

3.9 Ortsgemeinde Kirchsahr

Der Ort wird als „Sarna“ im Rahmen einer zwischen 948 und 964 zu datierenden Schenkung an das Kloster Prüm erstmals urkundlich erwähnt. Die siedlungsgeschichtliche Karte im Ahrweiler Museum nimmt für diesen Vorgang das Jahr 960 an.

„Kirchsahr und Burgsahr werden im 14. Jahrhundert Sarne superius und Sarne inferius, also Ober= und Untersarne, genannt. Später erhielt jenes wegen der Pfarrkirche den Namen Kirchsahr und letzteres wegen der Burg den Namen Burgsahr.“

(Quelle: www.aw-online.de: Jakob Rausch: „Eine Jahrtausendfeier für Kirchsahr“)

„Als im Jahre 1246 die Grafen von Are-Hochstaden in der männlichen Linie ausstarben, schenkt Graf Friedrich Propst zu Xanten, die Grafschaft mit den Burgen Are, Hart und Hochstaden der Kölner Kirche. Mit dieser Schenkung wurden die Erzbischöfe, später Kurfürsten von Köln, die Rechtsnachfolger der Grafen, deren Grafschaft in Ämter eingeteilt und nun durch Amtmänner (Burggrafen) verwaltet wurde. Burg Are wurde nun der Verwaltungsmittelpunkt des kölnischen Amtes Are (Altenahr). Zum kurkölnischen Amte Altenahr gehörten nach einer Amtsbeschreibung von 1638. die den Zustand über die Jahrhunderte bis zur Auflösung des kurkölnischen Amtes Altenahr 1799 wiedergibt: Kirchspiel Altenahr ..., Dingstuhl Brück ..., Dingstuhl Liers, Prümische Vogtei Kesseling ..., Vogtei Hönningen ..., Herrschaft Burgsahr mit Freisheim und teilweise Binzenbach: Herrschaft Kirchsahr des Stifts Münstereifel mit Kirchsahr. teilweise Binzenbach. Hürnig und Winnen...“

(Quelle: www.aw-online.de: „Verbandsgemeinde Altenahr - eine junge Verwaltungseinheit mit 750jähriger Geschichte“ von Ignaz Görtz)

3.9.1 Übergeordnete Planungen

Regionaler Raumordnungsplan:

Im Folgenden sind die für die Ortsgemeinde Kirchsahr ableitbaren Kriterien des Regionalen Raumordnungsplanes in tabellarischer Form wiedergegeben. Weitergehende Angaben finden sich in der landesplanerischen Stellungnahme zu den jeweiligen Änderungsflächen.

Kriterien RROP		Einstufung OG Kirchsahr	Ergänzende Bemerkungen
Raumstruktur	Strukturraumtyp:	4	
	Niedrige Zentren- erreichbarkeit:	---	
Zuordnung/ Betroffenheit	Vorrang/Vorbehalt Arten- u. Biotopschutz	---	
	Vorrang/Vorbehalt Landwirtschaft	---	
	Vorbehalt Erholung	---	
	Erholungsraum	X	flächendeckend
	Regionaler Grünzug	---	
	Raum f. bes. Schutz des Landschaftsbildes	X	flächendeckend
	Natura 2000: FFH-Gebiet	---	Siehe Karte 1 Schutzgebiete – Planung zum Landschaftsplan
	Natura 2000: Vogelschutzgebiet	---	
Funktions- zuweisung	Funktion Gewerbe	---	
	Funktion Landwirtschaft	---	
	Funktion Erholung*	---	

2 = verdichtet

3 = ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

4 = ländl. dünn besiedelt

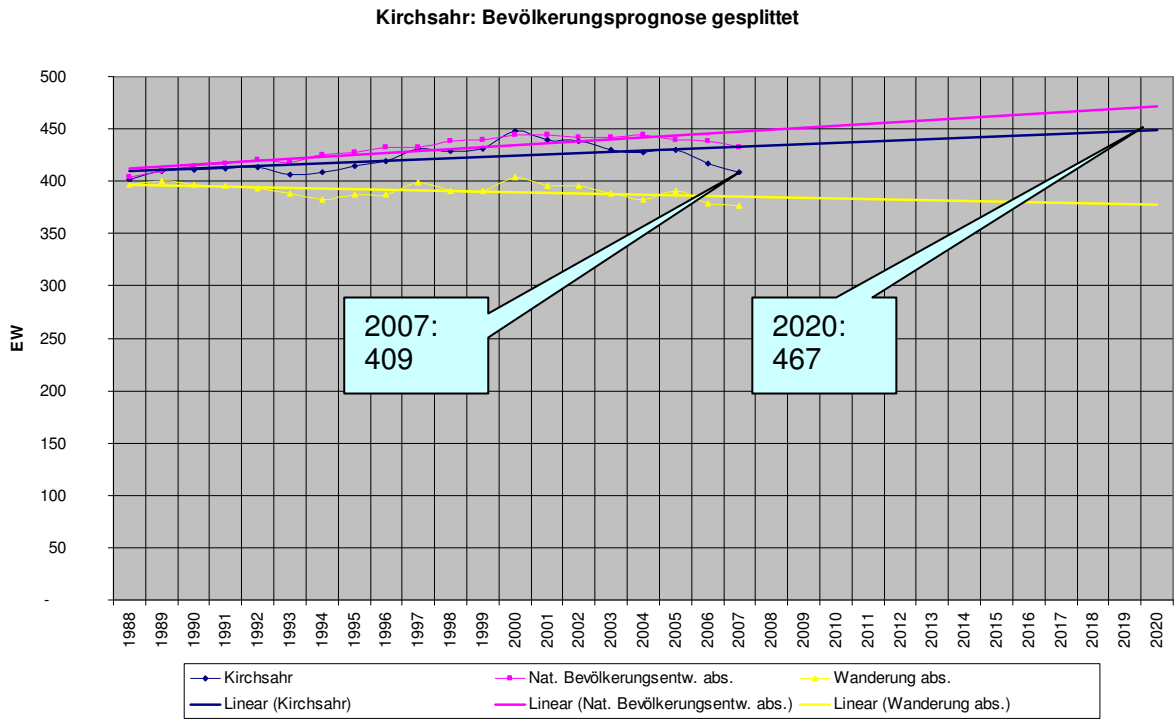
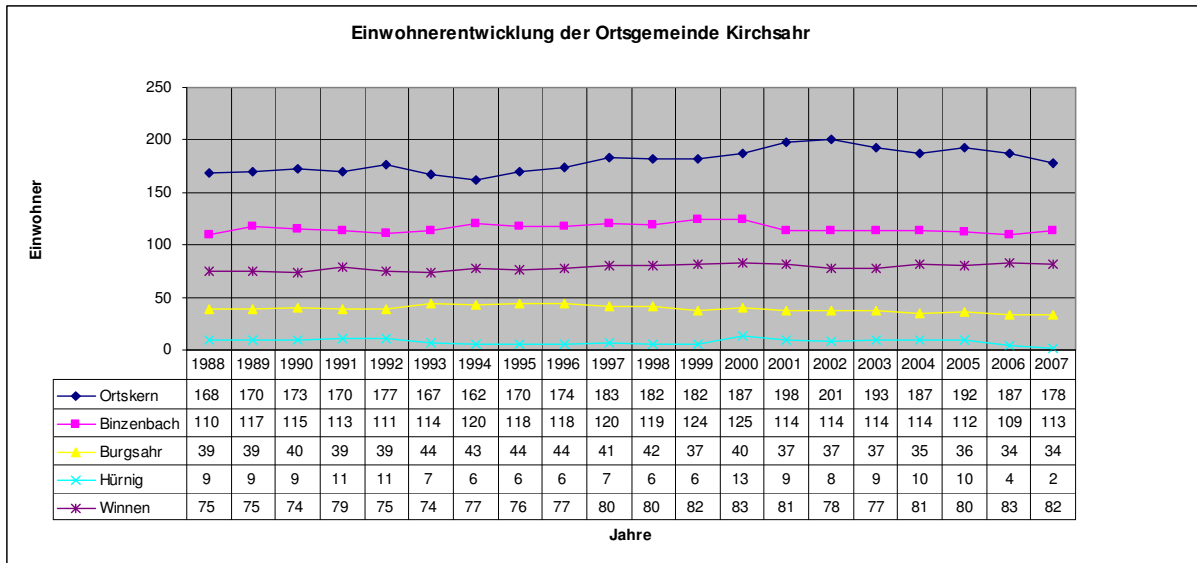
* gemäß Kurortegesetz

