

3.10 Ortsgemeinde Lind

Ältester urkundlicher Beleg für die Existenz von Lind (Linde) ist der Prümer Urbar, ein Güterverzeichnis der Abtei Prüm von 893. Im Jahr 1222 ist Lind ein Lehen der Grafen von Are-Hochstaden und 1316 wird es im Liber Valoris als Pfarrei im Ahrgaudekanat des Erzstifts Köln geführt, zu dem es bis 1802 gehört. 1692 wird Lind bei der 2. Bonner Belagerung drei mal von Brandenburgischen Truppen ausgeraubt.

(Quelle: www.wikipedia.org/lind)

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...

Herrschaft Lind; Herrschaft Vischel mit Berg, Häselingen, Krälingen, Vellen, Vischel und den Höfen Spring, Tungenburg und Weißenrath; Herrschaft Wensberg mit Obliers, Plittersdorf und Herschbach.

(Quelle: www.aw-online.de/heimatjahrbuch)

3.10.1 Übergeordnete Planungen

Regionaler Raumordnungsplan:

Im Folgenden sind die für die Ortsgemeinde Lind 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 Lind | Ergänzende Bemerkungen |
|-----------------------------|---|-------------------------------|--|
| Raumstruktur | Strukturraumtyp: | 4 | |
| | Niedrige Zentren- erreichbarkeit: | X | |
| Zuordnung/ Betroffenheit | Vorrang /Vorbehalt Arten- u. Biotopschutz | --- | |
| | Vorrang /Vorbehalt Landwirtschaft | X | Rund um die Ortslage Lind |
| | Vorbehalt Erholung | --- | |
| | Erholungsraum | X | flächendeckend |
| | Regionaler Grünzug | --- | |
| | Raum f. bes. Schutz des Landschaftsbildes | X | Flächendeckend östlich des Liersbaches |
| | 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

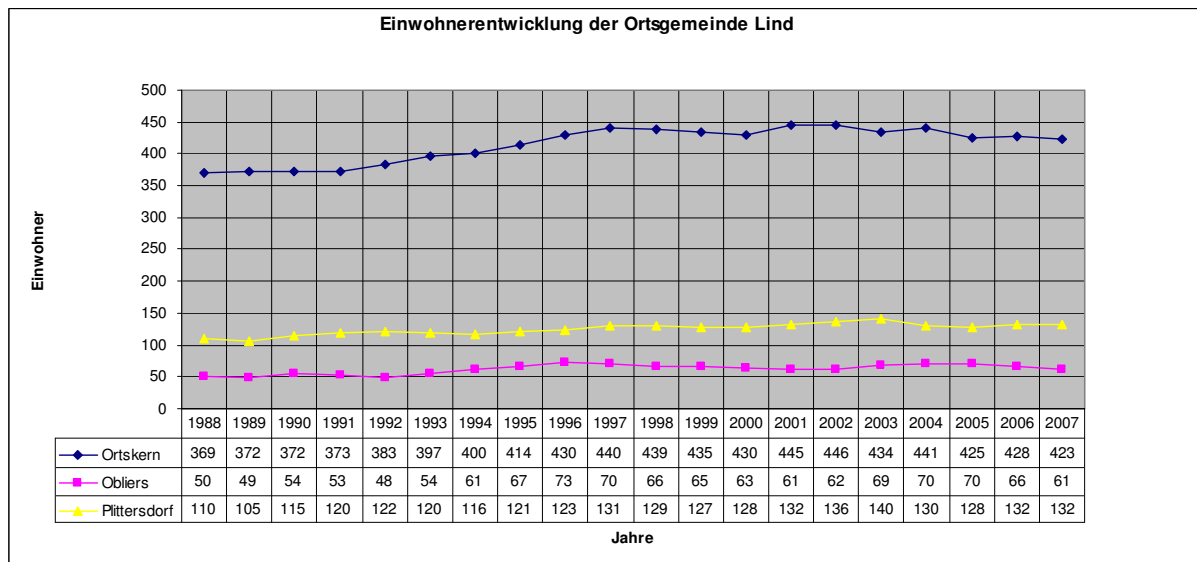
Leitbild der Verbandsgemeinde Altenahr:

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz stellt für Lind eine Einschränkung seiner Entwicklung dar, weil die Kreisstraßen 28 und 29 aufgrund ihrer geringen Breite Bus- bzw. LKW-Verkehr nur bedingt zulassen.

