

3. ORTSGEMEINDEN

3.1 Ortsgemeinde Ahrbrück

Die Ortsgemeinde Ahrbrück besteht aus den Ortsteilen Brück, Pützfeld und dem früheren Denn, das 1938 in den Luftwaffenübungsbezirk Ahrbrück einbezogen und nach dem 2. Weltkrieg in Ahrbrück umbenannt wurde. Im Rahmen der Gebietsreform 1969 wurden die Ortsteile zusammengelegt und der Verbandsgemeinde Altenahr zugeordnet.

„Bis 1100, d.h. zur Zeit der Karolinger und Ottonen, gehörte die hiesige Gegend zum so genannten Ahrgau. Von 1100 - 1200 zählte unser Gebiet zur Grafschaft Are. Da diese später in drei Teile zerfiel, waren nun die Grafen von Altenahr (Grafschaft Altenahr) von 1206 - 1246 die Landesherrn unserer Heimat. Danach dehnte sich das Kurfürstentum Köln bis zur Nürburg aus und Altenahr wurde von 1246 - 1794 kölnisches Amt. Einer der sechs engeren, örtlichen Verwaltungsbereiche des Amtes Altenahr war der "Dingstuhl" Brück mit den Ortsteilen Brück, Denn und Pützfeld, die zusammen (1670) 49 Häuser hatten und über eine Bodenfläche von 1258 Hektar verfügten.

Brugge (=Brück) wird erstmals unter den Ortschaften genannt, die der Kölnische Erzbischof Engelbert II (Engelbert II. von Falkenburg, Anm.) nach dem Vertrag vom 18. Dezember 1265 dem Grafen Walfram von Jülich als Lehen abtrat.

In Brück war ein Rittersitz, den adlige Herren vom Erzstift Köln zu Lehen trugen. ... Während der Franzosenzeit von 1794 - 1814 gehörte unser Dorf zu dem großen Departement Rhein und Mosel, zu dem engeren Arrondissement Bonn und dem Kanton (etwa Kreis) Ahrweiler. Die Franzosen richteten in Brück eine Bürgermeisterei ein, die sogenannte Mairie Brück. Zu ihr gehörten zwölf Ortschaften mit 516 Wohnhäusern, 2709 Einwohnern. Zur Gemeinde Brück rechnete man Denn (336 Einwohner) und Pützfeld (131 Einwohner). ...

Durch den Wiener Kongreß kam 1815 die Rheinprovinz zu Preußen und damit auch der Kreis Ahrweiler, in dem die Bürgermeisterei Brück lag. Später kam Brück zum Kreis Adenau. Im Wege der Verwaltungsreform wurde der Kreis Adenau 1932 aufgeteilt. So fiel das Amt Brück wieder an den Kreis Ahrweiler zurück. ...

1935 wurde das hiesige Bürgermeisteramt teilweise und am 17.02.1936 endgültig mit dem Amt Altenahr vereinigt. - Das Amtsgebäude in Brück wurde verkauft und später als Gaststätte eingerichtet. ...

Im Jahr 1938, kurz vor dem 2. Weltkrieg, wurde u.a. der Nachbarort Denn aufgelöst. Es entstand der Truppenübungsplatz Ahrbrück. ... Am 08.03.1945 zogen amerikanische Truppen hier ein. Im Juli 1945 besetzten französische Soldaten das hiesige Gebiet.

...

Auf Anordnung der französischen Besatzungsmacht wurde 1946 das Bundesland Rheinland-Pfalz geschaffen. Dazu gehört auch der Regierungsbezirk Koblenz, der Kreis Ahrweiler und das Amt Altenahr mit seinen 18 Gemeinden, darunter Brück(Ahr). Ende 1964 zählte Brück (Ahr) 410 Einwohner.“

Quelle: Reinhard Fox: „Das Dorf Brück (Ahr)“ unter www.gemeinde-ahrbrueck.de

3.1.1 Übergeordnete Planungen

Regionaler Raumordnungsplan:

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

Kriterien RROP		Einstufung OG Ahrbrück	Ergänzende Bemerkungen
Raumstruktur	Strukturraumtyp:	4	
	Niedrige Zentren- erreichbarkeit:	X	
Zuordnung/ Betroffenheit	Vorrang /Vorbehalt Arten- u. Biotopschutz	X	Gebiet östlich der Ahr und Osthang des Hengstberg
	Vorrang /Vorbehalt Landwirtschaft	---	
	Vorbehalt Erholung	X	Östliches Gemeindegebiet (Denntal, Auschbachtal)
	Erholungsraum	X	Gesamtes Gemeindegebiet
	Regionaler Grünzug	---	
	Raum f. bes. Schutz des Landschaftsbildes	X	Flächendeckend mit Ausnahme der südlichen Waldflächen
	Natura 2000: FFH-Gebiet	X	Siehe Karte 1 Schutzgebiete – Planung zum Landschaftsplan
Natura 2000: Vogelschutzgebiet	X		
Funktions- zuweisung	Funktion Gewerbe	X	
	Funktion Landwirtschaft	---	
	Funktion Erholung*	---	

2 = verdichtet

3 = ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

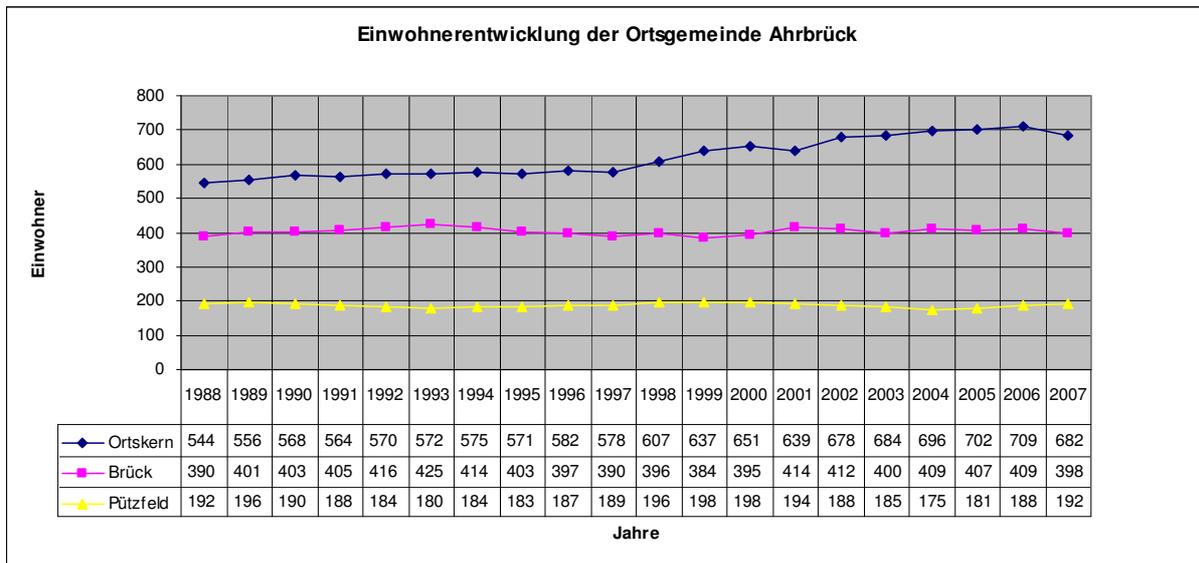
4 = ländl. dünn besiedelt

* gemäß Kurortegesetz

Leitbild der VG Altenahr:

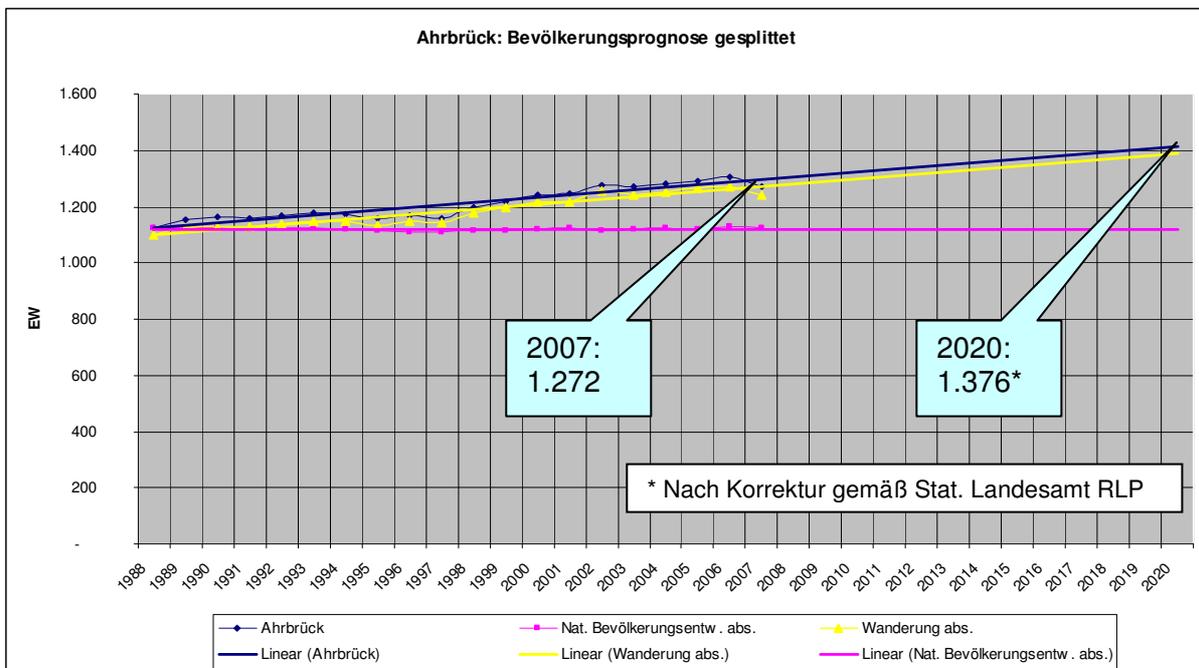
Ahrbrück ist nach dem Leitbild der Verbandsgemeinde als Ort der Eigenentwicklung eingestuft. Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wurde ermittelt, dass Ahrbrück im Verhältnis zur Verbandsgemeinde über unterdurchschnittliche Bauflächenreserven verfügt: Während in der Verbandsgemeinde durchschnittlich 8,6 Baumöglichkeiten je 100 Einwohner zur Verfügung stehen, sind dies in Ahrbrück nur 5,1. Da jedoch größere, integrierte und für eine Wohnbebauung geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen, wird der Schwerpunkt zunächst auf die Nachverdichtung gesetzt.

3.1.2. Einwohnerentwicklung:



Während die Ortsteile Brück und Pützfeld seit Beginn der Aufzeichnung im Jahr 1988 stagnieren bzw. leicht rückläufig sind, weist der Ortskern seit Mitte der 90er Jahre einen deutlichen Einwohnerzuwachs auf. Der leichte Rückgang 2007 kann wie schon 1997 und 2001 eine punktuelle Erscheinung sein, die eine Fortsetzung des Trends nicht nachhaltig beeinträchtigt.

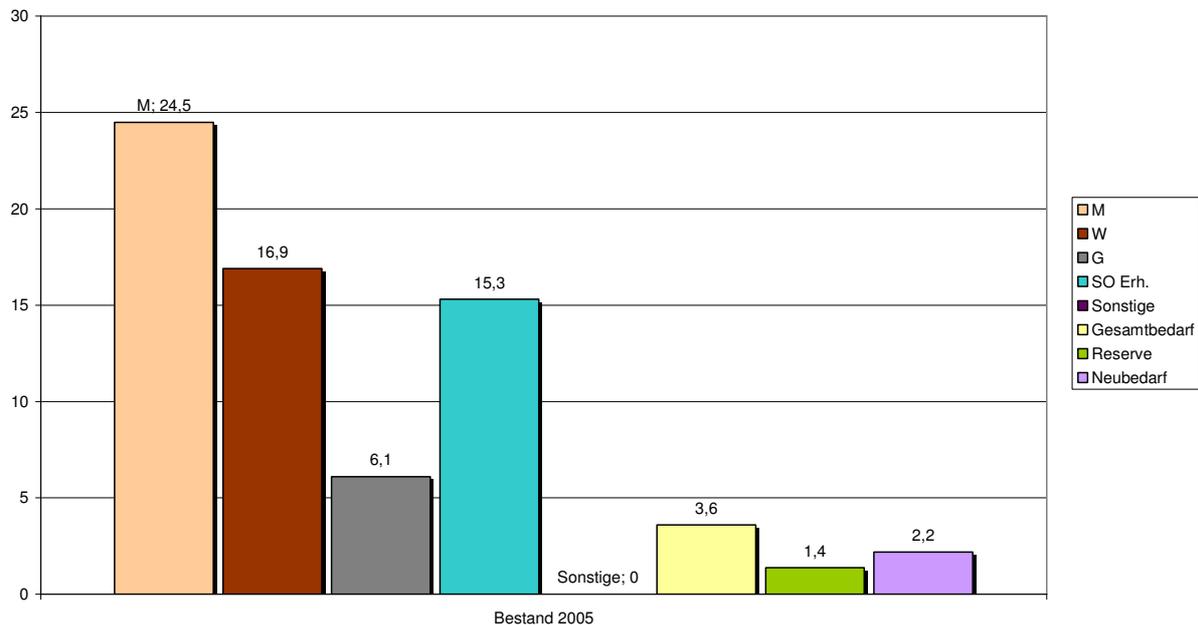
Die Zugewinne des zurückliegenden Jahrzehnts sind fast ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, wie aus der folgenden Trend-Darstellung hervorgeht:



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.

3.1.3 Bauflächensituation

Bauflächensituation der Ortsgemeinde Ahrbrück 2005 (ha)



Wohnbauflächenbedarf Ortsgemeinde Ahrbrück

1. Einwohnerentwicklung:
 Bestand 2004: **1269** EW
 Trendprognose 2020: **1400** EW Korrektur gem. Progn. Stat. LA für Kreis Ahrweiler (= - 1,7 %): **1376** EW
 EW-Zuwachs bis 2020: **107** EW / 2,1 EWWWE = **51** WE

2. Sanierungsbedarf:
 1 % der WE vor 1918 pro Jahr*
 Geschätzt **10** % der insgesamt **604** WE = **60** WE x 1 % x 16 Jahre = **10** WE

3. Wohlstandsnachfrage:
 Veränderung von 2,1 EWWWE 2004 zu geschätzt 1,9 EWWWE in 2020*:
 (EW 2020) **1376** / 1,9 = **724** WE – (Anz. WE bei 2,1 EWWWE) **655** WE = **69** WE

Summe 1. – 3.: 130 WE bei 1,3 WE / Baumöglichkeit = 100 Baumöglichkeiten (BM)
 Abzüglich anzurechnende Baulücken: gem. § 30 u. 33 BauGB: **25** BM x 80%* = **20** BM
 gem. § 34 BauGB: **38** BM x 50%* = **19** BM

Bedarf: 100 - 39 BM = 61 BM = ca. 3,6 ha Bruttobauland**

Baulandreserven: Pützfeld, Wiesenweg 0,85 ha G/M-Fläche
 Sudetenstr. 0,52 ha M-Fläche
1,37 ha Fläche (entspricht ca. 21 BM)**

Neubedarf: ca. 2,2 ha

* Berechnung gem. § 38 Landesplanverfahren Stellungnahme
 ** bei durchschnittl. 450 m² Grundstücksgröße und 30 % Erschließungsanteil

VGV Altenahr, Bauabteilung: Dipl.-Ing. R. Hoffmann Stand: Feb. 2006

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.

Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung liegt in Ahrbrück im Bereich der Nachverdichtung, u.a. durch Nutzung ehemaliger Bahnflächen. Durch die zusätzlich ausgewiesenen Flächen wird der rechnerische Bedarf an Bauflächen nicht vollständig abgedeckt, zusätzliche Bauflächen in integrierter Lage stehen derzeit jedoch nicht zur Verfügung.

3.1.4 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).

