

3.3 Ortsgemeinde Berg

Die Ortsgemeinde besteht aus den 6 Ortsteilen: Berg, Freisheim, Krälingen, Häselingen, Vellen und Vischel. Sie ist hervorgegangen aus der Herrschaft Vischel mit Berg, Häselingen, Krälingen, Vellen, Vischel und den Höfen Spring, Tungenburg und Weißenrath. Vorübergehend gehörten weitere Bereiche zur Großgemeinde Berg, die ihren jetzigen Zuschnitt im Rahmen der Gebietsreform 1969 erhielt.

3.3.1 Übergeordnete Planungen

Regionaler Raumordnungsplan:

Im Folgenden sind die für die Ortsgemeinde Berg 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 Berg	Ergänzende Bemerkungen
Raumstruktur	Strukturraumtyp:	4	
	Niedrige Zentren- erreichbarkeit:	---	
Zuordnung/ Betroffenheit	Vorrang /Vorbehalt Arten- u. Biotopschutz	X	Bereich des Vischeltals
	Vorrang /Vorbehalt Landwirtschaft	X	Punktuell westlich der K 31 zwischen Vellen und Freisheim Zwischen Berg u. Freisheim, östlich von Krälingen, nördlich von Häselingen sowie zwischen Krälingen und Vellen
	Vorbehalt Erholung	---	
	Erholungsraum	X	Flächendeckend
	Regionaler Grünzug	---	
	Raum f. bes. Schutz des Landschaftsbildes	X	Flächendeckend mit Ausnahme der Bereiche östlich des Vischeltals
	Natura 2000: FFH- Gebiet		Siehe Karte 1 Schutzgebiete – Planung zum Landschaftsplan: mittlerer und südöstlicher Teil des Gemeindegebietes = VSG
	Natura 2000: Vogelschutzgebiet		
Funktions- zuweisung	Funktion Gewerbe	---	
	Funktion Landwirtschaft	X	Dies bezieht sich mehr auf Prägung als auf Zahl der Betriebe, die von 46 im Jahr 1987 auf 17 im Jahr 2005 zurückgegangen ist. Im gleichen Zeitraum stieg die landwirtschaftlich genutzte Fläche von 340 auf 380 ha
	Funktion Erholung*	---	

2 = verdichtet

3 = ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

4 = ländl. dünn besiedelt

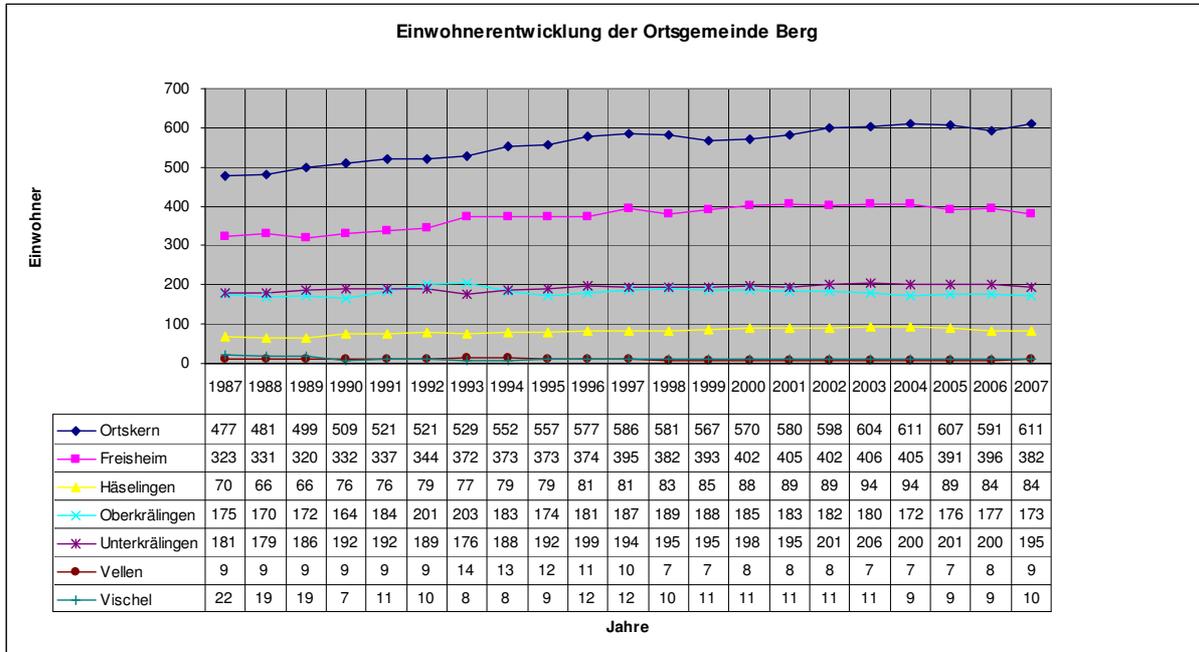
* gemäß Kurortgesetz

Leitbild der Verbandsgemeinde Altenahr:

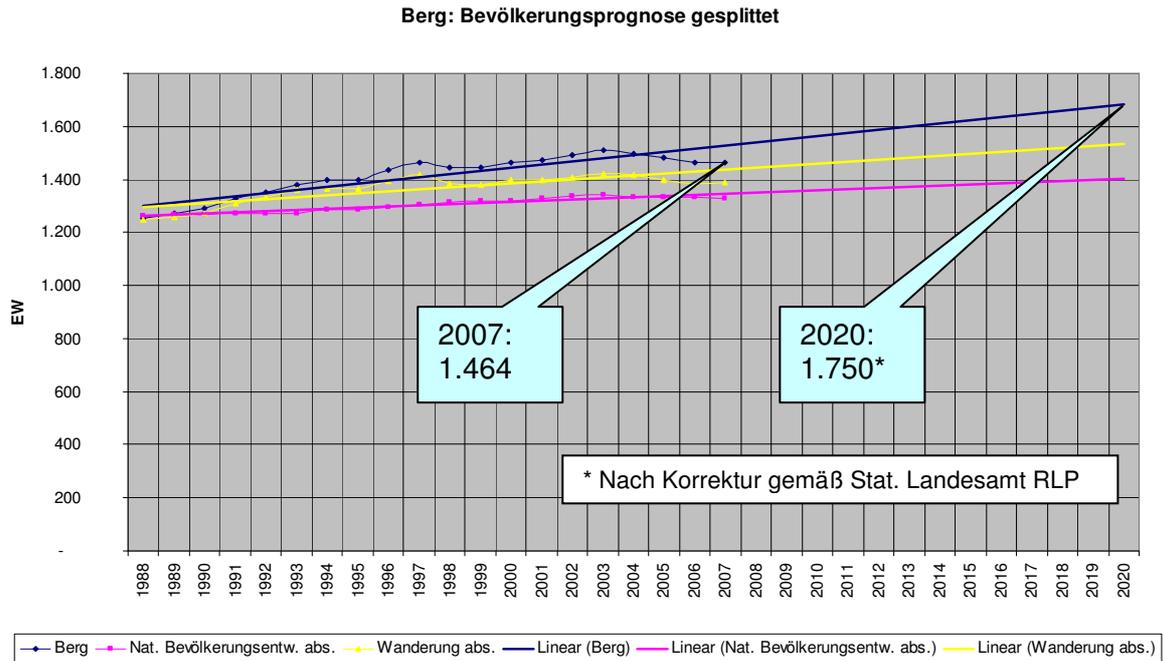
Im Gegensatz zu den Ahrtalgemeinden, die neben der topographischen Einschränkung gleichzeitig auch starken Restriktionen aus dem Bereich Natur- und Landschaftsschutz unterworfen sind, bestehen hier potentielle Entwicklungsmöglichkeiten, die dazu geführt haben, dass u.a. Berg gemäß Leitbild der Verbandsgemeinde Altenahr als Entlastungsort für das Grundzentrum dienen soll.

Entscheidend für diese verbandsgemeindeinterne Funktionszuweisung ist auch die günstige Lage der Ortsgemeinde zu den Arbeitsplatzschwerpunkten Rheinbach / Meckenheim bzw. die relativ gute Verkehrsanbindung in Richtung der Oberzentren Bonn und Köln. Belegt wird diese Einschätzung auch durch die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre:

3.3.2. Einwohnerentwicklung:

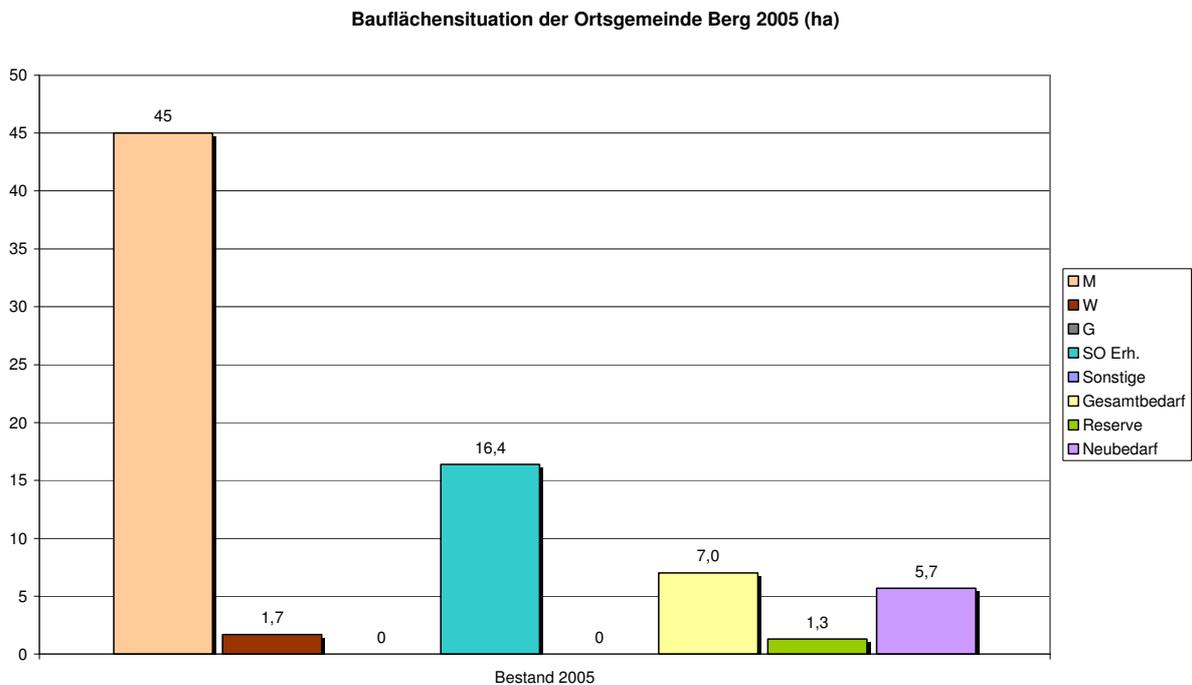


Während die Einwohnerentwicklung in den kleineren Ortsteilen von Berg stagniert bzw. leicht rückläufig ist, verzeichnet Berg seit Beginn der Aufzeichnung 1987 mehr oder weniger konstanten Zuwachs. Für die verhaltene Entwicklung der letzten Jahre kann auch die geringe Baulandreserve mit ursächlich sein.



Nach der Prognoseberechnung setzt sich der positive Trend sowohl bei der Wanderung als auch bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stetig fort. 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.

3.3.3 Bauflächensituation



Wohnbauflächenbedarf-Ortsgemeinde-Berg

1. → Einwohnerentwicklung:

Bestand 2004: → → **1498 EW**

Trendprognose 2020: → 1780 EW → Korrektur gem. Progn. Stat. LA für Kreis Ahrweiler (= -1,7%): → **1750 EW**

EW-Zuwachs bis 2020: → **252 EW** / 2,1% EWWVE = **120 WE**

¶

2. → Sanierungsbedarf:

1% der WE vor 1918 pro Jahr

Geschätzt **10%** der insgesamt **659 WE = 66 WE** x 1% x 16 Jahre = **10 WE**

¶

3. → Wohlstandsnachfrage:

Veränderung von 2,1 EWWVE 2004 zu geschätzt 1,9 EWWVE in 2020:

(EW 2020) **1750** / 1,9 = **921 WE** → (Anz. WE bei 2,1 EWWVE) **833 WE = 88 WE**

¶

SUMME 1.-3.: → 218 WE bei 1,3 WE/Baumöglichkeit = 168 Baumöglichkeiten (BM)

Abzüglich Baulandreserven: → Baulücken: → gem. § 30 u. 33 BauGB: → **1 BM** x 80%* = **1 BM**

→ → → → → → → → gem. § 34 BauGB: → **97 BM** x 50%* = **48 BM**

Bedarf: → → 168 BM - 49 BM = 119 BM = ca. 7,0 ha Bruttobauland**

¶

Baulandreserven: Berg, Steinbusch → → 0,8 ha M-Fläche

→ → → Freish., K 31 → → 0,5 ha M-Fläche

→ → → → → → → → 1,3 ha M-Fläche (frei disponibel)

Neubedarf: 5,7 ha

* Berechnung gem. dem Landesplanerischer Stellungnahme

** bei 100% Baulandreserven 450 m² Grundstücksgröße und 30% Erschließungsrate

¶

VGW 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.

