

Begründung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

- 5 Der "Heger Hof" ist eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle im Norden des Remagener Ortsteils Bandorf. Das Anwesen ist bewohnt und wurde daneben bis ins Jahr 2008 als Reiterhof und Ausflugslokal genutzt.



10

Abbildung 1: Luftbild (Aufnahme aus dem Frühjahr 2007)

15

Der landwirtschaftliche Teil der Hofstelle soll nach der Aufgabe des Reiterhofes nunmehr rückgebaut und mit einem der Kubatur der Scheune gleich- oder untergeordnetem zweiten Wohnhaus bebaut werden. Das Grundstück grenzt – getrennt durch einen Wirtschaftsweg – unmittelbar an die vorhandene Bebauung an, ist als solches aber dem Außenbereich zuzuordnen. Daher wird für die Nutzungsänderung die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung erforderlich.

20

Auf Grund der in der Umgebung sehr einheitlichen Art der baulichen Nutzung wird der Erlass eines Bebauungsplanes nicht für erforderlich gehalten.

Eine Analyse angrenzender Flächen ergab, dass für verschiedene nördlich angrenzende Grundstücke ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt:

- vorhandene (Wohn-)Bebauung

- kein Bebauungsplan
- Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan
- Lage im Übergang zum Außenbereich.

- 5 Um auch für diese Grundstücke künftig Rechtssicherheit bei möglichen Aus- und Umbaumaßnahmen zum Zwecke einer Wohnbebauung zu erhalten, werden sie in die Satzung einbezogen.

1.2 Verfahren

- 10 Mit dem Erlass einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können Gemeinden bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, soweit diese Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

15

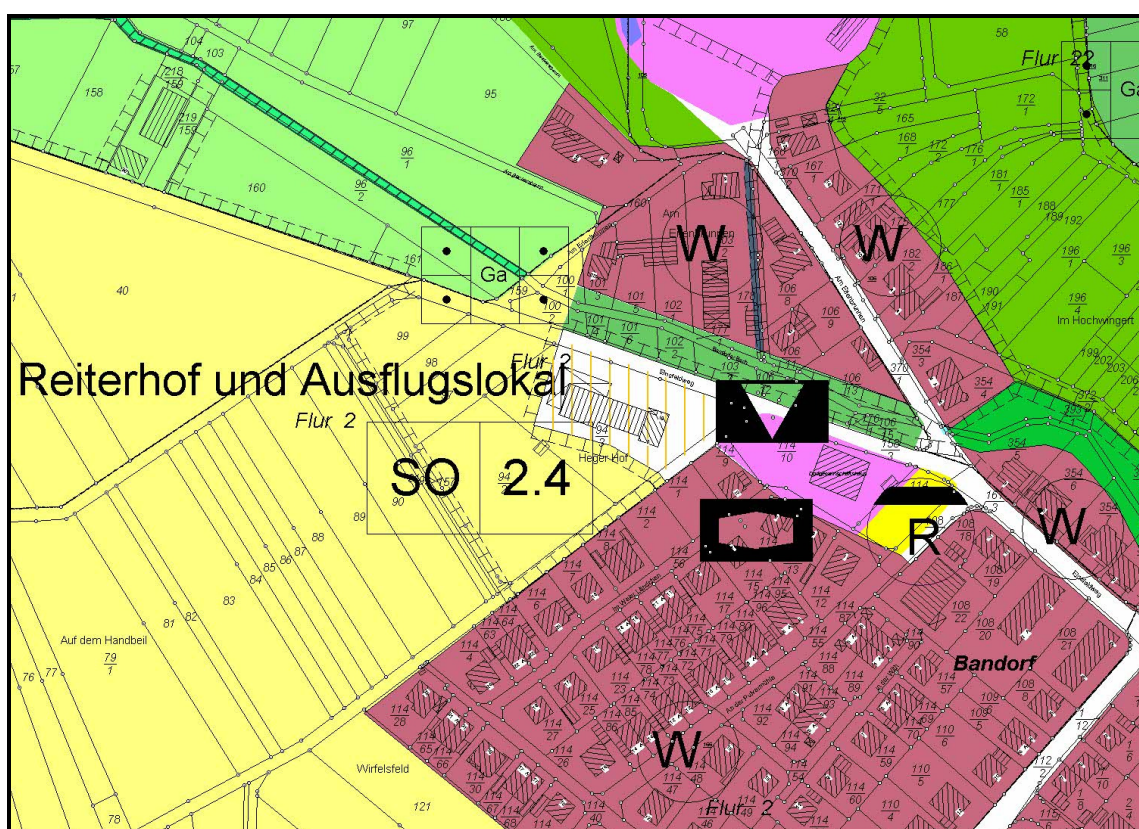


Abbildung 2: Flächennutzungsplan 2004 (Auszug, ohne Maßstab)

