

Für den im Zusammenhang bebauten Ort Dürhölzen besteht eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 u. 3 BauGB, die am 01.02.1996 rechtswirksam wurde. Eine bereits erste Ergänzungssatzung erlangte am 26.12.2008 Rechtskraft.

Nunmehr liegt ein Antrag vor, das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 69, Flurstück Nr. 70 in die Satzung mit einzubeziehen.

Planungsrechtlich liegt das o.g. Grundstück im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine Bebauung des Areals wäre nur durch den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich.

Die einzubeziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Sie nimmt am Bebauungszusammenhang teil und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Vielmehr handelt es sich um eine klassische Baulücke innerhalb der Ortslage Dürhölzen. Der Übergang zum Freiraum wird durch die vorhandenen Erschließungsstraßen räumlich definiert. Städtebaulich sinnvoll ist es daher auch, das Flurstück Nr. 68 in Gänze sowie das Flurstück-Nr. 69 ebenso einzubeziehen. Eine Erweiterung der Ortslagensatzung stellt in dieser Hinsicht keine Erweiterung in den Außenbereich dar, sondern ist vielmehr eine Arrondierung mit der vorhandenen Bebauung.

Der seit 1982 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich bereits eine Wohnbaufläche dar.

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln liegt der Bereich im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich und ist damit zur sog. Eigenentwicklung untergeordneter Ortsteile bestimmt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 1.450 qm.

Städtebauliche und erschließungstechnische Gründe stehen nach derzeitigem Kenntnisstand dem Wunsch nach Einbeziehung dieser Fläche nicht entgegen. Im Verfahren ist zu prüfen, welche Ausgleichsmaßnahmen und welche Festsetzungen innerhalb der Satzung zu treffen sind.

Bei der Durchführung der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, welcher in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt wird.

Der Antragssteller beauftragt hierfür ein externes Planungsbüro. Ebenso werden alle für das Verfahren erforderlichen Gutachten vom Antragssteller finanziell getragen.

Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, empfiehlt die Verwaltung das Verfahren für die Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Dürhölzen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

- Antrag vom 30.04.2019

- Übersichtsplan mit Geltungsbereich der Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortes Dürhölzen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und der einzubeziehenden Außenbereichsflächen