

PDF-Datei

Bericht zur Gemeinderatssitzung 03.11.2026



CDU
Ortsverband Berg (Pfalz)



Die Berger CDU-Gemeinderatsfraktion informiert zur Gemeinderatssitzung vom 03.11.2026

Der Gemeinderat hat sich mit folgenden Themen befasst:

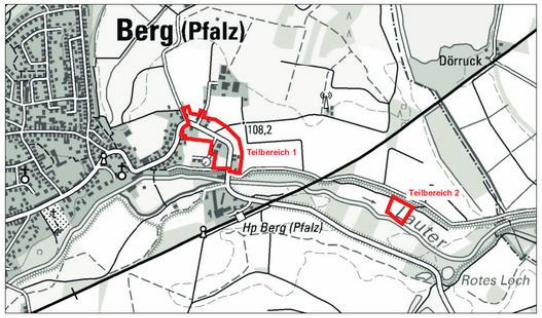
- **Umlegung und Erschließung Neubaugebiet Kröningsbusch.**
- **Antrag der CDU-Fraktion: Zustand der Kreisstraße 20 (K20) im Bereich Ludwigstraße 30-48**
- **Darlehensaufnahme für Investitionen aus dem Haushaltsjahr**
- **Informationen über aktuelle Angelegenheiten**

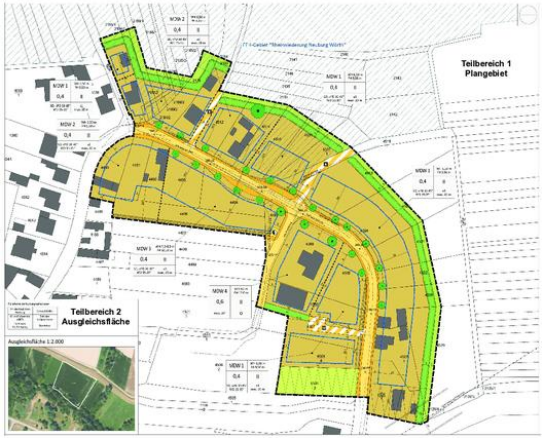
Ausführlich darüber können sich die Bürgerinnen und Bürger über die Sitzungsniederschrift informieren, sobald diese im Bürgerinformationssystem ALLRIS hinterlegt ist (www.hagenbach.sitzung-online.de).

Wir als CDU-Gemeinderatsfraktion möchten Sie über wichtige Sitzungsinhalte und Positionen der CDU-Fraktion informieren (https://www.facebook.com/cduberg/ und unter http://www.cduberg.de).

Für Sie im Gemeinderat:
Michael Eich, Christian Jovino, Rüdiger Klein, Martin Traub (Fraktionssprecher) und Daniela Wünsch

Umlegung und Erschließung Neubaugebiet Kröningsbusch. (1/4)





Mitarbeiter der Fachbereiche Bauen und Werke/Tiefbau der Verbandsgemeindeverwaltung informierten den Berger Gemeinderat über den aktuellen Sachstand bezüglich des Neubaugebiets Kröningsbusch.

Ursprünglich strebte die Gemeinde zusammen mit der Verwaltung eine öffentlich-rechtliche Erschließung an. Diese läuft in drei Phasen ab:

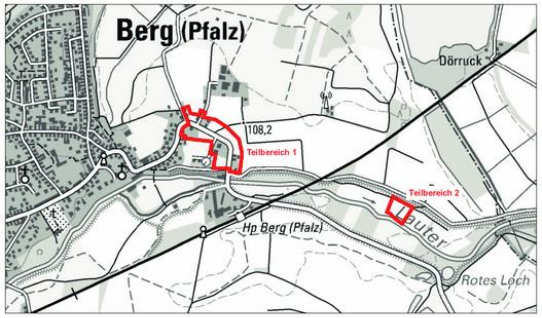
Phase 1: **Aufstellung eines Bebauungsplans** (B-Plan): Hier wird von der Gemeinde rechtsverbindlich eine Satzung beschlossen, wie die Grundstücke im Kröningsbusch bebaut werden dürfen und wie die Erschließung mit Strom, Straßen, Wasser und Abwasser erfolgen muss. Verantwortlich für die Ausarbeitung des B-Plans sind beauftragte Planungsbüros in Zusammenarbeit mit der Verwaltung. Abgeschlossen und damit rechtkräftig ist der B-Plan im Falle des Neubaugebietes Kröningsbusch seit dem 05.04.2024.