3.3.4 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).

		BERG (Rechnerischer Bedarf: 5,7 ha)	FNP-Flächen (ha)					
			M	W	G	SO	Sonstige	Summe M+W:
		Bestand 2005	45	1,7	0	16,4		46,7
Lfd. Nr.	Vorschlag	Änderungen mit Bezeichnung:						
		Berg:						
(1)	OG	(entfällt gem. Beschluss VG-Rat v. 03.03.09)						
1a	OG	Zusätzl. Fl. Erweiterung Sportplatz					0,33 (Grünfläche)	
1b	OG	Zusätzl. Fl. Hellental	0,02					
1c	OG/VGV	Zusätzl. Fl. Hilberather Weg	0,41					
1d	OG/VGV	Einbez. Steinbusch				0,3		
1e	OG/VGV	Herausnahme Steinbusch				-0,23		
2	OG/VGV	Zusätzl. Fl. Wilgenberg	0,17					
2a	OG	Umwandl. Wilgenberg	0,46			-0,46		
2b	OG	Herausn. Wilgenberg u. Altes Örtchen				-2,58		
2c	OG	Umwandl. DGH Berg	-0,07				0,07 (Gemeinbedarf)	
3	OG/VGV	Einbeziehung Satzung Kirchweg	0,19					
		Freisheim:						
4	OG/VGV	Einbez. Zw. Kuhgasse u. Markusstr.	0,4					
5	OG/VGV	Einbez. Markusstr. Nördl. Seite	0,2					
6	OG/VGV	Zusätzl. Fl. Südl. Markusstr.	1,31					
7	OG/VGV	Einbez. Hinter KiGa	0,06					
8	OG/VGV	Herausn. K 31	-0,52					
9	OG/VGV	Einbez. Satzg. Im Auel	0,1					
10	OG	Zusätzl. Fl. Im Auel	0,19					
10a	OG	Zusätzl. Fl. „Im Acker“	0,26					
11	OG/VGV	Einbez. Am Eicherbusch	0,1					
		Krälingen:						
12	OG/VGV	Einbez. Sportplatzweg	0,17					
13	VGV	Umwandl. Schule	-0,25				0,25 (Gemeinbedarf)	
14	VGV	Umwandl. Hasenberg	0,4			-0,4		
14a	VGV	Umwandl. Friedhof (Zusätzl.)	0,15				-0,15 (Friedhof)	

		BERG	FNP-Flächen (ha)					
			M	W	G	SO	Sonstige	Summe M+W:
		Bestand 2005	45	1,7	0	16,4		46,7 ha
		Vellen:						
15	VG	Einbez. Best.	0,02					
		Saldo:	3,77	0	0	-3,37		+ 3,77 ha
		Einbeziehung:	1,24	0	0	0,3		1,24
		Herausnahme:	-0,52	0	0	-2,81		- 0,52
		Zusätzl. Fläche:	2,36	0	0	0		2,36
		Planungsstand Mai 2009:	48,77	1,7	0	13,03		50,47 ha

OG Berg, OT Berg, Fläche Nr. 1 (Hilberather Straße)

(entfällt gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 03.03.2009)

Herausnahme Mischbaufläche „Auf dem Steinbusch“

Bisherige Darstellung: M Künftige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft

Siehe hierzu auch Planausschnitt auf Seite 9 sowie Begründungen zu den Flächen 1c und 2 (Seite 8 ff.).

Ursprünglich war die Herausnahme der Mischbaufläche vorgesehen, da nach Wechsel des Grundstückseigentümers das Bebauungsplanverfahren (vorhabenbez. B-Plan) durch den Vorhabenträger nicht weitergeführt wurde. Ausweisungen an anderer Stelle (siehe Fläche Nr. 2) sollten die Fläche kompensieren.

Nachdem seitens des Vorhabenträgers und der Ortsgemeinde die Bereitschaft zur Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens erklärt wurde und sich gleichzeitig schwerwiegende Gründe gegen eine Bebauung der Fläche Nr. 2 ergeben haben, soll nun auf die Herausnahme der Fläche Nr. 1 verzichtet werden.

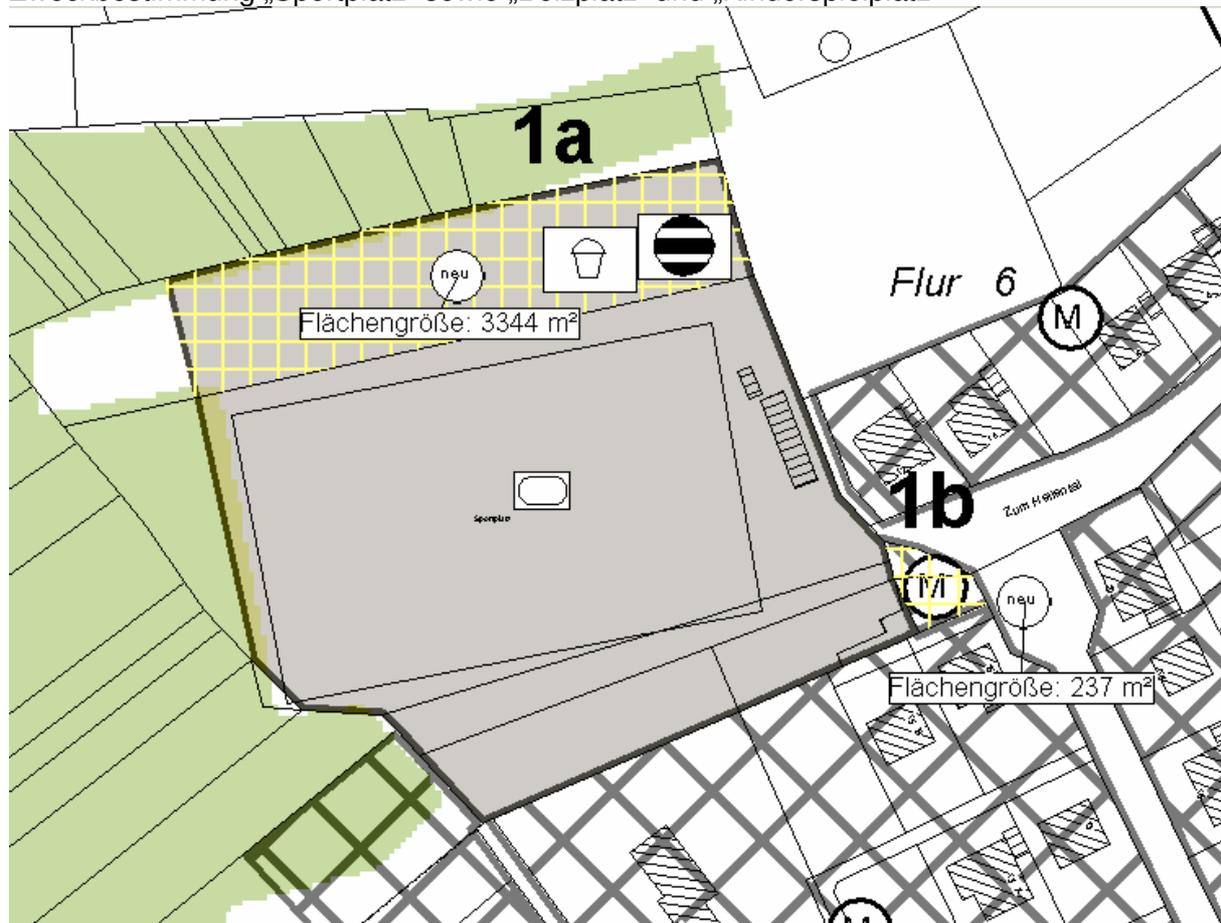
Sie wird Teil der Gesamtkonzeption zwischen Hilberather Weg und dem Wirtschaftsweg „Auf dem Steinbusch“, die schon von der Kreisverwaltung Ahrweiler im Rahmen ihres Entwicklungskonzeptes für die Ortsgemeinde Berg vorgezeichnet wurde.

OG Berg, OT Berg, Flächen Nr. 1a und 1b (Straße „Zum Hellental“)

(gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 07.04.2008)

1a Zusätzliche Fläche

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft Künftige Darstellung: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie „Bolzplatz“ und „Kinderspielplatz“



Der Ortsteil Berg verfügt bisher nicht über einen Bolzplatz bzw. einen Kinderspielplatz für ältere Kinder. Durch entsprechenden Flächenerwerb im Zusammenhang mit dem bestehenden Sportplatz wird die Ortsgemeinde nun in die Lage versetzt, beide Einrichtungen an einem funktional integrierten Standort neu anzulegen. Die Erschließung erfolgt über den

bestehenden Sportplatz. Da es sich auch bei der künftigen Nutzung um Grünfläche handelt, ist nicht davon auszugehen, dass Belange der Raumordnung bzw. des Natur- und Landschaftsschutzes wesentlich beeinträchtigt werden. Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen. Die Kompensation des potentiellen Eingriffes ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach entsprechender Bilanzierung in Form geeigneter Maßnahmen festzusetzen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist vertretbar, wenn die durch die Nutzungsintensivierung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und kompensiert werden (siehe Umweltbericht, Seite 70 f.).

Erschließung:

Das Gelände ist über die Straße „Zum Hellental“ und das Sportplatzgelände erschlossen. Ggf. muss ein zusätzlicher Fußweg zum Spielgelände auf der gemeindeeigenen Parzelle geschaffen werden, um ein Überqueren des Spielfeldes zu vermeiden.

1b Zusätzliche Fläche

Bisherige Darstellung: Verkehrsfläche

Künftige Darstellung: Mischbaufläche

Es handelt sich um eine Fläche, die vermeintlich für die Herstellung der Erschließungsstraße „Zum Hellental“ benötigt wurde und seit längerem brach liegt. Durch die Umwandlung in Mischbaufläche wird die Ortsgemeinde in die Lage versetzt, im Bedarfsfall an integriertem Standort eine kleinere bauliche Anlage für Belange der Ortsgemeinde zu errichten. Die Fläche ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bzw. Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht, Seite 72 f.).

Erschließung:

Das Gelände ist über die Straße „Zum Hellental“ an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

OG Berg, OT Berg, Fläche Nr. 1c (Hilberather Straße)

(Neu gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 03.03.2009)

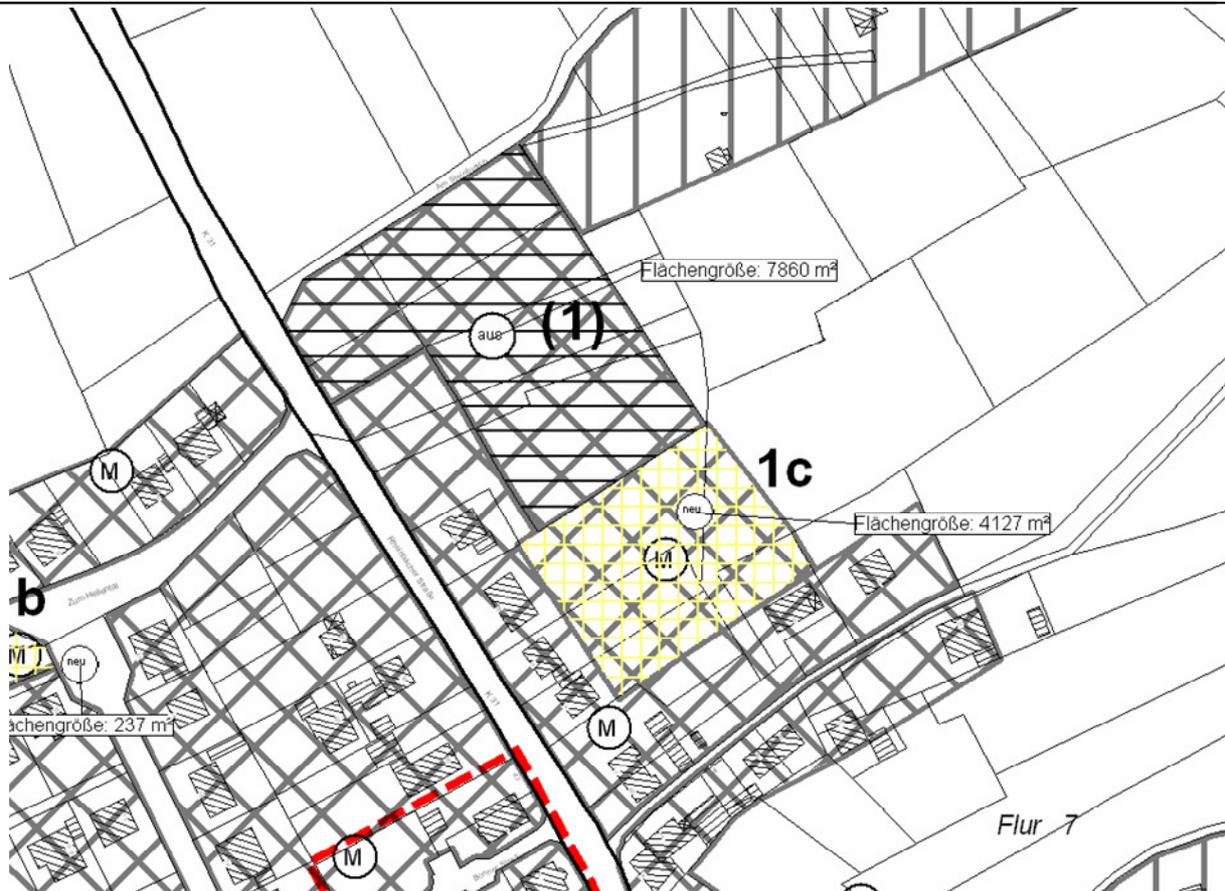
Zusätzliche Baufläche zur Ergänzung der Fläche Nr. 1

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft Künftige Darstellung: M

Um annähernd die entfallende Baufläche Nr. 2 kompensieren zu können, soll die Fläche Nr. 1 beibehalten und nach Süden erweitert werden (Fläche Nr. 1c). Damit kann u.a. der Hilberather Weg in das Erschließungskonzept für die Gesamtfläche mit eingebunden werden.