- 20 Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt in der geltenden Fassung das Satzungsgebiet bereits als Bauflächen dar. Lediglich angrenzend an den Bandorfer Bach sind Grünflächen mit überlagerndem SPE-Symbol¹ dargestellt. Dies ist insoweit unproblematisch, da in Anlehnung an wasserrechtliche Vorschriften (Gebäudeabstände zu Gewässern) auch mit der Satzung auf diesen Flächen eine Be-
- 25 bauung nicht vorbereitet werden soll.

¹ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Die nördlichen Teilbereiche sind im FNP als Wohnbauflächen dargestellt, so dass die Satzung insoweit aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt ist. Der Heger Hof wird ausgehend von der bisherigen überwiegenden Nutzung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reiterhof und Ausflugslokal" geführt. Hier ist vor Erlass der Satzung der Flächennutzungsplan an die geänderten städtebaulichen Ziele anzupassen.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht - ausgehend von den zulässigen Nutzungsarten der angrenzenden Bebauungspläne - der eines allgemeinen Wohngebietes. Da mit der Planung die Zulässigkeit weiterer Wohnbauvorhaben beabsichtigt wird, ist die Zielsetzung mit der bestehenden städtebaulichen Ordnung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Durch die Ziele der Entwicklungssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten (Fauna-Flora-Habitat oder Vogelschutzgebiete), da sich die nächstgelegenen Schutzgebiete erst in einiger Entfernung befinden.

2 Geltungsbereich

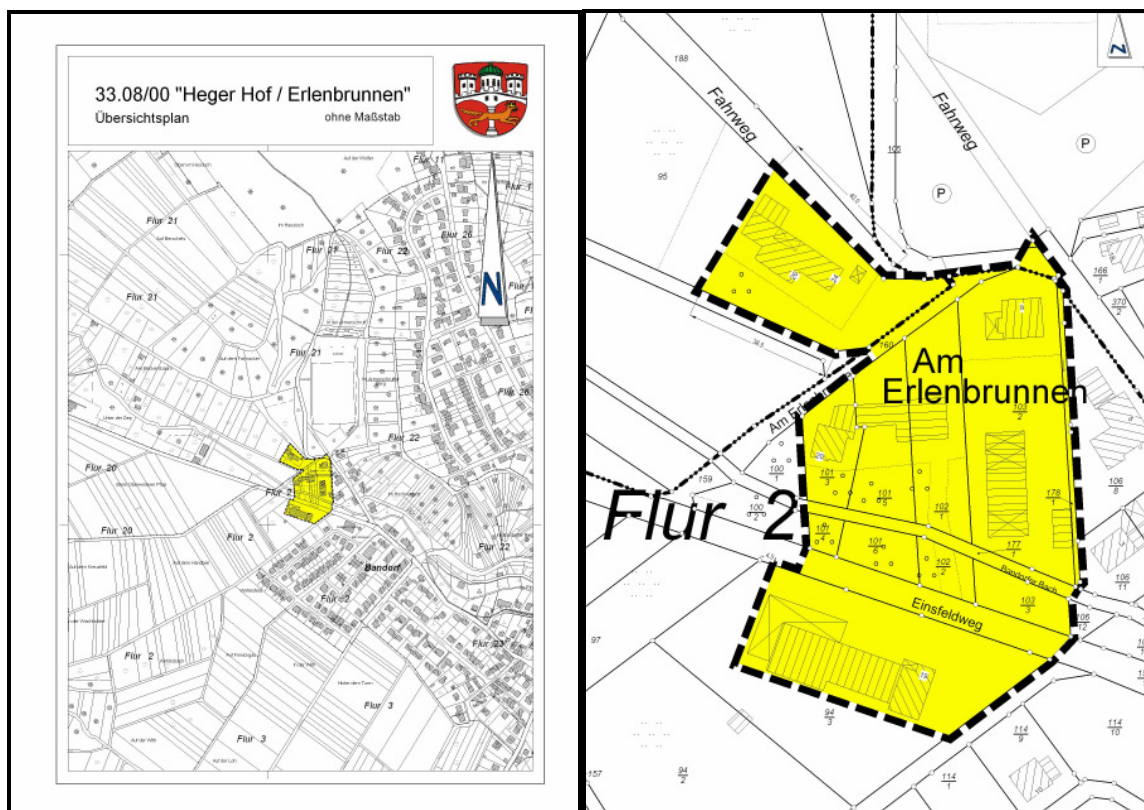


Abbildung 3: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst entsprechend Abbildung 3 die Hausgrundstücke

- Am Erlenbrunnen 9, 24/26 sowie
- Einfeldweg 19 und 20.

