

Gemeinde Weinsheim

Bewertung potentieller Wohnbauflächen

Endfassung
Stand 18.06.2019
ergänzt gemäß den Beschlüssen des Verbandsgemeinderates vom 11.12.2019



Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Weinsheim und Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe
durch

BBP

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Inhalt

1	Aufgabenstellung	2
2	Vorabschichtung von Alternativen	3
3	Raumordnerische Aspekte	6
3.1	Potenzielle Wohnbauflächen und Potenzialflächen in Raum +	6
3.2	Bedarfswertrechnung	6
4	Bauflächenbewertung	7
4.1	Potentielle Wohnbaufläche We1 „In der Lay-Glockenacker-Hörnchen“	8
4.2	Potentielle Wohnbaufläche We2 „Kaulenberg“	13
4.3	Potentielle Wohnbaufläche We3 „An der Oberstraße“	18
4.4	Potentielle Wohnbaufläche We4 „Auf dem Palmstein“	22
4.5	Potentielle Wohnbaufläche We5 „An der Mandeler Hohl“	26
5	Fazit	30

1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Weinsheim kann derzeit den zahlreichen Interessenten für Bauplätze keine Flächen bereitstellen. Die in der Ortslage in zudem sehr verstreuter Form vorhandenen Baulücken stehen nicht im Eigentum der Ortsgemeinde, sondern sind in privater Hand und stehen Bauwilligen trotz mehrerer (und unverändert betriebener) Bemühungen der Verwaltung nur in sehr seltenen Fällen zur Verfügung.

Die Ortsgemeinde sieht sich aber, angesichts der sehr guten Verkehrsanbindung, der guten Infrastruktur und der hohen Wohnlagenqualität, einer hohen (und gerade in den letzten Jahren nochmals signifikant zunehmenden) Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen ihrer Bürger und anderer Ortsverbundener ausgesetzt, die aber durch (grundsätzlich anzustrebende) Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen im Innenbereich mangels geeigneter und dafür verfügbarer Möglichkeiten eben nicht gedeckt werden kann.

Das letzte Neubaugebiet „Am Fossgraben, Am Romerberg, Am Hasselbach“ wurde im Jahr 2000 planungsrechtlich gesichert und anschließend in wenigen Jahren fast vollständig realisiert; auch hier stehen die wenigen noch unbebauten (Privat-)Grundstücke nicht dem Immobilienmarkt zur Verfügung.

Ein im Jahr 2013 initiiertes Bebauungsplan im nord-nordwestlichen Teilgebiet „Wasserborner Weg / An der Fels“ konnte aus ökologischen (insbesondere artenschutzrechtlichen) Gründen nicht weiterverfolgt werden, so dass gegenwärtig keine aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Baupotenziale für die Gemeinde Weinsheim bestehen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Weinsheim das Bebauungsplanverfahren „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“ initiiert. Aufgrund der Tatsache, dass diese Fläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen¹. Dabei waren auch alternative Standorte zu prüfen und zu würdigen.

In diesem Zusammenhang hatte die Gemeindeverwaltung, in Abstimmung mit dem damals zuständigen Kreisplaner und der Verbandsgemeindeverwaltung in den vergangenen Jahren selbst nach geeigneten Flächen gesucht. Leider wurde es versäumt, diese Vorgehensweise entsprechend zu dokumentieren.

Für das Zusammentragen und die Prüfung potentieller Wohnbauflächen im Rahmen einer Alternativenprüfung im Sinne der Anlage 1 des Baugesetzbuchs für das Gemeindegebiet von Weinsheim beauftragte daher die Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim - auch im Benehmen der Ortsgemeinde Weinsheim - das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung in Kaiserslautern.

¹ siehe hierzu auch 5. bzw. 7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe

2 Vorabschichtung von Alternativen

Um geeignete Standorte für die Neuausweisung von Wohnbauflächen zu finden wurde vorab geprüft, an welcher Stelle des Gemeindegebietes der betreffenden Ortsgemeinde Weinsheim tatsächlich Potentiale bestehen.

In einem ersten Schritt der Standortsuche wurden die nachfolgenden Aspekte als unmittelbare Ausschlusskriterien bestimmt und die Bereiche rund um die Ortslage der Gemeinde Weinsheim dahingehend überprüft:

- Flächen, die als Natura 2000 Gebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen sind
- Flächen, die als Vorrangflächen für Landwirtschaft ausgewiesen sind

Da das Ortsumfeld von Weinsheim nicht diesen Ausschlusskriterien berührt wird, wurden im nächsten Schritt weitere Kriterien für die Suche von Alternativstandorten formuliert (siehe Abb. 1):

- Flächen, die sich durch die starke Hanglage als topographische Siedlungszäsur wirken
- Flächen in Gewerbegebietslage bzw. in unmittelbarer Umgebung von Gewerbegebieten
- Flächen im Bachauenbereich des Ellerbachs
- Flächen, die deutlich im Außenbereich der Ortslage liegen und nicht über den bestehenden Siedlungskörper erschlossen werden können

Auf Basis dieser Vorabschichtung konnten in einem dritten Schritt fünf Flächen (rot) identifiziert werden (siehe Abb. 2) welche in Kapitel 3 weiter betrachtet und auf Ihre Eignung als Wohnbaufläche vertiefend untersucht und bewertet werden.

Die bislang im FNP ausgewiesene und ebenso in Raum+ dargestellte Außenreserve (grün) wird nicht weiter betrachtet, da nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund des Vorkommens geschützter Orchideen in diesem Bereich mit erheblichen artenschutzrechtlichen Restriktionen zu rechnen ist, die einer zukünftigen Wohnbebauung entgegenstehen oder voraussichtlich nur sehr schwer zu überwinden sind (Eintritt des Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG).