Die Flächenausweisung führt zu einer kompakten Abrundung der Ortslage in nordöstlicher Richtung und entspricht gleichzeitig dem von der Kreisverwaltung Ahrweiler erarbeiteten Entwicklungskonzept für den Ortsteil Berg und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die entfallende Fläche (- 1,4 ha) wird durch die Flächen 1 und 1c mit zusammen annähernd 1,2 ha wieder erreicht:



Es handelt sich größtenteils um durch die Bebauung geprägte (Garten-) Flächen bzw. Grünland, deren Bebauung keinen wesentlichen Eingriff in das Landschaftsbild verursachen dürfte.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Wohnbaufläche ist vertretbar, sofern eine landschaftsgerechte Eingrünung am Ortsrand mit Schwerpunkt „Großgrün“ erfolgt, die gleichzeitig als Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe dienen kann (siehe Umweltbericht, Seite 74 f.).

Erschließung:

Die Erschließung muss gemäß der bisherigen Abstimmung mit dem Landesbetrieb über einen neu zu schaffenden Knotenpunkt mit der Kreisstraße 31 zentral erfolgen und auch die Erschließung des Wochenendhausgebietes mit beinhalten.

Zur Fläche 1 liegt eine landesplanerische Stellungnahme vom 29.04.1999 (Az.: Z05-LP-FNP-6) vor, die eine Ausdehnung der Fläche 1 im Sinne der jetzigen Fläche 1c empfiehlt.

OG Berg, OT Berg, Flächen Nr. 1d und 1e (Wochenendhausgebiet „Am Steinbusch“)
(Neu gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 03.03.2009)

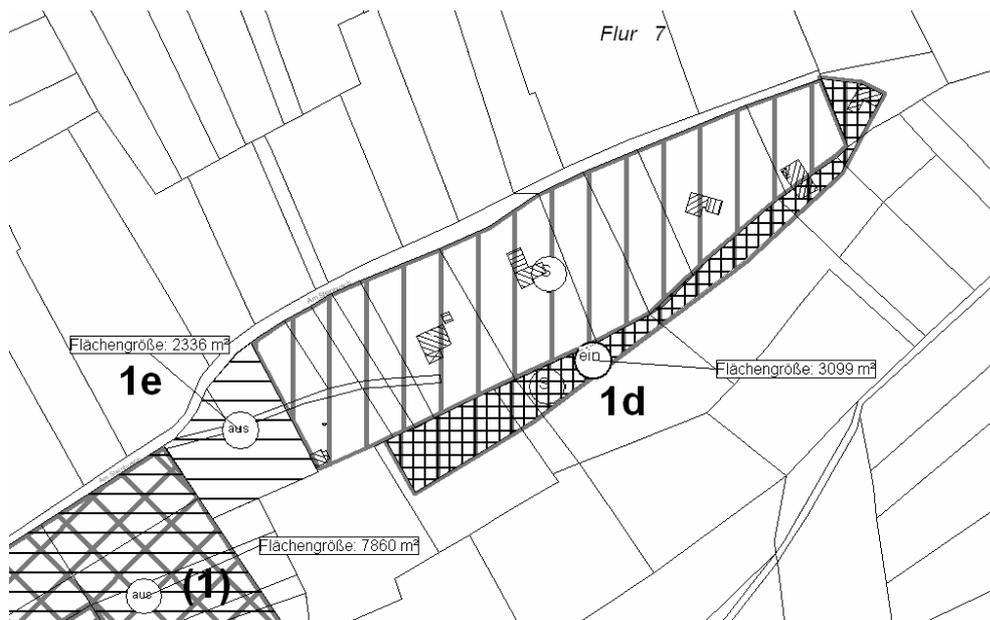
1d Einbeziehung von Bestand:

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft bzw. Wald Künftige Darstellung: SO

1e Herausnahme Sonderbaufläche „Am Steinbusch“

Bisherige Darstellung: SO Künftige Darstellung: Fläche für Wald

Im Zusammenhang mit der Wiederaufnahme der Planung im Bereich der Fläche Nr. 1 (siehe dort und Begründung zu Fläche 2) wird auch eine Neuordnung der Sonderbaufläche „Erholung“ im Sinne des Gebietes „Am Wilgenberg“ (Flächen Nr. 2a und 2b) angestrebt: Am Gebietsrand gelegene, bislang baulich nicht genutzte Flächen sollen zugunsten einer Darstellung als Fläche für Wald bzw. Landwirtschaft herausgenommen, bislang bestehende, von der SO-Darstellung nicht erfasste bauliche Anlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den Sonderbauflächen sollen einbezogen werden. Auf diese Weise entspricht die in etwa gleich groß bleibende SO-Fläche dann der tatsächlichen Nutzung und weist eine deutliche Grünzäsur zur Mischbaufläche hin auf, die langfristig ein Zusammenwachsen der verschiedenen Nutzungen, also eine „schleichende“ Umwandlung der Wochenend- in Wohnnutzung, verhindern soll.



Umweltrelevante Vorgaben übergeordneter Planungen:

Landesentwicklungsprogramm IV: Erholung und Tourismus

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald: Erholungsraum, Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes

Planung vernetzter Biotopsysteme: Übrige Wälder und Forste (nicht in Biotopkartierung erfasst, nicht vernetzungsrelevant))

Schutzregime der Natura-2000-Flächen sind nicht betroffen:

Entfernung zum Vogelschutzgebiet: > 500 m

Entfernung zum FFH-Gebiet: > 1.000 m

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch Waldbestand (vorwiegend Kiefer) mit extensiver Bebauung (Wochenendhäuser und spezifische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Grillhütten, Pools). Die Grundstücke sind stark eingegrünt und durchgrünt. Angrenzend findet sich, wie im gesamten Ortsumfeld von Berg, Grünlandnutzung.

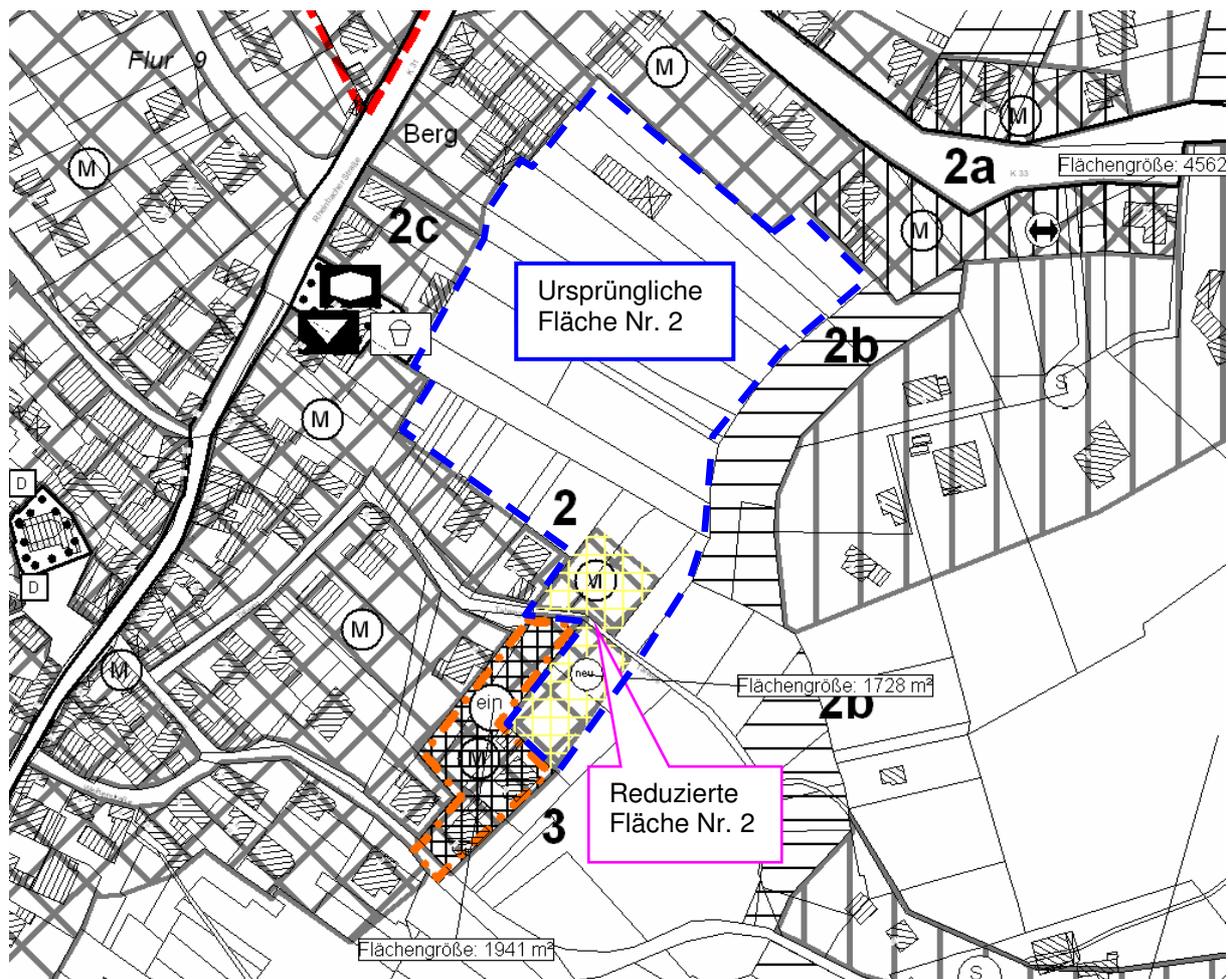
Aufgrund der vorhandenen starken, waldartigen Eingrünung, die in der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen erhalten und gesichert werden soll, ist mit der Erweiterung der Sonderbaufläche (1d) kein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild verbunden.

Erschließung:

Die Erschließung besteht derzeit über den vorhandenen Wirtschaftsweg, soll jedoch im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für die Fläche Nr. 1 mit deren Erschließung in einem Knotenpunkt mit der überörtlichen Straße (K 31) zusammengefasst werden.

2 Zusätzliche Fläche „Am Wilgenberg“

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft Künftige Darstellung: M



Künftige Planung (ohne Maßstab)

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 2: Wilgenberg (1,6 ha)

Sofern im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine den Erfordernissen an eine harmonische und landschaftsästhetische Einbindung festgesetzt wird, kann noch von einer Konformität mit den Anforderungen des Regionalplans hinsichtlich des Landschaftsbildschutzes in diesem Teilraum ausgegangen werden. Die Auswirkungen und die abzuleitenden Maßnahmen sind dabei in der Begründung zu dokumentieren. ...

Dabei ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass aufgrund der neu zu erfolgenden Grundstückszuschnitte und den sonstigen Festsetzungen der Entwicklung einer gemischten Nutzung hinreichend und substantiell Raum eingeräumt wird.

Sofern die vorgenannten Maßgaben berücksichtigt werden, kann der beabsichtigten Mischbauflächenausweisung zugestimmt werden.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Wohnbaufläche ist bedenklich (siehe Umweltbericht, Seite 76 f.). Als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden die Erhaltung der Obstwiesen, die Wahrung eines deutlichen Abstandes zum Siefen sowie eine Verkleinerung der Planfläche angeführt.

Ergebnis der Landschaftsbildanalyse:

„Die durch die Planänderung zu erwartende Landschaftsbildbeeinträchtigung wird auf Grund der mittleren Empfindlichkeit (6 Punkte) gegenüber Eingriffen als ausgleichbar angesehen. Ein hoher Aufwand zur landschaftlichen Einbindung des Mischgebietes ist dennoch erforderlich.“(siehe Umweltbericht, Seite 78 ff.)

Ursprünglich sollten durch Ausweisung der Fläche Nr. 2

- die im Bereich der Fläche Nr. 1 entfallende Mischbaufläche kompensiert und
- Bauflächen im Rahmen der Entlastungsfunktion Bergs für den zentralen Ort Altenahr geschaffen werden.

