

Beschluss-Vorlage 2017/0590 zur Sitzung am 21.03.2017
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 6

öffentlich

Betreff: Städtebauliche Entwicklung von Nebel;
Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Nebel

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u>	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u>	<u>Folgekosten</u>
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2017	im Investitions-HH 2017	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört hat zugestimmt hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Die planungsrechtliche Zulassung von Bauvorhaben im Ortsteil Nebel ist wegen der Außenbereichslage des Weilers nach § 35 BauGB nur sehr eingeschränkt möglich (privilegierte Bauvorhaben).

Aufgrund von geplanten Bauvorhaben, welche nach Auffassung der Stadt als ortsplanerisch unbedenklich angesehen wurden, ist im Jahre 1996 nach Möglichkeiten gesucht worden, die Bauanträge zu genehmigen.

Nach Auffassung der Verwaltung sollte bei einer Verdichtung von Nebel sehr behutsam vorgegangen werden, um die noch intakte städtebauliche Struktur nicht zu zerstören.

Der Stadtrat beschloss deshalb in seiner Sitzung am 11.06.1996 den Erlass einer Satzung nach § 4 Abs. 4 BauGB MaßnahmenG, sog. „Außenbereichssatzung“.

Die Vorschrift des § 4 Abs. 4 BauGB lautete:

„Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Satzung wird als Anlage 1 beigelegt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes war damit nicht notwendig. Die Flächen bleiben nach wie vor Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt. Für betroffene Bauherren im Umgriffsbereich der Satzung bedeutet dies jedoch eine erhebliche Erleichterung, weil die öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB, die in der Regel jedes nicht eindeutig privilegierte Bauvorhaben verhindern würden, nicht entgegengehalten werden können.

Diese Satzung ermöglicht damit eine Ortsentwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Begrenzung der Satzung auf Wohngebäude erfolgte.

Der Umgriffsbereich der Satzung war relativ eng zu ziehen. Großflächige „Ortsabrundungen“ sind dabei nicht möglich.

Mit Schreiben vom 15.02.2017 wird nunmehr beantragt (Anlage 2) dem Umgriffsbereich der Satzung zu ändern.

Der ursprüngliche Antrag beinhaltete die Aufweitung im Nord-Westen (Anlage 3). Es wurde beantragt, sowohl die Grundstücke Fl.-Nr. 3000/1 und Fl.-Nr. 3000/2 sowie den im Norden bestehenden Pferdestall mit in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Zwischenzeitlich erfolgt jedoch eine Reduzierung des Antrages auf die Aufnahme der Grundstücke Fl.-Nr. 300/1 und Fl.-Nr. 3000/3 entlang des Holzkirchner Weges (Anlage 4).

Derzeit handelt es sich bei den Grundstücken nach Darstellung des Flächennutzungsplanes um landwirtschaftliche Flächen. Eine planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 35 BauGB. Wohnbauvorhaben ohne Privilegierungsnachweis müssten derzeit aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan (landwirtschaftliche Fläche) abgelehnt werden.

Aus Sicht der Verwaltung wäre eine geringfügige Aufweitung des Umgriffsbereiches ortsplanerisch denkbar ohne die Struktur in Nebel zu beeinträchtigen.

Bei Eröffnung des Verfahrens findet sich die Gesetzesgrundlage nunmehr in § 35 Abs. 6 BauGB. Dieser entspricht im Wesentlichen dem früheren BauGBMaßnahmenG.

Voraussetzung für den Erlass der Satzung bzw. der Aufweitung des Umgriffbereiches ist unter anderem eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine Umweltverträglichkeitsprüfung, sowie die Berücksichtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Natura 2000) BauGB, die im Rahmen des Satzungserlassverfahrens geprüft werden müssen.

Beschlussvorschlag:

Die beantragte Satzungsänderung wird zur Diskussion gestellt.

Gschwandtner Michaela
Sachbearbeiter

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

Genehmigt Zweiter Bgm

Anlage 1 Satzung
Anlage 2 Antrag
Anlage 3 Lageplan
Anlage 4 Lageplan
Anlage 5 Luftbild