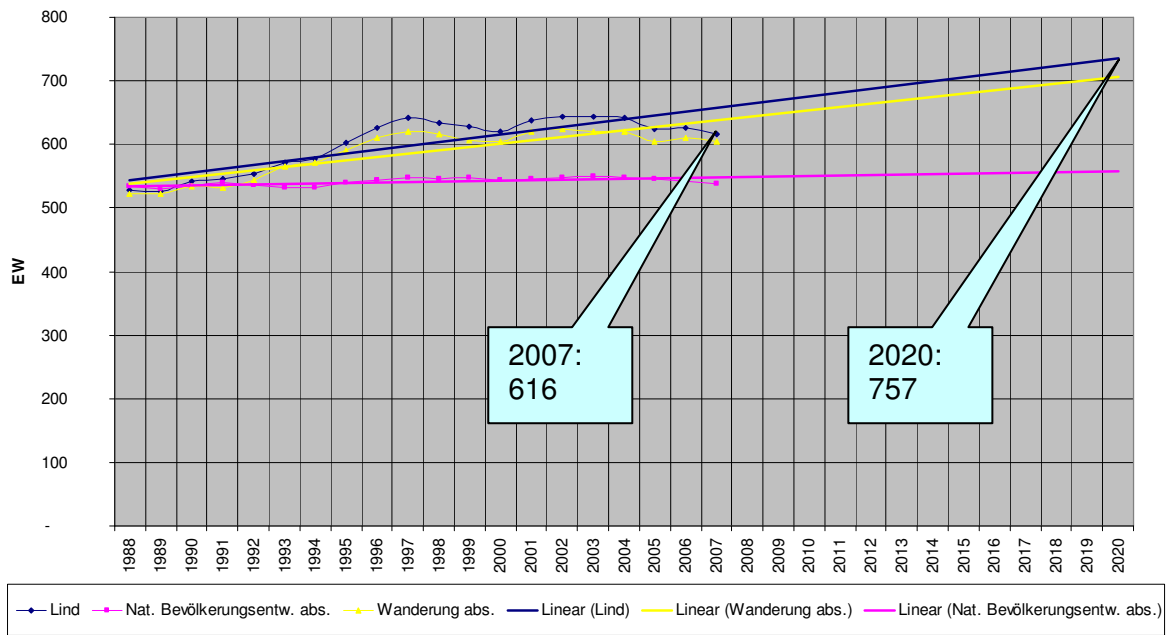
Seit 2004 als Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung anerkannt, sollte Lind die daraus resultierenden positiven Entwicklungsimpulse für eine Strukturverbesserung der überalterten Ortskerne nutzen und Neubauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung nur noch moderat ausweisen.

3.10.2. Einwohnerentwicklung:

Die Einwohnerzahl der Ortsgemeinde Lind steigt seit Beginn der Aufzeichnungen bis 2004 kontinuierlich leicht an, während die Entwicklung in den Ortsteilen Obliers und Plittersdorf mehr oder weniger konstant verläuft. Die Gründe für den leichten Rückgang seit 2004 können in der fehlenden Bereitstellung von Bauland am Markt begründet sein, da Lind eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgewinne aufweist (s.u.).



