

BAULEITPLANUNG

Teiländerung des Flächennutzungsplans

im Kontext des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark Trierer Straße“
in der Ortsgemeinde Pellingen

Erläuterungsbericht mit Abbildungen

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

INGENIEURBÜRO
PAULUS & PARTNER



Auftraggeber:

D&N Immobilien GmbH
Maximinstraße 3
54657 Kruchten



Bearbeitet durch:

**INGENIEURBÜRO
P & P GmbH**

Hauptsitz

Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Telefon +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830
Email info@paulus-partner.de

Büroniederlassungen

Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e
54290 Trier

Telefon +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

Inhaltsverzeichnis

1. Erläuterungsbericht.....	4
-----------------------------	---

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Vorgaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Wohnpark Trierer Straße“, ohne Maßstab (Quelle: D&N Immobilienträger GmbH)	6
Abb. 2:	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark Trierer Straße“, ohne Maßstab (Quelle: P&P GmbH).	7
Abb. 3:	Rechtsgültiger Flächennutzungsplan (Auszug), mit Darstellung der Flächen der Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans (magenta), ohne Maßstab (Quelle des Flächennutzungsplans: Verbandsgemeinde Konz; eigene Kartierung: Flächen der Nutzungsarten).	8
Abb. 4:	Rechtsgültiger Bebauungsplan „Höthkopf“ (Auszug), mit Darstellung der nicht in zu Wohnbauzwecken in Anspruch genommenen Flächen (magenta) im nördlichen Bereich, ohne Maßstab (Quelle des Bebauungsplans: Verbandsgemeinde Konz; eigene Kartierung: Flächen der nicht in Anspruch genommenen Wohnbauflächen).	9
Abb. 5:	Rechtsgültiger Flächennutzungsplan (Auszug), mit Darstellung der nicht zu Wohnbauzwecken in Anspruch genommenen Flächen (magenta und blau) im nördlichen Bereich „Höthkopf“, ohne Maßstab (Quelle des Flächennutzungsplans: Verbandsgemeinde Konz; eigene Kartierung: Flächen der nicht in Anspruch genommenen Wohnbauflächen).	10
Abb. 6:	Flächennutzungsplan – Planung (Flächentausch), ohne Maßstab (Quelle des Flächennutzungsplans: Verbandsgemeinde Konz; eigene Kartierung: Planung - Flächentausch).	11

1. Erläuterungsbericht

Der Ortsgemeinderat Pellingen hat in seiner Sitzung am 2. Mai 2023 den Aufstellungsbeschluss zur Entwicklung des *vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark Trierer Straße“* gefasst. Die D&N Immobilienträger GmbH mit Sitz in Kruchten plant am Standort den Neubau von fünf Wohngebäuden und eines Geschäftshauses (siehe Abb. 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 7.698m² (siehe Abb. 2), wovon ca. 6.233m² vom Vorhaben beansprucht werden (Baubereich).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtsgültige Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pellingen weist für den Geltungsbereich folgende geplanten Nutzungsarten auf (siehe Abb. 3):

Flächen für die Landwirtschaft:

- | | |
|---|---------------------|
| • Ackerflächen und Grünland, | 254m ² |
| • Grünlandschwerpunkt mit Grundanforderungen, | 3.316m ² |
| • Dauergrünland extensiv, | 3.448m ² |
| (davon außerhalb des Vorhabenbereichs 1.480m ²) | |

Flächen für Wald:

- | | |
|------------|-------------------|
| • Gehölze, | 360m ² |
|------------|-------------------|

Art der baulichen Nutzung:

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| • Gemischte Bauflächen, | <u>320m²</u> |
| | Summe 7.698m ² |

D.h. von den 6.233m², die durch das Vorhaben zu Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, sind derzeit lediglich 320m² (gemischte Bauflächen) durch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan abgedeckt. Dabei können bei der Umwandlung in Wohnbauflächen hiervon lediglich 50% = 160m² zum Ansatz gebracht werden.

Bei einer Vorhabengröße von 6.233m² abzüglich vorgenannten 160m² werden zur Vorhabentwicklung 6.073m² zusätzliche Wohnbauflächen benötigt.

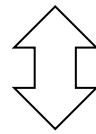
Die Bereitstellung dieser Flächenkulisse ist vorgesehen durch einen Flächentausch innerhalb des Gebietes der Ortsgemeinde Pellingen.