Leitbild der Verbandsgemeinde Altenahr:

Aufgrund seiner Tallage zwischen den Höhengemeinden Berg und Lind und seiner (privaten) Infrastruktur verfügt Kirchsahr über ein ausbaufähiges touristisches Potential.

3.9.2. Einwohnerentwicklung:

Die Einwohnerzahl der Ortsgemeinde Kirchsahr steigt seit Beginn der Aufzeichnungen in der Tendenz kontinuierlich leicht an, während die Entwicklung in den Ortsteilen mehr oder weniger konstant verläuft. In den letzten beiden Jahren sind allerdings in den Ortsteilen Kirchsahr und Hürnig deutliche Rückgänge zu verzeichnen.

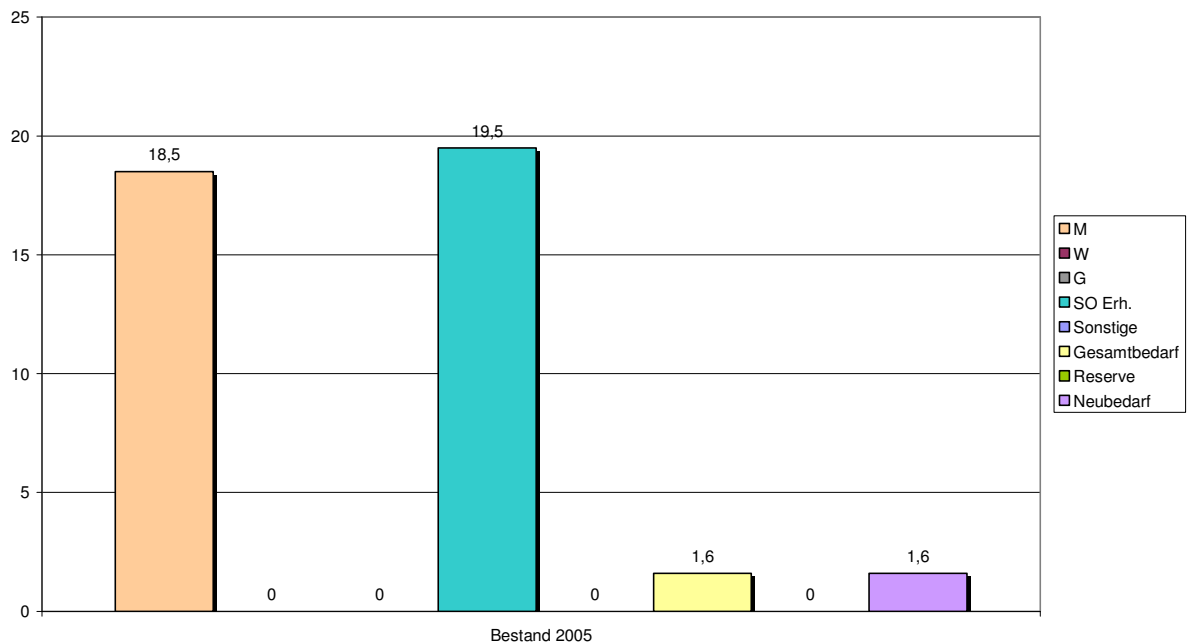


Die Prognose zeigt, dass der Bevölkerungszuwachs hauptsächlich durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung verursacht wird, ein Indiz für eine „junge“ Ortsgemeinde. Um Wanderungsgewinne zu erzielen, fehlen der Ortsgemeinde vermarktbare Baugebiete, die sich aufgrund der Topographie und der hohen ökologischen Wertigkeit der Talauen in verkehrsgünstiger Lage kaum noch ausweisen lassen. Im Hinblick hierauf und auf die vorhandene, eingeschränkte Infrastruktur verzichtet die Ortsgemeinde daher derzeit bewusst auf eine Entwicklung neuer Bauflächen.

Da die tatsächliche Entwicklung jedoch von mehr Faktoren beeinflusst wird, als in die schematische Trendberechnung einfließen, kann die Darstellung nur als grobe Tendenz angesehen werden.

