

3.5 Ortsgemeinde Heckenbach

Die Ortsgemeinde Heckenbach wurde 1960 aus einem Teilbereich der Ortschaften gegründet, die in der Zeit von 1938 bis 1940 wegen der Anlage des Luftwaffenübungsplatzes Ahrbrück geräumt werden mussten. Nach dem Ende des 2. Weltkrieges wurde das Gebiet zur Wiederbesiedlung freigegeben. Die Verwaltung des Gutsbezirks Ahrbrück, zu dem alle damals geräumten Dörfer gehörten, lag beim Amt Altenahr. Mit der Auflösung des Gutsbezirks und der Bildung der neuen Gemeinden wurde das Amt Altenahr um die Gemeinde Heckenbach mit Beilstein, Blasweiler, Cassel, Frankenau, Fronrath, Nieder- und Oberheckenbach und Watzel erweitert. Im Zuge der Gebietsreform 1968 wurde Heckenbach Teil der Verbandsgemeinde Altenahr.

3.5.1 Übergeordnete Planungen

Regionaler Raumordnungsplan:

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

Kriterien RRÖP		Einstufung OG Heckenbach	Ergänzende Bemerkungen
Raumstruktur	Strukturraumtyp:	4	
	Niedrige Zentren- erreichbarkeit:	---	
Zuordnung/ Betroffenheit	Vorrang /Vorbehalt Arten- u. Biotopschutz	XX	Vorrang: Bereich der Wacholderheiden am Wiwwelsberg, Vorbehalt: fast flächendeckend mit Ausnahme der Bereiche rund um Blasweiler und Cassel
	Vorrang /Vorbehalt Landwirtschaft	X	Jeweils im Umfeld der Siedlungsbereiche
	Vorbehalt Erholung	X	Westliches und südliches Gemeindegebiet
	Erholungsraum	X	Gesamtes Gemeindegebiet
	Regionaler Grünzug	---	
	Raum f. bes. Schutz des Landschaftsbildes	X	Flächendeckend mit Ausnahme der Bereiche rund um Blasweiler, Cassel und der Südspitze des Gemeindegebietes
	Natura 2000: FFH- Gebiet	X	Siehe Karte 1 Schutzgebiete – Planung zum Landschaftsplan
Natura 2000: Vogelschutzgebiet	X		
Funktions- zuweisung	Funktion Gewerbe	---	
	Funktion Landwirtschaft	X	
	Funktion Erholung*	---	