Im nördlichen Randbereich des bauleitplanerisch und bebauungsmäßig abgeschlossenen Baugebietes „Höthkopf“ (Abb. 4), westlich des Vorhabenbereichs gelegen, sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen ausgewiesen, die im Rahmen der verbindlichen

Bauleitplanung anders definiert wurden (Ausgleichsflächen) bzw. die nicht mehr zu Wohnbauzwecken in Anspruch genommen werden können (Randstreifen). Die Flächen umfassen 10.149m² bzw. 1.186m², d.h. in der Summe 11.335m² (siehe Abb. 5). Davon sollen für das Vorhaben Wohnpark „Trierer Straße“ nunmehr 6.073m² durch Flächentausch in Anspruch genommen werden.

Entsprechend werden „getauscht“ und sind nunmehr Gegenstand der Flächennutzungsplanung (Abb. 6):

Bereich „Höthkopf“: Entwicklung von 6.073m² öffentlicher Grünflächen anstelle von Wohnbauflächen



Bereich Wohnpark „Trierer Straße“: Entwicklung von 6.233m² Wohnbaufläche unter Auflasung von 320m² gemischter Bauflächen.

Durch den geplanten Flächentausch wird die Flächennutzungsplangrundlage für die Entwicklung des *vorhabenbezogenen Bebauungsplans* „Wohnpark Trierer Straße“ geschaffen; unter dieser Prämisse wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.



Abb. 1: Vorgaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben „Wohnpark Trierer Straße“, ohne Maßstab (Quelle: D&N Immobilienräger GmbH)