Die Fläche Nr. 3 wird aufgrund einer rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im Beteiligungsverfahren sind jedoch umweltrechtliche sowie auch von anderer Seite schwerwiegende Bedenken gegen die Ausweisung der Fläche Nr. 2 vorgetragen worden:

Im Falle der Realisierung würde ein bestehender Schreinereibetrieb in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeit durch die heranrückende (Wohn-) Bebauung existentiell eingeschränkt.

Die Anwendung des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz, der für Tischlereien und Schreinereien einen Abstand von mindestens 100 m vorsieht, würde ca. 85 % der Fläche Nr. 2 ausklammern.

Damit wäre eine Umsetzung der Planung (wenn überhaupt) nur mit Hilfe kostenintensiver Gutachten und – daraus resultierend – aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen möglich.

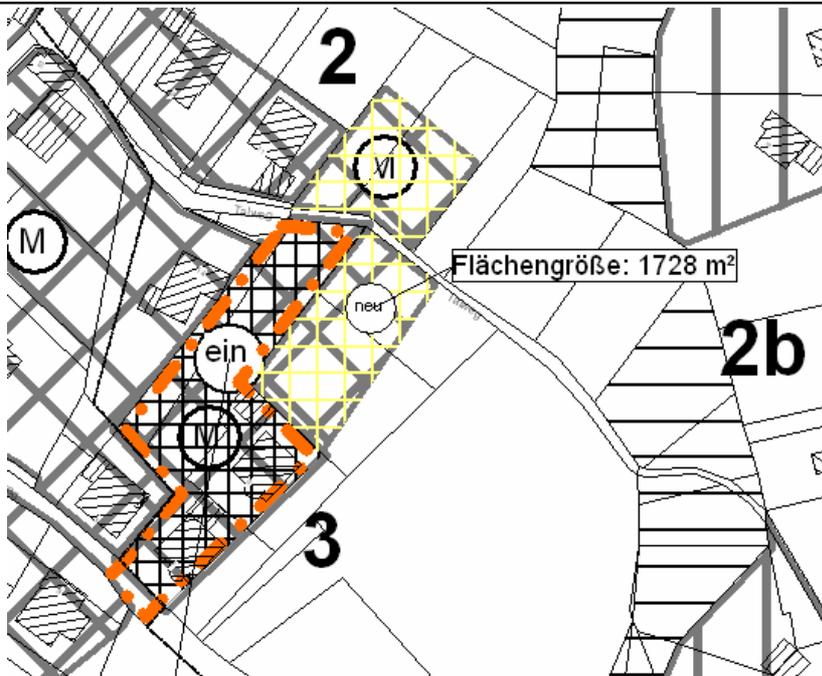
Während den umweltrechtlichen Belangen durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung genügt werden kann, sind durch den bestehenden Schreinereibetrieb die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nur noch eingeschränkt bzw. mit hohem Kostenaufwand zu erfüllen.

Daher soll mit Ausnahme einer kleinen Fläche am „Talweg“ auf die Ausweisung der Mischbaufläche Nr. 2 verzichtet werden. Die Flächen 2a, 2b und 2c sind von der Reduzierung nicht betroffen.

Da sich im Gegenzug eine Realisierungsmöglichkeit für die Fläche Nr. 1 andeutet, soll auf deren Herausnahme verzichtet werden (siehe dortige Begründung).

Die verbleibende Fläche am Ende der bestehenden Erschließungsstraße Talweg rundet die gegenüberliegende, durch eine rechtsverbindliche Ergänzungssatzung planungsrechtlich bereits gesicherte Baufläche städtebaulich ab und definiert den östlichen Ortsrand von Berg zu dem angrenzenden Siefen hin.

Die Größe der Fläche 2 reduziert sich damit von ca. 1,6 ha auf 0,18 ha (= - 1,42 ha) Aufgrund der verbleibenden Fläche kann der „Talweg“ städtebaulich abgeschlossen und durch Anlegen einer Wendemöglichkeit auch funktional aufgewertet werden.



OG Berg, OT Berg, Fläche Nr. 3 (Talweg)

3 Einbeziehung Bestand gemäß rechtsverbindlicher Ergänzungssatzung

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft Künftige Darstellung: M

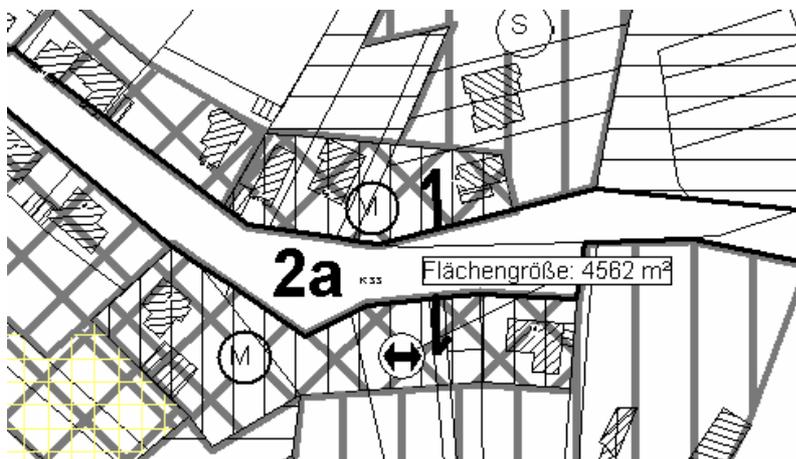
(Planausschnitt: s.o.) Es handelt sich um die nachrichtliche Darstellung der im Innenbereich gelegenen Baufläche gemäß rechtsverbindlicher Ergänzungssatzung. Zusammen mit der Fläche Nr. 2 wird so der östliche Ortsrand von Berg städtebaulich gefasst und planungsrechtlich gesichert.

OG Berg, OT Freisheim, Flächen Nr. 2a und 2b (Wochenendhausgebiete „Wilgenberg“ und „Am alten Örtchen“)

(gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 07.04.2008)

2a: Bauflächenänderung der ortsnahen Grundstücke des Wochenendhausgebietes „Wilgenberg“ Bisherige Darstellung: SO Künftige Darstellung: Mischbaufläche

Die beantragte Umwandlung von SO Wochenendhausgebiet in Mischbaufläche empfiehlt sich für die unmittelbar in Ortsnähe an der K 33 gelegenen Grundstücke, die auch von ihrer Struktur und dem optischen Eindruck her dem angrenzenden Innenbereich entsprechen (Haus-Nr. 17, 19 und 1 sowie 8, (10 - noch unbebaut) und 12. Die extensiv bebauten, rückwärtigen Grundstücke dagegen sollten ihrem Charakter gemäß weiterhin als Wochenendhausgebiet dargestellt bleiben.



2b: Herausnahme Sonderbaufläche „Wilgenberg“ und „Am alten Örtchen“

Bisherige Darstellung: SO **Künftige Darstellung:** Fläche für Landwirtschaft bzw. Wald

Flächengröße: ca. 25.760 m²

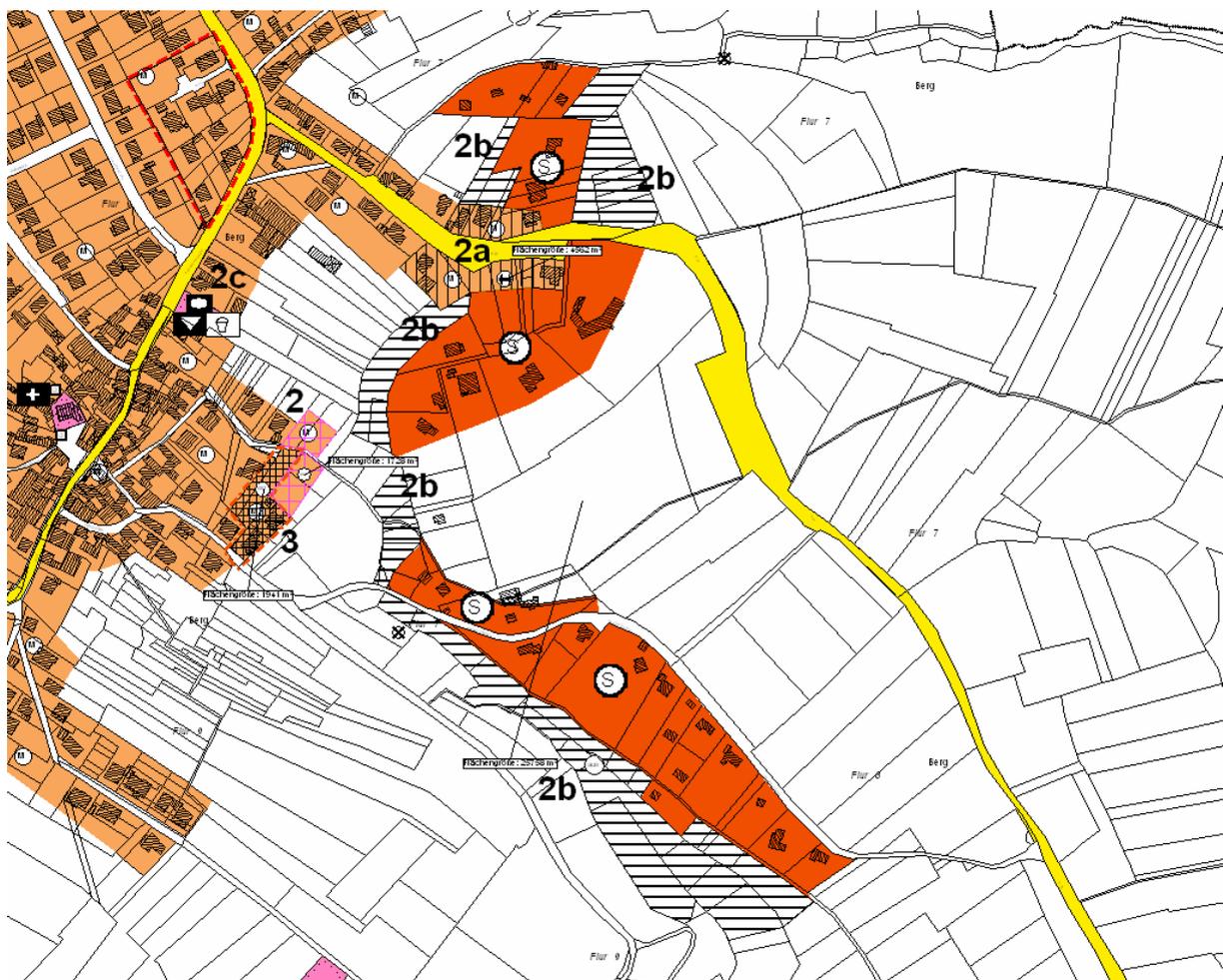
Auf Vorschlag der Ortsgemeinde Berg und nach eingehender Beratung und Abwägung der zu Fläche Nr. 2 vorgetragenen Anregungen und Bedenken hat der Verbandsgemeinderat am 07.04.2008 beschlossen:

Die Wochenendhausgebiete „Wilgenberg“ und „Am alten Örtchen“ sollen auf die bebauten Grundstücke reduziert werden, die herausgenommenen Flächen als Fläche für Landwirtschaft bzw. Wald dargestellt werden. Der ortsnahe Bereich des „Wilgenberg“ wird als Mischbaufläche dargestellt (siehe unter 2a).

Die unbebauten Flächen innerhalb der Sonderbaufläche sind dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Erteilung von Baugenehmigungen für neue Vorhaben ist demnach nicht zu erwarten, Ansprüche und damit evt. Schadensersatzforderungen konnten nicht erwachsen. Die Flächenreduzierung trägt durch die Herausnahme potentieller Eingriffsfläche erheblich zur planerischen Konfliktbewältigung bei und verbessert die landschaftliche Einbindung der Fläche Nr. 2 (Mischbaufläche) durch nachhaltige Sicherung bzw. Freihaltung des Siefen. Damit wird u.a. den vorgetragenen Anregungen zum Thema Landschaftsbild entsprochen. Weitere Maßnahmen zur planerischen Konfliktbewältigung sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Die Herausnahme der Bauflächen hat keinen Eingriff zur Folge, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

Auch auf die derzeitige Erschließungssituation wirkt sich die Herausnahme nicht negativ aus.