3.9.3 Bauflächensituation

Bauflächensituation der Ortsgemeinde Kirchsahr 2005 (ha)



Wohnbauflächenbedarf-Ortsgemeinde-Kirchsahr

1. → Einwohnerentwicklung:

Bestand 2004: → → 433 EW

Trendprognose 2020: → 475 EW → Korrektur gem. Progn. Stat. LA für Kreis Ahrweiler (= -1,7%): → 467 EW

EW-Zuwachs bis 2020: → 34 EW / 2,1 EW/WWE = 16 WE

¶

2. → Sanierungsbedarf:

1% der WE vor 1918 pro Jahr

Geschätzt 10% der insgesamt 198 WE = 20 WE × 1% × 16 Jahre = 3 WE

¶

3. → Wohlstandsnachfrage:

Veränderung von 2,1 EW/WWE 2004 zu geschätzt 1,9 EW/WWE in 2020:

(EW 2020) 467 / 1,9 = 246 WE - (Anz. WE bei 2,1 EW/WWE) 222 WE = 24 WE

¶

SUMME 1. - 3.: → 43 WE

Abzüglich Baulandreserven: → Baulücken: → gem. § 30 u. 33 BauGB → 2 BM × 80% = 2 BM

→ → → → → → → gem. § 34 BauGB → 11 BM × 50% = 5 BM

Bedarf: → → 43 - 7 WE = 36 WE bei 1,3 WE / Baumöglichkeit (BM) = 28 BM = ca. 1,6 ha Bruttobauland

¶

Baulandreserven: → → → → ha → → → → Fläche

¶

Neubedarf: → 1,6 ha

* Berechnung gemäß Landesplanerischer Stellungnahme
 ** bei Nutzung einer 450 m² Grundstücksgröße mit 50% Erschließungsanteile
 ¶ VGV Altenahr, Bauabteilung: Dipl.-Ing. R. Hoffmann → → → → → → → → → → Stand: Okt. 2009

In der Bedarfsberechnung wurde die für den Kreis Ahrweiler durch das statistische Landesamt prognostizierte demographische Entwicklung bereits durch einen Abzug von 1,7 % von der potenziellen Einwohnerzahl 2020 berücksichtigt.

3.9.4 Fortschreibung der Ortslagepläne

Sofern in der nachfolgenden Tabelle Veränderungen nach dem erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgenommen wurden, sind diese farbig hellgrün hinterlegt.

Ergänzend wurden notwendige redaktionelle Änderungen (Flächenzugehörigkeit) mit aufgenommen, die sich jedoch kaum auf die Flächenbilanz auswirken (z.B. Bereinigung einer Flächenüberschneidung).

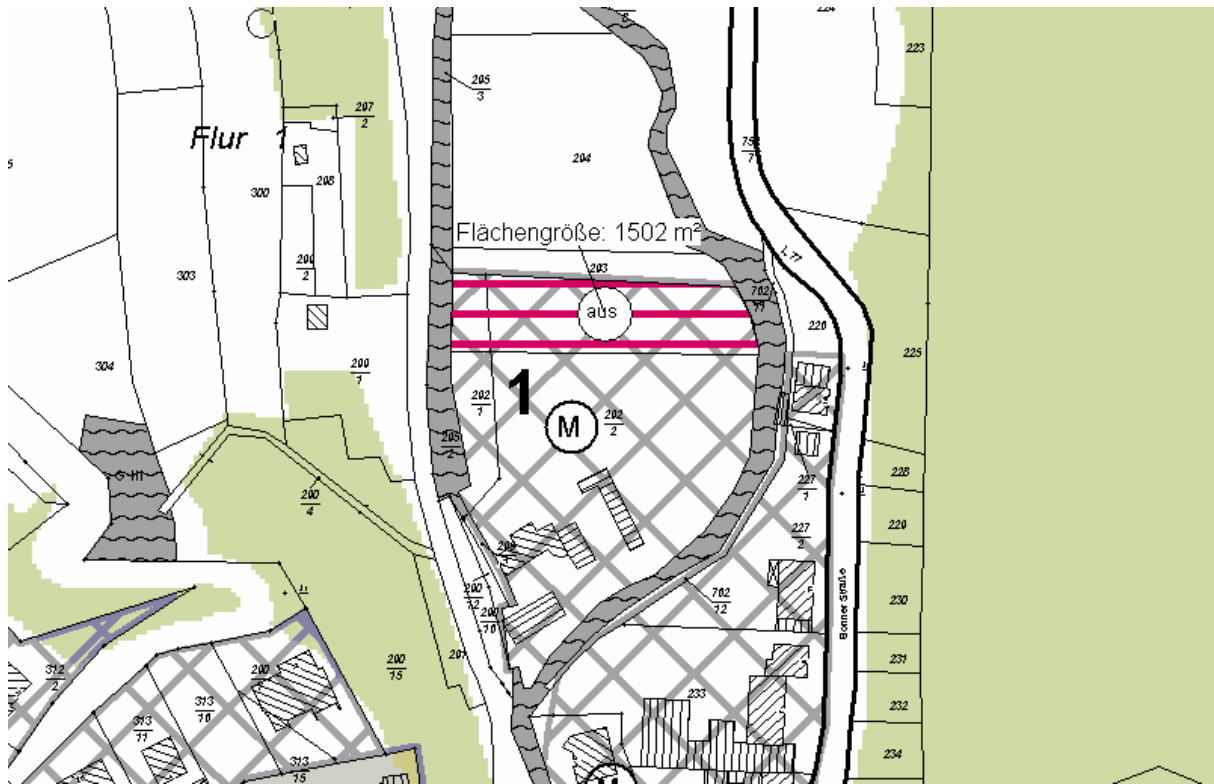
		KIRCHSAHR (Rechnerischer Bedarf: 1,6 ha)	FNP-Flächen (ha)					
			M	W	G	SO	Sonstige	Summe M+W:
		Bestand 2005:	18,5	0	0	19,5	0	18,5
Lfd.Nr.	Vorschlag	Änderungen mit Bezeichnung:						
1	OG/VGV	Herausn. Mühlenweg	-0,15					
2	VG	Einbez. Heidenthal (Bestand)	0,09					
3	VG	Einbez. Heidenberg (Bestand)	0,25					
4	VG	Einbez. Binz. Östl. Sahrbach	0,14					
5	OG	Einbez. Binz. Priv. Erschließg.	0,06					
6	VG	Einbez. Burgsahr West (Best.)	0,03					
7	VG	Einbez. Burgsahr Ost (Best.)	0,04					
8	VG	Einbez. Winnen (Bestand)	0,02					
9	VG	Einbez. Max-Planck-Institut (LOFAR)				0,75 (Radioteleskop)		
10	OG/VGV	Einbez. Hürnig (Bestand)	0,06					
		Saldo:	0,54	0	0	0,75	0	+ 0,54
		Einbeziehung:	0,69	0	0	0,75	0	0,69
		Herausnahme:	-0,15	0	0	0	0	- 0,15
		Zusätzl. Fläche:	0	0	0	0	0	0
		Planungsstand Mai 2009:	19,04	0	0	20,25	0	19,04

OG Kirchsahr, Fläche Nr. 1 (Mühlenweg)

Herausnahme aufgrund fehlender öffentlicher Erschließung (Brücke erforderlich);