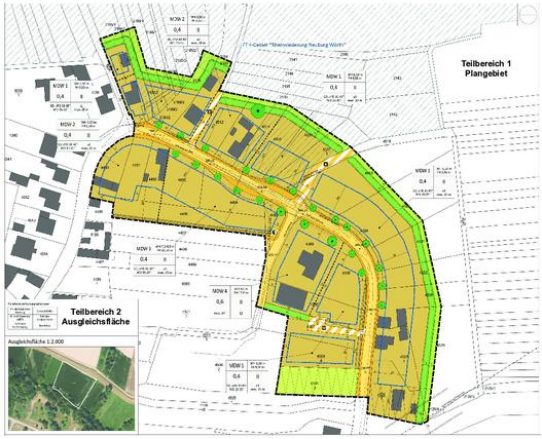
Phase 2: Im Rahmen einer **Umlegung** müssen gemäß des B-Plans Grundstücksgrenzen im angestrebten Neubaugebiet neugeordnet werden – z.B. für die Zugangsstraßen, für gesetzlich vorgeschriebene Grün- und Wirtschaftswege. Grundstückseigentümer müssen hierfür Teile ihrer Grundstücke abgeben, was zu neuen Flurnummern und Änderungen im Kataster führt. Diese Phase wurde noch nicht begonnen.

Phase 3: Nach der Umlegung erfolgt die **Erschließung**, die mit erheblichen finanziellen Vorleistungen der Gemeinde einhergeht. Es müssen u. a. Straßen gebaut sowie Abwasserbeseitigungs- und Trinkwasseranlagen errichtet werden.

… weiter auf der nächsten Seite

Umlegung und Erschließung Neubaugebiet Kröningsbusch. (2/4)





Vor der Eröffnung der Phase 2 (Umlegung) sieht das Katasteramt, so die Mitarbeiter der Verbandsgemeinde, jahrelange juristische Auseinandersetzungen auf die Gemeinde Berg zukommen.

Ursächlich hierfür sind in erster Linie die gesetzlich vorgeschrieben Grünstreifen, die sogenannte Ortsrandbegrünung, die als Pufferzone zwischen der Wohnbebauung (Innenbereich) und den landwirtschaftlichen Flächen (Außenbereich) errichtet werden müssen.

Eigentümer von bereits bebauten Grundstücken müssen hierfür Teile ihrer Grundstücke an die Gemeinde abtreten. Das stößt auf Widerstand, wie bereits eingereichte Widersprüche verdeutlichen.

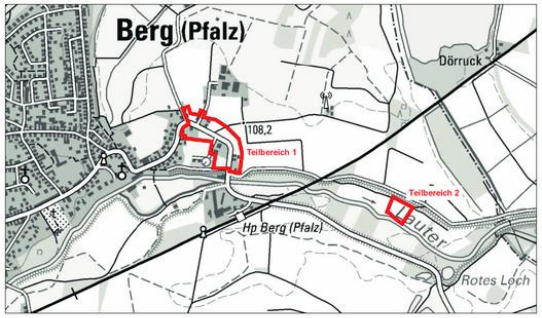
Die Eigentümer von Bestandsgebäuden können zudem nicht, oder nur sehr eingeschränkt an den Erschließungskosten beteiligt werden, was zu höheren Kosten sowohl für die Gemeinde als auch für die zukünftigen Eigentümer von Neubauten führt.