2 = verdichtet

3 = ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

4 = ländl. dünn besiedelt

* gemäß Kurortegesetz

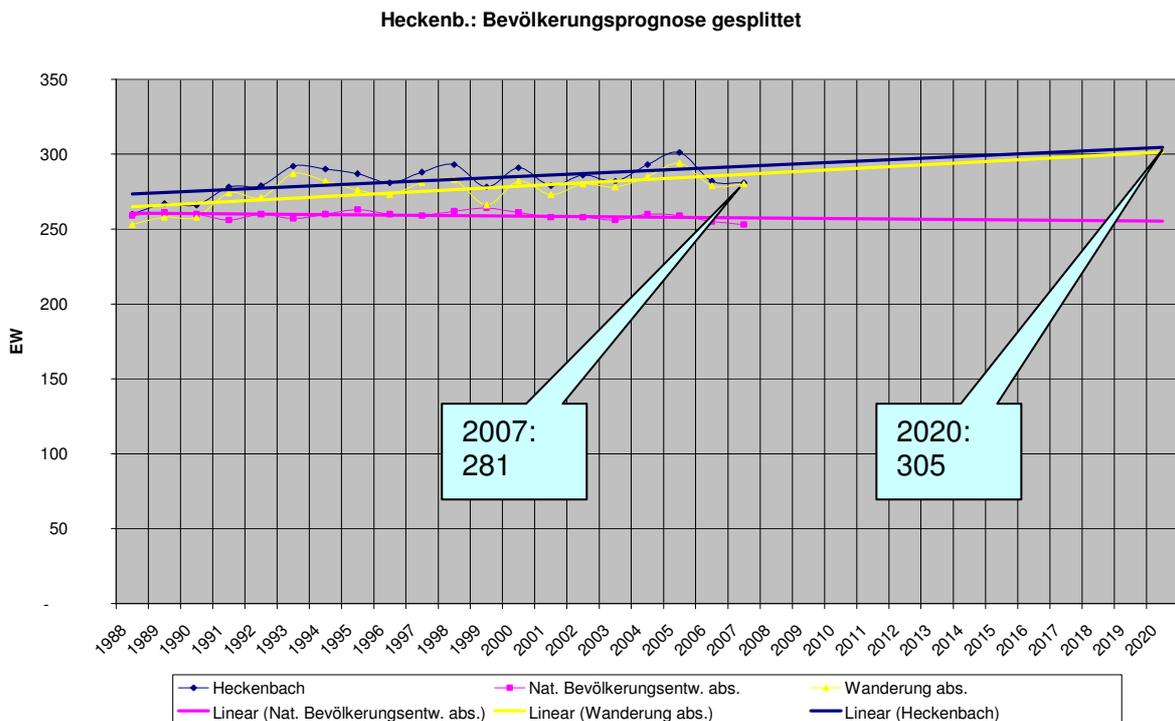
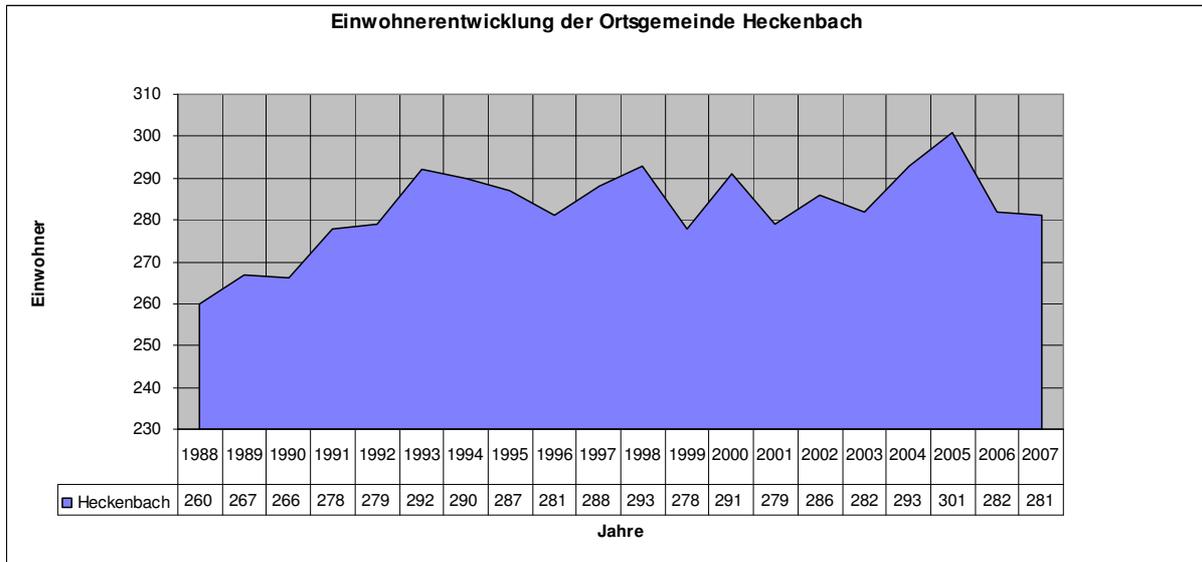
Leitbild der Verbandsgemeinde Altenahr:

Aufgrund der Nähe zu Bad Neuenahr-Ahrweiler bietet sich eine Verzahnung mit den Nachbargemeinden an, wie sie teilweise auch schon existiert (Handlungsspielraum hierzu bildet das Regionalmanagement im Rahmen des ILE).

Insbesondere sollen die bestehenden Potentiale im Freizeitbereich, speziell für den Wandertourismus, entwickelt werden.

3.5.2. Einwohnerentwicklung:

Die Einwohnerentwicklung in Heckenbach ist aufgrund der geringen Größe des Ortes stark schwankend. Lässt man die extremen Ausschläge außer Acht, so bleibt die Entwicklung seit Anfang der 90er Jahre konstant zwischen 280 und 290 Einwohnern.