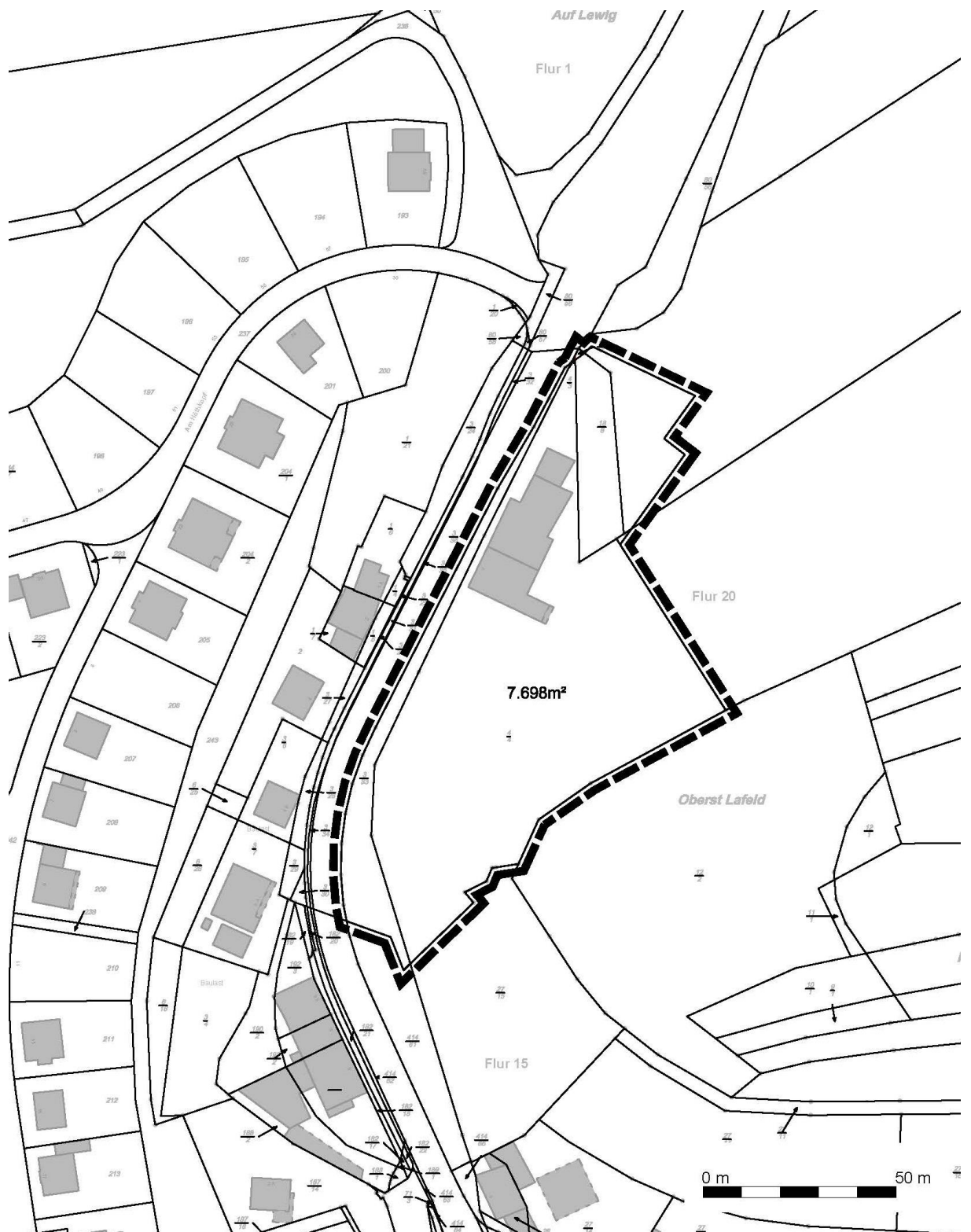


Abb. 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark Trierer Straße“, ohne Maßstab (Quelle: P&P GmbH).

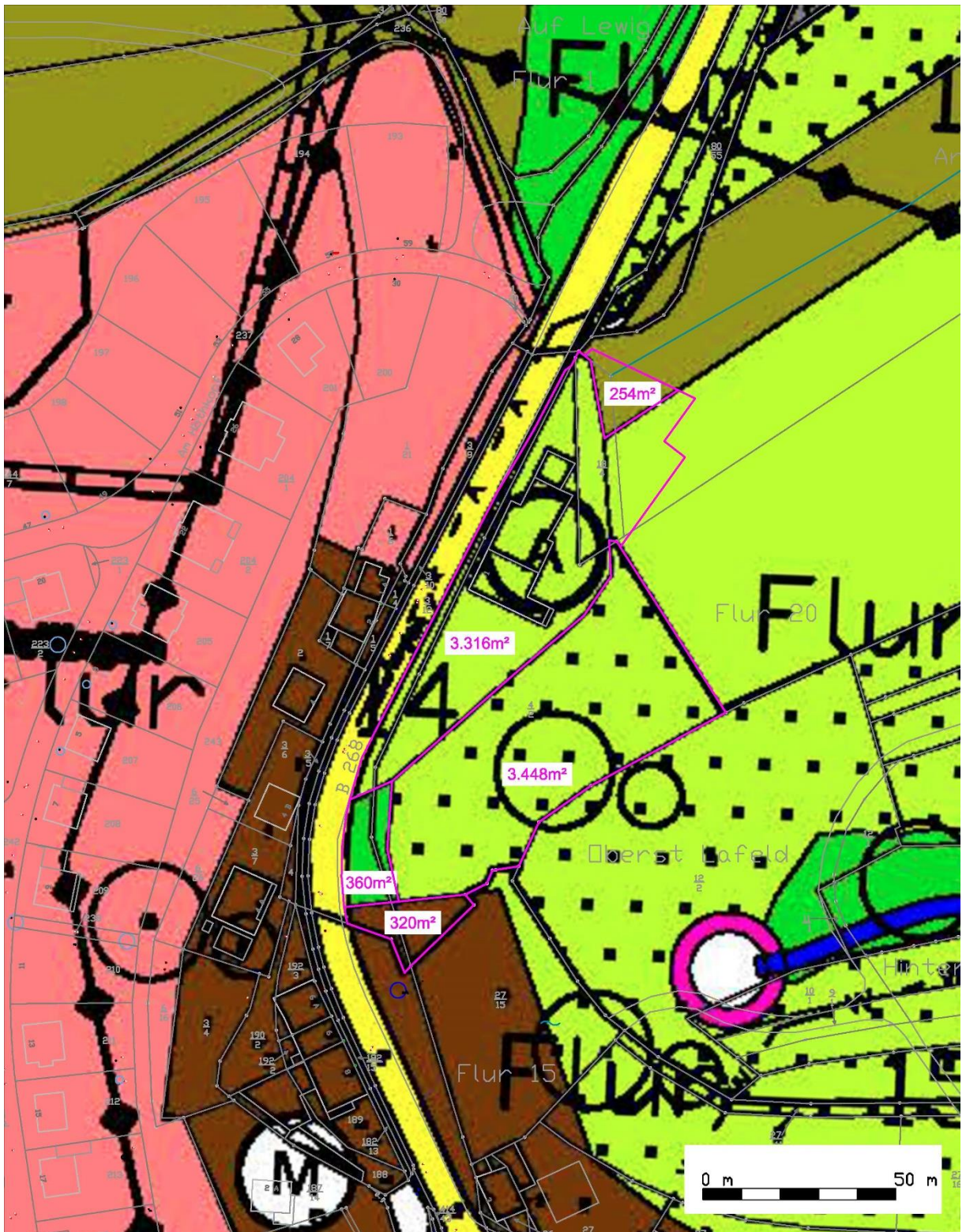


Abb. 3: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan (Auszug), mit Darstellung der Flächen der Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans (magenta), ohne Maßstab (Quelle des Flächennutzungsplans: Verbandsgemeinde Konz; eigene Kartierung: Flächen der Nutzungsarten).