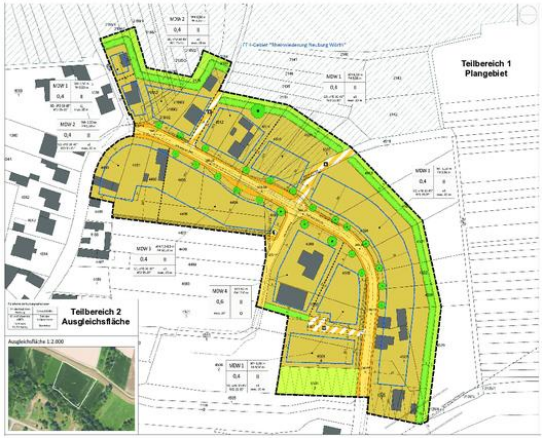
Gemäß des rechtlich geregeltem Umlageschlüssel sind die Kosten zu 10% von der Gemeinde und zu 90% von den Neu-Eigentümern zu tragen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Sanierung bestehender Infrastruktur von der Gemeinde übernommen werden muss (keine Erschließung). Auch Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) zur Schmutzwasser-Regulierung verursachen höhere Kosten.

Allein auf die Gemeinde kämen infolgedessen Kosten in Höhe von ca. 500.000 Euro zu.

… weiter auf der nächsten Seite

Umlegung und Erschließung Neubaugebiet Kröningsbusch. (3/4)





Mit der Erschließung im öffentlich-rechtlichen Verfahren gehen also juristische wie finanzielle Risiken einher. Das Vorhaben könnte sich um ein Jahrzehnt verzögern und immer teurer werden. Aus diesem Grund empfehlen Katasteramt wie Verwaltung von dem öffentlich-rechtlichen Verfahren Abstand zu nehmen – dieses Verfahren findet in anderen Kommunen ohnehin kaum noch Anwendung – und auf eine privatrechtliche Erschließung umzuschwenken.

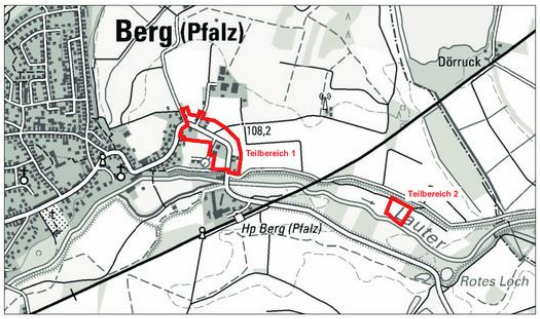
Das privatrechtliche Verfahren sieht vor, dass entweder ein Erschließungsträger oder eine Eigentümergemeinschaft die Erschließung übernehmen. In der Regel trägt nach vertraglicher Regelung der private Erschließungsträger dann auch die 10% der beitragsfähigen Erschließungskosten, die der Gemeinde bei einer öffentlich-rechtlichen Erschließung entstünden. Die Erschließung würde für die Grundstückseigentümer damit insgesamt teurer.

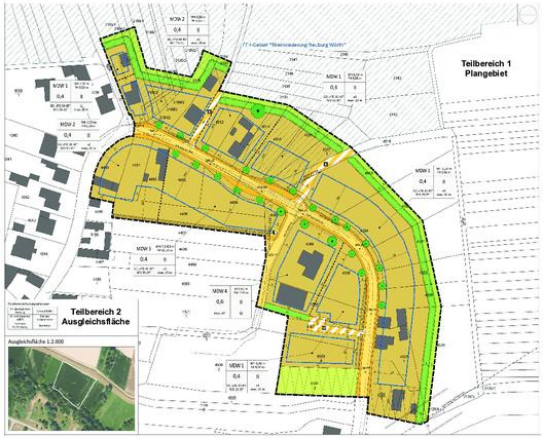
Die Eigentümer müssen eine Erschließungsgemeinschaft bilden und können die Erschliessung mit einem Verwalter selbst durchführen, einen Investor beauftragen oder der Gemeinde (als Erschließungsträger) alle unbebauten Grundstücke verkaufen. Per Vorkaufsrecht ist ihnen nach der Erschließung durch die Gemeinde der Rückkauf möglich. Hier könnten die Eigentümer von Bestandsgebäuden an der Erschließung finanziell beteiligt werden.