Abgrenzung bündig mit Bebauung Bonner Straße

Bisher: M Künftig: Fläche für Landwirtschaft



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

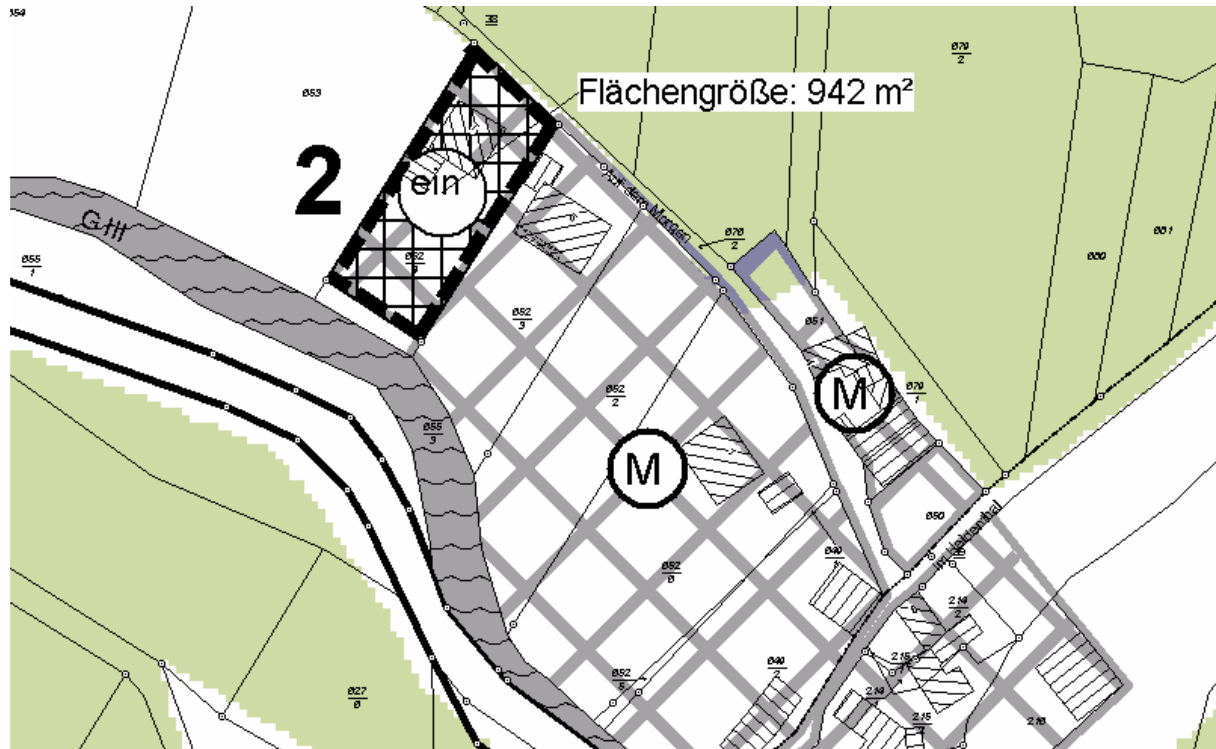
Fläche 1: Mühlenweg (0,1 ha)

Die vorliegend beabsichtigte Planänderung findet daher die volle landesplanerische Zustimmung.

OG Kirchsahr, OT Burgsahr, Fläche Nr. 2 („Im Heidenthal“)

Einbeziehung von genehmigtem Bestand „Im Heidenthal“ zur planungsrechtlichen Absicherung und Abrundung der Ortslage. Eine Erweiterung nach Westen ist aufgrund der fehlenden Erschließung nicht beabsichtigt. Restriktionen: Nähe Sahrbach (FFH)

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Der Uferschutzstreifen des Sahrbaches wurde aus der Flächendarstellung bereits herausgenommen. Auch wenn der als Gartenfläche genutzte südliche Grundstücksteil in die Mischbaufläche einbezogen wurde, ist zusätzliche Bebauung nur in Verbindung mit einer verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Die in der landesplanerischen Stellungnahme vorgeschlagene Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen im Übergangsbereich zur freien Landschaft würde einen unbeteiligten Eigentümer belasten, der bislang sein Grundstück landwirtschaftlich als Ackerfläche nutzt. Damit entspricht die derzeitige Bewirtschaftung dem Ziel einer Freihaltung der Talbereiche. Zum Sahrbach hin passt sich die Gartengestaltung dem benachbarten Grünland an. In der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu einer landschaftsgerechten Eingrünung der Mischbaufläche zu treffen.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 2: Im Heidenthal (0,09 ha)

Demzufolge stimmen wir der Flächenausweisung landesplanerisch zu. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schlagen wir allerdings vor, die Übergangsbereiche in die freie Landschaft in diesem sensiblen Landschaftsraum durch geeignete grünordnerische Maßnahmen aufzuwerten. Dies erachten wir mit Blick auf die unmittelbar angrenzende Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz für sinnvoll.

Ergebnis der Umweltprüfung (UP):

Die Planung ist vertretbar (siehe Umweltbericht Seite 188 f.). Ein ausreichend dimensionierter Puffer zum FFH-Gebiet (hier Sahrbach) wäre wünschenswert.

Erschließung:

Die Fläche ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung vorhanden.