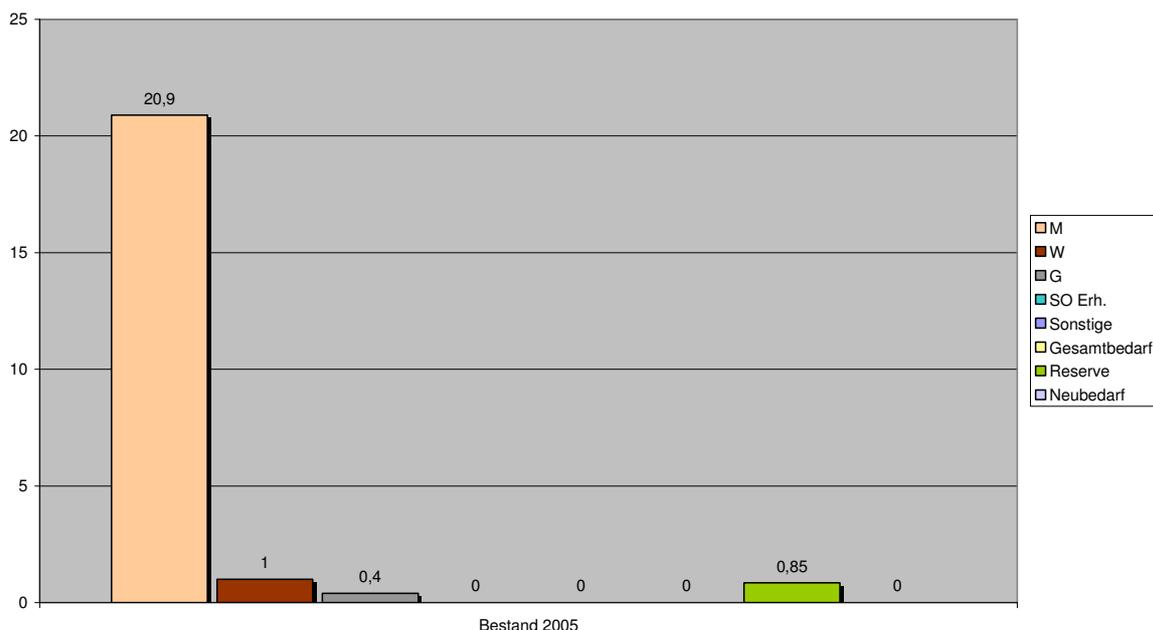


Die Prognoserechnung greift den Trend zu Beginn der 90er Jahre auf und führt so zu einer moderaten Fortschreibung der Entwicklung, die vornehmlich auf Wanderungsgewinnen beruht.

Da die tatsächliche Entwicklung von mehr Faktoren beeinflusst wird, als in die schematische Trendberechnung einfließen, kann die Prognose nur als grobe Hilfestellung dienen.

3.5.3 Bauflächensituation

Bauflächensituation der Ortsgemeinde Heckenbach 2005 (ha)



Wohnbauflächenbedarf Ortsgemeinde Heckenbach	
1. Einwohnerentwicklung:	
Bestand 2004:	293 EW
Trendprognose 2020:	310 EW Korrektur gem. Progn. Stat. LA für Kreis Ahrweiler (= - 1,7 %): 305 EW
EW-Zuwachs bis 2020:	12 EW/2,1 EW/WE = 6 WE
2. Sanierungsbedarf:	
1 % der WE vor 1918 pro Jahr*	
Geschätzt 0 % der insgesamt	WE = WE x 1 % x 16 Jahre = 0 WE
3. Wohlstandsnachfrage:	
Veränderung von 2,1 EW/WE 2004 zu geschätzt 1,9 EW/WE in 2020*:	
(EW 2020) 305 / 1,9 = 160 WE – (Anz. WE bei 2,1 EW/WE) 145 WE = 15 WE	
SUMME 1. – 3.: 21 WE bei 1,3 WE / Baumöglichkeit = 16 Baumöglichkeiten (BM)	
Abzüglich Baulandreserven:	Baulücken: gem. § 30 u. 33 BauGB: 34 BM x 80%* = 27 BM
	gem. § 34 BauGB: 17 BM x 50%* = 8 BM
Bedarf:	16 - 35 BM = -19 BM = ca. 0,85 ha <u>Nettobauland**</u>
Baulandreserven: Baulücken	0,85 ha
<u>Neubedarf:</u>	0 ha
* Berechnung gemäss Landesplanerischer Stellungnahme	
** bei durchschnittl. 450 m² Grundstücksgröße (Summe einschließlich 30 % Erschließungsanteil bei Bruttoauland)	
VG/ Altenahr, Bauabteilung: Dipl.-Ing. R. Hoffmann	
Stand: Okt. 2005	

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.