Abb. 1: Ausschlussbereiche im Rahmen der Vorabschichtung. Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Abb.2: Übersicht über potentielle Wohnbauflächen nach Vorabschichtung. Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

3 Raumordnerische Aspekte

3.1 Potenzielle Wohnbauflächen und Potentialflächen in Raum +

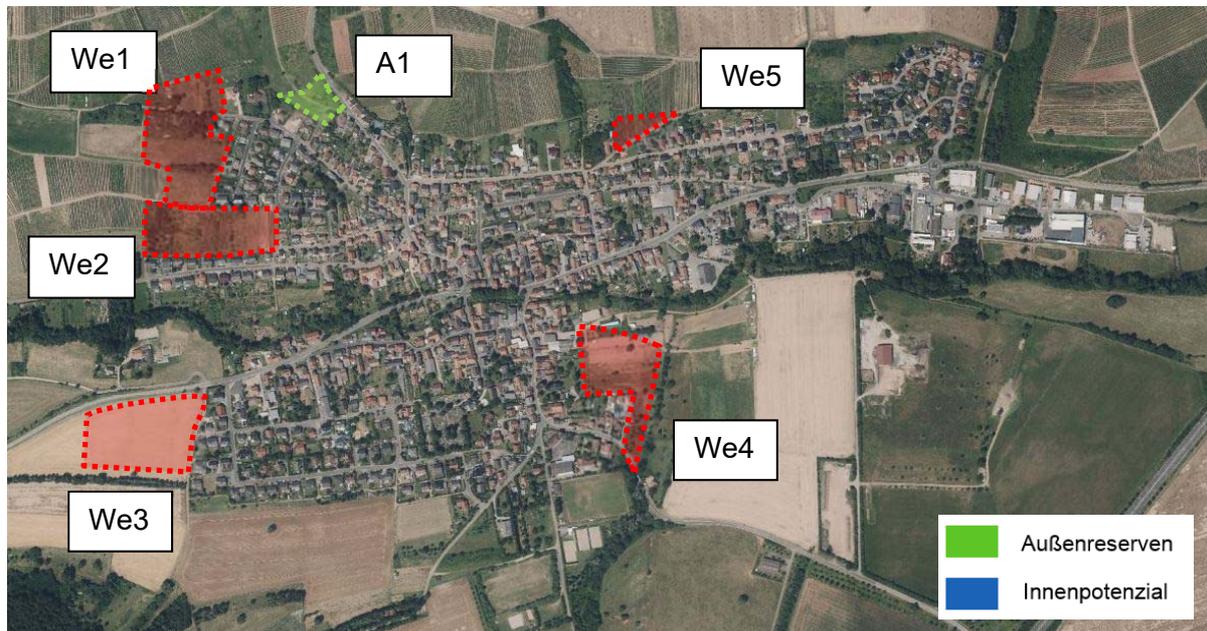


Abb. 3: Übersicht der Wohnbauflächenpotentiale. Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

3.2 Bedarfswertrechnung

Einwohner (Stand 31.12.2013)	1.864
Prozentuale Verteilung der Bev. Für VG (Stand 31.12.2013) auf die Ortsgemeinden	6,58 %
Bevölkerungsprognose 2030 ² (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	1.770
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	2,2
Dichtewert [WE / ha]	15
Bedarfswert (Zeitraum 15 Jahre)	3,9 ha
Innenpotenzial	0 ha
Außenreserven	0,5 ha
Potenzialwert Summe	0,5 ha
Schwellenwert	3,4ha

Die im Raum+ ausgewiesene Außenreserve A1 „Am Wasserborner Weg“ soll aus artenschutzrechtlichen Gründen (Orchideenwiese) nicht weiterverfolgt werden. Demzufolge sollte das Außenpotential A1 in der laufenden FNP-Änderung zurückgenommen werden. Im Ergebnis kommt der Gemeinde Weinsheim somit der gesamte Wohnbauflächenbedarfswert von 3,9 ha zu.

² ROP 2014 Rheinhessen-Nahe, Zweite Teilfortschreibung (Entwurfssfassung zum Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gemäß Beschlussfassung der Regionalvertretung vom 18. Juni 2018): hier Anlage 1: Gemeindefunktionen und Wohnbauflächenbedarfswertparameter / -werte

4 Bauflächenbewertung

Auflistung der relevanten Untersuchungskriterien

Raumordnung / Bauleitplanung

- Darstellung im RROP
- Darstellung im FNP
- Darstellung im Raum+

Naturschutz / Landschaftspflege

- geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG
- Landespflegerische Gesamtbeurteilung

Größe / Realisierbarkeit / Eigentumsverhältnisse

- Größe / realisierbare WE

Technische Infrastruktur

- Verkehrstechnische Anbindung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Wasserversorgung
- Schmutzwasserableitung
- Stromversorgung

Topographie

- Geländeneigung
- Exposition

Sonstige Restriktionen

- Altlasten
- Lärmimmission
- Überschwemmungsgebiet
- Leitungstrassen

Siedlungsstrukturelle Aspekte

- Lage im Siedlungszusammenhang
- Arrondierung der Ortslage

Bewertungsschema:

++ + 0 - --

Städtebaulich funktionale Aspekte

- Konkurrenz von Nutzungsansprüchen
- Konfliktpotenzial benachbarter Nutzungen

4.1 Potentielle Wohnbaufläche We1 „In der Lay-Glockenacker-Hörnchen“

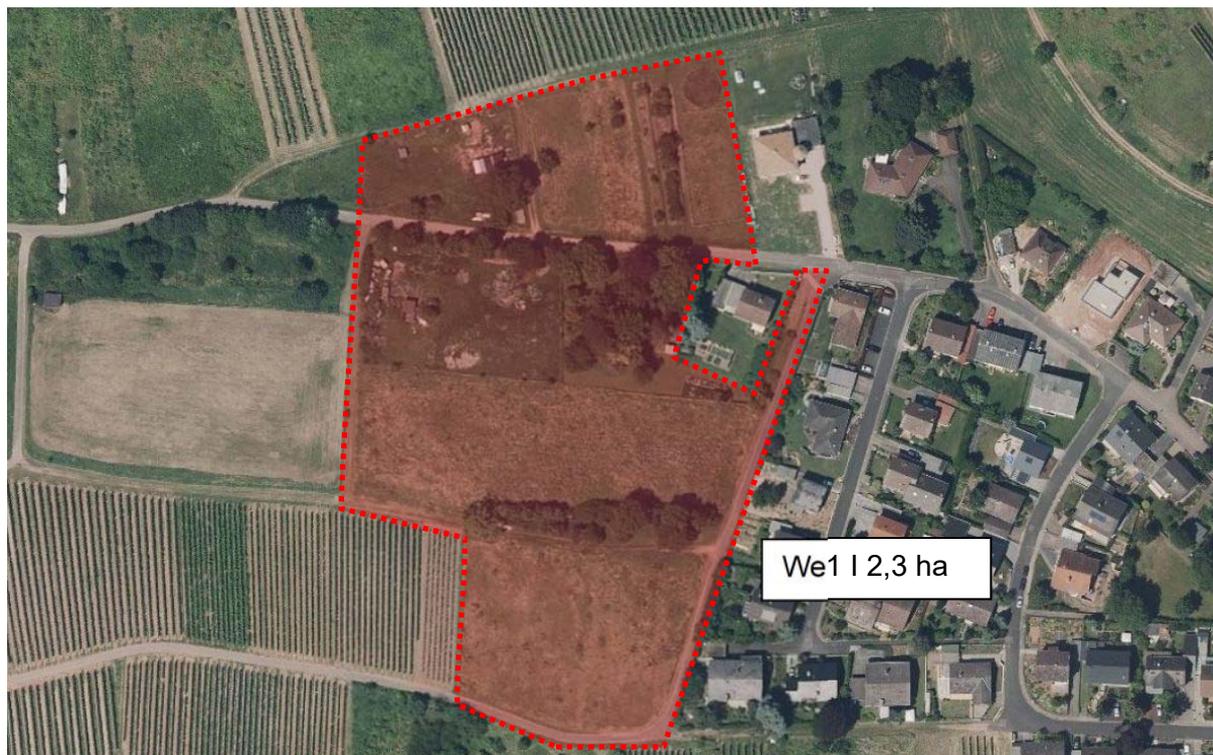


Abb. 4: Potentielle Wohnbaufläche We1. Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Abb. 5: Blick von Westen über den nördlichen Teilbereich, Quelle: BBP



Abb.6: Blick von Nordosten über den höher gelegenen südlichen Teilbereich (im Hintergrund links die Ortslage von Weinsheim), Quelle: BBP

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstige Landwirtschaftsfläche - Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild
Darstellung im FNP	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen für Landwirtschaft - Potentielle Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft³
Darstellung im Raum+	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Darstellung

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 2,3 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ⁴	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 30
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeindebesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	<ul style="list-style-type: none"> - Relativ eben auf zwei unterschiedlichen Höhenlagen (nördlicher Teilbereich: Tallage; südlicher Teilbereich: „Hochfläche“, dazwischen Gefälle 	+
Exposition	<ul style="list-style-type: none"> - Nördlicher Teilbereich: leichte Exposition nach Südosten südlicher Teilbereich: Leichte Exposition nach Nordosten Osten 	+

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 600 m vom Ortskern entfernt 	+
Arrondierung der Ortslage	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsrandlage, deutliche Erweiterung in den Außenbereich 	-
Wahrung des Ortsbildes	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Überbauung von weit einsehbaren Flächen zu erwarten 	--

³ Bei den im FNP dargestellten Flächen handelt es sich nicht um Maßnahmenflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, sondern um potentielle „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß den Ausführungen des Landschaftsplans.

⁴ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Wiesen, Weiden)	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	- Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- §30-Biotop nicht betroffen. Gemäß der Aussagen der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind Teile der extensiven Wiesen und Weiden dem Pauschenschutz des § 15 LNatSchG zuzuordnen ⁵	--
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	- Gegeben: Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände der streng geschützten Zauneidechse möglich mit Realisierung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ⁶ beschriebenen CEF-Maßnahmen und sonstig benannten Vermeidungsmaßnahmen im Vorfeld der Bebauung	-
Betroffene Biotop	- Vielfältige Struktur aus Wiesen und Weiden, Ruderalflächen, Gehölze, Gärten mit altem Baumbestand, Obst, Gehölz bestandenes Fließgewässer	-
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	- Bereich mit hoher Bedeutung hinsichtlich der biologischen Vielfalt, arten- und naturschutzrechtliche Betroffenheit → Vermeidung bzw. Ausgleich mit hohem Aufwand möglich	--

⁵ Viriditas: Ortsgemeinde Weinsheim, Artenschutzrechtliche Prüfung zum Gebiet „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“; Weiler, 19.04.2018

⁶ Viriditas: Ortsgemeinde Weinsheim, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse (Lacerta agilis) zum Gebiet „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“, 19.04.2018

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung muss durch vorgelagerte Baugebiete erfolgen - Ausbau Wirtschaftsweg nötig 	0
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich 	0
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Einschränkungen zu erwarten 	+
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Anschluss an bestehendes Versorgungsnetz in den Straßen „In der Lay“ und „Auf dem Hörnchen“ möglich 	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Denkmalpflege	<ul style="list-style-type: none"> - Archäologische Verdachtsfläche → Fachbehörde ist im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren einzubinden bzw. Durchführung geomagnetische Voruntersuchungen notwendig⁷ 	-
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich des Flurstücks 166 mit auszugswise Bauschutt- bzw. Bimsbeton- und Ziegelresten⁸ 	-
Lärm / Geruch	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zu erwarten 	++
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Starkregenereignisse	<ul style="list-style-type: none"> - ggf. Vorsorgemaßnahmen erforderlich 	-
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“ - Namenloses Gewässer 3. Ordnung im Gebiet⁹ 	0

⁷ siehe Stellungnahme vom 03.12.2018 der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz im Rahmen der 5. Teilfortschreibung FNP VG Rüdesheim

⁸ Gemäß Baugrundgutachten zum Gebiet „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“: Institut für Baustoff-, Boden und Umweltprüfungen (2016): Geotechnischer und Umwelttechnischer Bericht, Nr. 7824-16. Bingen

⁹ siehe Stellungnahme vom 19.12.2018 der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft Bodenschutz Koblenz im Rahmen der 5. Teilfortschreibung FNP VG Rüdesheim

Abschließende Bewertung

Die Fläche We1 befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Weinsheim und hat eine Größe von insgesamt ca. 2,3 ha.