OG Berg, OT Freisheim, Fläche Nr. 2c (Alte Schule)

(gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 07.04.2008)

Bauflächenänderung:

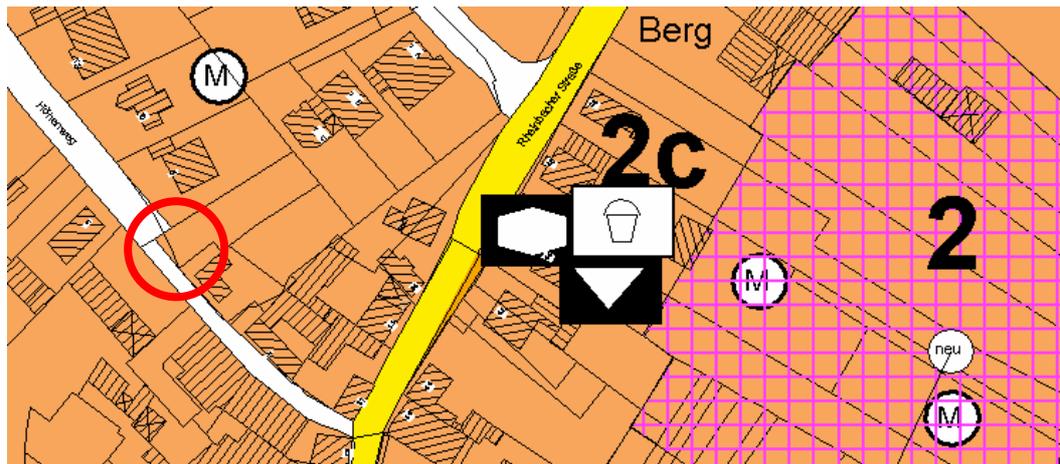
Bisher: **Mischbaufläche**

Künftig: **Fläche für Gemeinbedarf** mit Zweckbestimmung: „Soziale Einrichtung“,

Flächengröße: 744 m²

kulturelle Einrichtung und (Klein-) Kinderspielplatz

Darstellung der „alten Schule“ in der Rheinbacher Straße nach Herrichtung als Dorfgemeinschaftshaus (Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung: Einrichtung für soziale und kulturelle Zwecke) mit neu angelegtem Kleinkinder-Spielplatz. Im Gegenzug entfällt die Spielplatzdarstellung im Höhenweg (an Stelle des roten Kreises im nachfolgenden Plan).



Die Darstellung der Zweckbestimmung der bereits vorhandenen baulichen Anlage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB hat keinen Eingriff zur Folge, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

Auch auf die derzeitige Erschließungssituation wirkt sich die Darstellung nicht aus.

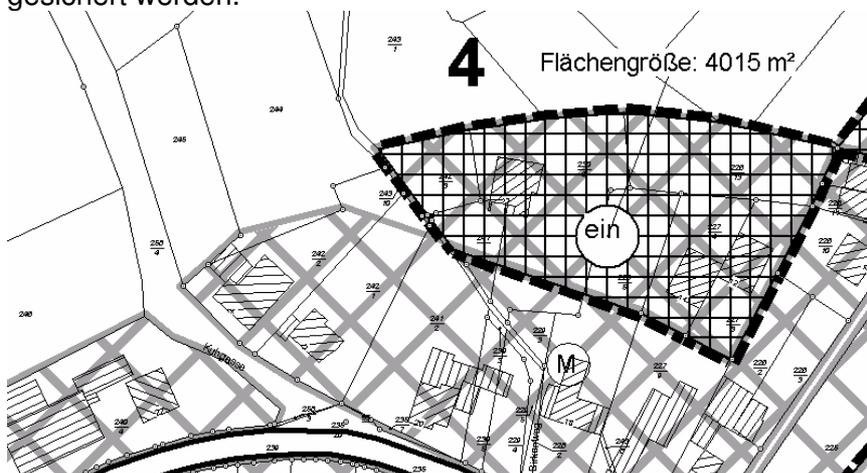
→ OG Berg, OT Berg, Fläche 3: siehe Seite 12 f.!

OG Berg, OT Freisheim, Fläche Nr. 4 (Nördl. Ortsrand)

Einbeziehung von genehmigtem Bestand zwischen Kuhgasse und Markusstraße

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft Künftige Darstellung: M

Die Erschließung erfolgt über private Zuwegung, der Bestand soll planungsrechtlich gesichert werden.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 4: Nördlicher Ortsrand (0,4 ha)

Aus Gründen der Klarstellung dieses Aspektes sollte die nördliche Plangebietsgrenze daher auf den vorhandenen Bestand zurückgenommen werden bzw. in der Begründung auf diesen Aspekt vertieft eingegangen werden um evtl. Entwicklungsoptionen nachdrücklich auszuschließen.

Der nachfolgende Planausschnitt belegt eindeutig, dass der Bereich der Einbeziehung im Gegensatz zu den angrenzenden Flächen eindeutig stark durch die vorhandene Bebauung geprägt ist.

Nach Luftbildauswertung sind die für eine Nachverdichtung in Frage kommenden Bereiche eindeutig dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Sofern die Erschließung über bestehende Einrichtungen gesichert werden kann, wäre demnach auch ohne Einbeziehung in die Mischbaufläche eine Nachverdichtung (in geringem Umfang) möglich.

Es ist zu erwarten, dass die für den Bürger in der Örtlichkeit nachvollziehbare Abgrenzung der Ortslage eine hohe Akzeptanz bewirkt und somit dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient.



Ergebnis der Umweltprüfung:

Da es sich um Flächen im Innenbereich handelt, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Erschließung:

Die Erschließung für eine mögliche, geringe Nachverdichtung muss ggf. über die bestehenden Grundstücke erfolgen.

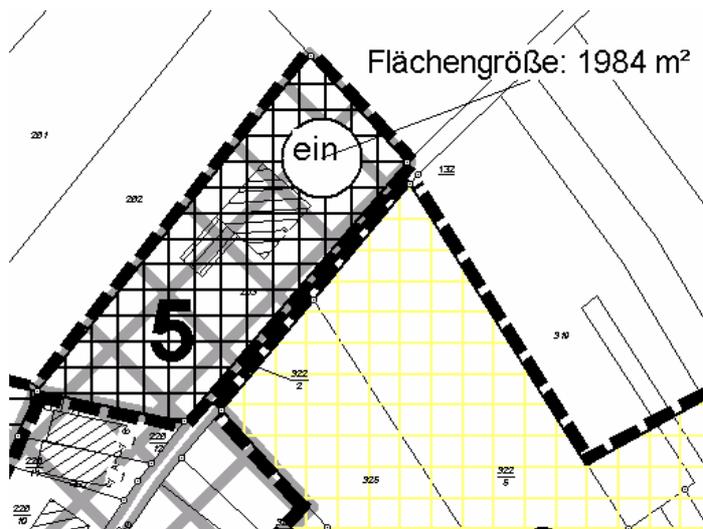
OG Berg, OT Freisheim - Fläche Nr. 5

(Markusstraße)

Einbeziehung von genehmigtem Bestand (ehem. privilegiertes Vorhaben) in der Markusstraße

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft Künftige Darstellung: M

Abschließende Abrundung des nordöstlichen Ortsrandes im Zusammenhang mit der Entwicklung der Fläche Nr. 6 und unter Ausnutzung des vorhandenen Kanalnetzes.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 5: Markusstraße (0,2 ha)

Die Flächenausweisung ist im Kontext mit der Neuausweisung der Fläche 6 sowie mit der Flächenrücknahme der Fläche 8 zu werten. ...

Insoweit kann auf die Ausführungen zur Fläche 6 verwiesen werden. Soweit die Fläche ebenfalls realisiert wird, kann die Ausweisung aus Sicht der Landesplanung als vertretbar gewertet werden.

Sollte sich jedoch im weiteren Verfahren ergeben, dass die Fläche 6 nicht realisierbar sein sollte, so halten wir ... eine Ausweisung dieses Bereichs trotz des vorhandenen Bestandes nicht mehr für vertretbar. In diesem Falle sollte die Fläche ihre bisherige Darstellung beibehalten.

OG Berg, OT Freisheim, Flächen Nr. 6 und 7 (Markusstr. / St.-Rochus-Str.)

6 Zusätzliche Baufläche

Bisher: Fl. f. Landwirtschaft Künftig: M

7 Einbeziehung von genehmigtem Bestand westl. des Kindergartens

Bisher: Fläche f. Landwirtschaft Künftige Darstellung: M

Die Baufläche Nr. 7 soll z.T. die entfallende Baufläche Nr. 8 kompensieren, aber auch zusätzliche Bauflächen am Entlastungsstandort Berg bereitstellen.

Die Erschließung soll dabei durch eine Verbindungsspanne zwischen Markus- und St.-Rochusstraße erfolgen. Ein Umlegungsverfahren wird erforderlich (vorzugsweise durch Entwicklungsträger), um die Grundstücke neu zu ordnen und dem Markt zur Verfügung stellen zu können. Der Entwurf ist an das Entwicklungskonzept der Kreisverwaltung Ahrweiler für den Ortsteil Freisheim angelehnt.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage zwischen zwei angebauten Straßen ist nur ein minimaler Eingriff in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild zu erwarten, der durch eine entsprechende Eingrünung mit Großgrün ausgeglichen werden kann. Aus dem Landschaftsplan ergeben sich keine Restriktionen, Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Die ordnungsgemäße Erschließung kann nur über eine neu einzurichtende Anbindung von der Kreisstraße 31 (St-Rochus-Str.) aus erfolgen, da die Markusstraße von ihrer Breite her nicht geeignet ist, zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Alternative Erschließungsmöglichkeiten bestehen nicht, da der Bereich im westlichen Teil bereits bebaut ist und keine für die Aufnahme einer Verkehrsstrasse geeigneten Lücken aufweist.

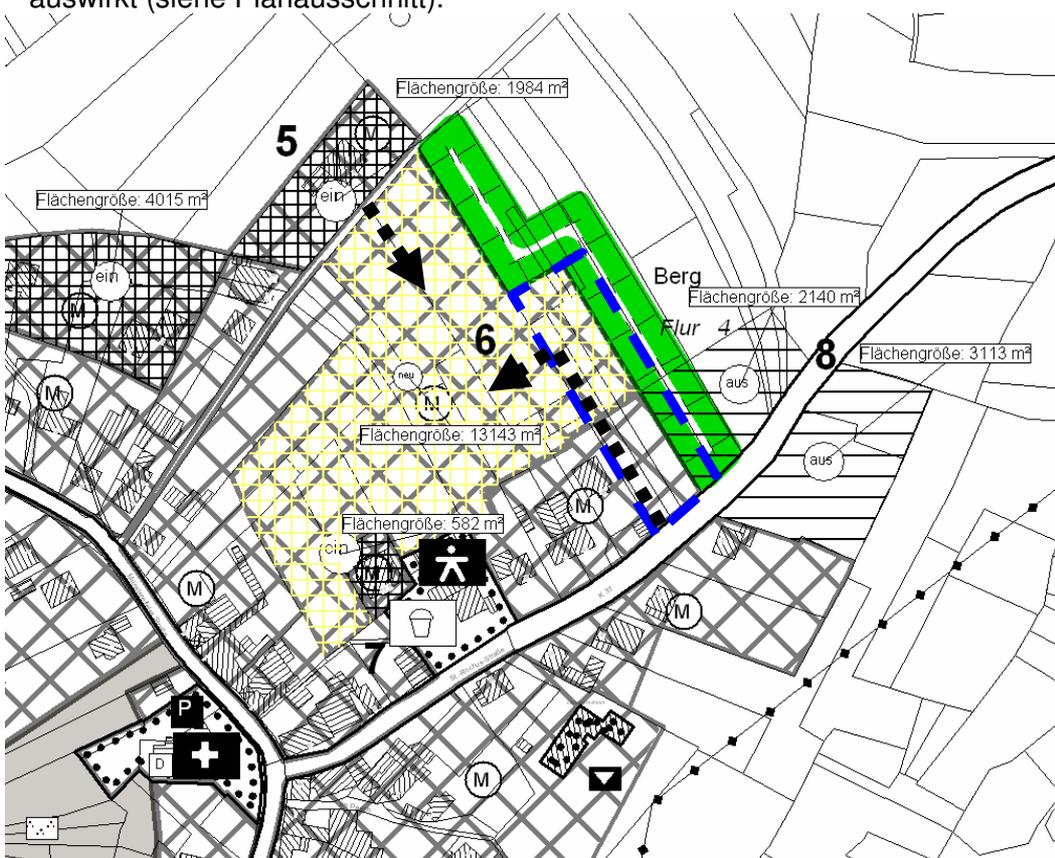
Um die Wirtschaftlichkeit der neuen Anbindung zu gewährleisten, soll sie auf beiden Seiten angebaut werden können, weshalb auf die nach der landesplanerischen Stellungnahme herauszunehmende Fläche nicht verzichtet werden kann.

Zudem wird im Zusammenhang mit der Fläche Nr. 8 (Herausnahme) der östliche Ortsrand von Berg abschließend so definiert, dass die Ortseinfahrt durch eine beidseitige Bebauung der K 31 eindeutig markiert wird.

Aus diesem Grund kann auch der landesplanerischen Stellungnahme zu Fläche Nr. 8 nicht in vollem Umfang gefolgt werden:

Der Abgrenzungsvorschlag lässt außer Acht, dass beidseitig der Kreisstraße 31 im behördenverbindlichen FNP bereits Mischbaufläche ausgewiesen ist (siehe Planausschnitt, hier: Fläche 8 –Herausnahme-):

Die von der Kreisverwaltung insgesamt zur Herausnahme vorgeschlagene Fläche (blau bzw. mit Strichlinie umrandet) ist – wie oben dargelegt - erforderlich, um von der Kreisstraße 31 aus eine geordnete Erschließung in das Plangebiet führen zu können, soll **unter Berücksichtigung der Stellungnahme jedoch auf die erforderliche Mindestbreite reduziert** werden. Damit ergibt sich beidseitig der K 31 ein Abschluss der Bebauung auf gleicher Höhe, was sich positiv auf die Gestaltung der Ortseinfahrt und des Ortsrandes auswirkt (siehe Planausschnitt).