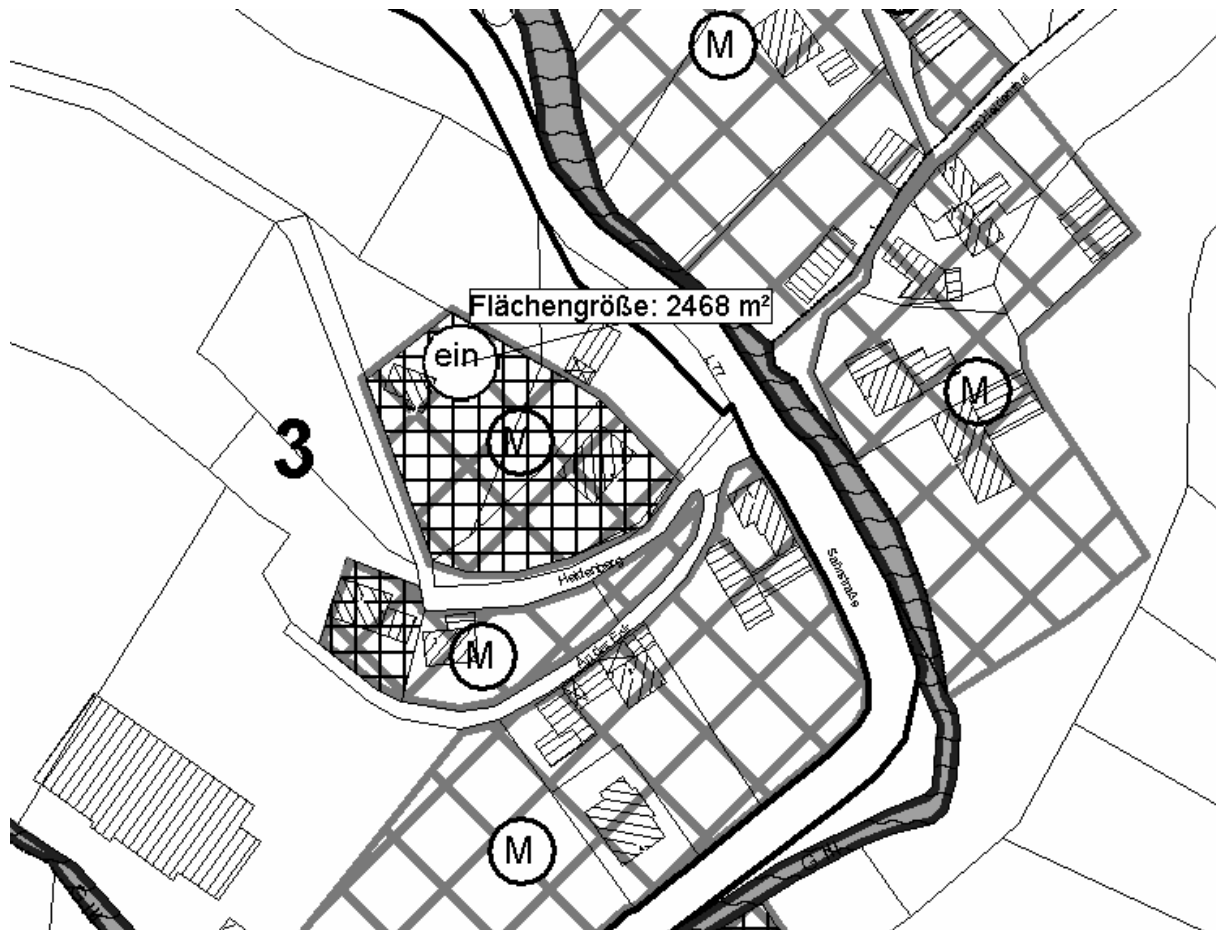
Sonstige Vorgaben:

Hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange wird auf den Anhang zur Begründung „Technische Hinweise und Auflagen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange“ verwiesen, dessen Inhalte bei Einzelbauvorhaben bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

OG Kirchsahr, OT Binzenbach, Flächen Nr. 3 (Am „Heidenberg“)

Einbeziehung von genehmigtem Bestand Am „Heidenberg“ zur planungsrechtlichen Sicherung und Abrundung der Ortslage; Eine Erweiterung ist aufgrund der Topographie und fehlenden Erschließung nicht möglich

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Die südliche Seite der Straße „Heidenberg“ ist bereits im behördenverbindlichen FNP als Mischbaufläche dargestellt. Daher stellt die Einbeziehung des genehmigten Bestands am Ende bzw. nördlich der Straße eine Maßnahme im Sinne der städtebaulichen Ordnung dar. Auch vor dem Hintergrund, dass in der Ortsgemeinde selbst für eine Eigenentwicklung kaum Flächen zur Verfügung stehen, sollten die wenigen Nachverdichtungsmöglichkeiten auch genutzt werden können. Im vorliegenden Fall kann eine Nachverdichtung auch nicht in die freie Landschaft hinein, sondern (in geringfügigem Maße) nur im Inneren der geplanten Mischbaufläche erfolgen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der bereits vorhandenen, starken Eingrünung nicht zu erwarten. Der erforderliche

Sicherheitsabstandes zum Wald ist gewahrt, da sich in der Umgebung der bestehenden Gebäude wegen des anstehenden felsigen Untergrundes nur niedriger Baumbestand (Eichen) befindet.

Als Ergebnis der Abwägung wurde die Abgrenzung der Fläche in der Verlängerung der Straße auf den Bestand begrenzt.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 3: Am Heidenberg (0,3 ha)

Vor dem Hintergrund der dargestellten Gesamtsituation empfehlen wir, die beabsichtigte Darstellung kritisch zu überdenken und ggfls. ein Verbleiben der Flächendarstellung im bisherigen Status in Betracht zu ziehen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 190 f.).

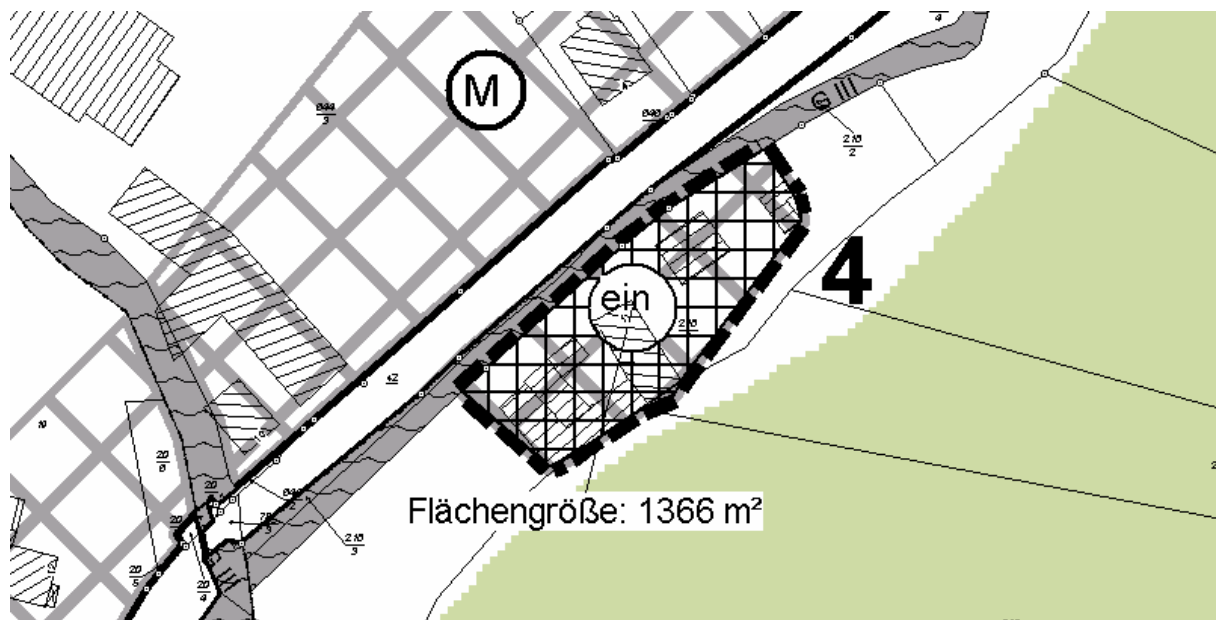
Erschließung:

Die Fläche ist bereits überwiegend bebaut, über die Straße „Heidenberg“ eine ausreichende Erschließung vorhanden.