Eine Realisierung der Wohnbebauung an dieser Stelle bedeutet eine deutliche Erweiterung in den bisherigen Außenbereich hinein. Es betrifft einen Bereich, der hinsichtlich der biologischen Vielfalt von hoher Bedeutung ist. Hierbei ist jedoch auch herauszustellen, dass die Flächen mit hoher Bedeutung über die Grenzen des geplanten Baugebiets hinausgehen und der Landschaftsraum insgesamt eine hohe Bedeutung aufweist. Die ermittelten naturschutzrechtlichen Restriktionen lassen sich jedoch überwinden.

Eine verkehrsmäßige Anbindung kann über die bis in das Baugebiet bereits herangeführte Straße „In der Lay“ und „Gruschelheck“ erfolgen. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass insbesondere der Straßenabschnitt „Gruschelheck“ im Bereich des Ortskerns aufgrund der verfügbaren Straßenbreiten keine optimale Trasse darstellt, durch die geplante Bebauung jedoch auch keine Überlastung erfährt.

Relevante Einschränkungen bzgl. der Herstellung der Ver- und Entsorgung des Gebiets werden nicht gesehen.

Vor diesem Hintergrund kann die Fläche We1 für die Entwicklung einer Wohnbebauung empfohlen werden. Dies umso mehr, da sich die Gemeinde sämtliche erforderliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans mittels notariell beglaubigte Kaufverträge sichern konnte.

4.2 Potentielle Wohnbaufläche We2 „Kaulenberg“



Abb. 7: Potentielle Wohnbaufläche We2. Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Abb. 8: Blick von Norden über den Kaulenberg im Bereich A und B, Quelle: BBP



Abb. 9: Blick vom südöstlichen Ecke über den Teilbereich B in Richtung Teilbereich A, Quelle: BBP

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	<i>Teilbereiche A+B:</i> - Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund - Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild - Sonstige Landwirtschaftsfläche
Darstellung im FNP	<i>Teilbereiche A+B:</i> - Flächen für Landwirtschaft - Maßnahmen für Natur und Landschaft ¹⁰
Darstellung im Raum+	<i>Teilbereiche A+B:</i> - Keine Darstellung

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 1,4 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ¹¹	- Ca. 18
Eigentumsverhältnisse	- Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Sehr stark hangig (ca. 28 %)	--
Exposition	- Exposition nach Süden	++

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	- Ca. 400 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	- Ortsrandlage - <i>Teilbereich A:</i> deutliche Erweiterung in den Außenbereich - <i>Teilbereich B:</i> Lückenschluss, Abrundungswirkung	A: - B: ++

¹⁰ Bei den im FNP dargestellten Flächen handelt es sich nicht um Maßnahmenflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, sondern um potentielle „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß den Ausführungen des Landschaftsplans.

¹¹ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Wahrung des Ortsbildes	- Teilw. Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Überbauung von weit einsehbaren Flächen zu erwarten (insb. <i>Teilbereich A</i>)	A: - B: 0
------------------------	---	--------------

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Weinbergnutzung (z. T. aufgegeben, (prinzipiell hohe Eignung aufgrund süd-exponierter Hangigkeit), Gartennutzung	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	- Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- Keine im Landesweiten Biotopkataster RLP dokumentiert; Gebüsch trockenwarmer Standorte im <i>Teilbereich A</i> = potentiell geschütztes Biotop gem. § 30 (2) Nr. 3 BNatSchG ¹²	A: - B: 0
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	- Können nicht ausgeschlossen werden: Zauneidechse ¹³ , Gehölzbiotop sind auf geschützte Arten zu überprüfen. → vermeidbar	A: 0 B: 0
Betroffene Biotop	- arten- und strukturreiche Gebüsch trockener Standorte im <i>Teilbereich A</i> - Gartenbrache, Wiese, Weinberge in <i>Teilbereich B</i>	A: -- B: 0
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	- <i>Teilbereich B</i> : Bereich mit mittlerer Bedeutung - <i>Teilbereich A</i> : Bereich mit hoher Bedeutung hinsichtlich der biologischen Vielfalt, arten- und naturschutzrechtliche Betroffenheit → Vermeidung bzw. Ausgleich mit hohem Aufwand möglich	A: -- B: 0

¹² vertiefende Prüfung in einem Bebauungsplanverfahren erforderlich

¹³ Aufgrund der Vorkommen einer Zauneidechsen-Population im nördlich angrenzenden Gebiet „In der Lay-Glockenacker-Hörnchen“ und in Hinblick auf die sehr hochwertigen Gehölzbestände wird empfohlen, im weiteren Verfahren die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen.

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Teilbereich A</i>: Erschließung über <i>Teilbereich B</i> und „Fronenberg“ möglich, durch starke Neigung allerdings erschwert - <i>Teilbereich B</i>: südlicher Teil bereits über „Fronenberg“ erschlossen 	A: - B: 0
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Evtl. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich 	0
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Teilbereich A</i>: keine Einschränkungen zu erwarten - <i>Teilbereich B</i>: bereits angeschlossen 	A: + B: ++
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Teilbereich A</i>: keine Einschränkungen zu erwarten - <i>Teilbereich B</i>: bereits angeschlossen 	A: + B: ++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zu erwarten 	++
Lärm / Geruch	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zu erwarten 	++
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Starkregenereignisse	<ul style="list-style-type: none"> - Vorsorgemaßnahmen erforderlich 	-
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“ 	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche We2 befindet sich in sehr starker Südhanglage am westlichen Ortsrand von Weinsheim auf einer Freifläche zwischen bestehenden Bebauungen im Süden, Osten und teilweise Norden der Fläche. Das topographisch stark bewegte Gelände mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 28 % liegt ca. 400 m vom Ortskern entfernt. Eine Entwicklung des Gebiets würde eine teilweise Arrondierung des Ortsrandes bedeuten.