		AHRBRÜCK (Rechnerischer Bedarf: 2,2 ha)	FNP-Flächen (ha)					
			M	W	G	SO	Sonstige	Summe M + W:
		Bestand 2005:	24,5	16,9	6,1	15,3		41,40
Lfd. Nr.	Vorschlag	Änderungen mit Bezeichnung:						
		Ahrbrück:						
1	VG	Einbez. Kesselinger Str. 29/30 (Best.)		0,21				
2	VG	Einbez. An ev. Kirche (Best.)		0,21				
3	VG	Einbez. Hinter dem Dorf (Best.)		0,66				
4	VG	Einbez. Denntal-/Ermlandstr. (Best.)		0,14				
5	VG	Einbez. Denntalstr. (Best.)		0,1				
6	OG/VG	Umwandlg. Anwesen Rader, Denntal		0,13		-0,13		
7	VG	Herausn. Südl. Höhenweg		-0,49				
		Brück:						
8	OG/VG	Erweiterung Friedhof					0,23	
(9)		(entfällt gem. Beschluss VG-Rat 04.10.07)						
(10)		(entfällt gem. Beschluss VG-Rat 19.05.09, siehe Begründung!)						
11	VG	Einbez. Kapellenweg (hinter Metzg. O.)	0,07					
12	VG	Zusätzl. Fl. Bahngelände Brück	0,28					
		Pützfeld:						
13	VG	Einbez. "Mühlenuel" (Anwesen Joa, Best.)	0,17					
14	VG	Einbez. "Mühlenuel" Gärtnerei	0,4					
		Zusätzl. Fläche "Mühlenuel" Gärtnerei	0,39					
15	VG	Einbez. "Mühlenuel" östl. Zeile	0,13					
		Zusätzl. Fläche "Mühlenuel" östl. Zeile	0,07					
(16)		(entfällt gem. Beschluss VG-Rat 03.03.09)						
		Saldo:	1,51	0,96	0	-0,13		+ 2,47
		Einbeziehung	0,77	1,32	0	0		2,09
		Herausnahme	0	- 0,49	0	-0,13		- 0,49
		Zusätzl. Fläche	0,74	0	0	0		0,74
		Planungsstand Mai 2009:	26,01	17,86	6,1	15,17		43,87

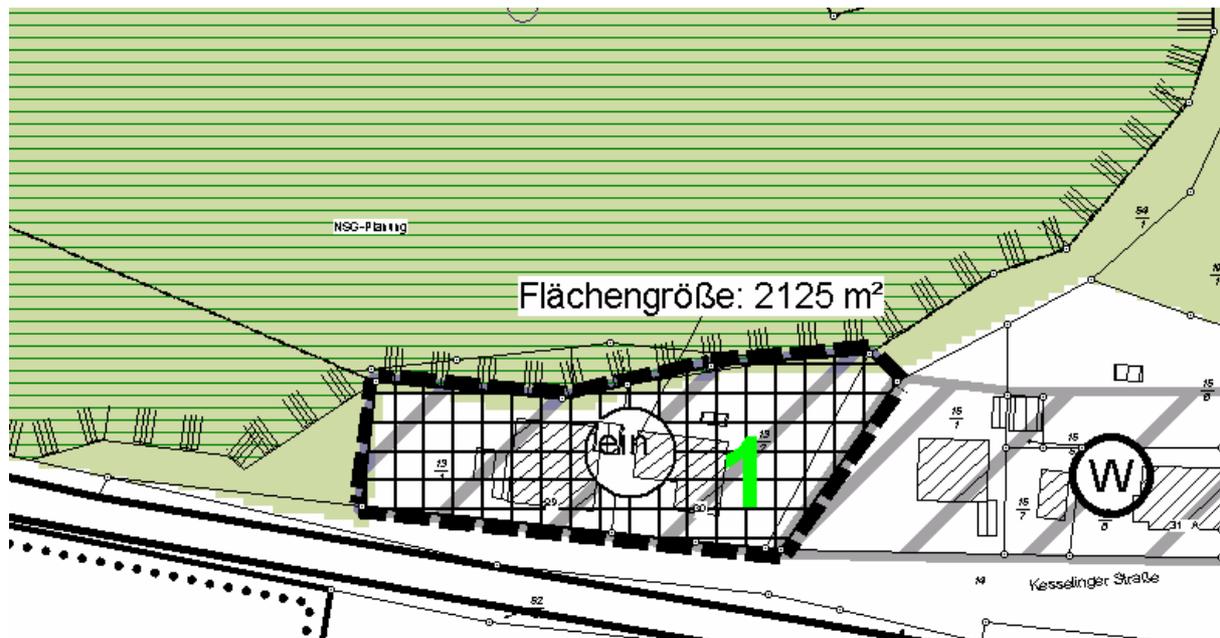
OG Ahrbrück, OT Ahrbrück, Fläche Nr. 1 (Kesselinger Straße)

Einbeziehung von 1971/72 genehmigtem Bestand in der Kesselinger Straße 29 u. 30

Weitere Ausdehnung aufgrund der Topographie nicht möglich.

Bisherige Darstellung: Fläche für Wald Künftige Darstellung: W

Aufgrund der topographischen Verhältnisse (unmittelbar hinter den Gebäuden steil ansteigender Hang) sind auch bei einer Verfestigung des Gebäudebestandes keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die angrenzende Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz zu erwarten (siehe unten, bzw. Umweltbericht).



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 1: Kesselinger Straße (0,2 ha)

Demnach kann der Flächenausweisung landesplanerisch dann zugestimmt werden, wenn im weiteren Verfahren nachgewiesen wird, dass durch die planungsrechtliche Verfestigung des Altbestandes keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Vorbehaltsflächen für den Arten- und Biotopschutz zu erwarten sind.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Wohnbaufläche ist unbedenklich (siehe Umweltbericht, Seite 9 ff.).

Erschließung:

Zusätzlicher Erschließungsbedarf (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) ergibt sich nicht, da der Standort bereits integriert ist.

OG Ahrbrück, OT Ahrbrück, Fläche Nr. 2 (Denntalstraße Nr. 4 u. 6)

Einbeziehung von genehmigtem Bestand an der evangelischen Kirche, Denntalstraße

Weitere Ausdehnung aufgrund der Topographie nicht möglich.

Bisherige Darstellung: Fläche für Wald Künftige Darstellung: W

Die Fläche liegt unmittelbar an einem Gewässer III. Ordnung. Im Flächennutzungsplan kann nur die Nutzung der Gewässerparzelle dargestellt werden: Der genaue Verlauf des Gewässers innerhalb der Parzelle und die Böschungsoberkanten lassen sich nur in der Örtlichkeit ermitteln. Eine lagetreue Darstellung der Gewässerrandstreifen und

Uferschutzzonen im jeweiligen Einzelfall ist daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wegen seiner Großmaßstäblichkeit nicht möglich.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse (unmittelbar südlich der Gebäude steil ansteigender Hang) sind auch bei einer Verfestigung des Gebäudebestandes keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die angrenzende Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz zu erwarten (siehe unten, bzw. Umweltbericht).



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 2: Denntalstraße (0,2 ha)

Demnach kann der Flächenausweisung landesplanerisch dann zugestimmt werden, wenn im weiteren Verfahren nachgewiesen wird, dass durch die planungsrechtliche Verfestigung des Altbestandes keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Vorbehaltsflächen für den Arten- und Biotopschutz zu erwarten sind.

Insbesondere für die geringfügige Erweiterung im östlichen Plangebiet in unmittelbarer Zuordnung zur Denntalstraße wird auf die wasserrechtlichen Ausführungen verwiesen. Diesen kommt aufgrund der geltenden landesplanerischen Bestimmungen keine raumordnerische Relevanz zu; sie sind jedoch als fachgesetzliche Anforderungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist auch die mögliche bauliche Entwicklung in diesem Bereich als derart untergeordnet zu werten, dass auch dieser Fläche letztlich landesplanerisch zugestimmt werden kann.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Wohnbaufläche ist bedingt vertretbar, sofern künftige bauliche Maßnahmen einen ausreichenden Abstand vom Gewässer einhalten (siehe Umweltbericht, Seite 12 ff.).

Erschließung:

Zusätzlicher Erschließungsbedarf (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) ergibt sich nicht, da der Standort bereits integriert ist.