OG Kirchsahr, OT Binzenbach, Fläche Nr. 4 (Sahrstraße)

Einbeziehung von genehmigtem Bestand ehem. teilweise privilegierte Nutzung; planungsrechtliche Sicherung, Erweiterung aufgrund der Situation nicht möglich; Restriktionen: Nähe Sahrbach (FFH)

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 4: Sahrstraße (0,1 ha)

Aufgrund der ausschliesslich am Bestand orientierten Abgrenzung, die allenfalls eine geringfügige Nachverdichtung, nicht aber eine weitere Entwicklung zulässt, werten wir die Flächenausweisung landesplanerisch als vertretbar.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist vertretbar (siehe Umweltbericht Seite 192 f.). Maßnahmen zur Erhöhung der Naturnähe sind im engen räumlichen Umfeld nicht möglich.

Erschließung:

Die Fläche ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung vorhanden.

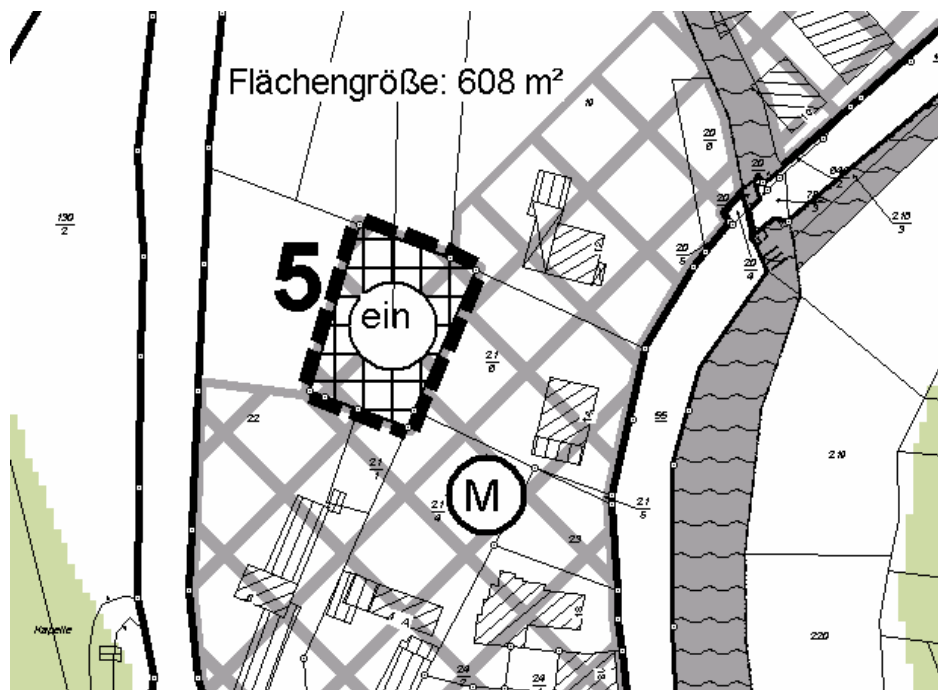
Sonstige Vorgaben:

Hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange wird auf den Anhang zur Begründung „Technische Hinweise und Auflagen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange“ verwiesen, dessen Inhalte bei Einzelbauvorhaben bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

OG Kirchsahr, OT Binzenbach, Flächen Nr. 5 (Ortskern)

Einbeziehung: bebaubare und privat erschlossene Fläche zur Ortsabrundung; Da die Ortsgemeinde Kirchsahr keine zusätzlichen Bauflächen ausweist, sollen einzelne Bebauungsmöglichkeiten, die städtebaulich integriert, gut zu erschließen sind und keine Restriktionen aufweisen, auch einbezogen werden (Eigenentwicklung).

Bisher: Fl. f. Landwirtschaft Künftig: M



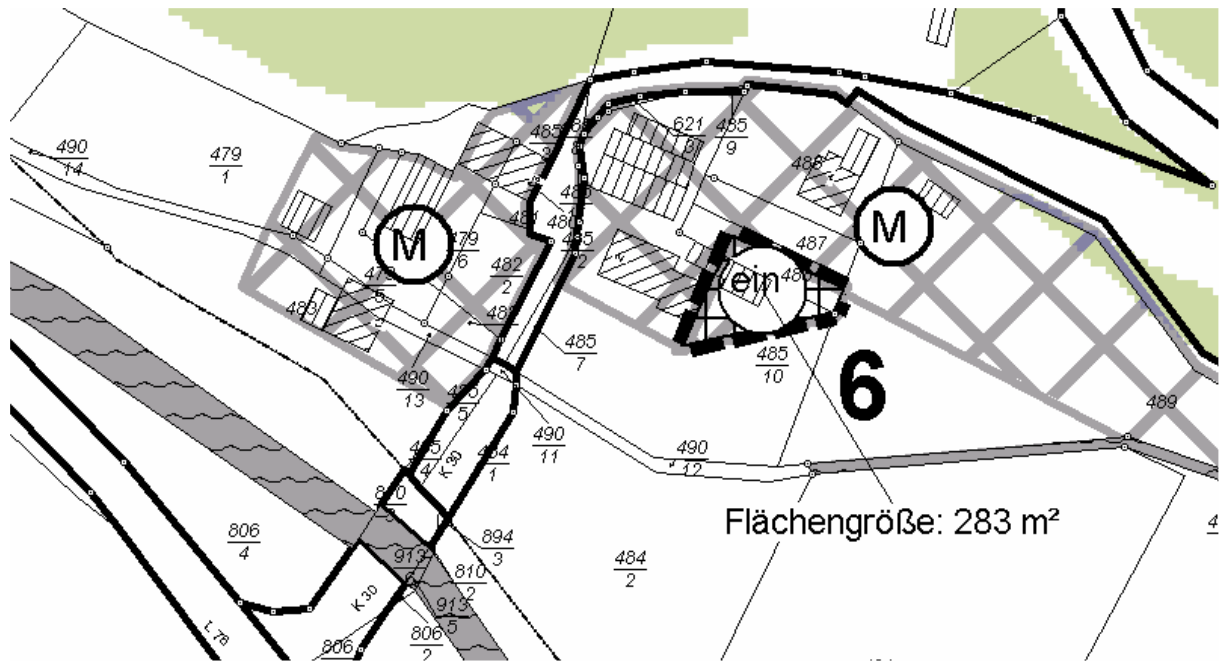
Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 5: Ortskern (0,06 ha)

Demzufolge stimmen wir der hier beabsichtigten Flächenausweisung landesplanerisch zu.

Aufgrund der Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist eine Umweltprüfung entbehrlich.

OG Kirchsahr, OT Burgsahr, Fläche Nr. 6 (Westlicher Teil)
Einbeziehung von genehmigtem Bestand (geringfügige Begradigung der Baufläche)
Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):
Fläche 6: Westlicher Teil (0,03 ha)

Demzufolge stimmen wir der hier beabsichtigten Flächenausweisung landesplanerisch zu.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 194 f.).