Aufgrund der teilweise enormen Unterschiede der ca. 1,4 ha großen Fläche wird diese für eine einfachere und eindeutige Beschreibung und Bewertung in zwei Teilbereiche untergliedert. Die Erschließung beider *Teilbereiche A + B* kann über den vorhandenen Erschließungsast „Fronenberg“ erfolgen, wobei aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit einem sehr großen Erschließungsaufwand zu rechnen ist.

Der etwas kleinere *Teilbereich A* zeichnet sich im Gegensatz zu *Teilbereich B* hauptsächlich durch eine deutlichere Lage im Außenbereich und eine höhere Bedeutung hinsichtlich der

biologischen Vielfalt sowie der arten- und naturschutzrechtlichen Betroffenheit aus. Überdies kann der Teilbereich B in Teilen bereits als erschlossen hinsichtlich der technischen Infrastruktur gewertet werden.

Der Teilbereich A besitzt mit der struktur- und artenreichen Weinbergsbrache im Verbund mit den Gebüschten trockenwarmer Standort einen hohen Biotopwert, eine Einstufung als gesetzlich geschützter Biotoptyp ist nach derzeitigem Kenntnisstand wahrscheinlich (Untersuchungen diesbezüglich wären im weiteren Verfahren konkret erforderlich). Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist mit ebenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Somit sind erhebliche Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege zu erwarten.

Zusammenfassend wäre eine Wohnbebauung auf der Fläche We2 generell möglich. Insbesondere unter Berücksichtigung der schwierigen Topographie in Verbindung mit möglichen Hindernissen der technischen Erschließung und der zu erwartenden naturschutzrechtlichen Restriktionen kann jedoch keine Empfehlung für eine Darstellung der gesamten Fläche We2 als Wohnbaufläche ausgesprochen werden.

Auf dieser Grundlage wird empfohlen, den *Teilbereich A* der Fläche We2 zu verwerfen. Für den *Teilbereich B* kann auf Basis der vorherrschenden Gegebenheiten einer Nutzung als Wohnbaufläche zwar zugestimmt werden, wobei über den Umfang / das Maß der Bebauung gesondert zu beraten wäre. Eine generelle Empfehlung wird jedoch nicht ausgesprochen.

4.3 Potentielle Wohnbaufläche We3 „An der Oberstraße“



Abb. 10: Potentielle Wohnbaufläche We3. Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Abb. 11: Panoramablick in Richtung K98, Quelle: BBP



Abb. 12: Blick vom Kaulenberg Richtung Süden auf „An der Oberstraße“, Quelle: BBP

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild - Sonstige Landwirtschaftsfläche
Darstellung im FNP	- Flächen für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	- Keine Darstellung

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 1,7 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ¹⁴	- Ca. 22
Eigentumsverhältnisse	- Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Flach geneigt bis eben (ca. 5 %)	++
Exposition	- Minimale Exposition nach Norden	++

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	- Ca. 500 m vom Ortskern entfernt	+
Arrondierung der Ortslage	- Ortsrandlage, deutliche Erweiterung in den Außenbereich	-
Wahrung des Ortsbildes	- Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten da nicht exponiert und geringe Geländeneigung	++

¹⁴ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Ackerbauliche Nutzung, (gering -) mittleres Ertragspotential ¹⁵	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	- Konflikt mit nördlich angesiedeltem landwirtschaftlichen Betrieb (Weinbau) möglich	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- Nicht betroffen	++
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	- Derzeit nicht erkennbar	++
Betroffene Biotop	- Intensiv-Acker	+
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	- Keine Betroffenheit Schutzgut Tiere/Pflanzen, Klima oder Landschaftsbild	++

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	- über bereits vorhandenen Erschließungsast im Osten problemlos möglich; direkte Anbindung über K98 bedarf der Zustimmung des LBM	++
Regenwasserbewirtschaftung	- voraussichtlich Rückhaltebecken erforderlich, dort anfallendes Niederschlagswasser könnte ggf. über den Graben und den Kanal des LBM in den Ellerbach eingeleitet werden	0
Schmutzwasserableitung	- Einleitung in bestehenden Mischwasserkanal Saarbrücker Straße und Akazienweg möglich	++
Wasserversorgung	- Ringanschluss über Saarbrücker Straße und Akazienweg möglich	++

¹⁵ Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, online-Abfrage: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=17

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Evtl. Verkehrslärm durch K98 im Norden möglich - Emissionen des nördlich der K98 angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs (Weinbau) möglich	--
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- Nicht betroffen	++
Starkregenereignisse	- Nicht zu erwarten	++
Leitungstrasse	- Nicht betroffen	++
Sonstiges	- Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche We3 befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Weinsheim, eine Realisierung der Wohnbauflächen hätte daher eine Erweiterung des Siedlungskörpers in den Außenbereich zur Folge.

Die Fläche ist ackerbaulich genutzt mit einem überwiegend (geringem bis) mittlerem Ertragspotential. Aus diesen Gründen ergeben sich weder schwerwiegende Konkurrenzen von Nutzungsansprüchen, noch offensichtliche Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege. Potentielle Nutzungskonflikte könnten jedoch durch den nördlich der K98 gelegenen, landwirtschaftlichen Betrieb (Weinbau) entstehen. Durch die an der nördlichen Grenze verlaufende K98 ist zudem mit einer Belastung durch Verkehrslärm zu rechnen, was jedoch ggf. bei einem entsprechenden Einsatz von Lärmschutzmaßnahmen eher von untergeordneter Bedeutung sein dürfte.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes kann durch das östlich angrenzende Baugebiet erfolgen, was aufgrund der Dimensionierung der Straßen und der Größe der Fläche mit ca. 1,7 Hektar als unkritisch zu betrachten ist. Ein möglicher Erschließungsast ist in diesem Zusammenhang bereits vorhanden (Akazienweg).