3.5.4 Fortschreibung der Ortslagepläne

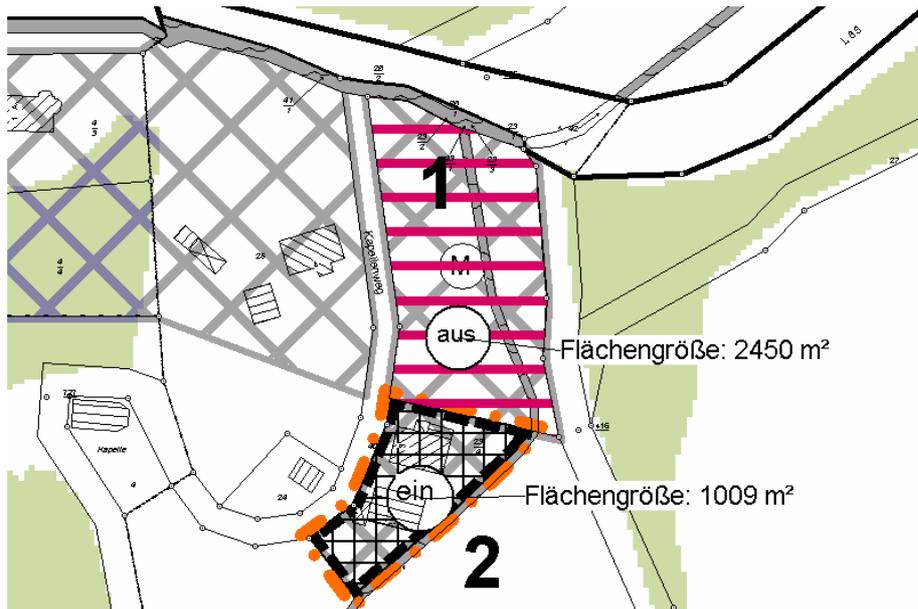
Sofern in der nachfolgenden Tabelle Veränderungen nach dem erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgenommen wurden, sind diese farbig hellgrün hinterlegt.

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

		HECKENBACH (Rechnerischer Bedarf: 0 ha)	FNP-Flächen (ha)					
			M	W	G	SO	Sonstige	Summe M + W:
		Bestand 2005:	20,90	1,00	0,40	0,00		21,90
Lfd. Nr.	Vorschlag	Anderungen mit Bezeichnung:						
		Nieder- u. Oberheckenbach						
1	OG	Herausn. Oberheckenb. Bereich Körner	-0,24					
2	VG	Einbez. Oberheckenbach (Satzg., Best.)	0,10					
		Beilstein:						
(3)		(entfällt gem. Beschluss VG-Rat v. 04.10.07)						
		Blasweiler:						
4	VG	Einbez. Blasweiler, Vogel (auch OG)	0,16					
5	VG	Einbez. Blasweiler, Filox (auch OG)			0,17			
6	OG	Zusätzl. Fl., Hannebacher Weg Ost	0,12					
		Cassel:						
(7)		(entfällt gem. Beschluss VG-Rat v. 07.04.08)						
(8)		(entfällt gem. Beschluss VG-Rat v. 07.04.08)						
(9)		(entfällt gem. Beschluss VG-Rat v. 04.10.07)						
10	VG	Einbez. Cassel, Reiterhof Tolksdorf				1,78		
		Saldo:	0,14	0,00	0,17	1,78		+ 0,14
		Einbeziehung:	0,26	0	0,17	1,78		0,26
		Herausnahme:	-0,24	0	0	0		- 0,24
		Zusätzl. Fläche:	0,12	0	0	0		0,12
		Planungsstand Mai 2009:	21,04	1,00	0,57	1,78		22,04

OG Heckenbach, OT Oberheckenbach - Flächen Nr. 1 und 2 (Kapellenweg)

1 Herausnahme da überbaubare Fläche aufgrund Uferschutzzone kaum nutzbar und Ersatz durch Nr. 2 geschaffen wurde Bisher: M Künftig: Fläche für Landwirtschaft



Zu Fläche Nr. 1:

Der Ortsteil Oberheckenbach ist generell geprägt durch eine extensive Bebauung mit dazwischen liegenden Grünflächen oder –elementen. In Anbetracht der bestehenden Situation (siehe nachfolgende Luftbildaufnahme), der Eigentumsverhältnisse (private Fläche) und der Frage der Unterhaltung einer gestalteten (öffentlichen) Grünfläche hat der Verbandsgemeinderat am 04.10.2008 beschlossen, keine gesonderte Grünfläche aus gestalterischen Gründen auszuweisen.

