflächen erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz. Hierzu wurden in der damaligen Erschließung bereits Leerrohre als Straßenquerung erstellt.

Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.“



Planauszug zu den Niederspannungsleitungen im Plangebiet

Hinweis der Vodafone Deutschland GmbH, Trier vom 16.04.2024

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.“



Planauszug zu den Telekommunikationsanlagen im Plangebiet

7 Planinhalt und Festsetzungen

Im geltenden Bebauungsplan ist die Fläche des Änderungsbereiches bisher als öffentliche und private Grünflächen deklariert. Innerhalb der öffentlichen Gründfläche wurde bisher eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für eine Viehtrift dargestellt. Mit dieser 1. Teiländerung soll der Bereich des Plangebietes künftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

7.1 Planzeichnung

Flächenausweisung Wohnbauflächen, private und öffentliche Grünflächen

Der Geltungsbereich umfasst vier neue Bauflächen an der Erschließungsstraße „Am Acker“ in der Ortslage Weinsheim. Neben der Darstellung der allgemeinen Wohnbauflächen wird am östlichen Rand des Plangebietes eine 3 m breite private Grünfläche ausgewiesen, auf der die vorhandenen Gehölze zu erhalten sind (s. artenschutzrechtliche Maßnahmen). Die in der Planzeichnung zusätzlich dargestellten Bäume sind ebenfalls zu erhalten.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche sowie die Ausweisung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) am Nordrand des Plangebietes wurden aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen. Am Südwestrand des Plangebietes wird die Grünfläche an der Straße „Am Acker“ gemäß den bestehenden Eigentumsverhältnissen deklaratorisch von einer öffentlichen zu einer privaten Grünfläche umgewidmet.

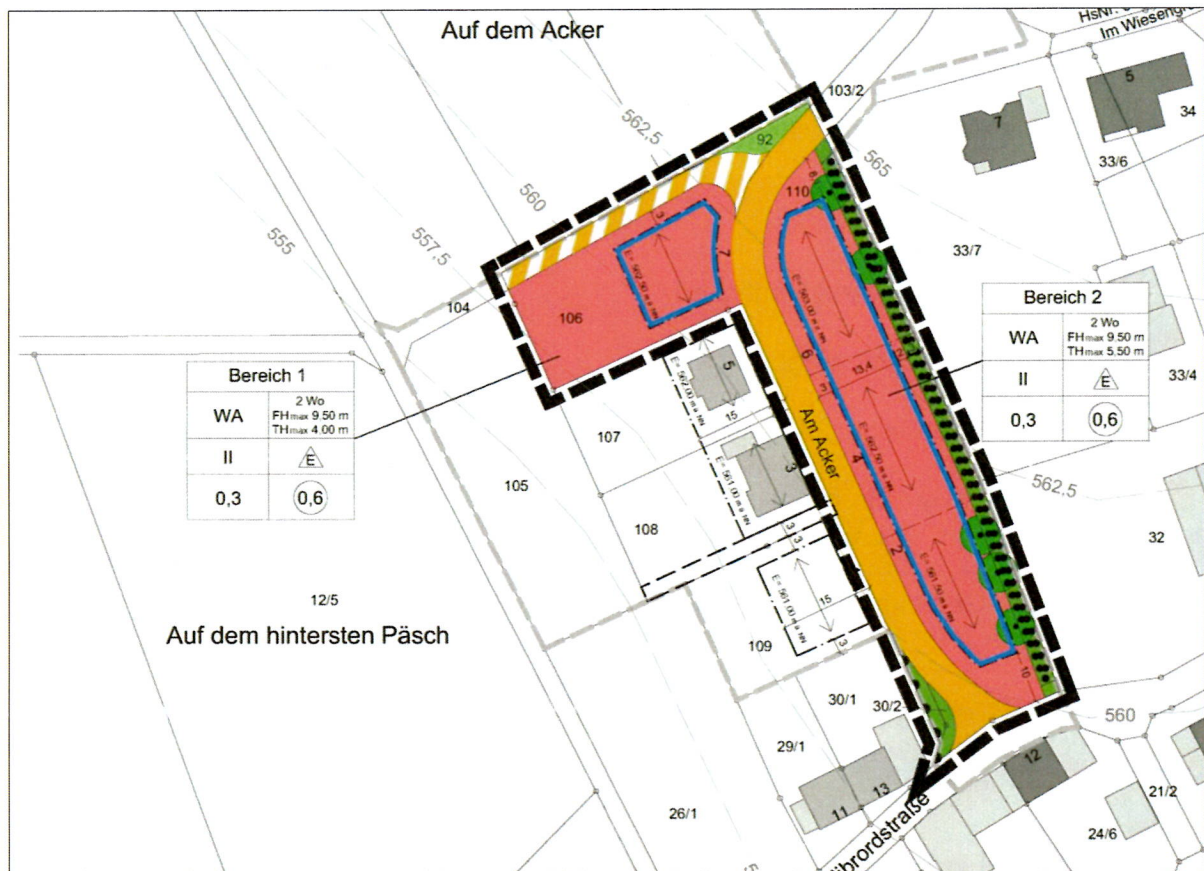
Überbaubare Grundstücksflächen / Baufenster