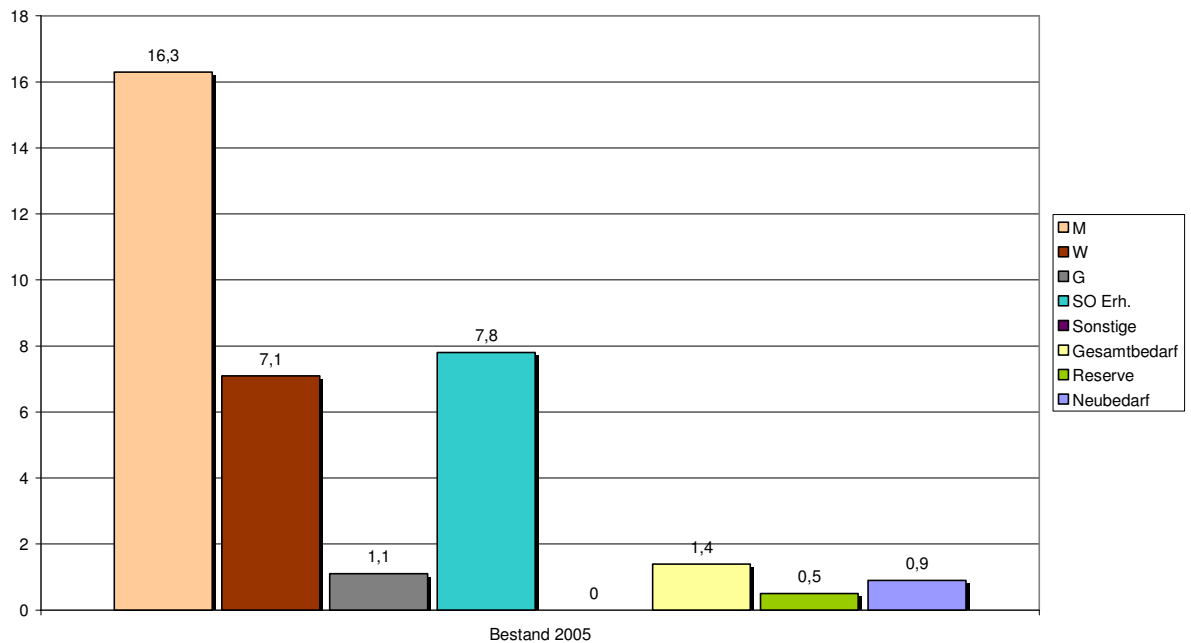
Lind: Bevölkerungsprognose gesplittet



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.

3.10.3 Baufächensituation

Baufächensituation der Ortsgemeinde Lind 2005 (ha)



Wohnbauflächenbedarf-Ortsgemeinde-Lind

1. → Einwohnerentwicklung:
Bestand 2004: → → 641 EW
Trendprognose 2020: → 790 EW → Korrektur-gem. Progn. Stat.-LA für Kreis-Ahrweiler (= -1,7%): → 775 EW
EW-Zuwachs bis 2020: → 134 EW / 2,1 EW/WE = 64 WE

2. → Sanierungsbedarf:
1% der WE vor 1918 pro Jahr
Geschätzt 10% der insgesamt 277 WE = 28 WE x 1% x 16 Jahre = 4 WE

3. → Wohlstandsnachfrage:
Veränderung von 2,1 EW/WE 2004 zu geschätzt 1,9 EW/WE in 2020:
(EW 2020) 775 / 1,9 = 408 WE - (Anz. WE bei 2,1 EW/WE) 369 WE = 39 WE

SUMME 1.-3.: → 107 WE bei 1,3 WE / Baumöglichkeit (BM) = 82 BM
Abzüglich Baulandreserven: → Baulücken: → gem. § 30 u. 33 BauGB: → 70 BM x 80%* = 56 BM
→ → → → gem. § 34 BauGB: → 4 BM x 50%* = 2 BM
Bedarf: → → 82 - 58 BM = 24 WE = ca. 1,4 ha Bruttobauland**

Baulandreserven:
Lind, „Auf der Hochaster“ → 1,1 ha Gewerbe-Fläche
Lind, „Auf der Hochaster“ → 0,5 ha Mischbaufläche

Neubedarf: 1,9 ha Wohnbaufläche

* Berechnung gemäß Landesplanischer Stellingerahme
** bei Grundstückgröße 450 m² Grundstücksgröße in 30%-Erschließungsanteile

VGVA 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.

3.10.4 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).