Aufgrund der als unwesentlich zu bewertenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild, der geeigneten Anbindungsmöglichkeiten an das vorhandene Straßennetz sowie im Hinblick auf zu bewältigenden, weiteren Restriktionen (insbesondere Lärmschutz), ist eine Planung an dieser Stelle als sinnvoll zu bewerten.

4.4 Potentielle Wohnbaufläche We4 „Auf dem Palmstein“

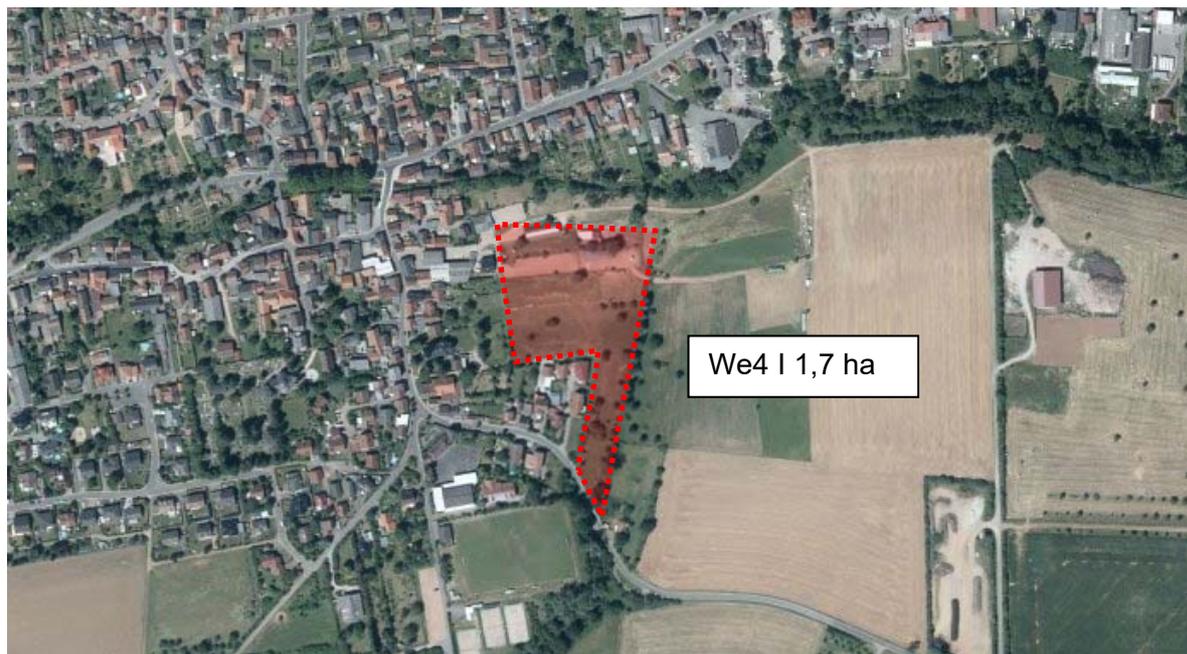


Abb. 13: Potentielle Wohnbaufläche We4. Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Abb. 14: Blick von Westen (östlicher Siedlungsrand) Richtung Ellerbach im Norden, Quelle: BBP



Abb. 15: Blick vom südwestlichen Eck über den nördlichen Teilbereich Richtung Nordosten, Quelle: BBP

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild - Sonstige Landwirtschaftsfläche
Darstellung im FNP	- Flächen für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	- Keine Darstellung

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 1,7 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ¹⁶	- Ca. 22, aufgrund erhöhten Erschließungsanteils aber vermutlich nur ca. 14
Eigentumsverhältnisse	- Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Flach geneigt bis nahezu eben (7 %)	++
Exposition	- Sehr geringe Exposition nach Nordosten	+

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	- Ca. 200m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	- Ortsrandlage aber Arrondierung der Ortslage	+
Wahrung des Ortsbildes	- Kaum einsehbar, daher keine Beeinträchtigung zu erwarten	++

¹⁶ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Weidenutzung (Pferde, Damwild)	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	- Aufgrund des sehr hohen Ertragspotential ¹⁷ Nutzungskonflikt mit einer ackerbaulicher Nutzung möglich	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- Nicht betroffen	++
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	- Derzeit nicht erkennbar	++
Betroffene Biotope	- Intensiv-Weiden mit Einzelbäumen	+
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	- Keine Betroffenheit Schutzgut Tiere/Pflanzen, Klima oder Landschaftsbild	++

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	- Großer und kostenintensiver Erschließungsaufwand nötig	--
Regenwasserbewirtschaftung	- Voraussichtlich Rückhaltebecken mit Vorfluter Schellengraben erforderlich, der dann in den Ellerbach mündet	0
Schmutzwasserableitung	- Entsorgung nur über Hebelanlagen oder evtl. Dienstbarkeit Schießgraben 8 möglich	-
Wasserversorgung	- nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich	++

¹⁷ Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, online-Abfrage: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=17

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Nicht zu erwarten	++
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- Nicht betroffen	++
Starkregenereignisse	- Nicht zu erwarten	++
Leitungstrasse	- Nicht betroffen	++
Sonstiges	- Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“ - westlich der Fläche „We 4“ befindet sich die kah. Kirche von Weinsheim, als eingetragenes Kulturdenkmal unterliegt der Kirchenbau nicht nur dem Erhaltungsschutz gem. DSchG, sondern wird zudem ist den Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG vor negativen Beeinträchtigungen bewahrt	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche We4 befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Weinsheim und hat eine Fläche von insgesamt ca. 1,7 ha. Eine Realisierung der Wohnbebauung würde letztlich eine Arrondierung der Ortslage bedeuten, mit welcher der Ortsrand jedoch Richtung Südosten verschoben werden würde. Die Fläche selbst ist topographisch nur wenig bewegt.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes sollte nach Möglichkeit sowohl über die Schulstraße, als auch von Süden über die K53 erfolgen. Unter Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse/Besitzverhältnisse ist gegenwärtig voraussichtlich nur eine Anbindung von Süden über die K53 möglich. Allerdings wird hierdurch hier eine relativ große Erschließungsfläche nötig. In Folge dessen würde der Erschließungsanteil 30% der Gesamtfläche deutlich übersteigen und zu sehr hohen Erschließungskosten im Vergleich zur Anzahl der realisierbaren Wohnbaugrundstücke führen.