Zur Begründung:

Die Markusstraße weist für die Übernahme einer Erschließungsfunktion für die Fläche 6 nicht die erforderliche Breite auf und kann aufgrund des Altbestandes auch nicht entsprechend verbreitert werden. Sie soll jedoch über die neue Trasse an die K 31 angebunden werden, um insbesondere für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge durch die Rundfahrmöglichkeit eine deutliche Verbesserung der aktuellen Situation zu erreichen. Aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen soll diese neue Straße (einseitig) angebaut werden. Die

Hausgärten ragen damit in die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und leisten so einen Teil der Eingrünung.

Es ergibt sich eine Bruttobaufläche von 1,3 ha, was gemäß der Wohnbauflächenberechnung und unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Freifläche des Kindergartens etwa 15 Baustellen bzw. ca. 40 Einwohnern entspricht. Diese Größenordnung kann als verträglich angesehen werden, zumal der Ortsteil Freisheim zwischen 1987 und 1997 einen Zuwachs 72 EW zu verzeichnen hatte. Dass die Einwohnerzahl anschließend auf hohem Niveau stabil blieb, ist u.a. auch durch die geringe Verfügbarkeit von Bauflächen auf dem freien Markt begründet.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 6: Markusstraße (1,4 ha)

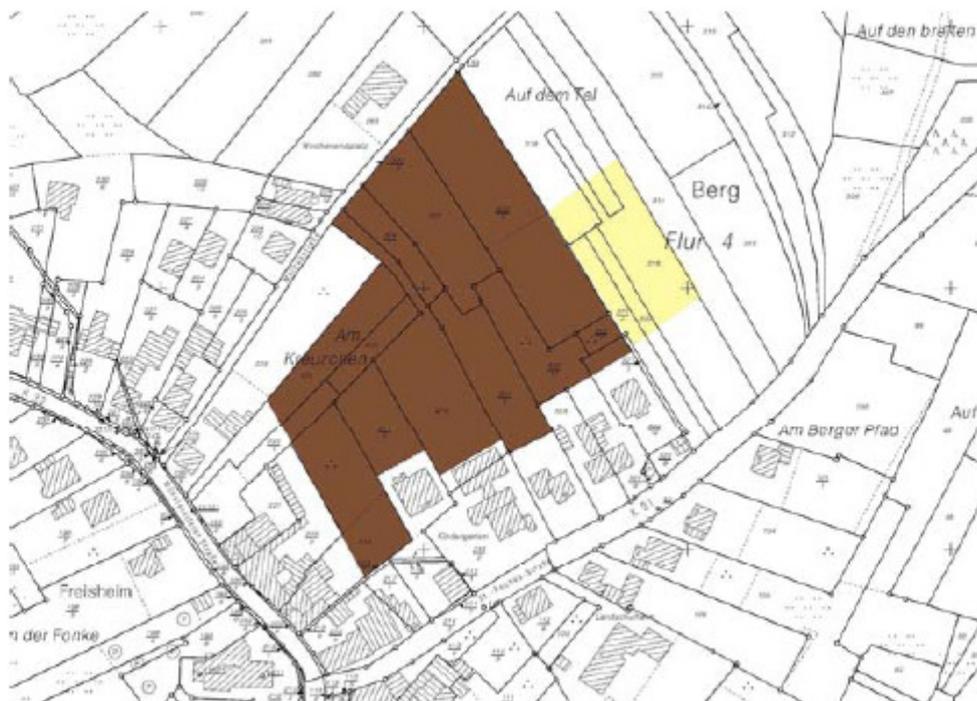


Abb. 3: städtebaulicher Abgrenzungsvorschlag Fläche Berg 6

Sofern im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine den Erfordernissen an eine harmonische und landschaftsästhetische Einbindung festgesetzt wird, kann daher grundsätzlich noch von einer Konformität mit den Anforderungen des Regionalplans hinsichtlich des Landschaftsbildschutzes in diesem Teilraum ausgegangen werden. Die Auswirkungen und die abzuleitenden Maßnahmen sind dabei in der Begründung zu dokumentieren.

Dies gilt nicht hinsichtlich des durch den Städtebau beanstandeten nord-östlichen Teil des Plangebietes. ... Vor diesem Hintergrund empfehlen wir die Ausweisung dieses, der Abbildung 3 zu entnehmenden (gelb markierten) Planbereichs im Zuge der weiteren Planung kritisch zu überprüfen.

... Dabei ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass aufgrund der neu zu erfolgenden Grundstückszuschnitte und den sonstigen Festsetzungen der Entwicklung einer gemischten Nutzung hinreichend und substantiell Raum eingeräumt wird.

Sofern die vorgenannten Maßgaben hinreichend berücksichtigt werden, kann der beabsichtigten Mischbauflächenausweisung zugestimmt werden.

Fläche 7: St.-Rochus-Straße (0,06 ha)

Demzufolge stimmen wir der Flächenausweisung landesplanerisch zu.

Ergebnis der Umweltprüfung (UP):

Die Ausweisung der Fläche ist dann bedingt vertretbar, wenn eine Eingrünung mit typischen Elementen der Kulturlandschaft auf ca. 25 m Länge entlang der Ostabgrenzung, ggf. auch außerhalb des geplanten Mischgebietes, erfolgt.

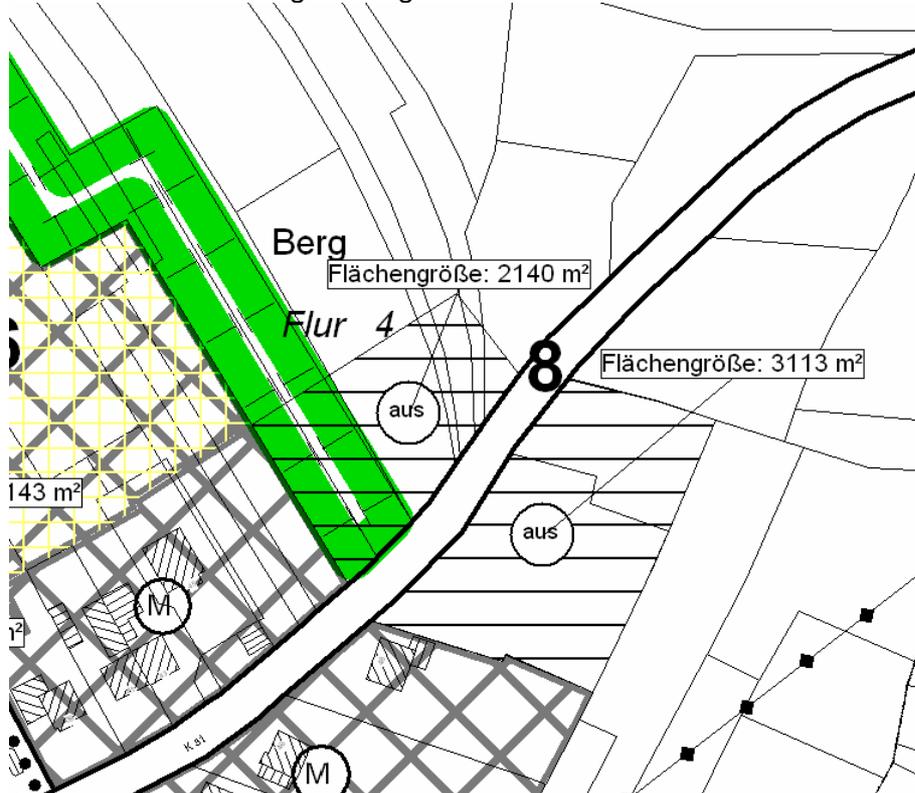
In der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zu einer intensiven inneren und äußeren Durchgrünung des Gebietes als Kompensation für den Eingriff in das Landschaftsbild festzusetzen. Dabei ist auch die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Planung mit einzubeziehen.

OG Berg, OT Freisheim, Fläche Nr. 8 (St.-Rochus-Straße)

Herausnahme nach Aufhebung des Bebauungsplanes

Bisher: M Künftig: Fl. f. Landwirtschaft

Siehe hierzu auch Begründung zu Flächen 6 und 7 sowie Planausschnitt auf Seite 18!



Fläche 8: St.-Rochus-Straße (0,5 ha)

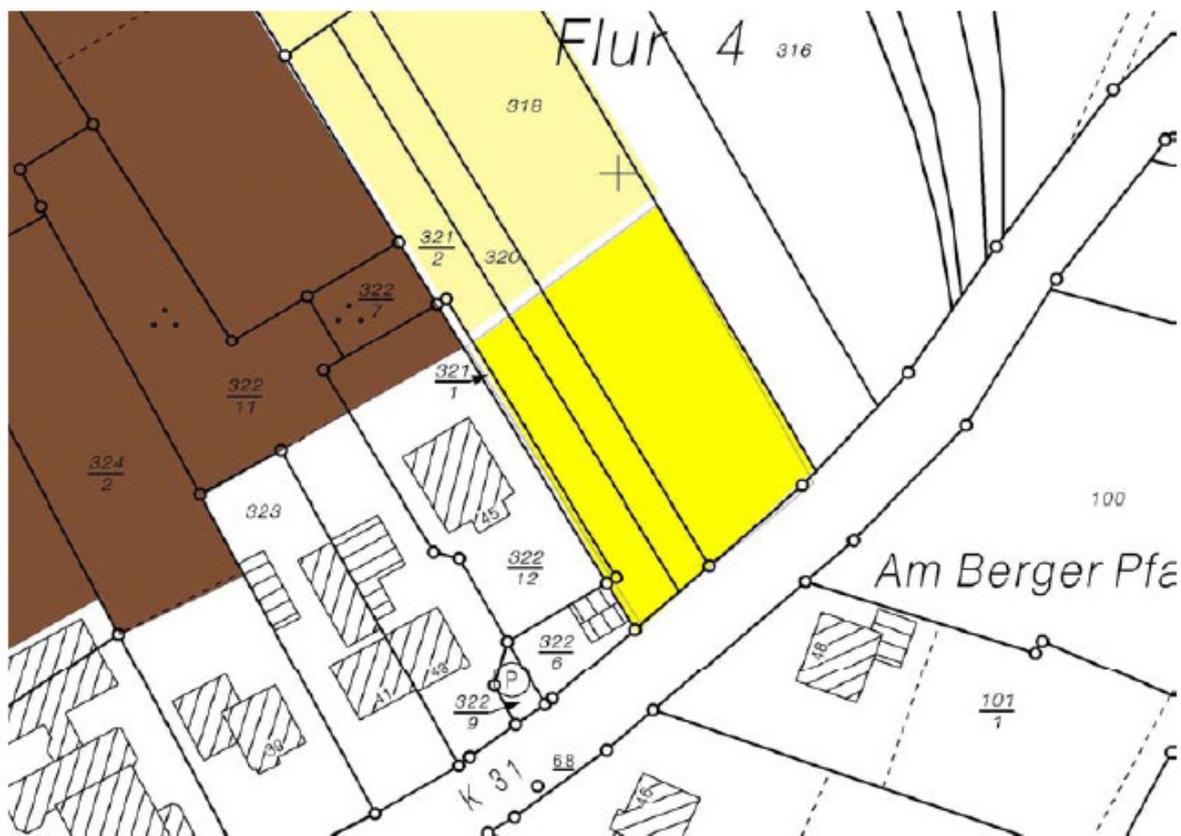


Abb. 4: ergänzende Umwandlung einer bestehenden Mischbaufläche (Vorschlag) – gelbe Fläche

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

... stimmen wir der beabsichtigten Planung aus Sicht der Landesplanung zu und empfehlen, da die in Abbildung 4 gekennzeichnete Fläche letztlich ebenso zu bewerten ist, die weitere Umwandlung auch dieses Bereichs in „Fläche für die Landwirtschaft“ zu prüfen.

Siehe hierzu auch Begründung zu Flächen 6 und 7 sowie Planausschnitt auf Seite 18!

Ergebnis der Umweltprüfung (UP):

Da es sich um die Herausnahme von Flächen handelt, findet ein Eingriff nicht statt, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Erschließung:

Entfällt.