Die geplante Fläche für die Landwirtschaft entspricht der derzeitigen Grünlandnutzung (siehe Luftbild).



2 Einbeziehung Bestand gemäß rechtsverbindlicher Außenbereichssatzung (Genehmigungsbescheid v. 19.06.2002, Az.: 1.3-BLPL-S35-6)

Bisher: Fläche für Landwirtschaft **Künftig:** M

Die Satzung dient der Sicherung und Entwicklung eines im Außenbereich entstandenen Kleingewerbe- bzw. Handwerksbetriebes. Die extensive bauliche Entwicklung entspricht nicht dem landesplanerischen Ziel möglichst kompakter Siedlungsformen, ist für den Ortsteil Oberheckenbach mit seiner weit auseinander gezogenen Bebauung jedoch typisch und fügt sich noch in den vorhandenen Rahmen ein (siehe Luftbild). Einer weiteren Entwicklung des Ortsteils in den Außenbereich hinein ist jedoch entgegenzuwirken.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 1: Kapellenweg (0,2 ha)

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen eine Ortsbild gestaltende Grünfläche, die eine Verbindung zwischen den Siedlungselementen des Ortsteils Oberheckenbach herstellen könnte, in die Überlegungen zur Flächendarstellung einzubeziehen.

Fläche 2: Kapellenweg (0,1 ha)

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

Ergebnis der Umweltprüfung zu Fläche Nr. 2:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 116 f.).

Erschließung zu Fläche Nr. 2:

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

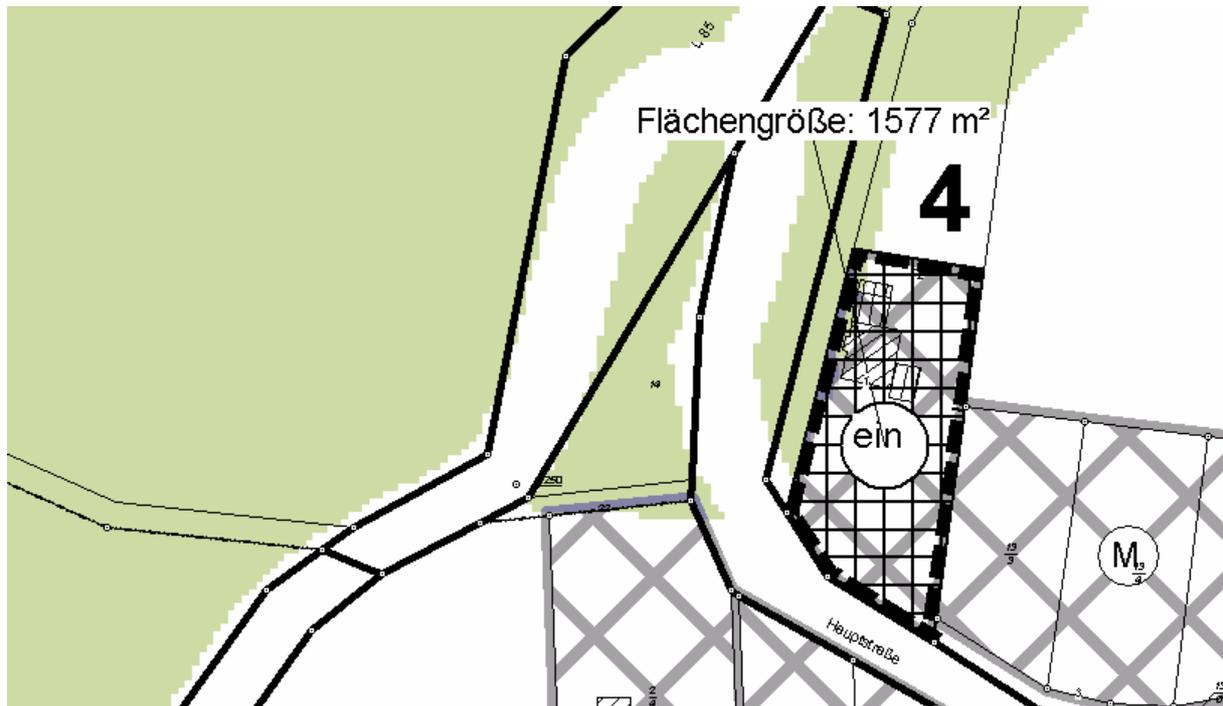
OG Heckenbach, OT Beilstein - Fläche Nr. 3 (Dorfstraße)