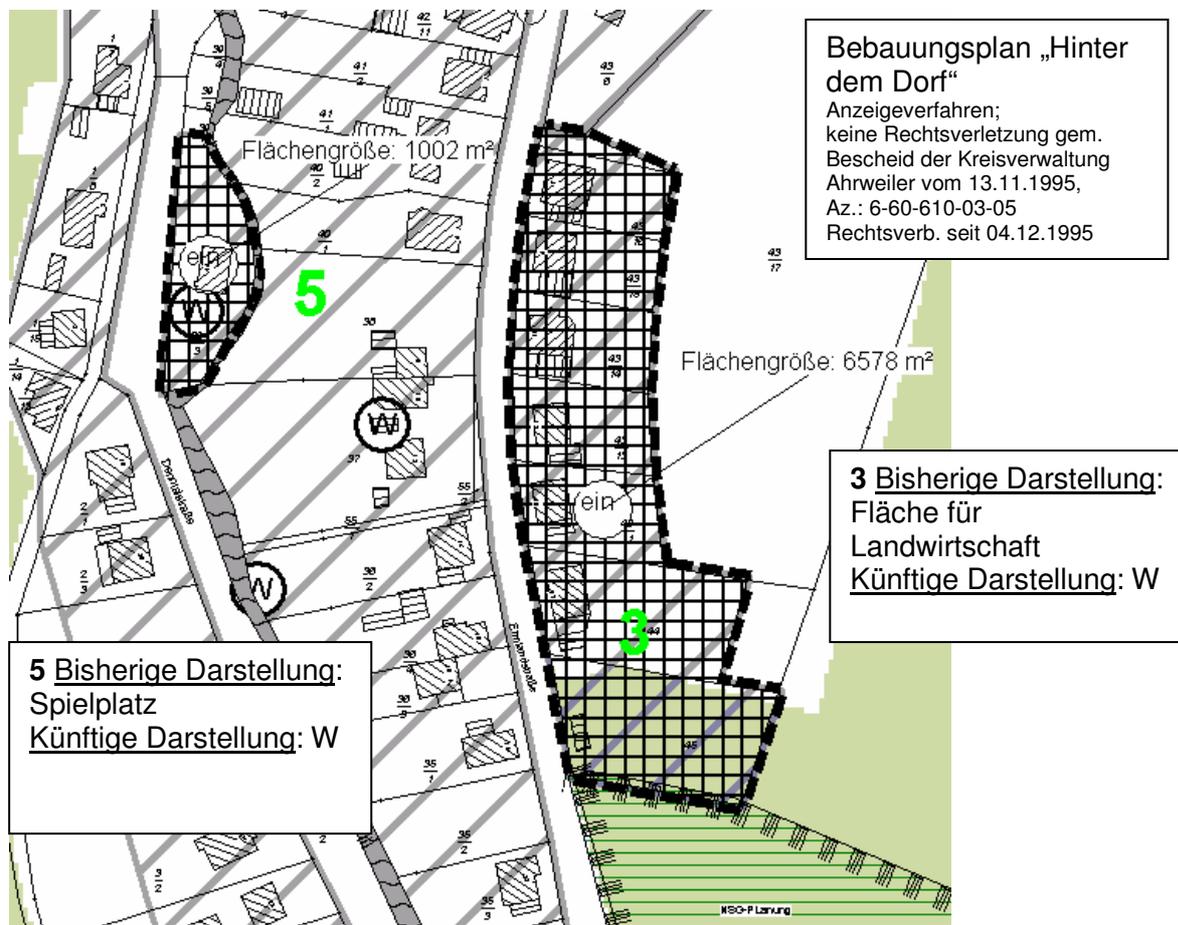
Sonstige Vorgaben:

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 Ahrbrück, OT Ahrbrück, Flächen Nr. 3 und 5 (Ermland- u. Denntalstraße) Einbeziehung von genehmigtem Bestand (5) bzw. Bauflächen gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan „Hinter dem Dorf“ (3)

Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren ist für den im Außenbereich liegenden westlichen Teil des B-Planes nicht erfolgt, das Gebiet ist zwischenzeitlich weitgehend bebaut. Restriktionen aus Sicht des Landschaftsplanes liegen nicht vor. Östlich grenzt Vogelschutzgebiet an.

Eine Ausdehnung der Bebauung nach Osten ist aufgrund der Topographie nicht möglich, der potentielle Eingriff beschränkt sich vornehmlich auf die überbaubaren Flächen, also den westlichen Teil der geplanten Mischbaufläche.



Zum Bebauungsplan (Fläche 3) wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet, der die potentiellen Eingriffe bereits bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt hat. Die Eingriffsfolgenbewältigung ist somit auf Ebene des Bebauungsplanes bereits abgearbeitet worden.

Die Fläche 5 liegt an einem Gewässer III. Ordnung. Im Flächennutzungsplan kann nur die Nutzung der Gewässerparzelle dargestellt werden: Der genaue Verlauf des Gewässers und die Böschungsoberkanten lassen sich nur in der Örtlichkeit ermitteln. Eine lagetreue Darstellung der Gewässerrandstreifen und Uferschutzzonen im jeweiligen Einzelfall ist daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wegen seiner Großmaßstäblichkeit nicht möglich.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 3: Ermlandstraße (0,7 ha)

Vor diesem Hintergrund können wir der Flächenausweisung nur dann landesplanerisch zustimmen, soweit in vertieften Untersuchungen nachgewiesen werden kann, dass durch die Fassung des Bestandes durch Ausweisung einer Mischbaufläche und den damit einhergehenden möglichen Nutzungsintensivierungen in dem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Vorbehaltsflächen zu befürchten sind.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Wohnbaufläche ist unbedenklich (siehe Umweltbericht, Seite 15 ff.).

Erschließung:

Zusätzlicher Erschließungsbedarf (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) ergibt sich nicht, da der Standort bereits integriert ist.

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.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 5: Denntalstraße (0,1 ha)

Vor diesem Hintergrund stimmen wir unbeschadet der fachgesetzlichen Anforderungen der beabsichtigten Wohnbauflächenausweisung landesplanerisch zu.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Wohnbaufläche ist unbedenklich (siehe Umweltbericht, Seite 19 f.).

Erschließung:

Zusätzlicher Erschließungsbedarf (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) ergibt sich nicht, da der Standort bereits integriert ist.

Sonstige Vorgaben:

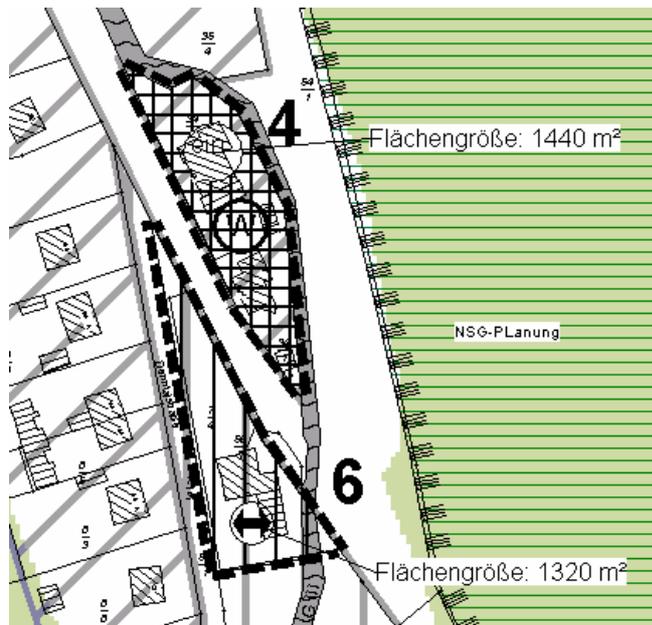
Hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange wird auf den Anhang zur Begründung „Technische Hinweise und Auflagen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange“ verwiesen, dessen Inhalte bei Einzelbauvorhaben bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

OG Ahrbrück, OT Ahrbrück, Flächen Nr. 4 und 6 (Ermland- u. Denntalstraße)

4: Einbeziehung von genehmigtem Bestand an der Einmündung Ermland- / Denntalstraße

6: Umwandlung von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche gemäß genehmigtem Bestand, Denntalstraße

Beide Flächen liegen an einem Gewässer III. Ordnung. Im Flächennutzungsplan kann nur die Nutzung der Gewässerparzelle dargestellt werden: Der genaue Verlauf des Gewässers und die Böschungsoberkanten lassen sich nur in der Örtlichkeit ermitteln. Eine lagetreue Darstellung der Gewässerrandstreifen und Uferschutzzonen im jeweiligen Einzelfall ist daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wegen seiner Großmaßstäblichkeit nicht möglich.



4 Bisherige Darstellung:
Verkehrsfläche
(Darstellungsfehler)
Künftige Darstellung: W

6 Bisherige Darstellung:
Sonderbaufläche
Erholung (Wochenend-
u Erholungsgebiet Ahr-
Eifel)
Künftige Darstellung: W

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 4: Ermland-/Denntalstraße (0,1 ha)

Unberührt der zu berücksichtigenden fachplanerischen Aspekte und fachgesetzlichen Belange stimmen wir der Flächenausweisung zu.

Fläche 6: Denntalstraße (0,1 ha)

Vor diesem Hintergrund stimmen wir unbeschadet der fachgesetzlichen Anforderungen der beabsichtigten Wohnbauflächenausweisung landesplanerisch zu.

Ergebnis der Umweltprüfung (Nr. 4 und Nr. 6):

Die Ausweisung der Wohnbaufläche (Nr. 4) ist unbedenklich (siehe Umweltbericht, Seite 17 ff.), ebenso die Umwandlung von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche (Nr. 6, siehe Umweltbericht, Seite 21 ff.).