| | | LIND (Rechnerischer Bedarf: 0,9 ha) | FNP-Flächen (ha) | | | | | |
|-----------|---------------|---|------------------|-------------|-------------|-------------|----------|---------------|
| | | | M | W | G | SO | Sonstige | Summe M+W: |
| | | Bestand 2005: | 16,30 | 7,10 | 1,10 | 7,80 | | 23,40 |
| Lfd. Nr. | Vorschlag | Änderungen mit Bezeichnung: | | | | | | |
| | | Lind: | | | | | | |
| 1 | OG/VGV | Zusätzl. Fl. "Auf dem Haag" | 0,46 | | | | | |
| 1a | VGV | Zusätzl. Fl. südl. "Auf dem Haag" | 0,08 | | | | | |
| 1b | OG/VGV | Herausn. südl. "Auf dem Haag" | -0,08 | | | | | |
| 2 | VGV/OG | Einbez. Gasthaus "Linder Höhe" (Bestand) | 0,04 | | | | | |
| | | Plittersdorf: | | | | | | |
| 3 | VGV/OG | Einbez. Dorfstr. 2 (Best.) | 0,02 | | | | | |
| 4 | VGV/OG | Einbez. Dorfstr. 1 (Best.) | 0,04 | | | | | |
| | | Obliers: | | | | | | |
| 5 | VGV/OG | Einbez. "Im Scheuergarten" (Best.) | 0,08 | | | | | |
| | | Saldo: | 0,64 | 0 | 0 | 0 | | + 0,64 |
| | | Einbeziehung: | 0,18 | 0 | 0 | 0 | | 0,18 |
| | | Herausnahme: | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| | | Zusätzl. Fläche: | 0,54 | 0 | 0 | 0 | | 0,54 |
| | | Planungsstand Mai 2009: | 16,94 | 7,10 | 1,10 | 7,80 | | |

OG Lind, Fläche Nr. 1 (Ortseingang aus Richtung Ahrbrück)

Zusätzliche Fläche im Besitz der Ortsgemeinde

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Die Ortsgemeinde Lind beabsichtigt, in Form der Fläche 1 ihre einzige Bauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung zu realisieren. Ziel ist die Bereitstellung von ca. 10 Baugrundstücken, die über den bestehenden Weg mittels einer Stichstraße einfach und wirtschaftlich zu erschließen sind. Durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen hat die Ortsgemeinde unmittelbaren Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung der Fläche, die Realisierung und Vermarktung.

Die mangelhafte Einbindung in die bestehende Ortslage ist u.a. darauf zurück zu führen, dass vor allem der östliche Ortsrand durch den seinerzeit erstellten Bebauungsplan sehr kompakt und geradlinig abgegrenzt ist.

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich jedoch nicht um eine bandartige, sondern eine kompakte Form, deren westliche Seite unmittelbar an die bestehende Ortslage anknüpft. Die durch Fläche 1a bereits angedeutete, ergänzende Entwicklung in südwestlicher Richtung trägt dazu bei, das Gebiet zu integrieren.

Auch die Erschließung erfolgt auf kurzem Weg von der innerörtlichen Hauptstraße aus, so dass den im Z 55 formulierten Anforderungen entsprochen wird. Angesichts der maximal 10 Baumöglichkeiten wird bei Betrachtung der anzunehmenden Fahrbeziehungen (durchschnittlich 4 EW/WE x 2 Hin- und Rückfahrten/Tag entspricht ca. 160 Fahrzeugbewegungen/Tag bzw. ca. 10 FZ/Tagesstunde) deutlich, dass die Erschließung nicht zu Problemen führen dürfte.

Der Forderung aus der Landschaftsbildanalyse wird durch die Darstellung der Randbereiche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen. Damit sind die erforderlichen Maßnahmen zunächst auf Ebene des Flächennutzungsplanes manifestiert, weitergehende grünordnerische Festsetzungen zur landschaftlichen Einbindung mittels Großgrün und einer inneren Durchgrünung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach Maßgabe entsprechender Gutachten zu treffen.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 1: Ortsausgang aus Richtung Brück (0,7 ha)

Nach alledem empfehlen wir aus landesplanerischer Sicht dringend die Flächenausweisung kritisch zu überprüfen. Sollte der Planungsträger dennoch an dieser Flächenausweisung festhalten, so ist im Zuge der weiteren Verfahren auf Ebene der Flächennutzungsplanung nachzuweisen:

dass die örtliche Verkehrsinfrastruktur hinsichtlich des zusätzlich induzierten Ziel- und Quellverkehrs in der Lage ist, die äußere Erschließung hinreichend zu gewährleisten

dass die visuellen Fernbeziehungen keine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich ziehen, die dem Schutzzweck des Erholungsraums und des Raums für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes zuwider laufen. Hierzu ist die Erarbeitung einer Landschaftsbildanalyse notwendig. In diesem Zusammenhang sind auch weitergehende Aspekte (z.B. einer möglichen Minimierung der Belastungen durch zulässige Festsetzungen nach § 9 BauGB im Zuge der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung) in die Betrachtung mit einzubeziehen.

dass der örtliche Bedarf für zusätzliche Siedlungsflächen im vorliegenden Umfang plausibel dargestellt werden kann.