(entfällt gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 04.10.2007)

OG Heckenbach, OT Blasweiler - Fläche Nr. 4 (Hauptstraße an der Ortseinfahrt)

Einbeziehung Bestand: Früher privilegierte Nutzung

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 4: Hauptstraße an der Ortseinfahrt (0,2 ha)

Aufgrund der am Bestand orientierten Abgrenzung, die eine weitere Entwicklung allenfalls im unmittelbaren Siedlungszusammenhang zwischen dem hier zu fassenden Bestand und der bestehenden baulichen Struktur des Ortsteils Blasweiler zulässt, werden wir die Flächenausweisung landesplanerisch als vertretbar.

Ergebnis der Umweltprüfung (UP):

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 118 f.).

Erschließung:

Die Fläche ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung vorhanden.

OG Heckenbach, OT Blasweiler - Fläche Nr. 5 (Fa. Filox)

Einbeziehung Bestand: zur planungsrechtlichen Sicherung der genehmigten Produktionsgebäude des örtlichen Gewerbebetriebes

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: G

(Die Baufläche wurde redaktionell dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Blasweiler, 2. Änderung“ angepasst)

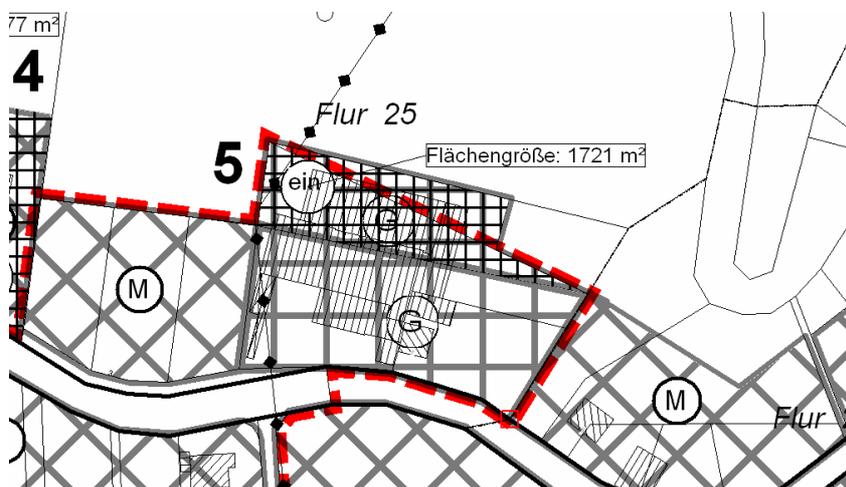
Die bestehenden gewerblichen Anlagen wurden auf der Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Blasweiler“ bzw. der jeweils rechtsverbindlichen Änderungen errichtet. Insofern besteht ein Planungserfordernis, um die Entwicklungsgrundlage des Bebauungsplanes anzupassen. Dabei wird die Anregung, den tatsächlichen Bestand auf der Parzelle vollständig zu erfassen, berücksichtigt.

Eingriff und Ausgleich, auch im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, wurden bereits im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet. Die im Umweltbericht empfohlene talseitige Sichtschutzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen ist daher im westlichen und nördlichen Teil bereits verbindlich festgesetzt und in der Örtlichkeit auch vorhanden, soll aber im Zuge einer künftigen Änderung des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen auf der nordöstlichen Seite ergänzt werden (siehe Luftbild).



Den Belangen der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf den „Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes“ wird hierdurch Rechnung getragen.

Da die Flächenerweiterung der Bestandssicherung dient, ist mit der Planung keine Veränderung der Immissionsituation innerhalb der Ortslage verbunden. Sofern Änderungen oder Erweiterungen beabsichtigt sind, ist die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnnutzung durch gesonderte Gutachten im Einzelfall nachzuweisen.