Erschließung (Nr. 4 und Nr. 6):

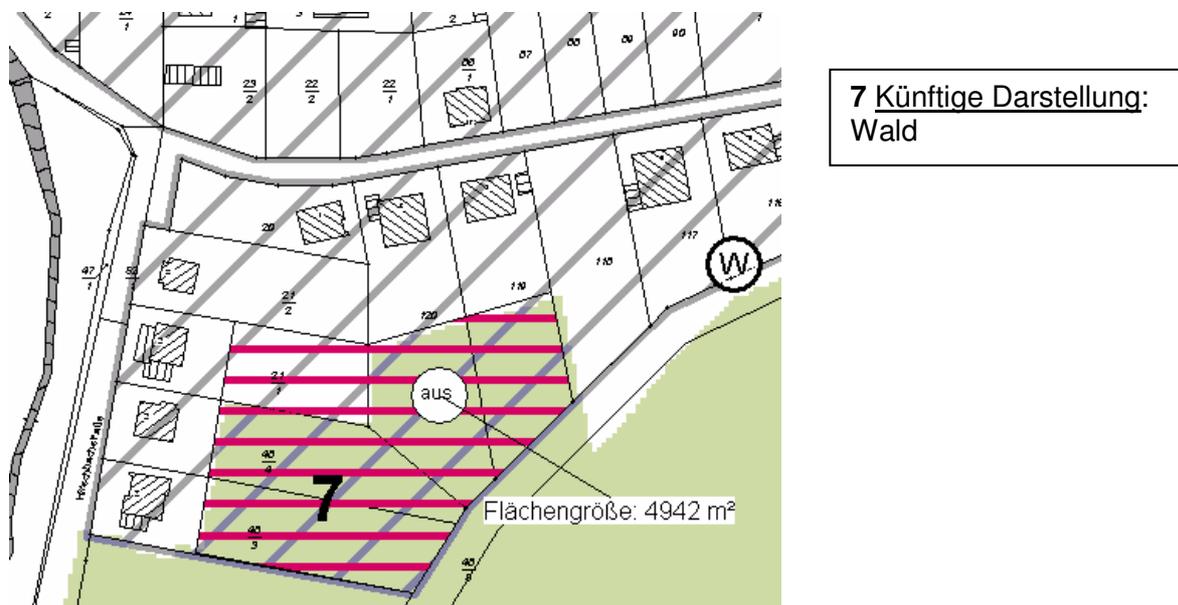
Zusätzlicher Erschließungsbedarf (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) ergibt sich nicht, da beide Standorte bereits integriert ist.

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 Ahrbrück, OT Ahrbrück, Fläche Nr. 7 (Oberhalb Hirschbachstraße)

Herausnahme Wohnbaufläche südl. der Höhenstraße / östl. Hirschbachstr. Fläche ist aus topographischen Gründen zur Bebauung nicht geeignet und überwiegend mit Gehölz bzw. Wald bestanden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 sieht im betreffenden Bereich keine bauliche Nutzung vor.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 7: Oberhalb Hirschbachstraße (0,5 ha)

Aufgrund der topographischen Situation ist die Planung landesplanerisch zu begrüßen, da hier eine Hangfläche im Seitental des Ahrtals aus der möglichen Bebauung herausgenommen werden soll. Der Erhalt des Waldes und der ökologisch hochwertigen Strukturen durch die planerische Sicherung dieser Fläche als Fläche für Wald unterstützt in örtlicher Konkretisierung die formulierten Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung für diesen Bereich und findet daher die landesplanerische Zustimmung.

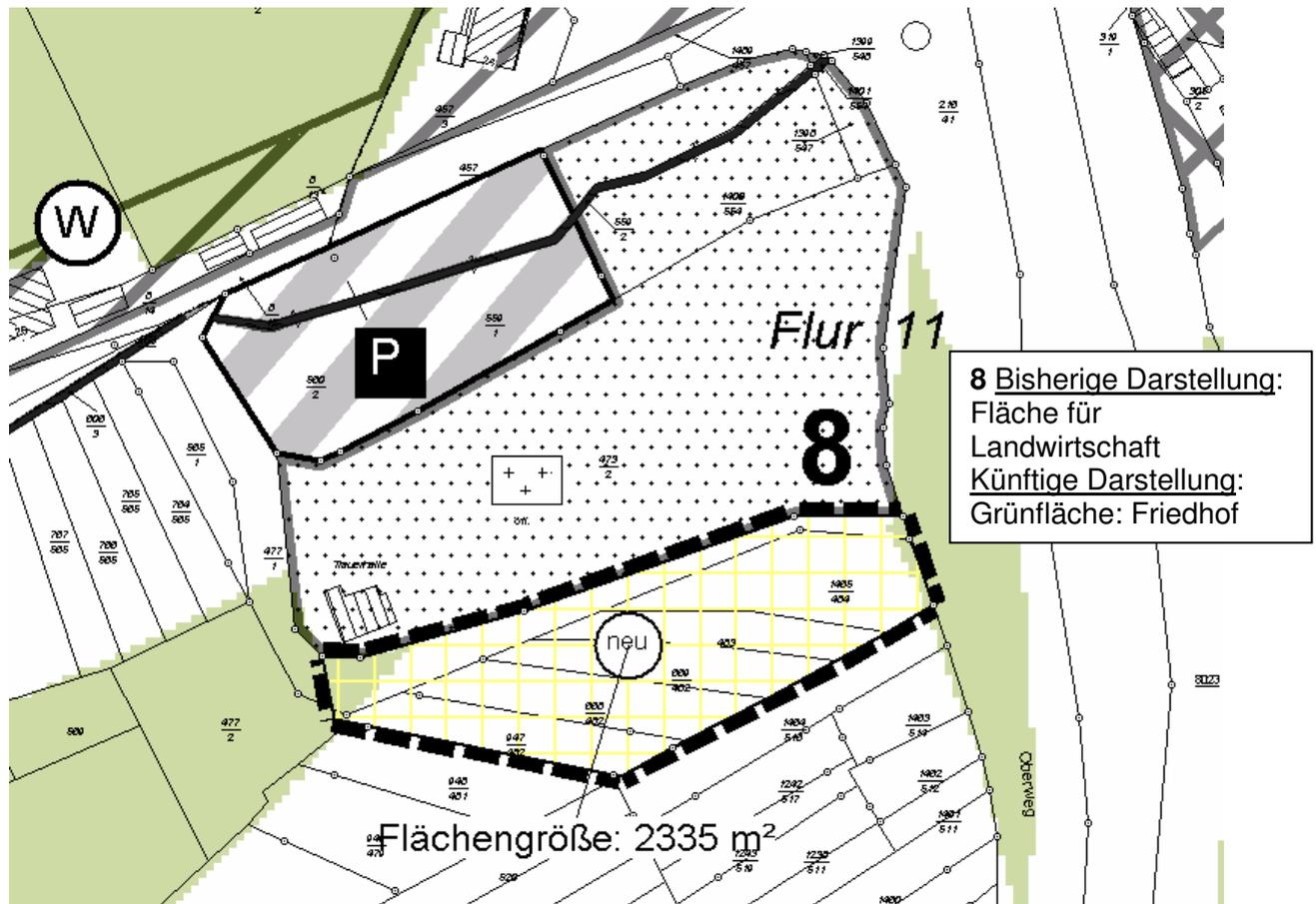
OG Ahrbrück, OT Brück, Fläche Nr. 8 (Pütztal)

Erweiterung Friedhof

Die Parzelle 473/2 ist zwischenzeitlich fast vollständig belegt. Die potentiell für eine Erweiterung vorgehaltene Fläche östlich des Parkplatzes erfüllt aufgrund der besonderen Gegebenheiten (Bachlauf) nicht die Anforderungen der gesetzlichen Vorschriften an einen Friedhof. Daher soll nun die notwendige Erweiterung im südlich angrenzenden (potentiell unproblematischen) Hangbereich erfolgen.

Zur Einbindung in Natur und Landschaft sowie zur inneren Gestaltung und Gliederung der Friedhofsfläche ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine intensive Durchgrünung der Fläche 8, vorzugsweise mit Großgrün, festzusetzen.

Eine zusätzliche äußere Erschließung ist nicht erforderlich, da die bestehenden Anlagen einschließlich der Friedhofskapelle auch für die Erweiterung genutzt werden können.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 8: Pütztal (0,2 ha)

Unter der Maßgabe, dass eine landschaftsgerechte Einbindung entsprechend den Vorschlägen der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt, kann der Flächenausweisung daher letztlich zugestimmt werden. Es wird dabei davon ausgegangen, dass eine weitere hochbauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht beabsichtigt ist, da die vorhandene Infrastruktur (Friedhofskapelle) hierfür ausreichend dimensioniert sein dürfte.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ist unbedenklich (siehe Umweltbericht, Seite 23 ff.).

Erschließung:

Zusätzlicher Erschließungsbedarf (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) ergibt sich nicht, da der Standort über den bestehenden Friedhof angebunden werden kann.

