

# Die Ortskerne genießen oberste Priorität

Land erschwert künftig Neubaugebiete in Außenbereichen – Verbandsgemeinden passen Flächennutzungspläne an

**Innenentwicklung vor Außenentwicklung:** So lautet die Vorgabe des Landes für die Ausweisung von neuem Wohnraum. Die Verbandsgemeinden müssen dies bei der Überarbeitung ihrer Flächennutzungspläne berücksichtigen – was Konflikte mit Gemeinden heraufbeschworen könnte, die Baugebiete auf der grünen Wiese erschließen wollen.

Von unserem Redakteur Albert Follmann

**Trier/Pluwig/Schweich.** Die Stadt Trier und der Landkreis Trier-Saarburg sind nicht so stark von sinkenden Einwohnerzahlen betroffen wie die meisten anderen Regionen von Rheinland-Pfalz (der TV berichtete). Dennoch gilt auch hier die Vorgabe, die das Land angesichts des demografischen Wandels in seinem Entwicklungsprogramm LEP IV macht: Die Kommunen sollen nicht inflationär neue Wohnbauflächen ausweisen, sondern schonend mit der Ressource Boden umgehen. Landesweit, so die Vorgabe, ist die quantitative Inanspruchnahme von neuen Flächen bis zum Jahr 2015 zu reduzieren und das Flächenmanagement zu verbessern.

## Weniger Boden verbrauchen

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ lautet die Zielvorgabe. Wenn weniger Menschen da sind, braucht man auch weniger Siedlungsraum – das ist die mathematische Erklärung. Es gibt aber auch eine soziologische: Indem man Wohnraum in den Ortskernen schafft, der im Idealfall auch für junge Familien attraktiv und bezahlbar ist, verhindert man das Ausbluten des ländlichen Raums. Bereits heute gibt es kleine Gemeinden in Eifel und Hunsrück, in denen fast nur noch ältere Menschen leben.

„Die Nachfrage nach Bauland geht tendenziell zurück“, sagt Trier-Lands Bürgermeister Wolfgang Reiland. Allerdings werde die Entwicklung durch die Nähe zu Trier und Luxemburg zeitlich etwas abgefedert. Die 180 Quadratkilometer große Verbandsgemeinde (VG) ist derzeit dabei, ihren Flächennutzungsplan (FNP) Wohnen/Gewerbe fortzuschreiben.

Die FNP haben eine Laufzeit von zehn bis 15 Jahren, wobei



In den Verbandsgemeinden Trier-Land, Schweich und Ruwer (gelb) sorgt die Nähe zu Trier und Luxemburg mittelfristig noch für steigende Einwohnerzahlen. Dennoch macht das Land auch hier den Gemeinden die Vorgabe, sparsam mit der Ausweisung von Neubaugebieten umzugehen und sich auf die Besiedlung der Ortskerne zu konzentrieren. TV-FOTO: KLAUS KIMMLING

Teilfortschreibungen zwischen- und in möglich sind. Das FNP-Verfahren ist kompliziert und zeitaufwendig. Eingebunden sind das Land (Vorgaben LEP IV), die Regionalen Planungsgemeinschaften (sie prüfen, ob die Zielvorgaben des Landes eingehalten werden und liefern den VGs Siedlungsflächenpotenziale, siehe Extra „Raum +“), ferner die Verbandsgemeinden, die Ortsgemeinden und der Kreis. Der muss letztlich den fertigen Plan genehmigen. Die Gemeinden haben ihre Vorstellungen, wie sie sich in den kommenden Jahren siedlungsmäßig zu entwickeln gedenken, bereits den VGs mitgeteilt (siehe Extra). Diese Wünsche können allerdings nur umgesetzt

werden, wenn der FNP die ausgesuchte Fläche auch als geeignet ausweist – städtebaulich und unter Umweltaspekten. Auch die Bürger werden beteiligt, indem sie zu den offengelegten Plänen Stellung beziehen können.