Fläche 5: Fa. Filox (0,1 ha)

Nach alledem stimmen wir der Flächenausweisung landesplanerisch zu, wenn das städtebauliche Planungserfordernis ergänzend dargelegt wird und die Verträglichkeit mit dem Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes plausibel dargelegt werden kann. Auf die empfohlene Abgrenzung wird hingewiesen. Wir gehen dabei davon aus, dass die Immissionskonflikte (mögliche Gemengelage) gelöst werden können. Erforderlichenfalls ist der Abstandserlass zu beachten.

Ergebnis der Umweltprüfung (UP):

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 120 f.). Der Gewerbebetrieb minimiert alle Emissionen am Ort der Entstehung und hält alle Schutzbestimmungen zu der benachbarten Wohnbebauung ein. Zur besseren Eingrünung des Gewerbebetriebes wird eine Sichtschutzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen talseitig angeregt.

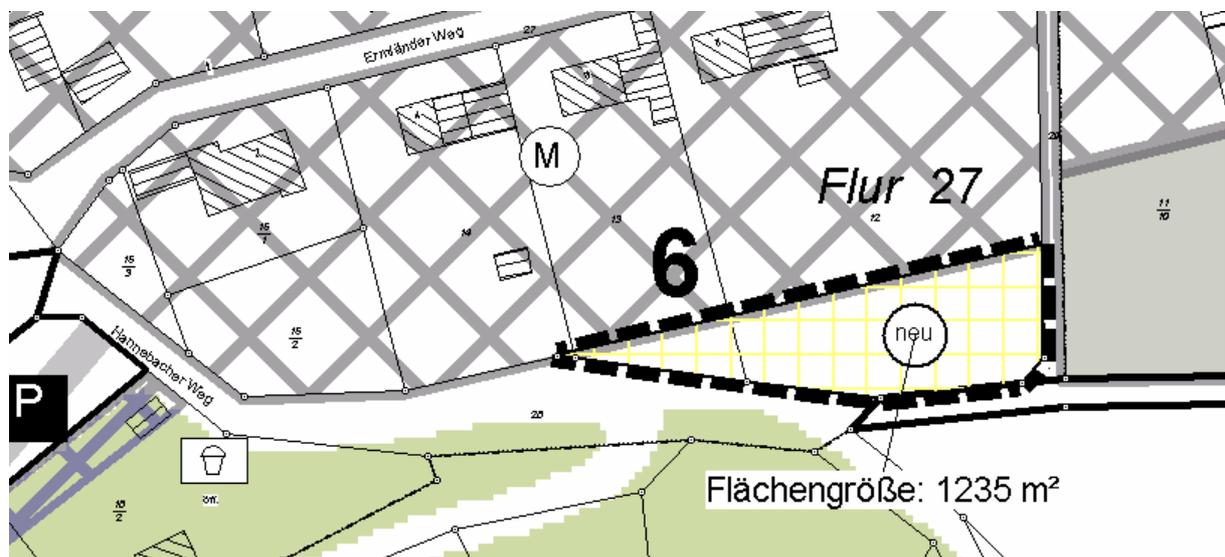
Erschließung:

Die ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung bereits vorhanden.

OG Heckenbach, OT Blasweiler - Fläche Nr. 6 (Hannebacher Weg)

Zusätzliche Fläche: soll wirtschaftliche Bebauung entlang des Hannebacher Weges als Hinterlieger des Ermländer Weges ermöglichen; keine Restriktionen bekannt

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Die Ausweisung der Fläche Nr. 6 steht in Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben, das über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwirklicht werden kann und die gesamte Grundstücksfläche zwischen Ermländer und Hannebacher Weg erfordert. Dabei ist nutzungsbedingt eine barrierefreie, somit flache Bebauung mit gut durchgrüntem Zwischenbereich (Streuobstwiesen/Nutzgärten) vorgesehen, so dass der Eingriff in das Landschaftsbild wirksam minimiert werden kann.

Der betreffende Teil der Ortslage ist durch die beidseitig des Ermländer Weges entstandene Bebauung geprägt, diese fällt aber, wie das Luftbild zeigt, nicht heterogen aus, sondern weist bereits deutlich unterschiedliche Bautiefen und zahlreiche Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksteilen auf: Eine punktuelle Verdichtung der Bebauung mit entsprechender Eingrünung fügt sich danach in das Ortsbild (teils Haufen-, teils Straßendorf-Charakter) durchaus ein.