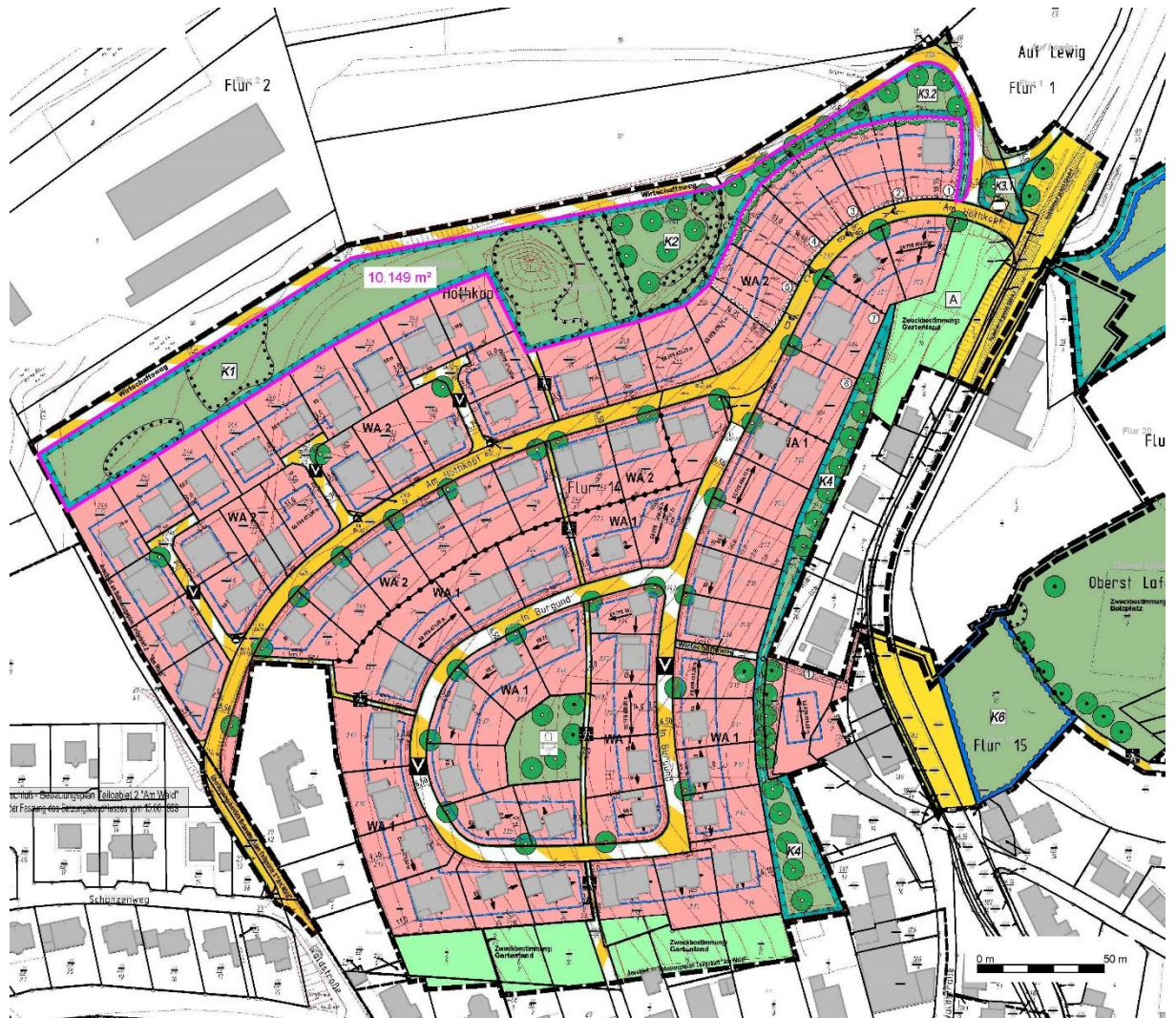


Abb. 4: Rechtsgültiger Bebauungsplan „Höthkopf“ (Auszug), mit Darstellung der nicht in zu Wohnbauzwecken in Anspruch genommenen Flächen (magenta) im nördlichen Bereich, ohne Maßstab (Quelle des Bebauungsplans: Verbandsgemeinde Konz; eigene Kartierung: Flächen der nicht in Anspruch genommenen Wohnbauflächen).