## Schweich und Pluwig sehr beliebt

„Wir müssen den Menschen, die in der Region bleiben wollen, eine Perspektive geben“, sagt Bürgermeister Reiland. Er glaubt, dass letztlich der Markt reguliert, wo die Bürger hinziehen: „Lage und Infrastruktur sind das alles Entscheidende.“

In der Tat gibt es beliebte Gemeinden, die ihre Grundstücke schnell loswerden. Dazu zählt die Stadt Schweich („Ermesgraben“), aber auch Osburg, Pluwig und Gusterath (Verbandsgemeinde Ruwer). Pluwig hat fünf Baugebiete in den vergangenen zehn Jahren ausgewiesen, die Einwohnerzahl stieg rasant auf jetzt 1600. „Infrastruktur und Busanbindung stimmen, auch die Nähe zu Trier macht viel aus“, sagt Ortsbürgermeister Wolfgang Annen. Auch Häuser innerorts seien gefragt. Sein Kollege Markus Kaldanski (Riveris) sitzt dagegen noch auf 14 der 28 Baustellen, die

vor acht Jahren im Ort ausgewiesen wurden. „Wir sind mit 58 Euro für den erschlossenen Quadratmeter die günstigsten weit und breit, aber seit einem Jahr haben wir keine Baustelle mehr verkauft.“

Stagnation auch an der Sauer in Metzdorf. Dort kostet der Qua-

dratmeter Bauland 160 Euro: „Das ist zu teuer, da kaufen auch keine Luxemburger mehr“, meint der Langsurer Ortsbürgermeister Rüdiger Artz. 100 Euro sind offenbar noch akzeptabel: In Edingen (Ortsteil von Ralingen, ebenfalls Sauer) gingen 24 Baustellen binnen eines Jahres weg.

## EXTRA WAS DIE GEMEINDEN WOLLEN

**Aach:** neues Wohngebiet „Auf dem Acker“.

**Franzenheim:** sucht Investor für Baugebiet „Am Thomasberg“.

**Hockweiler:** weist Bauflächen für Eigenbedarf aus.

**Igel:** plant mit „Deibach II“ (15 Bauplätze) in Igel und 25 Baustellen in Liersberg (Verlängerung Amselweg).

**Kordel:** hat im Arrondierungsbereich noch zehn Baustellen, will Leerstände verhindern.

**Langsur:** hat nicht viele Freiflächen im Innenbereich, plant kleinere Baugebiete in Langsur, Mesenich, Metzdorf und Grewenich.

**Newel:** 30 Baustellen „Im Rötchen“, Newel; weitere im Kes-

tenberg (Butzweiler); für Lorch und Beflich keine Planungen.

**Ralingen:** keine größeren Wohngebiete geplant, Fläche für kleinen Supermarkt in Ralingen vorgesehen.

**Trierweiler:** plant moderate Expansion, Schluss mit großen Baugebieten, Priorität auf Eigenbedarf.

**Welschbillig:** will beides (Dorfkernsanierung und Neubaugebiete) im Auge behalten, sucht Partner für Baugebiet „Auf den Ritten“.

**Zemmer:** legt Schwerpunkt auf Ortskernsanierung, Baugebiete in Zemmer und Rodt (von privater Seite) geplant.

## EXTRA RAUM +

Im Rahmen des Projekts „Raum + Rheinland-Pfalz 2010“ werden landesweit Siedlungsflächenpotenziale erstellt. Damit sollen Städte und Gemeinden bei ihrem Siedlungsmanagement unterstützt werden. Erhoben werden Daten zur Innenentwicklung

(Flächen über 2000 Quadratmeter), benachbarte Baulücken, die zusammen größer als 2000 Quadratmeter sind, die bestehende Ausnutzung von Baugebieten (Verdichtung) und die Potenziale in den Randbereichen (Außenreserven). *af*

*af*