Ferner wäre in diesem Fall die Begründung zu dieser Flächenausweisung zu ergänzen und in diesem Zusammenhang hinreichend darzulegen, warum im Einzelfall von den

Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung ausnahmsweise abgewichen und das kommunale Planungserfordernis diesen übergeordnet werden soll.

Sofern und sobald das Ziel Z 56 des LEP IV- Entwurfs, mit dem dargelegten Inhalt als Ziel wirksam werden sollte, halten wir die Ausweisung mit Blick auf § 1 Abs. 4 BauGB landesplanerisch jedoch nicht mehr für vertretbar.

Ergebnis der Umweltprüfung (UP):

Die Planung ist bedenklich, im Falle einer Realisierung ist eine umfassende Eingrünung (10m-Streifen umseitig), ggf. auch außerhalb der Mischbaufläche erforderlich (siehe Umweltbericht Seite 202 f.).

Die **Landschaftsbildanalyse** (siehe Umweltbericht Seite 204 ff.) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die durch die Planänderung zu erwartende Landschaftsbildbeeinträchtigung wird aufgrund der hohen Empfindlichkeit (8 Punkte) als schwer ausgleichbar angesehen. Ein hoher Aufwand zur landschaftlichen Einbindung des Mischgebietes wäre erforderlich, die enorme Fernwirkung erschwert diese Aufgabe, so dass eine Nichtrealisierung anzuraten ist.“

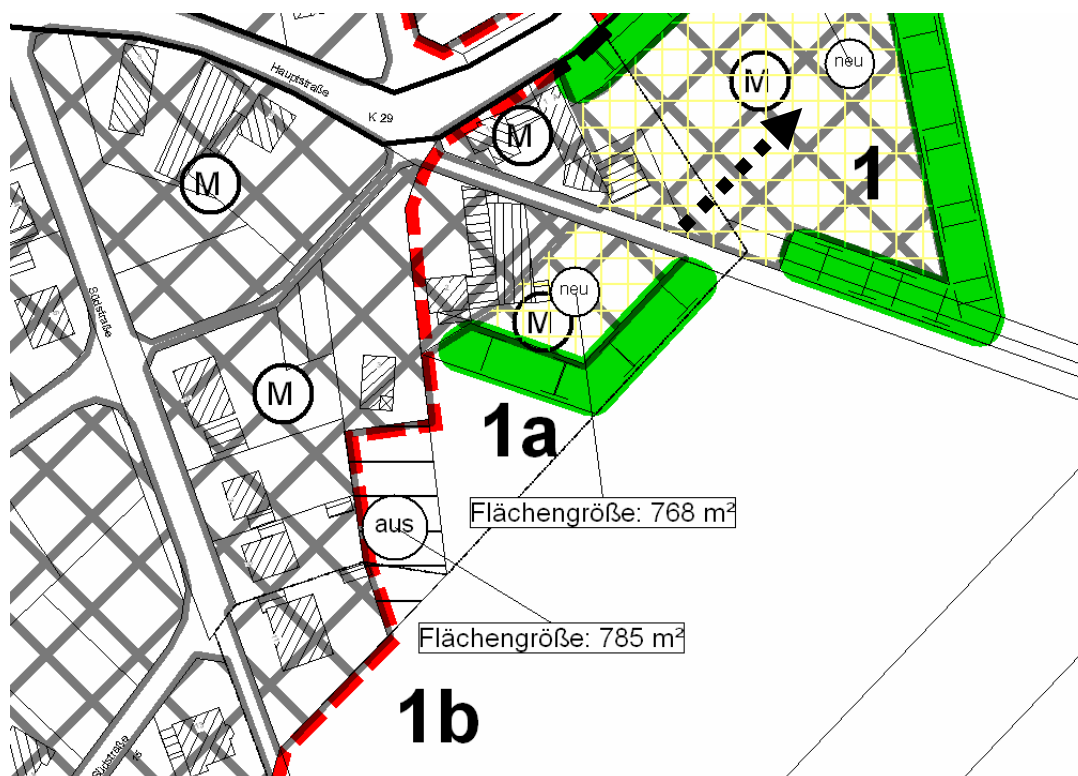
Erschließung:

Die Fläche durch Ausbau des von der Hauptstraße abzweigenden Wirtschaftsweges mit einer Parzellenbreite von mindestens 5 m ausreichend erschlossen werden.