OG Ahrbrück, OT Brück, Flächen Nr. 9 und 10 (Hauptstraße am Bahnhof)

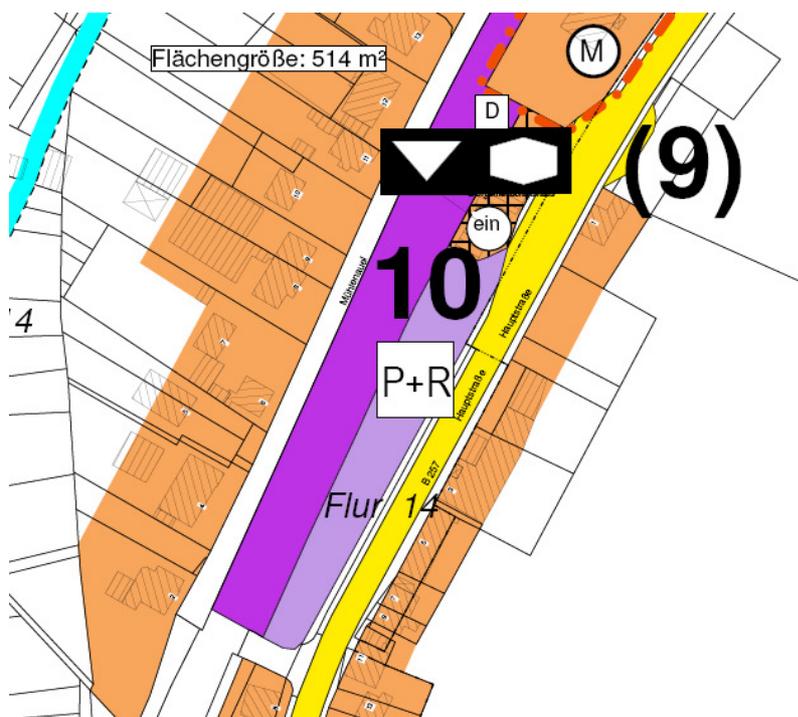
9: (entfällt gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates Altenahr vom 04.10.2007)

10: entfällt gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates Altenahr vom 19.05.2009 aus folgenden Gründen:

Das Eisenbahn-Bundesamt hat in seiner Stellungnahme zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 23.03.09 (Az.: 55140-551pt/090-8240#002) auf Rechtsfehler im vorangegangenen Abwägungsprozess der Verbandsgemeinde Altenahr hingewiesen:

Die Planung der Verbandsgemeinde erfolgte in der Annahme, dass mit der bereits vor Jahren erfolgten Veräußerung der betreffenden Bahnflächen an die jeweilige Ortsgemeinde (hier: Ahrbrück) dieser, bzw. der Verbandsgemeinde auch die Planungshoheit über die Flächen zufalle.

Da nach den nach den Ausführungen des Eisenbahn-Bundesamtes die Planungshoheit gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) unabhängig von der tatsächlichen Nutzung und den Eigentumsverhältnissen bis zu einer evt. förmlichen Entwidmung durch das Eisenbahn-Bundesamt weiterhin ausschließlich bei dieser Behörde liegt, könnte die bislang im Entwurf des Flächennutzungsplanes enthaltene, geplante Darstellung der betroffenen Bereiche (in der Ortsgemeinde Ahrbrück, Fläche 10: Mischbaufläche) auch nach einer Genehmigung der Planung definitiv keine behördenverbindliche Wirkung entfalten.



Ortsgemeinde Ahrbrück, Fläche Nr. 10 (Mischbaufläche)

Um den Flächennutzungsplan geltendem Recht anzupassen und Missverständnisse zu vermeiden war die bisher geplante, nur vermeintlich umsetzbare Darstellung der Mischbaufläche wieder zurück zu nehmen - was bedeutet, dass - unabhängig von der Nutzung und den Eigentumsverhältnissen – ihre Darstellung als „Bahnanlage“ wieder auflebt:

Gewidmete Bahnflächen sind aufgrund der gesetzlichen Regelung im AEG einer Abwägung nicht zugänglich. Daher konnte rechtlich gesehen keine Mischbaufläche entstehen, es handelte sich bei der „Zurücksetzung“ der Flächendarstellung lediglich um die optische Wiederanpassung an ihren unverändert fortgeltenden rechtlichen Status als Bahnfläche. Da es sich um einen der Abwägung nicht zugänglichen Vorgang handelte, der auf der

rechtlichen Klarstellung des Eisenbahn-Bundesamtes beruht, war ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.

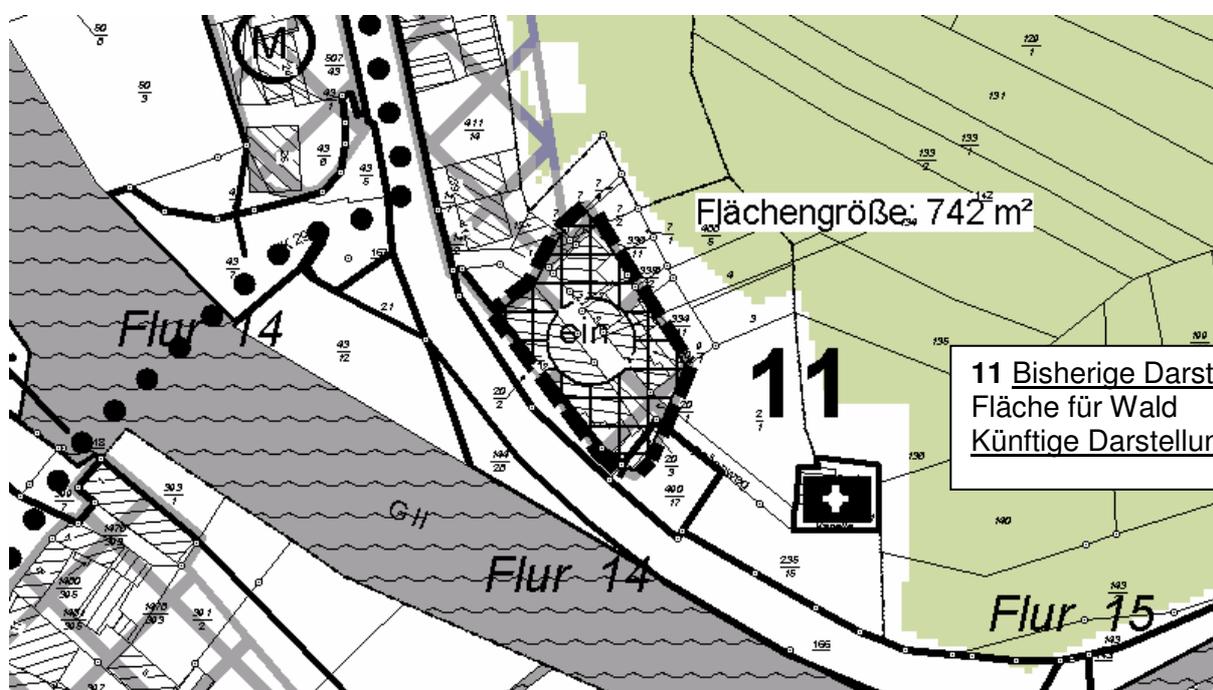
Alle zurückliegenden, im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu Fläche Ahrbrück Nr. 10 gefassten Beschlüsse des Planungs- und Bauausschusses sowie des Verbandsgemeinderates stehen dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) entgegen und wurden aufgehoben.*

* (Ergänzung gemäß Abwägungsbeschluss des Verbandsgemeinderates vom 19.05.09)

OG Ahrbrück, OT Brück, Fläche Nr. 11 (Hauptstraße, Höhe Ahrbrücke)

Einbeziehung eines bestehenden genehmigten Gewerbebetriebes (Metzgerei) und vorhandener Wohnbebauung am Kapellenweg.

Aufgrund der topographischen Bedingungen ist weder eine Ausdehnung der Bebauung noch eine zusätzliche Beeinträchtigung der unmittelbar oberhalb angrenzenden Waldflächen (Natura-2000-Gebiet: FFH und VSG) zu erwarten (siehe Aussagen des Umweltberichtes).



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 11: Hauptstraße, Höhe Ahrbrücke (0,07 ha)

Infolge dessen wird der Flächenausweisung landesplanerisch zugestimmt.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Mischbaufläche ist unbedenklich (siehe Umweltbericht, Seite 27 ff.).

Erschließung:

Zusätzlicher Erschließungsbedarf (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) ergibt sich nicht, da der Standort bereits integriert ist.