Anschlüsse an die technische Infrastruktur lassen sich hingegen unproblematisch herstellen und sonstige Restriktionen sprechen nicht gegen eine Entwicklung an dieser Stelle.

Die Fläche besitzt keine naturschutzrechtliche Bedeutung, so dass sich keine Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege ergeben. Allerdings wird die Fläche als intensive Weidefläche des angrenzenden Pferdehofs genutzt mit einem überwiegend sehr hohen Ertragspotential woraus sich eine nicht vernachlässigbare Konkurrenz der Nutzungsansprüche ergibt.

Zusammenfassend wäre eine Wohnbebauung auf der Fläche We4 zwar generell möglich, eine generelle Empfehlung wird jedoch nicht ausgesprochen.

4.5 Potentielle Wohnbaufläche We5 „An der Mandeler Hohl“



Abb. 16: Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Abb. 17: Blick von Nordosten in Richtung „An der Mandeler Hohl“ (links die Ortslage), Quelle: BBP

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund - Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild - Sonstige Landwirtschaftsfläche
Darstellung im FNP	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Darstellung

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 0,2 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ¹⁸	- Erschließungsanteil von 30% hinfällig da bereits erschlossen → ca. 2 bis 3
Eigentumsverhältnisse	- Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Hangig (14 – 17 %)	0
Exposition	- Leichte Exposition nach Süden	+

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	- Ca. 300 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	- Arrondierung der Ortslage	++
Wahrung des Ortsbildes	- keine Beeinträchtigung zu erwarten	++

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Weinbergnutzung, geringes Ertragspotential ¹⁹	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	- Nicht erkennbar	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- Nicht betroffen	++
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	- Keine floristischen oder faunistischen Besonderheiten im Gebiet zu erwarten (Einhaltung der Rodungsfristen)	+
Betroffene Biotope	- Weinberg, Gebüschstreifen (Sträucher)	+

¹⁸ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

¹⁹ Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, online-Abfrage: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=17

Landespflegerische Gesamtbeurteilung	- Betroffenheit von Biotopen überwiegend nachrangiger Wertigkeit (Ausnahme: mittel bedeutsamer Gebüschstreifen), jedoch mit mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter Klima (siedlungsrelevante Abflussbahn Frischluft)	0
--------------------------------------	---	---

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	- Erschließung über bestehende Fritz-Bohr-Straße problemlos möglich	++
Regenwasserbewirtschaftung	- Niederschlagswasserbeseitigung müsste über Mischsystem erfolgen; Vorhaltung eines Trennsystems inkl. Rückhaltung und evtl. Anschluss an Außenbereichsentwässerungskanal zur Einleitung in den Ellerbach für diese kleine Fläche unwirtschaftlich	--
Schmutzwasserableitung	- nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich	++
Wasserversorgung	- nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Nicht zu erwarten	++
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- Nicht betroffen	++
Starkregenereignisse	- Nicht zu erwarten	++
Leitungstrasse	Nicht betroffen	++
Sonstiges	- Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

Abschließende Bewertung

Die ca. 0,2 ha große Fläche We5 grenzt an den nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Weinsheim und befindet sich auf aktuell noch weinbaulich genutzten Flächen. Die Fläche ist topographisch leicht hangig (ca. 14 bis 17 %) und leicht nach Süden exponiert. Eine Entwicklung des Gebiets würde eine teilweise Arrondierung des Ortsrandes bedeuten.

Der Bereich ist durch die Fritz-Bohr-Straße bereits erschlossen und bietet Platz für etwa zwei bis drei Bauplätze. Die Niederschlagswasserbeseitigung müsste, wenn nicht vor Ort zurückgehalten werden kann, über das bestehende Mischsystem erfolgen.

Der breite Gebüschstreifen besitzt für den Biotop- und Artenschutz einen mittleren Wert, insgesamt wäre bei Einhaltung der Rodungsfristen und funktionalem Ausgleich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen zu erwarten. Durch seine Geländeneigung besitzt die Fläche eine mittlere Bedeutung für das Siedlungsklima (Kaltluftabflussbahn), deren Verlust durch Überbauung aber aufgrund der geringen Flächengröße als insgesamt ausgleichbar zu bewerten ist.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung, der „Abrundungswirkung“ im Hinblick auf das Siedlungsgefüge sowie der nur geringen sonstigen Restriktionen kann eine Entwicklung von Wohnbebauung an dieser Stelle empfohlen werden.