OG Lind, Fläche Nr. 1a (Südl. des Ortseinganges aus Richtung Ahrbrück)
(gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 07.04.2008)

Zusätzliche Fläche im Privateigentum befindlich (0,077 ha). Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubaugebiet als Abrundung des südöstlichen Ortsrandes. Ziel ist die bessere Integration des Neubaugebietes insgesamt in die Ortslage, sowie eine beidseitige Nutzung der vorhandenen Erschließung (Ver- und Entsorgung, Verkehrsanbindung) bis zum Beginn des Stichweges. Die landschaftliche Eingrünung erfolgt analog zu Fläche Nr. 1 gemäß Ergebnis der Umweltprüfung.

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Mischbaufläche ist vertretbar (siehe Umweltbericht, Seite 208 f.).

Erschließung:

Die Fläche ist über die auf dem jetzigen Wirtschaftsweg geplante Erschließungsstraße für Fläche Nr. 1 gesichert.

OG Lind, Fläche Nr. 1b (Südl. des Ortseinganges aus Richtung Ahrbrück)
(gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 03.03.2009)

Herausnahme einer nicht erschlossenen und nicht bebaubaren Fläche mit dem Ziel der Anpassung an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

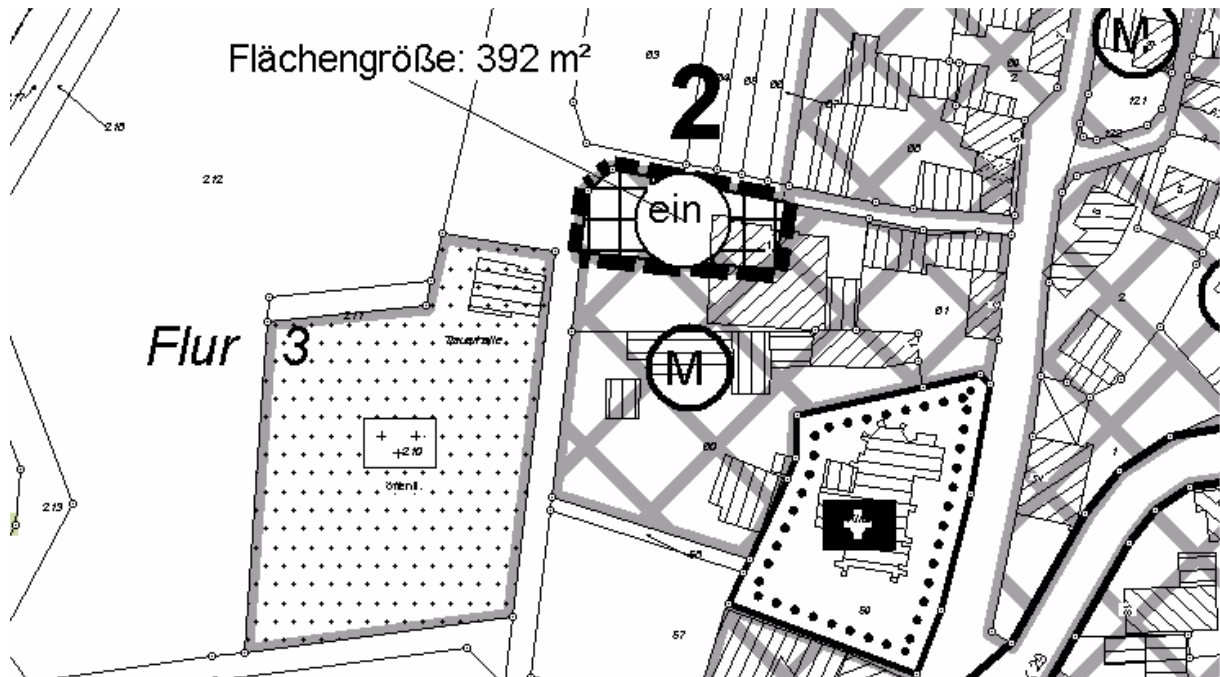
Bisherige Darstellung: Mischbaufläche Künftige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft
Hintergrund ist eine städtebaulich sinnvolle und umsetzbare Abgrenzung der Mischbaufläche in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortslage Lind“. Es erfolgt somit gewissermaßen ein Tausch der Flächen 1a und 1b (siehe o.a. Planausschnitt).