Sonstige Vorgaben:

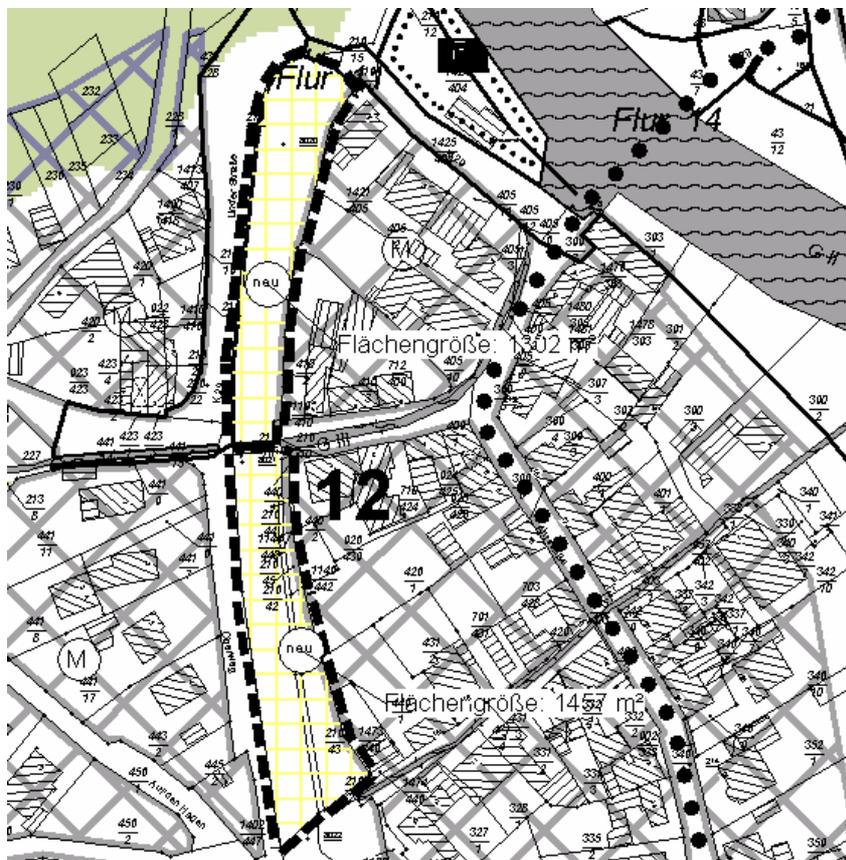
Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Verkehrsstrasse der B 257 besteht trotz der räumlichen Nähe zur Ahr (< 40 m) keine Verbindung zum Uferbereich. Mit einem Rückbau der Straße bzw. der Uferbefestigung ist auch langfristig nicht zu rechnen. Die

Flächenausweisung innerhalb des 40-m-Schutzstreifens führt daher nicht zu einer Veränderung der Situation des Fließgewässers.

OG Ahrbrück, OT Brück, Fläche Nr. 12 (Linder Straße, Oberweg)

Zusätzliche Fläche: Bisheriges Bahngelände in Brück (soweit Erwerb möglich und keine Altlasten vorhanden). Durch die vorhandenen Erschließungsstraßen Linder Straße und Oberweg sowie die mögliche Anbindung an Hinterliegergrundstücke der Ahrstraße ergeben die Flächen mehrere neue Baumöglichkeiten (tlw. unter Einbeziehung der bestehenden Grundstücke) ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand. Gleichzeitig wird die Trennwirkung der Bahntrasse aufgehoben.

Die endgültige Strukturierung der Fläche sowie eine mögliche Gliederung durch Grünflächen oder Pflanzgebote soll im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da vorher die Flächenzuordnung zu bestehenden Grundstücken zu prüfen ist, was auf der FNP-Ebene aufgrund der Großmaßstäblichkeit nicht möglich ist.



12 Bisherige Darstellung:
Fläche für Bahnanlagen
Künftige Darstellung: M

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 12: Linder Straße, Oberweg (0,3 ha)

Die Gemeinde nutzt mit der vorgesehenen Flächenausweisung ein im Bebauungszusammenhang der Ortsgemeinde vorhandenes Potential zur Nachverdichtung. Die Flächenausweisung wird daher aus landesplanerischer Sicht generell begrüßt.

... halten wir die Flächenausweisung letztlich landesplanerisch noch für vertretbar. Gleichwohl erachten wir es für sinnvoll, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität auch innerörtliche Grünflächen in diesem Bereich mit einzuplanen. Da wie dargelegt diese Fläche in unmittelbarer Zuordnung zu einem kleinparzelligen Ortskern liegt, sollte den zeitgemäßen Anforderungen an eine städtebauliche Wohnumfeldgestaltung Rechnung getragen werden. Dies könnte beispielsweise durch die Sicherung einzelner öffentlicher Grünflächen auch bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes geschehen. Zu diesem Aspekt sollten Überlegungen im Zuge der weiteren Planung aufgenommen werden.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Mischbaufläche ist unbedenklich (siehe Umweltbericht, Seite 29 ff.).

Erschließung:

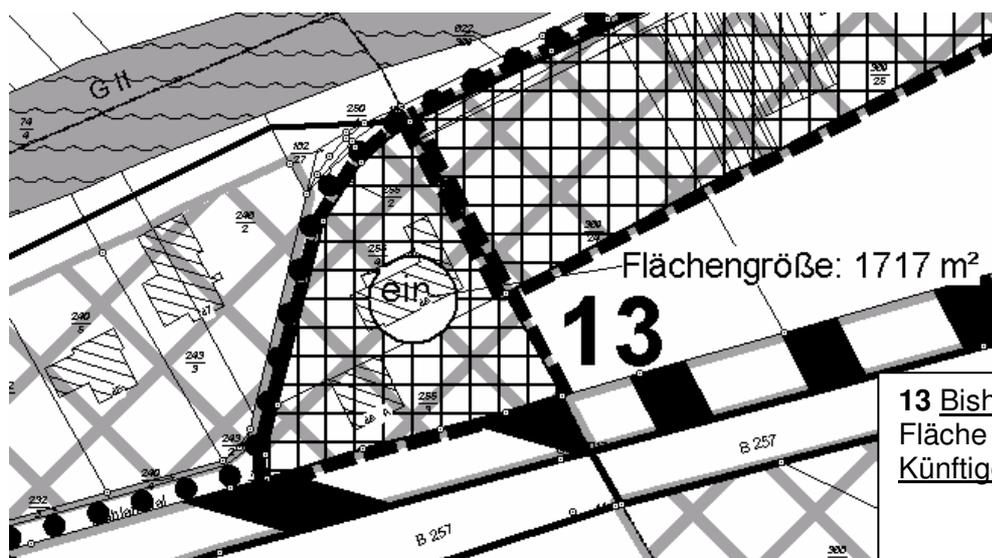
Zusätzlicher Erschließungsbedarf (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) ergibt sich nicht, da der Standort bereits integriert ist.

OG Ahrbrück, OT Pützfeld, Fläche Nr. 13 (Mühlenuel)

Einbeziehung von genehmigtem Bestand im „Mühlenuel“

Die Fläche 13 ist städtebaulich in einem Zusammenhang mit den Flächen 14 und 15 zu sehen, die mit der Einbindung in die Mischbaufläche den zwischen Bahnstrecke und Ahr gelegenen Teil der Ortslage Brück abrunden sollen. Damit soll insgesamt keine neue Siedlungsentwicklung, sondern lediglich die Schließung der im Altbestand entlang der vorhandenen Erschließungsstraße „Mühlenuel“ vorhandenen Baulücken ermöglicht werden. Der jetzige optische Eindruck einer Splittersiedlung kann durch die Ergänzung der Bebauung deutlich abgemildert werden. Eine Weiterentwicklung der Siedlung ist aufgrund der räumlichen Rahmenbedingungen (Ahr, Bahntrasse, Erschließungsstraße) nicht vorgesehen.

Um die negativen Wirkungen der zusätzlichen Bebauung zu minimieren, ist die spätere bauliche Nutzung in der verbindlichen Bauleitplanung auf eine Grundflächenzahl von 0,4 zu begrenzen (d.h., max. 40 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut bzw. versiegelt werden). Parallel ist für die Erhaltung der Offenlandbereiche zu sorgen, z.B. durch Grünlandnutzung. Durch die bestehende, auf dem Hochufer verlaufende Erschließungsstraße ist der 40-m-Schutzstreifen der Ahr bereits beeinträchtigt, die geplante Bauflächenausweisung hat daher auf den Uferbereich keine Auswirkungen.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 13: Mühlenauel (0,2 ha)

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Flächenausweisung 13 nur dann als landesplanerisch vertretbar gewertet werden kann, wenn der entsprechende Nachweis hinsichtlich einer Nichtbeeinträchtigung der Fließgewässersysteme und der ökologischen Vernetzungsfunktionen der Auensysteme erbracht werden kann.