Voraussetzung für eine Bebauung ist in jedem Fall eine rechtsverbindliche Bauleitplanung, zu der dann auf der Basis des konkreten Vorhabens eine vertiefende Landschaftsbildanalyse Aufschluss über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffes in das Landschaftsbild geben muss. Die entsprechenden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen. Zur durchgeführten Landschaftsbildanalyse auf FNP-Ebene siehe Umweltbericht, Seite 124 ff.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 6: Hannebacher Weg (0,1 ha)

Nach alledem empfehlen wir die geplante Flächenausweisung kritisch zu prüfen. Sollte der Planungsträger dennoch an der Planungsabsicht festhalten, so ist im weiteren Verfahren die Verträglichkeit mit den Anforderungen des Raums für den besonderen Schutz des Landschaftsbilds sowie des Erholungsraums vertieft zu untersuchen und eine Vereinbarkeit nachzuweisen. Die städtebauliche Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist bedingt vertretbar (siehe Umweltbericht S. 122 f.). Mit der Bebauung ist auch nach erfolgter Abpflanzung ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden.

Die durchgeführte **Landschaftsbildanalyse** (siehe Umweltbericht S. 124 ff.) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die durch die Planänderung zu erwartende Landschaftsbildbeeinträchtigung wird auf Grund der Empfindlichkeit (7 Punkte) gegenüber Eingriffen als ausgleichbar angesehen. Die erhebliche Fernwirkung des Eingriffes ist hierbei zu berücksichtigen. Ein hoher Aufwand zur landschaftlichen Einbindung des Mischgebietes ist erforderlich.“

Erschließung:

Die Erschließung ist durch den Ermländer Weg gesichert, kann im Bedarfsfall aber auch (zusätzlich) über den Hannebacher Weg erfolgen.

OG Heckenbach, OT Cassel - Fläche Nr. 7 (Westliche Ringstraße)
(entfällt gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 07.04.2008)

OG Heckenbach, OT Cassel - Fläche Nr. 8 (Östliche Ringstraße)
(entfällt gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 07.04.2008)

OG Heckenbach, OT Cassel - Fläche Nr. 9 (Am Schöneberg)
(entfällt gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 04.10.2007)

OG Heckenbach, OT Cassel - Fläche Nr. 10 (Reiterhof Tolksdorf)
Einbeziehung genehmigter Bestand: Reiterhof und Pferdezuchtbetrieb, bisher privilegiert, mögl. Nutzungsausweitung gemäß Leitbild jedoch nicht vollständig planungsrechtlich gesichert. Nach der Rechtsprechung gelten strengere Maßstäbe hinsichtlich der Nebennutzung: Reitschule, (gewerbliche) Veranstaltungen und evt. geplante Übernachtungsmöglichkeiten für Pferd und Reiter z.B. sind bisher nicht abgedeckt. In Übereinstimmung mit dem Leitbild soll daher eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden.
Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ (Fläche: 17.798 m²)



Umweltrelevante Vorgaben übergeordneter Planungen:

Landesentwicklungsprogramm IV: **jeweils Randlage** in den Flächendarstellungen:

- Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft
- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
- Biotopverbund Kernfläche/Kernzone

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:
Erholungsraum, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
Planung vernetzter Biotopsysteme: Hofanlage selbst: keine Darstellung, Umgebung: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte
Schutzregime der Natura-2000-Flächen sind nicht betroffen:
Entfernung zum Vogelschutzgebiet: jeweils ca. 200-250 m im Norden, Osten und Süden
Entfernung zum FFH-Gebiet: > 1.000 m

Das Gebiet ist großräumig gekennzeichnet durch Grünlandnutzung und Wald, wobei im Umfeld der Hofstelle offenes Grünland dominiert.

Das Vogelschutzgebiet bezieht sich hier auf die Waldflächen und folgt deren Rändern, weshalb naturraumbedingt nicht mit Beeinträchtigungen des VSG durch den Reiterhof zu rechnen ist.

Insgesamt fügt sich die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ in die übergeordneten planerischen Vorgaben ein.

Erschließung:

Die Erschließung besteht über den vorhandenen Wirtschaftsweg (Verlängerung der Ringstraße).