Aufgrund der Flächenherausnahme ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Die künftige Darstellung entspricht der tatsächlichen Nutzung.

OG Lind, Fläche Nr. 2 (Friedhofsweg)

Einbeziehung von genehmigtem Bestand „Friedhofsweg“
Landwirtschaft Künftig: M

Bisher: Fläche für



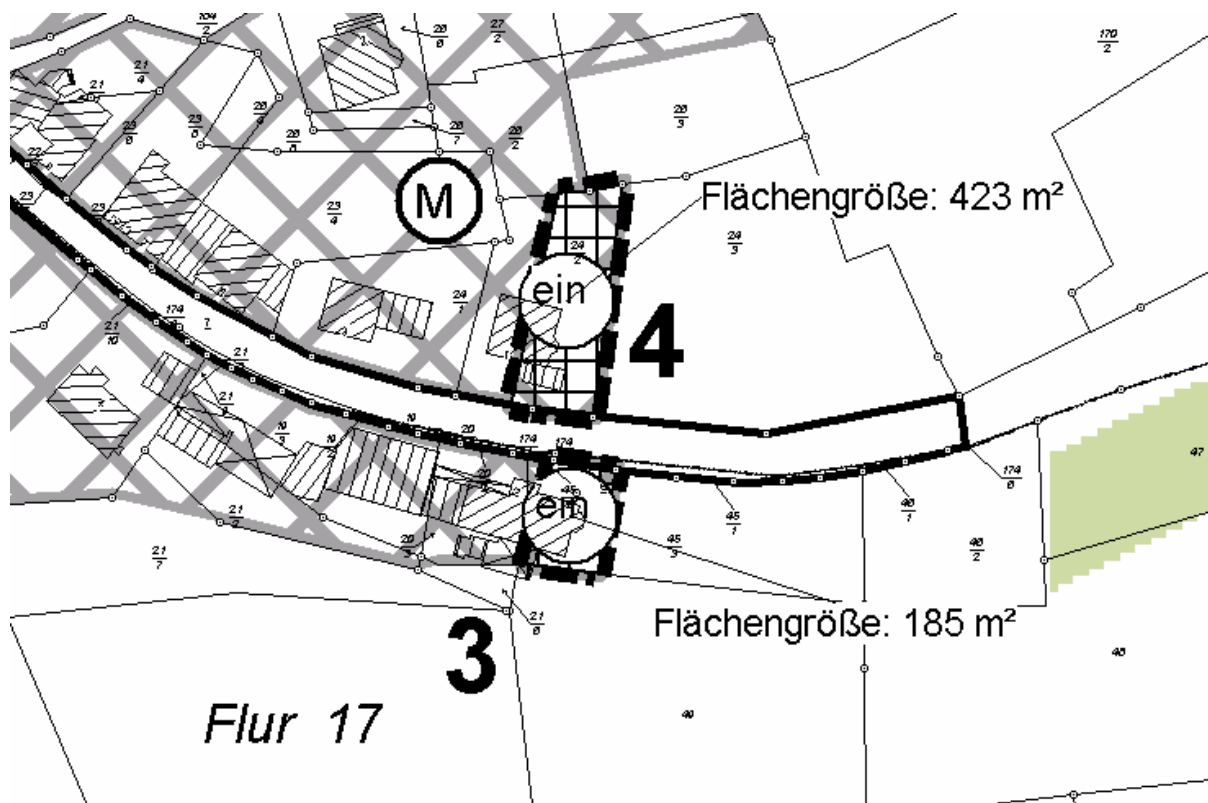
Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 2: Friedhofsweg (0,04 ha)

Demzufolge stimmen wir der hier beabsichtigten Flächenausweisung landesplanerisch zu.

Aufgrund des integrierten Standortes ist eine Umweltprüfung entbehrlich. Die Erschließung ist über den Bestand gesichert, da es sich um den rückwärtigen Bereich des bebauten Grundstückes handelt.

OG Lind, OT Plittersdorf, Flächen Nr. 3 und 4 (Ortseingang aus Richtung Lind)
Einbeziehung von genehmigtem Bestand in der „Dorfstraße“ zur Arrondierung der Ortslage
(Keine Neubebauung). Erweiterung nach Osten ist nicht vorgesehen.
Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 3: Ortsausgang aus Richtung Lind (0,02 ha)

Demzufolge stimmen wir der hier beabsichtigten Flächenausweisung landesplanerisch zu.