OG Berg, OT Freisheim, Flächen Nr. 9 und 10 (Straße „Im Auel“)

9 Einbeziehung Bestand gemäß rechtsverbindl. Ergänzungssatzung

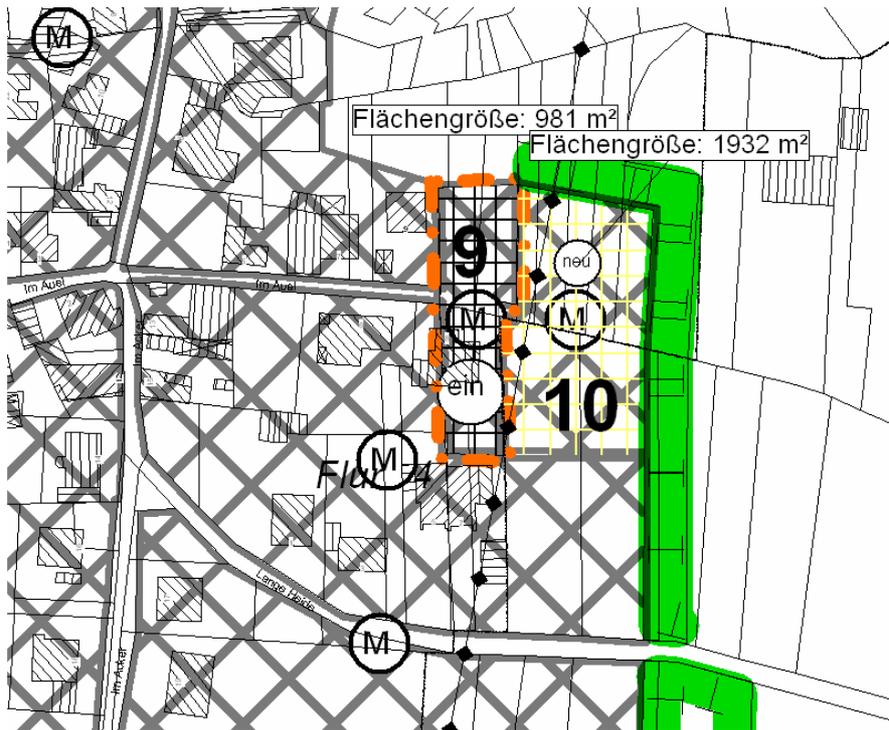
(Genehmigungsbescheid vom 07.07.2004, Az.: 1.3-BLPL-S6-6)

Bisher: Fl. f. Landwirtschaft Künftig: M

Die Fläche Nr. 9 wird aufgrund einer rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

10 Zusätzliche Fläche

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Mit der Ausweisung der Fläche Nr. 10 soll der östliche Ortsrand von Freisheim definiert und abgerundet werden. Aus städtebaulichen Gründen soll die südlich angrenzende, bestehende Mischbaufläche so nach Norden fortgesetzt werden, dass sich eine kompakte, in der Örtlichkeit nachvollziehbare Siedlungsfläche ergibt und die vorhandene Erschließungsstraße „Im Auel“ durch Ausbau mit einer Wendemöglichkeit sowie dann beidseitige Bebauung wirtschaftlich genutzt werden kann.

Um die Integration in das Landschaftsbild zu fördern, sind neben den Ausgleichsmaßnahmen für die Fläche Nr. 9 im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Vorgaben der Umweltprüfung,

- Erhaltung der alten Obstgehölze
- Intensive Durchgrünung der Grundstücke
- Nachpflanzung von Obstbäumen,

durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten. Aufgrund der besonderen Exposition der Fläche soll hier analog zur Fläche 10a durch Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Erhaltung der bestehenden Eingrünung und ihre Ergänzung durch weitere Obstgehölze zur Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung vorgegeben werden.

Dabei findet die bestehende Eingrünung Berücksichtigung in Form der hier nur 10 m breiten Schutzfläche.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 9: Im Auel (0,1 ha)

Infolge dessen können wir der beabsichtigten Darstellung landesplanerisch zustimmen.

Fläche 10: Im Auel (0,2 ha)

Nach alledem halten wir die Ausweisung dieser Fläche nur dann letztlich noch für vertretbar, wenn unter Betrachtung der bestehenden Mischbaufläche im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung nachgewiesen werden kann, dass durch entsprechend fest- und umzusetzende Maßnahmen eine adäquate Strukturierung des Ortsrandes und dessen Einbindung in die umgebende Landschaft ermöglicht werden kann. Die grundsätzliche Lösbarkeit dieser Aspekte ist im Hinblick auf die Wichtigkeit der Belange bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung nachzuweisen.

Ergebnis der Umweltprüfung (UP):

Nach Durchführung einer **Landschaftsbildanalyse** für die Fläche 10 kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass die Planung unter folgenden Voraussetzungen bedingt vertretbar ist (siehe Umweltbericht, Seite 84 ff.):

- Erhaltung der alten Obstgehölze
- Intensive Durchgrünung der Grundstücke
- Nachpflanzung von Obstbäumen

Ergebnis der Landschaftsbildanalyse:

Die durch die Planänderung zu erwartende Landschaftsbildbeeinträchtigung wird aufgrund der hohen Empfindlichkeit (8 Punkte) gegenüber Eingriffen als schwer ausgleichbar bewertet. Ein hoher Aufwand zur landschaftlichen Einbindung des Mischgebietes würde erforderlich sein.

Erschließung:

Eine ordnungsgemäße Erschließung ist über die Straße „Im Auel“ möglich. Auch Ver- und Entsorgung, Telekommunikation sowie Abwasserbeseitigung können ggf. durch Anschluss an bestehende Systeme gewährleistet werden.

OG Berg, OT Freisheim, Fläche Nr. 10a („Im Acker“) (gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 07.04.2008)

Zusätzliche Baufläche

Bisher: Fl. f. Landwirtschaft Künftig: M



Die Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche sind nach dem Wegfall des Sägewerkes (Immissionsbelastung) gegeben, die notwendige Erschließung ist bereits vorhanden. Es handelt sich um einen integrierten Standort, der eine Abrundung der südöstlichen Ortslage darstellt und von daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Er entspricht auch dem Entwicklungskonzept der Kreisverwaltung Ahrweiler für den Ortsteil Freisheim.

Natura-2000-Gebiete bzw. sonstige Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der Flächenausweisung nicht entgegen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Darstellungen zur Begrünung des Ortsrandes, u.a. mit Großgrün, (siehe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft im Ortslageplan!) und Integration in das Landschaftsbild verbindlich festzusetzen. Ihre Realisierung kann gleichzeitig den Ausgleich für die Eingriffe bilden.

Aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraße „Im Acker“ sind die Flächen nach der Schaffung von Planungsrecht (z.B. durch Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB) sofort bebaubar.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Mischbaufläche ist vertretbar (siehe Umweltbericht, Seite 90 f.), wenn eine landschaftsgerechte Eingrünung des Ortsrandes mit Schwerpunkt Großgrün erfolgt.

Erschließung:

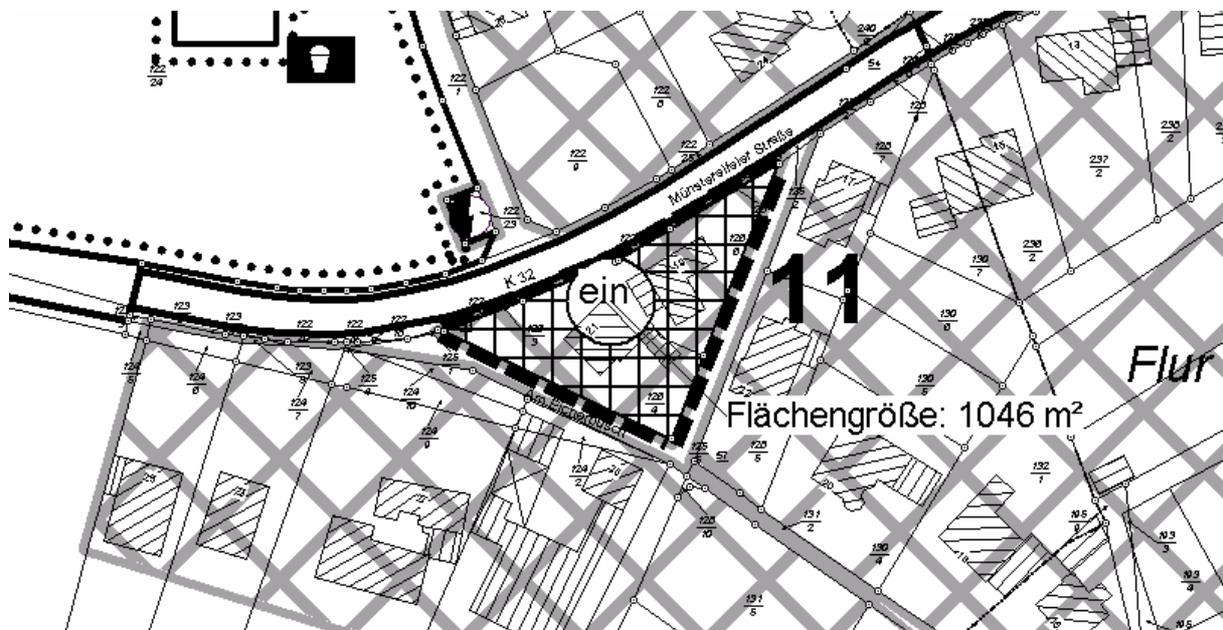
Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Im Acker“, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit einer Wendeanlage versehen werden soll.

OG Berg, OT Freisheim, Fläche Nr. 11 (Münstereifeler Straße)

Einbeziehung von genehmigtem Bestand

Bisher: Fl. f. Landwirtschaft Künftig: M

Es handelt sich um einen integrierten Standort, der auch gemäß § 34 BauGB bebaubar wäre.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 11: Münstereifeler Straße (0,1 ha)

Infolge dessen können wir der beabsichtigten Darstellung landesplanerisch zustimmen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Da es sich um Flächen im Innenbereich handelt, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Erschließung:

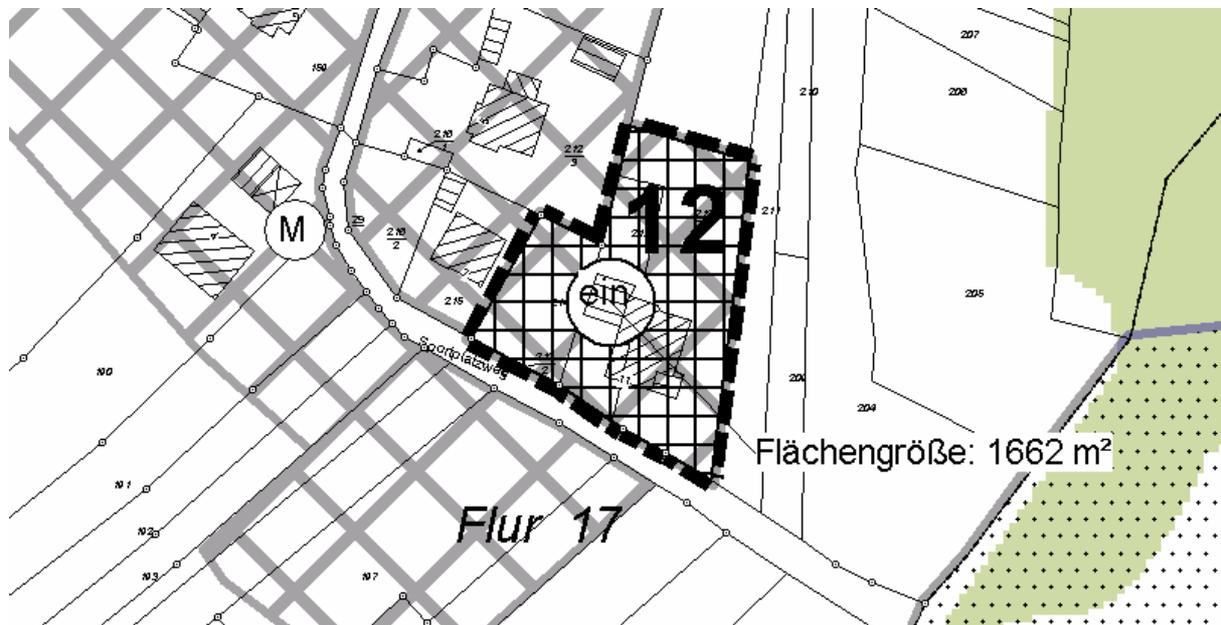
Die Erschließung ist über die Kreisstraße 32 bzw. die weiteren angrenzenden Straßen bereits sichergestellt

OG Berg, OT Krälingen, Fläche Nr. 12 (Sportplatzweg)

Einbeziehung von genehmigtem Bestand,

Bisher: Fl. f. Landwirtschaft Künftig: M

Abrundung der Ortslage in Anlehnung an gegenüberliegende Mischbaufläche und planungsrechtliche Sicherung des genehmigten Bestands.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 12: Sportplatzweg (0,2 ha)

Infolge dessen können wir der beabsichtigten Darstellung landesplanerisch zustimmen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Da es sich um Sicherung von Bestand, bzw. Nachverdichtung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Erschließung:

Die Erschließung ist über den Sportplatzweg gesichert.