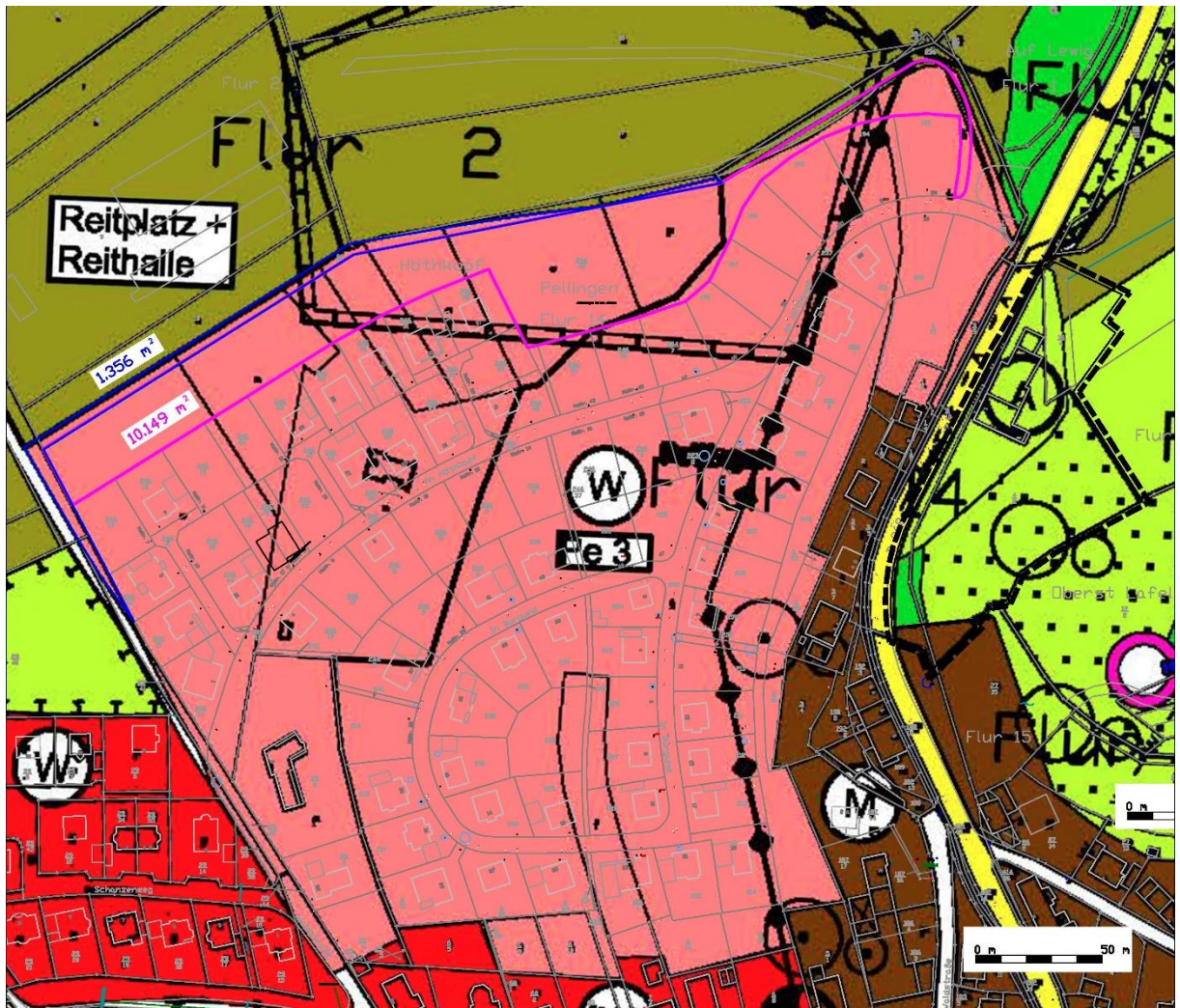


Abb. 5: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan (Auszug), mit Darstellung der nicht zu Wohnbauzwecken in Anspruch genommenen Flächen (magenta und blau) im nördlichen Bereich „Höthkopf“, ohne Maßstab (Quelle des Flächennutzungsplans: Verbandsgemeinde Konz; eigene Kartierung: Flächen der nicht in Anspruch genommenen Wohnbauflächen).