Fläche 4: Ortsausgang aus Richtung Lind (0,04 ha)

Demzufolge stimmen wir der hier beabsichtigten Flächenausweisung landesplanerisch zu.

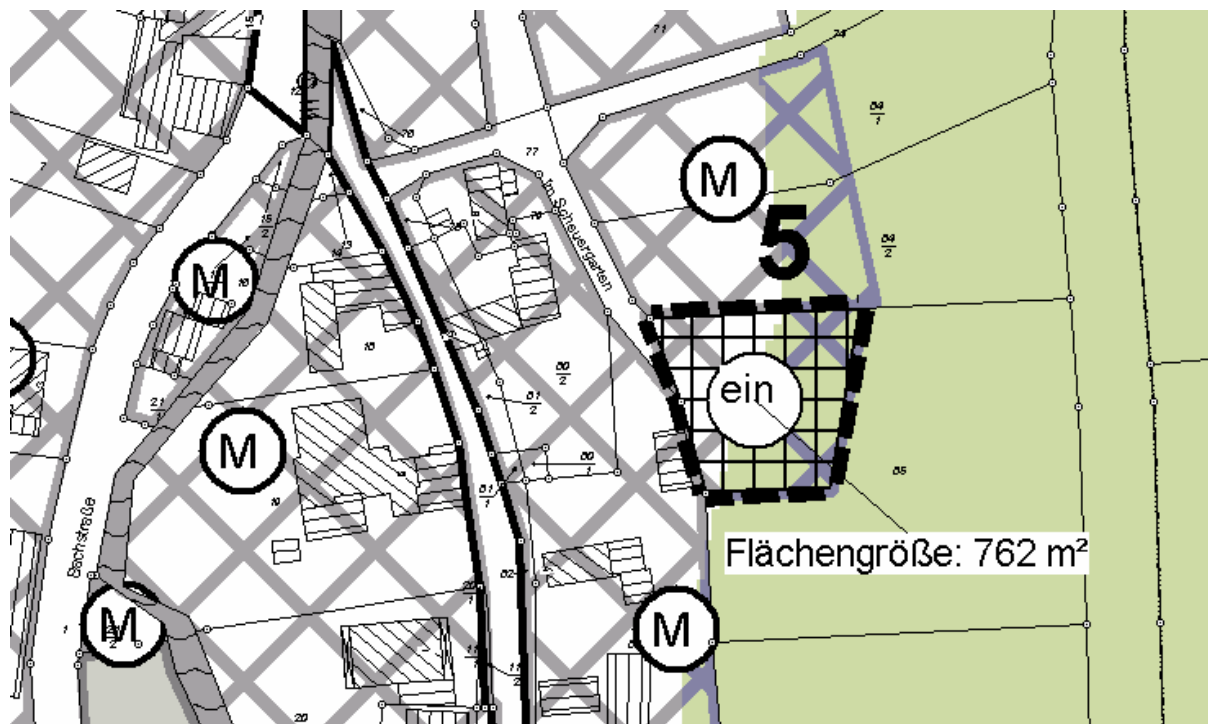
Aufgrund der Geringfügigkeit der Ausweisung und der integrierten Lage ist eine Umweltprüfung entbehrlich. Die Erschließung ist über den Bestand gesichert.

OG Lind, OT Obliers, Fläche Nr. 5 („Im Scheuergarten“)

Einbeziehung Bestand gemäß rechtsverbindlicher Bebauungsplanerweiterung (seit 12.07.04)

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M

Die Flächenausweisung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Sofern eine zusätzliche Bebauung innerhalb der überbaubaren Flächen die Belange des Forstes tangiert, ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens eine Lösung zu erzielen.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 5: Im Scheuergarten (0,08 ha)

Demzufolge stimmen wir der hier beabsichtigten Flächenausweisung landesplanerisch zu.

Dies entbindet den Planungsträger jedoch nicht, die fachgesetzlichen Anforderungen im Zuge des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen. Insoweit wird auf die Ausführungen der oberen Wasserbehörde hingewiesen.

Die Entfernung der betreffenden Fläche zum Liersbach beträgt 62 m, damit ist eine Betroffenheit der wasserrechtlichen Belange nicht gegeben.