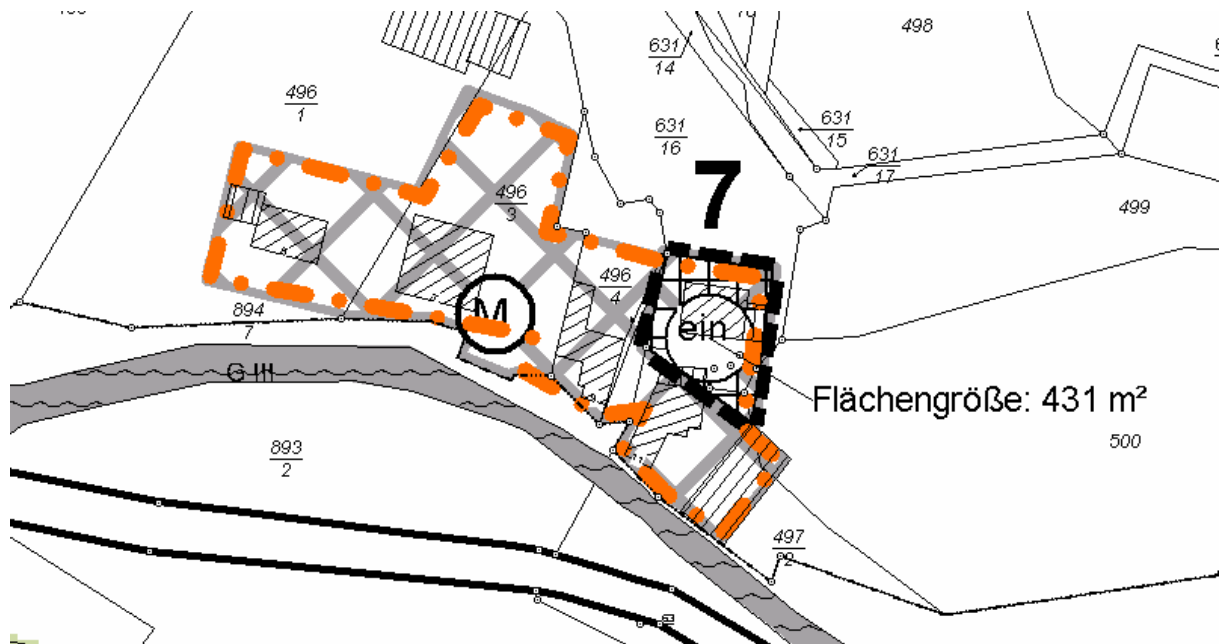
Erschließung:

Die Fläche ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung vorhanden.

OG Kirchsahr, Ortsteil Burgsahr, Fläche Nr. 7 (Östlicher Teil)

Einbeziehung Bestand gemäß rechtsverbindlicher Ergänzungssatzung (Bescheid vom 09.05.1995, Az.: 6-60-610-03-05)

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 7: Östlicher Teil (0,04 ha)

Demzufolge stimmen wir der hier beabsichtigten Flächenausweisung landesplanerisch zu.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 196 f.).

Erschließung:

Die Fläche ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung bereits vorhanden.

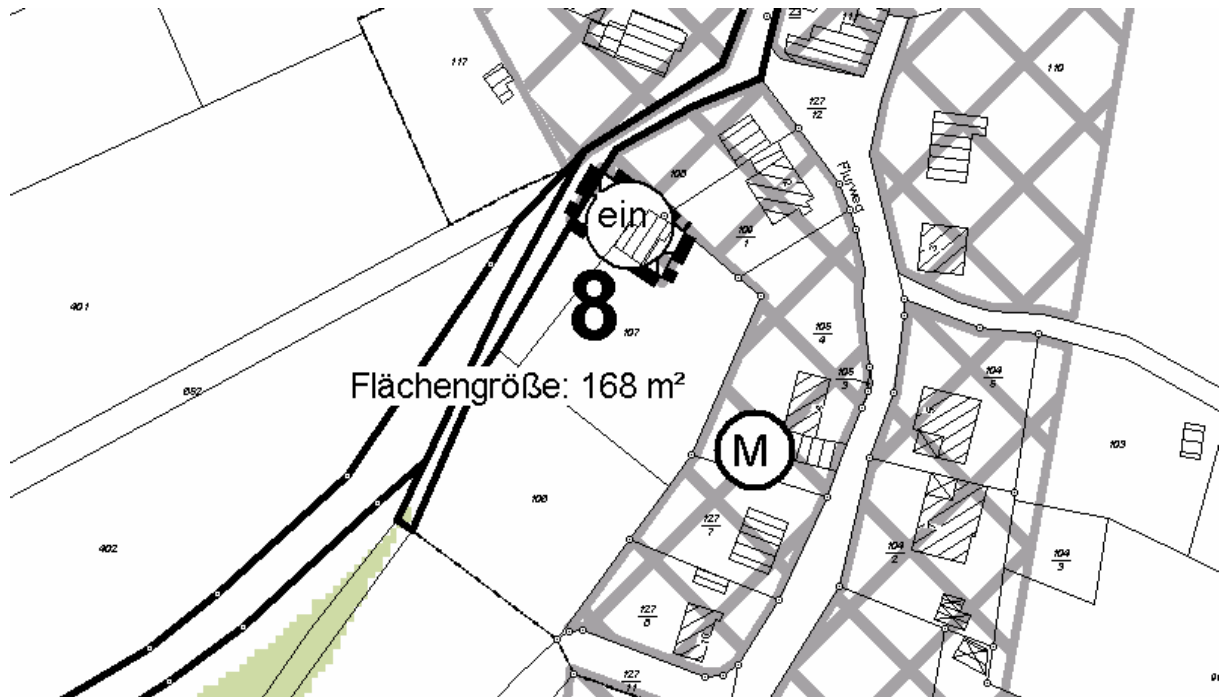
Sonstige Vorgaben:

Hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange wird auf den Anhang zur Begründung „Technische Hinweise und Auflagen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange“ verwiesen, dessen Inhalte bei Einzelbauvorhaben bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

OG Kirchsahr, Ortsteil Winnen, Fläche Nr. 8 (An der K 30)

Einbeziehung von Bestand zur planungsrechtlichen Absicherung

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 8: An der K 30 (0,02 ha)

Demzufolge stimmen wir der hier beabsichtigten Flächenausweisung landesplanerisch zu.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 198 f.).

Erschließung:

Die Fläche ist bereits bebaut, eine Erschließung der Parzelle 108 über den „Flurweg“ vorhanden.