Die Grundstücke Am Erlenbrunnen 24/26 und Einsfeldweg 19 (Heger Hof) werden nur unmittelbaren um die bereits vorhandene Bebauung einbezogen, da anderenfalls eine unerwünschte Entwicklung in den Außenbereich hin erfolgen würde.

3 Zulässigkeit von Vorhaben

Durch den Erlass der Entwicklungssatzung werden die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke dem Bebauungszusammenhang zugeordnet. Die Zulässigkeit beurteilt sich künftig mithin nach der Eigenart der näheren Umgebung. Da die angrenzenden Bebauungspläne 33.03 "Am Erlenbrunnen" und 33.05 "Krummen Morgen" jeweils ein WA (allgemeines Wohngebiet) festsetzen und auch im Plangebiet die Wohnnutzung dominiert, werden künftig auch nur vergleichbare Vorhaben zulässig sein.

4 Weitere Festsetzungen

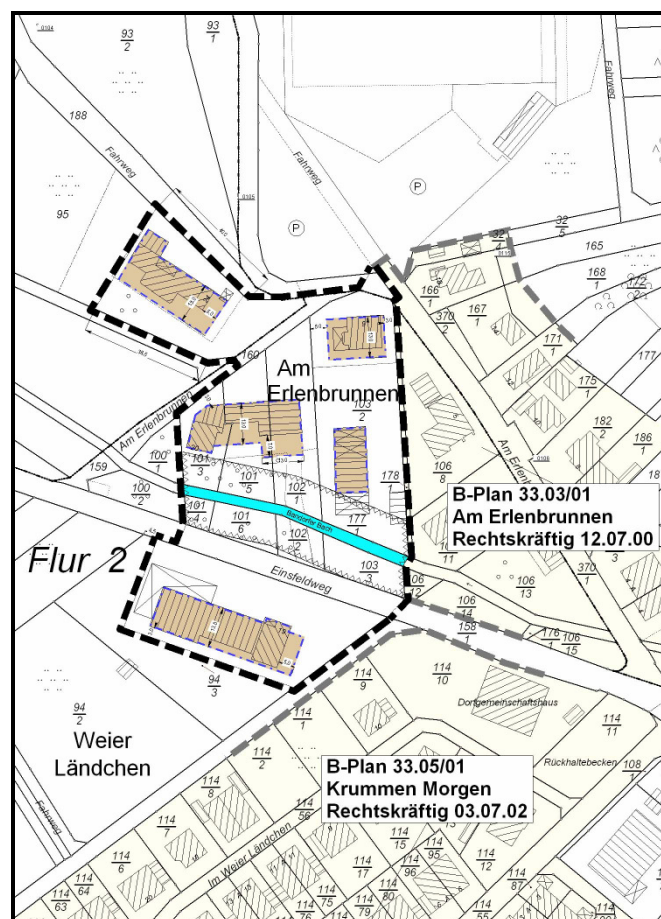


Abbildung 4: Planzeichnung (unmaßstäblich verkleinert)

Um die künftig mögliche Bebauung ähnlich der angrenzenden Baugebiete in bestimmten Grenzen verlaufen zu lassen, werden in Anwendung des § 34 Abs.

Satz 2 BauGB mittels Baugrenzen ergänzend überbaubare Grundstücksflächen festgelegt.

5 Nachrichtlich erfolgt die Darstellung des 10m-Abstandes zum Bandorfer Bach, innerhalb dessen nach wasserrechtlichen Vorschriften eine Bebauung unzulässig ist. Der Bach wird, gleichwohl er in diesem Bereich verrohrt ist, als Wasserfläche dargestellt.

5 In-Kraft-Treten

10 Die Entwicklungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

15 Remagen, 30.09.2010

20 Herbert Georgi
 Bürgermeister
 (Siegel)