Allerdings wäre auch eine unterschiedliche Beteiligung von Neu- und Bestandsbauten denkbar. Die finanziellen und juristischen Risiken der Gemeinde würden dadurch minimiert. Die Ortsrandbegrünung und deren Pflege könnte durch die Eigentümer erfolgen, d.h. es müssten keine Zugangsmöglichkeiten (Wirtschaftswege) für die Gemeindearbeiter zur Pflege der Grünstreifen errichtet werden.

… weiter auf der nächsten Seite

Umlegung und Erschließung Neubaugebiet Kröningsbusch. (4/4)





Die Bestandseigentümer müssten dann kein Land abgeben, wären aber in der Nutzung dieser Grünstreifen eingeschränkt: Auf diesen ausgewiesenen Abschnitten sind z. B. keine Pools, keine Gartenhäuser, keine Trampolins usw. erlaubt. Allerdings müssten die hinter der Baugebietsgrenze gelegenen Grundstücke nach wie vor zugänglich sein. Die Erschließungsgemeinschaft bzw. der Erschließungsträger müsste sich mit diesen Grundstückeigentümern einigen (z. B. auch Abkauf von betroffenen Flächen).

Fazit:

Das öffentlich-rechtliche Erschließungsverfahren kann sich noch über ein Jahrzehnt wegen der skizzierten Widerstände und Klagemöglichkeiten hinziehen. Das wäre mit Risiken und hohen Kosten für die Gemeinde verbunden.

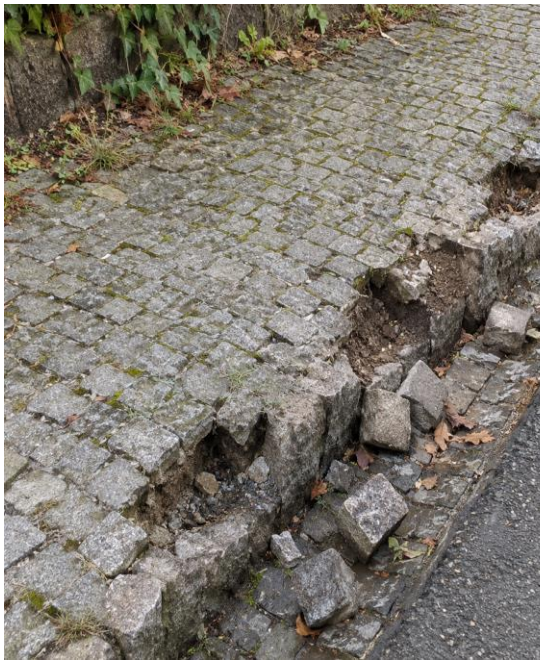
Es stellt sich die Frage, ob das privatrechtliche Verfahren zu einer schnelleren Erschließung führen wird, da sich alle Eigentümer (auch die von Bestandsbauten) einstimmig (!) für dieses Verfahren und die damit einhergehenden Mehrkosten und Maßnahmen aussprechen müssten.

Bestandseigentümer würden insofern profitieren, dass auf ihren überplanten Grundstücken zukünftig auch Anbauten ermöglicht werden. Bliebe alles beim Status quo, dann wäre der Kröningsbusch weiterhin Außenbereich der Gemeinde Berg und nur die Bestandsgebäude dürften im Bestand erhalten bleiben.

Die Berger Gemeinderat hat beschlossen, zunächst die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des B-Plans „Kröningsbusch“ per Fragebogen zur privaten Erschließung zu befragen. Spricht sich ein Eigentümer gegen das privatrechtliche Verfahren aus, ist es gescheitert.