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster dargestellt. Zur Erschließungsstraße wird ein Mindestabstand der Bebauung von 3 m vorgeschrieben, dies entspricht ebenfalls dem bestehenden Bebauungsplan. Für die neu hinzukommende Wohnbaufläche westlich der Straße soll der Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen jeweils 3 m betragen.

Da die Grundstücke östlich der Erschließungsstraße sehr schmal sind, werden die möglichen Grundstücksgrenzen nur vorgeschlagen, jedoch nicht festgeschrieben. Entsprechend wird ein durchgehendes Baufenster vorgesehen, sodass bei den Grundstückszuschnitten evtl. noch auf Käuferwünsche eingegangen werden kann.

Firstrichtung

Im Plangebiet wird die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße vorgegeben. Dies entspricht der Festsetzung im geltenden Bebauungsplan für die Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet.



Auszug aus der Planzeichnung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf Schmitzpäsch“

7.2 Textfestsetzungen und Hinweise

Die textlichen Festsetzungen werden gegenüber den bestehenden Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes für den Geltungsbereich der 1. Änderung insgesamt ohne Änderungen übernommen: das gilt für Art und Maß der baulichen Nutzung und die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften.

Die Festsetzungen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden ebenfalls übernommen und durch weitere Maßnahmen zur Erhaltung der Baumhecken ergänzt (unter Punkt C, Nr. 7-14).

Außerdem werden Hinweise zu geltenden DIN-Normen, Gesetzen und Vorschriften ergänzt.

Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP, Mainz vom 18.04.2024

„Nach unseren geologischen Informationen stehen oberflächennah devonische Kalksteine an. Diese können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Somit empfehlen wir dringend für das Planungsvorhaben eine projektbezogene Baugrunduntersuchung.“

8 Flächenbilanzierung und Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches der 1. Teiländerung setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen	2.799 m ²
Straßenverkehrsflächen	810 m ²
Wirtschaftsweg	220 m ²
Öffentliche Grünfläche	51 m ²
private Grünfläche (davon Erhalt der Hecke = 326 m ²)	405 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich gesamt	4.285 m ²

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Weinsheim.

9 Bebauungsplanung

9.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planurkunde) sowie die Begründung und die artenschutzrechtliche Beurteilung.

9.2 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Oktober 2020 verwendet. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV).

9.3 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf Schmitzpäsch“ wurde durch den Ortsgemeinderat Weinsheim in öffentlicher Sitzung am 08.11.2023 gefasst. Gleichzeitig wurde in dieser Sitzung die Bebauungsplanung mit textlichen und zeichnerischen Unterlagen vorgestellt und vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung der Beteiligungsverfahren gemäß BauGB.

In der Sitzung vom 22.05.2024 wurde über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und entschieden und in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst.

Mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Ordnung für die Nachverdichtung der Ortslage im Bereich der Straße „Am Acker“ ermöglicht und rechtlich gesichert.

Diese Begründung ist Bestandteil der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf Schmitzpäsch“ der Ortsgemeinde Weinsheim.

Weinsheim, den 26.7.24



(Unterschrift Ortsbürgermeister Peter Meyer)