Aussagen zum Ergebnis der Umweltprüfung erfolgen zusammen mit den Flächen 14 und 15 (siehe folgende Seiten).

OG Ahrbrück, OT Pützfeld, Flächen Nr. 14 und 15 (Mühlenauel)

14: Einbeziehung von Bestand im „Mühlenauel“ (u.a. ehem. Gärtnerei)

15: Einbeziehung von Bestand im „Mühlenauel“ (östl. Seite),

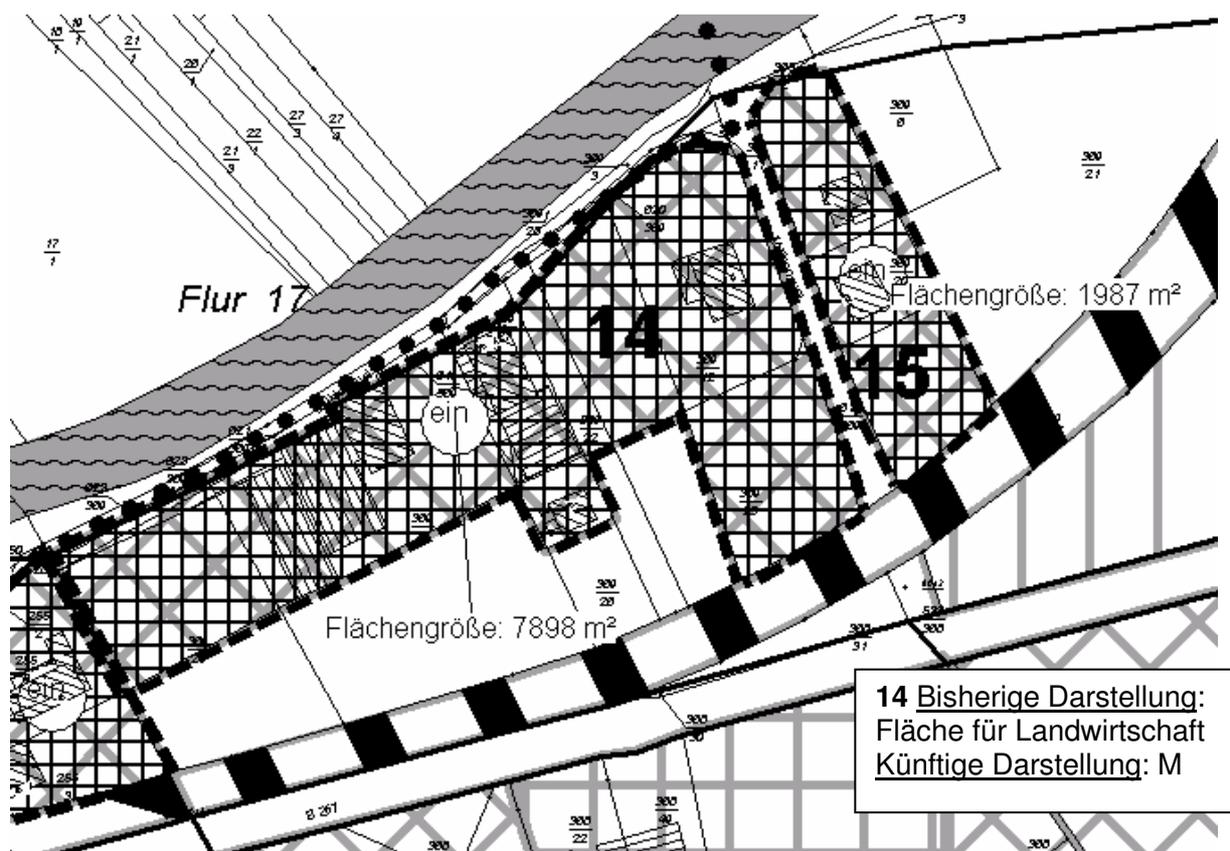
Lage außerhalb des Überschwemmungsbereiches; Erschließung ist jeweils gesichert, aufgrund des baulichen Bestandes ist von der Genehmigungsfähigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB auf den noch unbebauten Grundstücksteilen zwischen Weg und hinterer Bauflucht auszugehen.

Gemäß Landschaftsplan bestehen keine Restriktionen, Natura-2000-Flächen (FFH-Gebiet Ahr, Vogelschutzgebiet) grenzen an das Plangebiet an.

Die Flächen 14 und 15 sind städtebaulich in einem Zusammenhang mit der Fläche 13 zu sehen und sollen durch ihre Einbindung in die Mischbaufläche den zwischen Bahnstrecke und Ahr gelegenen Teil der Ortslage Brück abrunden. Damit soll insgesamt keine neue Siedlungsentwicklung, sondern lediglich die Schließung der im Altbestand entlang der vorhandenen Erschließungsstraße „Mühlenauel“ vorhandenen Baulücken ermöglicht werden. Der jetzige optische Eindruck einer Splittersiedlung kann durch die Ergänzung der Bebauung deutlich abgemildert werden. Eine Weiterentwicklung der Siedlung ist aufgrund der räumlichen Rahmenbedingungen (Ahr, Bahntrasse, Erschließungsstraße) nicht vorgesehen.

Um die negativen Wirkungen der zusätzlichen Bebauung zu minimieren, ist die spätere bauliche Nutzung in der verbindlichen Bauleitplanung auf eine Grundflächenzahl von 0,4 zu begrenzen (d.h., max. 40 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut bzw. versiegelt werden). Parallel ist für die Erhaltung der Offenlandbereiche zu sorgen, z.B. durch Grünlandnutzung.

Durch die bestehende, auf dem Hochufer verlaufende Erschließungsstraße ist der 40-m-Schutzstreifen der Ahr bereits beeinträchtigt, die geplante Bauflächenausweisung hat daher auf den Uferbereich keine Auswirkungen.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 14: Mühlenuel (0,8 ha)

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Flächenausweisung 14 nur dann als landesplanerisch vertretbar gewertet werden kann, wenn bzw. soweit der entsprechende Nachweis hinsichtlich einer Nichtbeeinträchtigung der Fließgewässersysteme und der ökologischen Vernetzungsfunktionen der Auensysteme erbracht werden kann. Ggfls. ist das Plangebiet entsprechend den Untersuchungsergebnissen anzupassen.

Aufgrund der Nachverdichtungspotenziale ist die Fläche zudem in der städtebaulichen Bilanzierung nicht ausschließlich als Bestandsfassung aufzunehmen sondern mit den Verdichtungspotenzialen zu bewerten.

Fläche 15: Mühlenuel (0,2 ha)

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Flächenausweisung 15 nur dann als landesplanerisch vertretbar gewertet werden kann, wenn bzw. soweit der entsprechende Nachweis hinsichtlich einer Nichtbeeinträchtigung der Fließgewässersysteme und der ökologischen Vernetzungsfunktionen der Auensysteme erbracht werden kann. Ggfls. ist das Plangebiet entsprechend den Untersuchungsergebnissen anzupassen.

Aufgrund der Nachverdichtungspotenziale ist die Fläche zudem in der städtebaulichen Bilanzierung nicht ausschließlich als Bestandsfassung aufzunehmen sondern mit den Verdichtungspotenzialen zu bewerten.

Ergebnis der Umweltprüfung (Flächen 13, 14 und 15):

Die Ausweisung der Mischbauflächen ist bedingt vertretbar (siehe Umweltbericht, Seite 31 ff.):

Insbesondere die Vernetzungsfunktion und damit auch die Klimafunktion werden durch eine Nachverdichtung im Auenbereich der Ahr beeinträchtigt. Um diese negativen Wirkungen zu minimieren, ist die spätere bauliche Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,4 zu begrenzen (d.h., max. 40 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut bzw. versiegelt werden). Parallel ist für die Erhaltung der Offenlandbereiche zu sorgen, z.B. durch Grünlandnutzung. Aufgrund der bestehenden Erschließungsstraße auf dem Hochufer hat die Bauflächenausweisung keine weitergehende Beeinträchtigung der Uferschutzzone zur Folge.

Alle 3 Flächen liegen an einem Gewässer II. Ordnung. Im Flächennutzungsplan kann nur die Nutzung der Gewässerparzelle dargestellt werden: Der genaue Verlauf des Gewässers und die Böschungsoberkanten lassen sich nur in der Örtlichkeit ermitteln. Eine lagetreue Darstellung der Gewässerrandstreifen und Uferschutzzonen im jeweiligen Einzelfall ist daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wegen seiner Großmaßstäblichkeit nicht möglich.

Erschließung:

Die Erschließung und die verkehrliche Anbindung ist 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 Ahrbrück, OT Pützfeld, Fläche Nr. 16 (B 257)

(entfällt gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 03.03.2009)