Der Gemeinderat muss dann entscheiden, ob dann doch ein öffentlich-rechtliches Erschließungsverfahren angestrengt wird, oder ob das Vorhaben insgesamt als gescheitert betrachtet werden muss

Antrag der CDU-Fraktion: Zustand der Kreisstraße 20 (K20) im Bereich Ludwigstraße 30-48 (1/2)



Der kritische Zustand der Kreisstraße 20, insbesondere der innerörtliche, teilweise gepflasterte Teil, in der Ludwigstraße im Bereich der alten Mühle und der Abbiegung zur Theresienstraße, ist schon seit Jahren Gegenstand im Berger Gemeinderat.

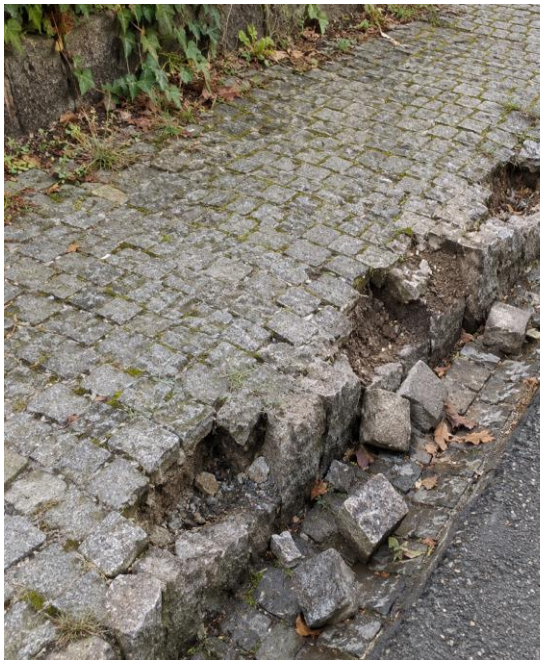
Aus den erhöhten Bordsteinen herausgebrochene und lose Pflastersteine liegen gerade in den Kurvenbereichen auf der Straße und gefährden so die Sicherheit aller Verkerhssteilnehmer, gerade auch die der schwächsten Verkehrsteilnehmer, der Radfahrer. Die losen Steine bzw. die Lücken bei den Randsteinen zum Gehweg gefährden zudem auch die Fußgängerinnen und Fußgänger.

Erstmals dokumentiert brachte die CDU das Thema am 20.08.2019 in den Gemeinderat ein. Für die Instandhaltung der Kreisstraße ist der Landkreis Germersheim als Baulastträger zuständig. Zur fachlichen Unterstützung und zur Umsetzung von Baumaßnahmen wurde der Landesbetrieb Mobilität (LBM, regionale Dienststelle Speyer) mit den zugehörigen Straßenmeistereien vor Ort herangezogen. Wir erhielten damals die Rückmeldung, dass seitens der Ortsspitze eine Kontaktaufnahme mit dem LBM erfolgen soll. In den Folgejahren tat sich nichts.

Die CDU-Fraktion hakte deshalb in den nachfolgenden Gemeinderatssitzungen immer wieder nach, dokumentiert am 01.09.2020, 14.09.2021, 05.04.2022.

… weiter auf der nächsten Seite

Antrag der CDU-Fraktion: Zustand der Kreisstraße 20 (K20) im Bereich Ludwigstraße 30-48 (2/2)



Es folgte ein Vorort-Termin mit dem LBM, bei dem nicht nur die Instandsetzung, sondern auch bauliche Verbesserungen durch den Verbau geeigneterer Gehweg-/Randsteine erörtert wurden. In der Gemeinderatssitzung am 20.09.2022 wurde ein Vorschlag zur Instandsetzung in Kombination mit anderen Bordsteinen vorgelegt. Danach tat sich wiederum nichts.