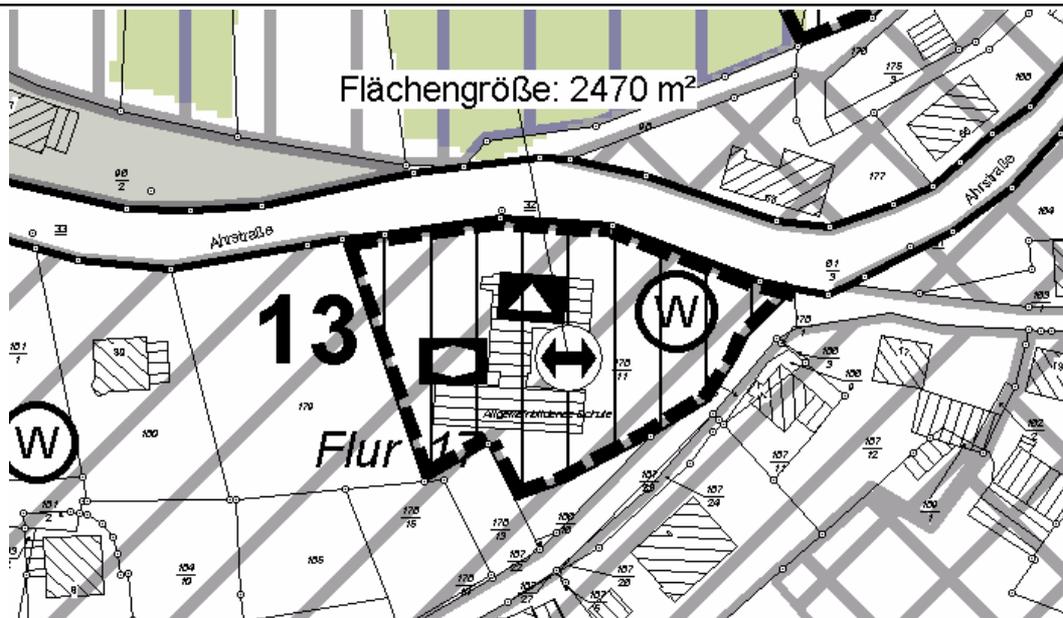
OG Berg, OT Krälingen, Fläche Nr. 13 (Schule Ahrstraße)

Bauflächenänderung:

Bisher: **Wohnen** mit Symbol „Schule“ u. „Soziale Einrichtung“,

Künftig: **Fläche für Gemeinbedarf** mit Symbol „Schule“ u. „Soziale Einrichtung“

Die Änderung entspricht der tatsächlichen Nutzung.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 13: Schule Ahrstraße (0,2 ha)

Infolge dessen können wir der beabsichtigten Umplanung landesplanerisch zustimmen

Ergebnis der Umweltprüfung:

Da es sich um die Korrektur der bisherigen Darstellung analog zum tatsächlichen Bestand handelt und die Bauflächenänderung im Innenbereich liegt, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Erschließung:

Die Erschließung ist über die Ahrstraße und den Tannenweg gesichert.

OG Berg, OT Krälingen, Fläche Nr. 14 („Hasenberg“)

Bauflächenänderung:

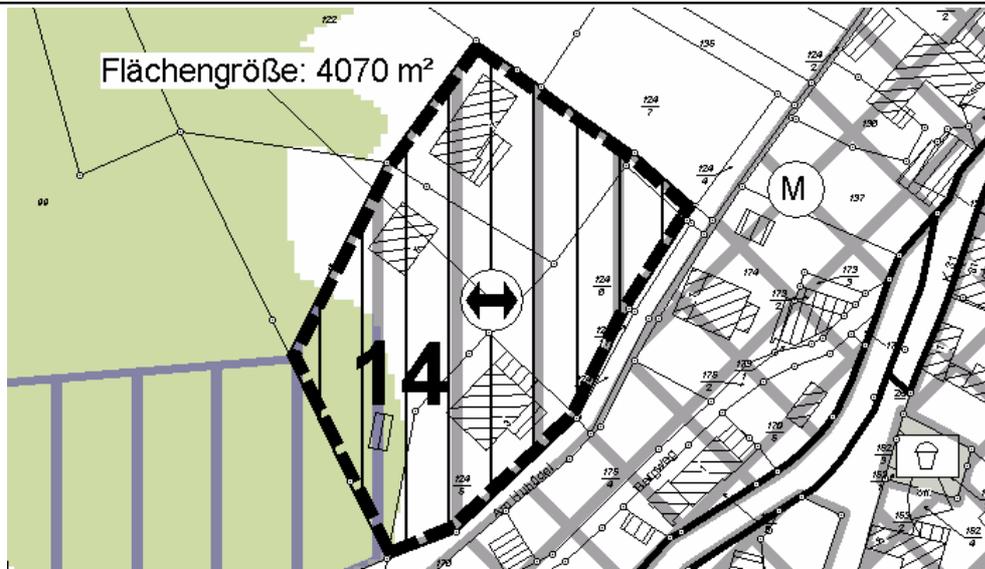
Bisher: Sondergebiet Wochenendhäuser Künftig: M

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die erschlossenen Grundstücke in integrierter Lage im Rahmen der Eigenentwicklung für eine Nachverdichtung zur Verfügung zu stellen.

Die Fläche Nr. 14 ist angesichts der Bebauungsdichte, der Prägung (Wohnnutzung) und der Erschließungssituation nicht mehr dem Wochenendhausgebiet, sondern dem Ortskern zuzurechnen. Daher soll durch die Einbeziehung der Straße „Am Hubügel“ die städtebauliche Abrundung und Festlegung des Ortsrandes durch ergänzende Bebauung, insbesondere auf der Parzelle 124/6, sowie eine nutzungsgerechte Darstellung im Flächennutzungsplan ermöglicht werden.

Es wird bewusst eine Mischbaufläche gewählt, da mit einer Wohnbauflächenausweisung die typisch dörflichen Nutzungen (Pferde- und Kleintierhaltung, Brennholzbearbeitung usw.) nicht abgedeckt werden.

In diesem Zusammenhang soll am Ende des Weges eine Wendemöglichkeit vorgesehen werden, um allen Anliegern auch zu einer gesicherten und wirtschaftlichen Erschließung zu verhelfen.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 14: Hasenberg (0,4 ha)

Ungeachtet der ebenfalls in der Begründung nicht hinreichend geklärten Frage nach dem die Planung tragenden städtebaulichen Konzept und dem Planungserfordernis im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann daher die Flächenausweisung landesplanerisch nach alledem nicht mehr als vertretbar gewertet werden.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Flächenausweisung ist vertretbar (siehe Umweltbericht, Seite 92 f.), die Nachverdichtung soll auf die Parzelle 124/6 beschränkt werden, weitere Ausweisungen angrenzend an die Planfläche sind nicht vertretbar.

Erschließung:

Die Erschließung für eine mögliche, geringe Nachverdichtung erfolgt über die Straße „Am Hubügel“, ein Ausbau der Straße mit Wendeanlage ist vorzusehen.

OG Berg, OT Krälingen, Fläche Nr. 14a (Friedhof)

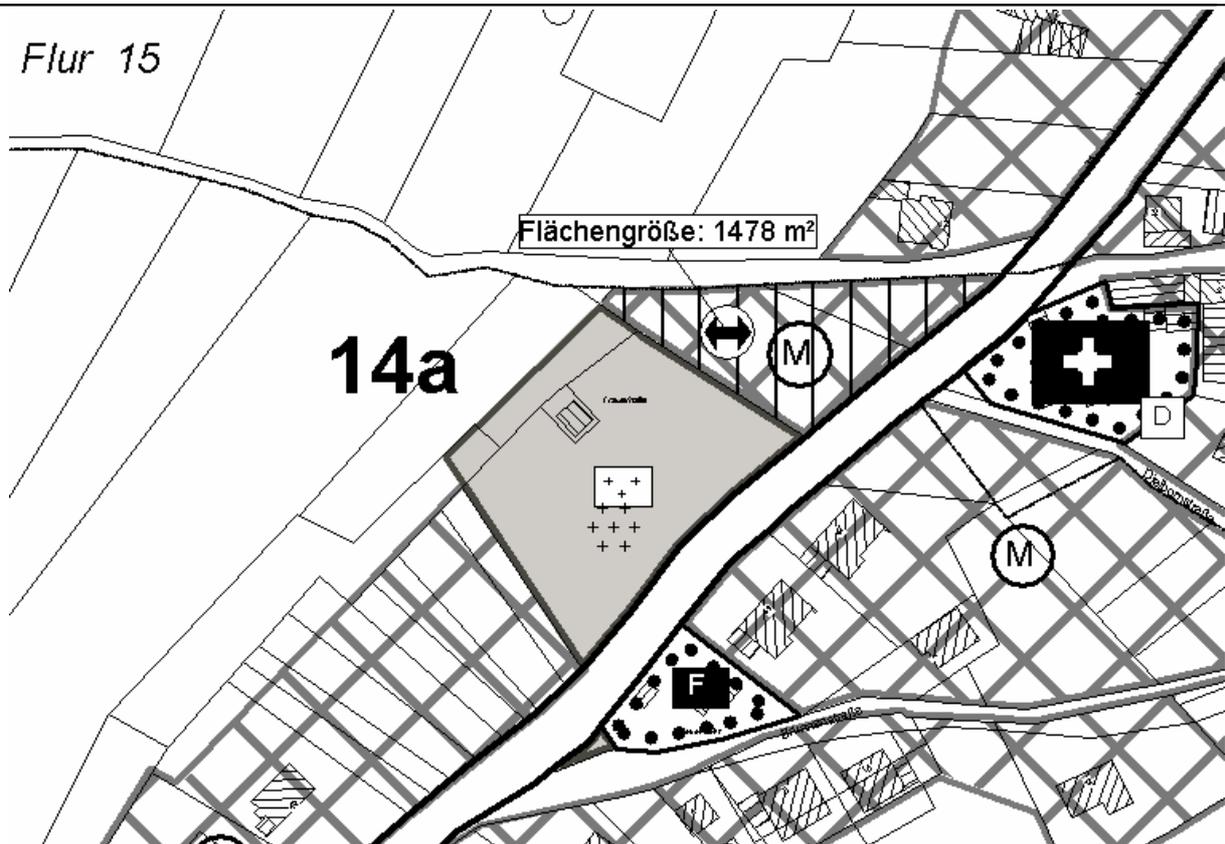
(gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 07.04.2008)

Bauflächenänderung:

Bisher: Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ Künftig: M

Der Friedhof bietet in seiner jetzigen Abgrenzung noch Platz für ca. 30 Doppelgräber. Nördlich angrenzend ist bereits heute eine Erweiterungsfläche von 380 m² im FNP dargestellt. Zusammen mit den Kapazitäten aus freiwerdenden Grabstellen ist der Bedarf somit für den Planungszeitraum des FNP gesichert. Daher kann auf die Erweiterung nach Norden (ca. 580 m²) bzw. die bereits im behördenverbindlichen FNP dargestellte, östlich angrenzende Fläche (ca. 1400 m²) verzichtet werden. Die östliche Fläche kann dementsprechend als Mischbaufläche dargestellt werden, um den Bebauungszusammenhang entlang der Ahrstraße (K 31) wieder herzustellen und die Ortslage nach Nordosten abzurunden. Es handelt sich um Grünland bzw. Hausgarten, Restriktionen aus den übergeordneten Planungen sind nicht zu erwarten. Die Erweiterung der Mischbaufläche um 1 bis 2 Baumöglichkeiten ist im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Berg vertretbar.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zur Erhaltung und Ergänzung der Streuobstbestände gemäß Umweltbericht zu treffen.



Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist vertretbar, sofern der größtmögliche Erhalt der alten Obstbäume und eine intensive Durchgrünung des Gebietes durch Nachpflanzung von Obstbäumen in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden (siehe Umweltbericht, Seite 94 f.).

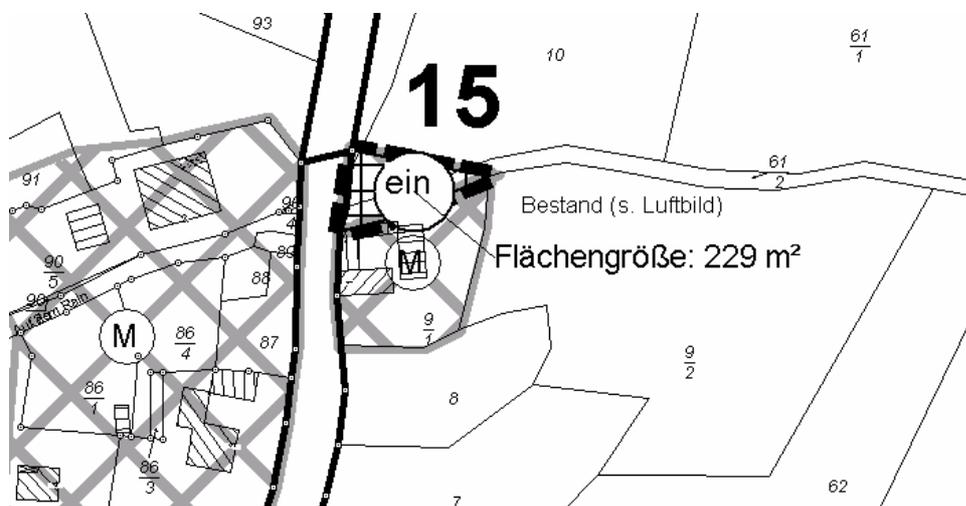
Erschließung:

Die Erschließung ist über die Ahrstraße (K 31) bereits gesichert.

OG Berg, OT Vellen, Fläche Nr. 15

Einbeziehung von genehmigtem Gebäudebestand

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M





Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 15: Vellen (0,02 ha)

Infolge dessen können wir der beabsichtigten Umplanung landesplanerisch zustimmen

Ergebnis der Umweltprüfung (UP):

Aufgrund der geringen Größenordnung ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Erschließung:

Die Erschließung ist für den Gebäudebestand bereits gesichert.