5 Fazit und Empfehlung weitere Vorgehensweise

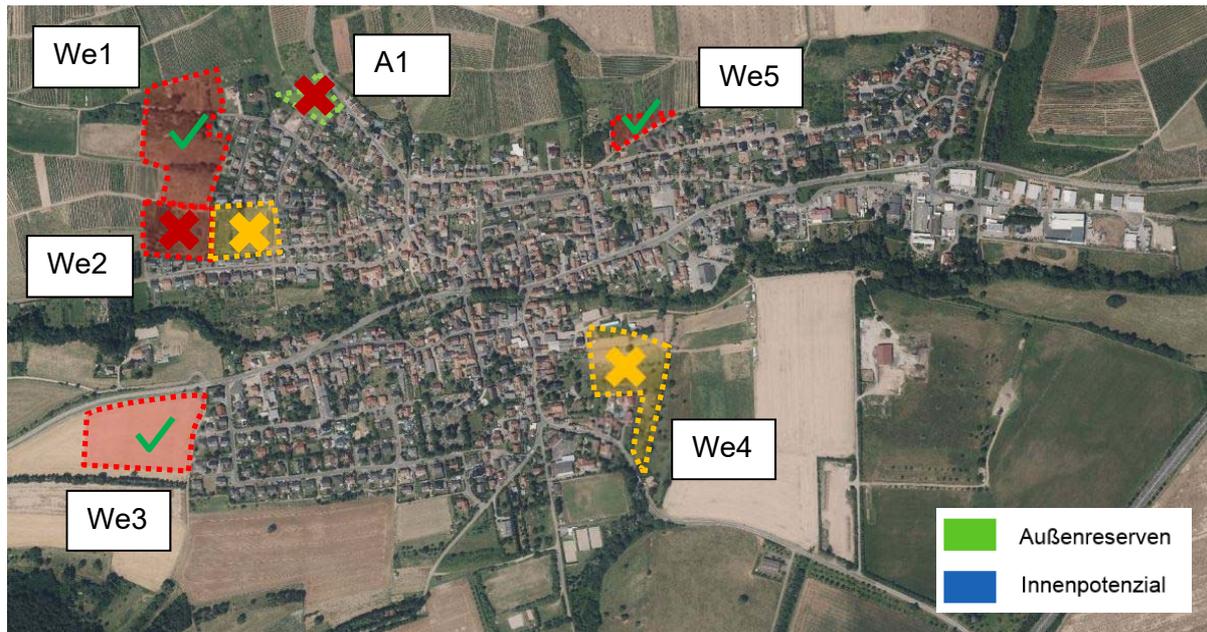


Abb. 18: Empfohlene Vorgehensweise. Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

Von den fünf untersuchten potentiellen Wohnbauflächen kann aufgrund der lokalen Gegebenheiten den Flächen We1, We3 und We5 grundsätzlich eine Empfehlung zur Entwicklung als zukünftige Wohnbaufläche ausgesprochen werden.

Der Teilbereich A der Fläche We2 erscheint dagegen aufgrund der Topographie sowie den zu erwartenden, naturschutzrechtlichen Hindernissen grundsätzlich als ungeeignet. Daher wird empfohlen, von einer zukünftigen Wohnnutzung an dieser Stelle abzusehen.

Bezüglich der Teilbereichsfläche B der Fläche We2 sowie der Fläche We4 wird angeraten, eine Darstellung in der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht zu beantragen. Dies begründet sich, trotz der grundsätzlichen Eignung dieser Flächen, darin, dass ausreichend andere Flächen innerhalb der Ortsgemeinde Weinsheim, die eine deutlich bessere Eignung vorweisen, bestehen.

Neben der Eignung der Flächen, ist, wie bereits Eingangs dargelegt, auch zu beachten, dass bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans in dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen dargestellt werden, der im Regionalplan dargelegte Wohnbauflächenbedarf (in ha) der kommenden 15 Jahre nicht wesentlich überschritten werden sollte.

Der Ortsgemeinde Weinsheim kommt dabei ein Bedarfswert von 3,9 ha zu. Abzüglich der in Raum+ bislang dargestellten Außenreserven mit einer Größe von 0,5 ha dürfte die Ortsgemeinde im angegebenen Zeitraum somit 3,4 ha an weiteren Wohnbauflächen ausweisen.

Vor diesem Hintergrund sei jedoch darauf verwiesen, dass die im Raum+ ausgewiesene Außenreserve A1 „Am Wasserborner Weg“ aus ökologischen und insbesondere artenschutzrechtlichen Gründen (Orchideenwiese) nicht weiterverfolgt werden sollte. Demzufolge sollte die Fläche A1 in der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung ergänzend zurückgenommen werden. Im Ergebnis kommt der Gemeinde Weinsheim somit der gesamte Wohnbauflächenbedarfswert für die nächsten 15 Jahre von 3,9 ha zu.

Die verbleibenden empfohlenen Wohnbauflächen We1, We3 und We5 weisen in der Summe eine Fläche von ca. 4,3 ha auf.

Abschließend wird für die Gemeinde Weinsheim folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Die Außenreserve A1 wird aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen zurückgenommen.
 - Aufgrund der erörterten Restriktionen wie topographischer Hindernisse und einem erschließungstechnischen Mehraufwand werden der Teilbereich B der Wohnbaufläche We2 sowie die Wohnbaufläche We4 in der anstehenden Flächennutzungsplanfortschreibung nicht prioritär verfolgt.
 - Die übrigen Flächen We1, We3 und We5 weisen eine deutlich bessere Eignung auf und sollten aus diesem Grund für eine Wohnbebauung bevorzugt werden.
- ➔ Vor diesem Hintergrund und im Abgleich mit dem raumordnerischen Bedarfswert von 3,9 ha wäre eine Darstellung aller drei Flächen We1, We3 und We5 denkbar (in der Summe 4,3 ha). Der durch die Regionalplanung vorgegebene Wohnbauflächenbedarf der nächsten 15 Jahre von 3,9 ha würde nur um 0,4 ha, und somit nur geringfügig überschritten. Dies erscheint auch gerechtfertigt, da seit den 2000er Jahren keine signifikante Baulandentwicklung in Weinsheim stattgefunden hat.

Ergänzender Hinweise zur Bebauungsplanung „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“ der Gemeinde Weinsheim: Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Bewertung potenzieller Wohnbauflächen und den hieraus resultierenden Empfehlungen, stellen sich auch die bisherigen Ratsbeschlüsse zur Entwicklung des Gebiets „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“ als gerechtfertigt dar. Insbesondere vor dem Hintergrund der Tatsache, dass sich die Gemeinde sämtliche erforderliche Grundstücke im Bereich der Eignungsfläche „We1“ mittels notariell beglaubigter Kaufverträge sichern konnte und angesichts der großen Wohnbaulandnachfrage - insbesondere aus der eigenen Gemeinde - erscheint es daher zulässig, dass sich die Gemeinde erneut für eine prioritäre Entwicklung dieser Fläche ausspricht, wissentlich, dass u.a. die naturschutzrechtlichen Anforderungen bei dieser Fläche höher sind und die verkehrliche Anbindung anspruchsvoller ist, als bei den anderen Eignungsflächen.