Die Ortsspitze wurde in den nachfolgenden Sitzungen wiederholt zum aktuellen Sachstand befragt und gebeten sich dem Sachverhalt anzunehmen und weiter zu verfolgen. Dies geschah am 11.04.2023, am 25.09.2023 und zuletzt am 11.02.2025.

Die Rückmeldungen ergaben keinen neuen Sachstand, es wurde auf die Zuständigkeit des LBMs verwiesen, letztlich liegt die Zuständigkeit hierfür jedoch beim Kreis. Der Zustand der Kreisstraße in besagtem Abschnitt hat sich im Verlaufe dieser Zeit weiter verschlechtert. Nach unseren Informationen gibt es im Kreis umfassende Planungen in Bezug auf die Kreisstraße 20, die um und in Berg zu Verbesserungen führen werden.

Die CDU-Fraktion beantragte deshalb, dass die Ortsbürgermeisterin auf die Zuständigen der Verbandsgemeindeverwaltung Hagenbach zugeht und mit dieser zusammen bei der Kreisverwaltung Germersheim als Baulastträger darauf hinwirkt, dass die angedachten Instandsetzungen und Verbesserungen der K 20 im Bereich der Ortsgemeinde Berg nun prioritär umgesetzt werden. Der kritische Zustand der Kreisstraße 20 (Bereich Ludwigstraße 30 - 48) duldet keinen weiteren Aufschub.

Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

Darlehensaufnahme für Investitionen aus dem Haushaltsjahr 2025



Der Ortsgemeinderat beschloss mehrheitlich eine Darlehensaufnahme in Höhe von 336.823 Euro zur (Teil-)Finanzierung der nachfolgenden Investitionen:

- Ausbau Kettelerstraße (Baukosten insgesamt: 870.901 €): **€ 304.815 €**
- Gastrospülmaschine: **8.699 €**
- Sanierung Waldstraße 1e, Baunebenkosten: **23.309 €**

Aktuelle Infos aus der Gemeinde Berg

Vandalismus:
Ein Baum vor der Gemeinschaftshalle wurde abgesägt. Die Ortsbürgermeisterin hat Anzeige erstattet. Auch Bänke und Pflanzen wurden beschädigt.

Dringende Maßnahmen zur KiTa Bergwichtel:
Die Architekten-Ausschreibung für den Erweiterungsbau musste aufgehoben werden (keine gültigen Angebote). Ein neues Büro übernimmt die Umplanung.

Sanierungsarbeiten Reißigstraße:
Die Straßenarbeiten werden bis Ende des Monats fertiggestellt.

Glasfaser Obertalstraße:
Leerrohr-Schäden wurden an drei geöffneten Stellen behoben. Die Kabel sind durchgeblasen, Anschlüsse folgen in den nächsten Wochen.

Einwohnerfragen:



Fehlender Wohnraum:
Ein Bürger verweist auf seit Jahren leerstehende Häuser und appelliert, die Ortsspitze soll angesichts des im Berg fehlenden Wohnraums auf diese Eigentümer zugehen, um diese aufzufordern, ihre Häuser oder Wohnungen an Interessierte zu verkaufen.

Aus der CDU-Fraktion erfolgt der Hinweis, dass mit der Umsetzung des Erschließungsvorhabens „Südlich der Schule“ zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll. Dieses Vorhaben müsse angesichts der Unwägbarkeiten beim Neubaugebiet Kröningsbusch nun mit Nachdruck weiterverfolgt werden.

Einwohnerversammlung:
Ein Bürger verweist darauf, dass es gesetzlich vorgeschrieben ist, jährlich eine Einwohner-versammlung abzuhalten, und fragt nach, ob eine solche für dieses Jahr noch vorgesehen ist. Bürgermeisterin Gerhart verneint dies mit dem Verweis auf fehlende Zeit und noch zu klärende Sachverhalte, die erst im nächsten Jahr spruchreif sind.