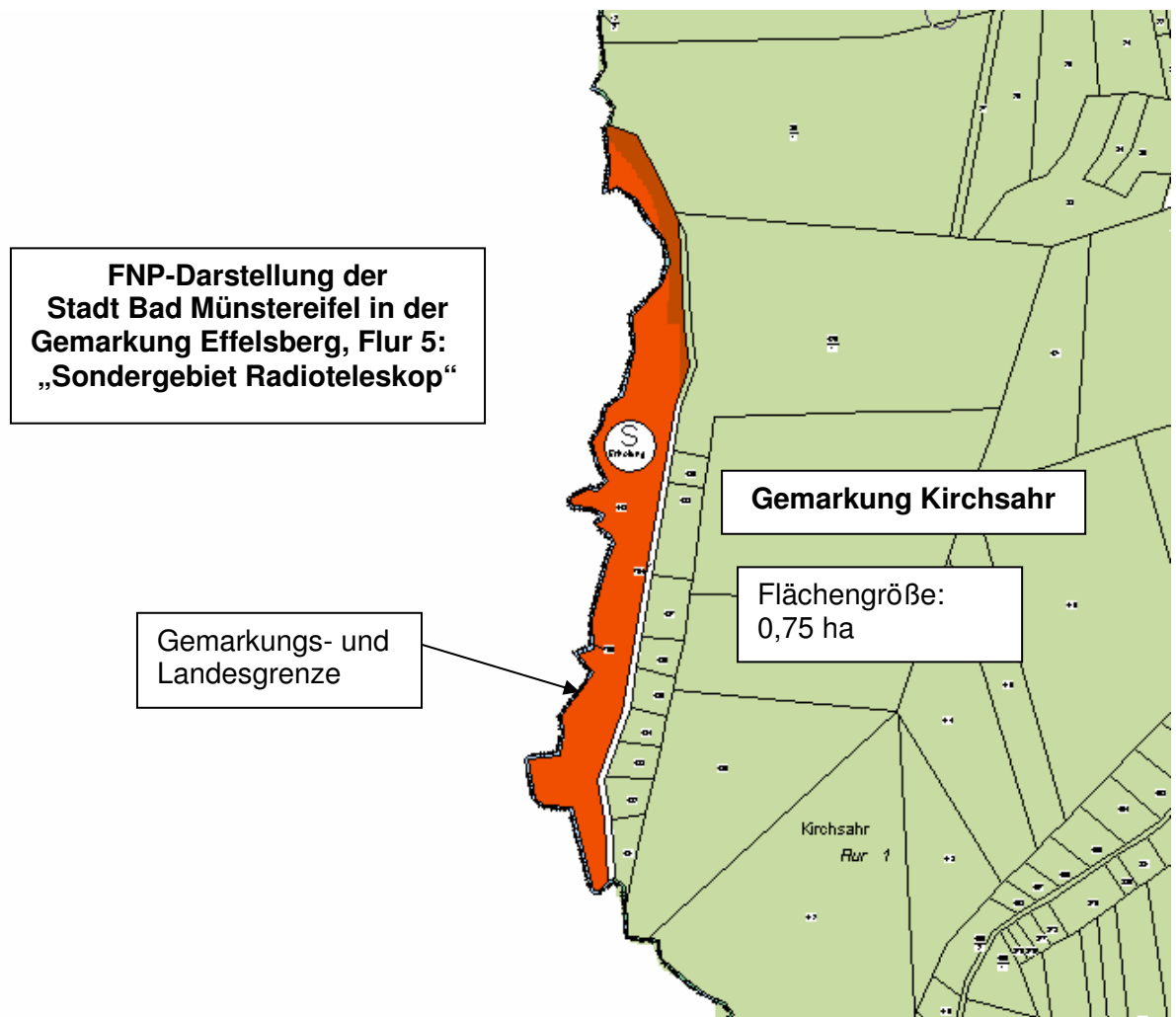
OG Kirchsahr, Flur 1, Fläche Nr. 9 (Teilbereich Radioteleskop Effelsberg des Max-Planck-Institutes)

(gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 04.10.2007)

Es handelt sich um eine nachträgliche Flächenausweisung aufgrund einer zwischenzeitlich genehmigten und erfolgten Nutzungsänderung der Fläche sowie zur Anpassung an die Bauleitplanung der Nachbarkommune Bad Münstereifel. Der naturschutzrechtliche Themenkomplex wurde auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens bereits abgearbeitet.

Einbeziehung von genehmigtem Bestand der LOFAR-Antennenanlage des Max-Planck-Instituts und Anpassung der Darstellung an den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel in der Gemarkung Effelsberg zur länder- und gemeindeübergreifenden planungsrechtlichen Sicherung der Teleskop- und Forschungsanlage

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: SO, Zweckbestimmung „Radioteleskop, Forschung und Wissenschaft“

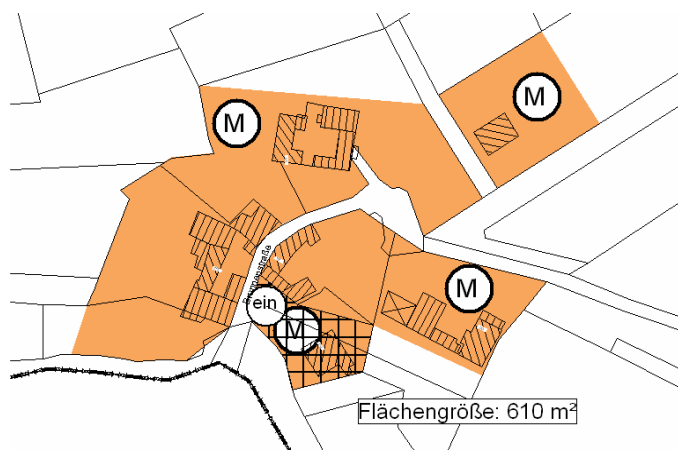


OG Kirchsahr, Flur 1, Fläche Nr. 10

(OT Hürnig, Brunnenstraße)

(gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 03.03.2009)

Einbeziehung von (1978 genehmigtem) Bestand in die Mischbaufläche zur planungsrechtlichen Sicherung und städtebaulichen Abrundung des Ortsteils nach Süden:



Der bebaute Bereich des Grundstückes ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, das Gebäude fügt sich, wie aus dem nachfolgenden Luftbild ersichtlich, vollständig in den vorhandenen Ortsteil ein. Zwar sollen in den kleinen Ortsteilen keine neuen Bauflächen mehr ausgewiesen werden, hier handelt es sich jedoch um eine Einbeziehung im Sinne der Klarstellung, die auch aus Gründen der Gleichbehandlung in beitragsrechtlicher Hinsicht erforderlich ist.



Ergebnis der Umweltprüfung (UP):

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht S. 200 f.).

Erschließung:

Die Fläche ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung bereits vorhanden.