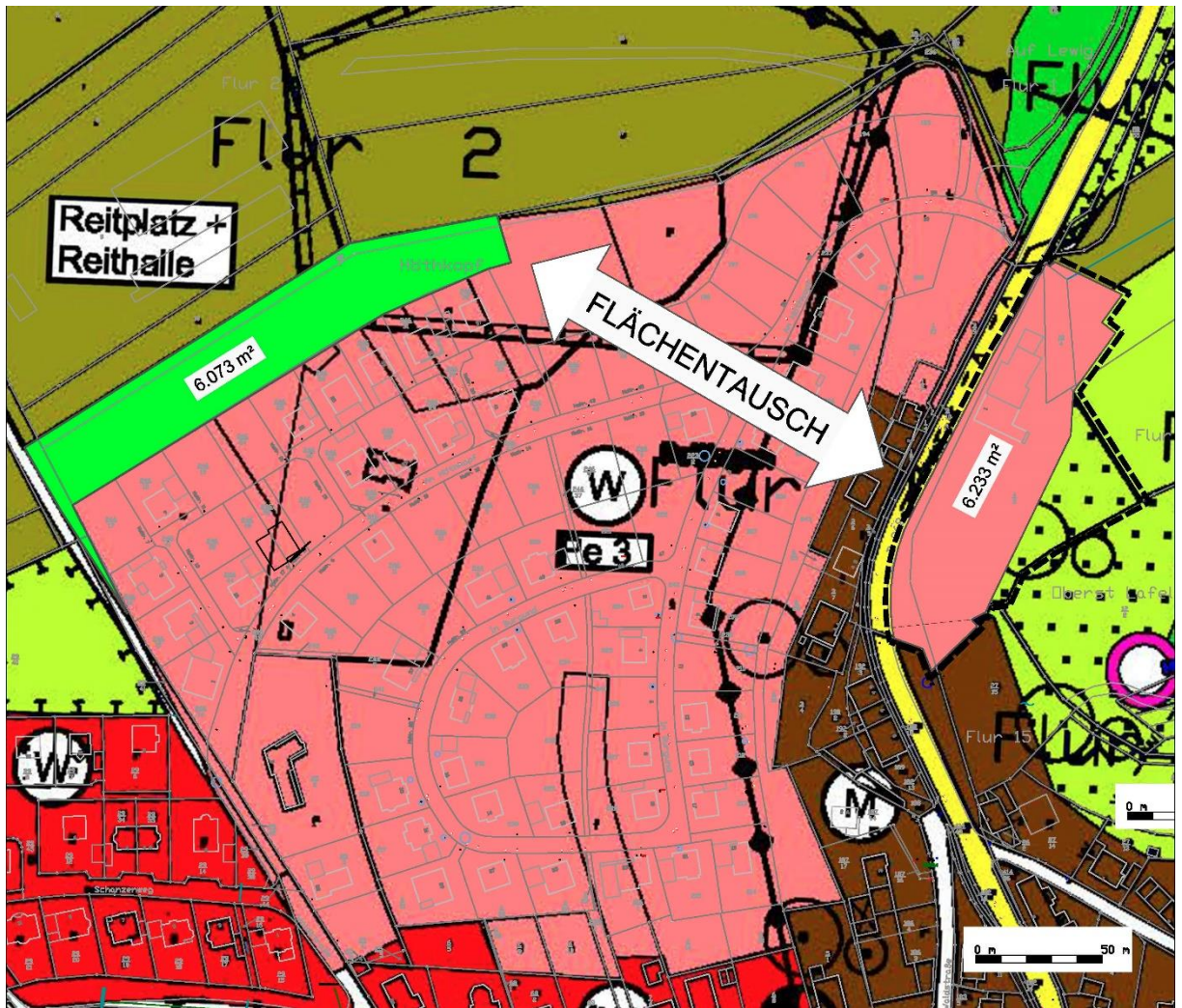


Abb. 6: Flächennutzungsplan – Planung (Flächentausch), ohne Maßstab (Quelle des Flächennutzungsplans: Verbandsgemeinde Konz; eigene Kartierung: Planung - Flächentausch).