

Beschluss-Vorlage 2018/0030 zur Sitzung am 23.01.2018  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

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 2018	im Investitions-HH 2018	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

---

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

### **Sachverhalt:**

Der Antrag lag dem Umwelt-, Planungs-, und Bauausschuss in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 14.11.2017 zur Vorberatung vor.

Nach dem Ortstermin wurden der Abwasserverband Eichenau (Anlage 1), das Wasserwirtschaftsamt München (Anlage 2) sowie die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürstfeldbruck (Anlage 3) zur grundsätzlichen Möglichkeit der Ausweitung des Satzungsumgriffes um Stellungnahme gebeten.

Ebenfalls wurden aufgrund der durchgeführten Ortsbegehung Stellungnahmen von Nebenbürger\*innen zu den Anträgen auf Erweiterung des Umgriffes vorgelegt (Anlage 4 - 6).

Nach der Stellungnahme des Abwasserverbandes Eichenau reicht das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz für einen erweiterten Umgriff aus. Es wird hier von der Errichtung von ca. 8 zusätzlichen Wohngebäuden ausgegangen.

Aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München ergibt sich, dass nach dem derzeitigen Verfahrensstand der Wasserschutzgebietsverordnung die Neuausweisung von Baugebieten in der Zone III, welche künftig für den Ortsteil Nebel beabsichtigt wird, verboten ist. Allerdings ist es erlaubt, bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern, wenn die in den einzelnen Verbotstatbeständen aufgeführten Bedingungen eingehalten werden. Sollten durch die zukünftigen Bauvorhaben im Ortsteil Nebel die Anforderungen beachtet werden, kann in Aussicht gestellt werden, dass die Wasserschutzgebietsverordnung nicht verletzt wird und eine Bebauung in wasserrechtlicher Sicht möglich ist. Dies ist jedoch in jedem Einzelfall gesondert zu prüfen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen eine maßvolle Erweiterung. Dabei muss der vorhandene Baumbestand größtmögliche Berücksichtigung finden. Im Südosten muss ein ausreichender Abstand zu dem bestehenden Naturdenkmal (Eiche) eingehalten werden, um keine Beeinträchtigungen, auch für die Zukunft, hervorzurufen. Eine Erweiterung des Satzungsumgriffes nach Süden wird jedoch seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht befürwortet.

Aus den Schreiben der betroffenen Nebeler Bürger\*innen und den Äußerungen im Rahmen der Ortsbegehung (Protokoll, Anlage 7) ergibt sich im Wesentlichen, dass die vorhandene Struktur erhalten bleiben soll. Grundsätzlich besteht aus deren Sicht keine Notwendigkeit, die bestehende Satzung zu ändern. Es gab aber Verständnis dafür, Bebauungsmöglichkeiten für Nachkommen vorzuhalten. Der überwiegende Teil sprach sich gegen die Überplanung von Nebel durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes aus. Eine zu intensive Verdichtung des Bereiches soll vermieden werden.

Das grundsätzliche Ziel einer Außenbereichssatzung ist der schonende Umgang mit Außenbereichsflächen. Derartige Satzungen können nur bebaute Bereiche erfassen, in denen die bodenrechtliche Situation bereits in Richtung auf eine Bebauung hindeutet. Es muss eine solche Bebauung vorhanden sein, dass in diesem betroffenen Bereich dem Schutz des Außenbereiches vor einer Zersiedelung ohnehin nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann. Der bebaute Bereich muss jedenfalls eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lassen. Ferner darf er nur solche Flächen aufweisen, die letztlich noch als zur Verdichtung zugängliche Lücken qualifiziert werden können. Die Außenbereichssatzung soll demnach nur im Zusammenhang bebaute Bereiche mit dem Ziel erfassen, diese zu verdichten (Anlage 8 derzeitiger Bestand).

In der Anlage 9 wird dargestellt, welche Bebauungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundstücke entstehen könnten, wenn die Satzung entsprechend dem beantragten Umgriffsbereich erweitert wird. Zur Verdeutlichung wurden vergleichbare Gebäudegrößen errichteter Wohngebäude herangezogen.

Der jetzige Regelungsinhalt der Satzung ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden entsprechend der vorhandenen Umgebung. Die Festlegung von weiteren Einschränkungen der Bebauung (z.B. Gebäudegröße) hätten eine komplette Änderung, also auch der textlichen Festsetzungen der Satzung zur Folge. Die Bebaubarkeit der im jetzigen Umgriff der Satzung befindlichen Grundstücke würde somit, gegenüber den jetzigen Möglichkeiten, eingeschränkt. Bauliche Festlegungen, nur bezogen auf die jetzt beantragten Erweiterungsflächen und nicht auf den Bestand, sind nach Ansicht der Verwaltung rechtlich nicht zulässig und widersprechen dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Dabei ist vor allem die vor kurzem erteilte Baugenehmigung auf dem Grundstück Nebeler Str. 6 – 6d als Bezug heranzuziehen. Eine solche Vorgehensweise wäre nur über einen Bebauungsplan möglich.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung ist eine Erweiterung des Satzungsumgriffes nach Süden (Grundstück Fl.-Nr. 2993) nicht möglich. Im Süden besteht eine klare Zäsur des Ortsrandes durch die bestehende Bebauung. Bei Ausweitung dieses Bereiches kann der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit nicht mehr vermittelt werden. Die jetzt bestehende Grenze würde durch eine derartige Änderung des Umgriffes aufgerissen werden. Der bestehende geschlossene Ortsrand wäre beeinträchtigt. Die hierdurch entstehende abgesetzte Streubebauung würde aus städtebaulicher Sicht gegen die Anforderungen an eine geordnete Siedlungsentwicklung und damit gegen öffentliche Belange verstoßen.

Auch bei der beantragten Erweiterung nach Norden (Grundstück Fl.-Nr. 2962) muss geprüft werden, ob diese Aufweitung mit dem Instrumentarium einer Außenbereichssatzung in Einklang steht. Ergebnis: Die Verschiebung der Grenze weiter nach Norden stellt keine Schließung einer vorhandenen Baulücke dar, sondern greift weiter in den bestehenden Außenbereich ein, auch wenn es sich nur um einen untergeordneten Bereich handelt.

Dies gilt ebenfalls für die beantragte Erweiterung des Satzungsumgriffes nach Osten. Es handelt sich hier ebenfalls nicht mehr um bestehende Baulücken, welche geschlossen werden sollen. In Anbetracht des gebotenen schonenden Umgangs mit Außenbereichsflächen kann im Osten nach Ansicht der Verwaltung nur eine geringfügige Änderung des Umgriffes unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes mit den Anforderungen an eine Außenbereichssatzung in Einklang gebracht werden, wenn die Grenzziehung entlang der vorhandenen Bebauung aufgenommen wird. Dies wurde auch so durch die Untere Naturschutzbehörde angeregt.

Folgt man diesen Ausführungen kann, wenn überhaupt, eine maßvolle Ausweitung des Umgriffes nach Westen aus städtebaulicher Sicht befürwortet werden, da hier bereits entlang der Straße eine Bebauung gegenüber, sowie durch die Nutzung weiter im Norden (durch den vorhandenen Stall) gegeben ist und durch diese Bebauung ein gewisser Lückenschluss vollzogen wird. Auch stellt sich dieser Bereich vor Ort städtebaulich eher noch als Baulücke in einer geschlossenen Ortslage dar.

Unter den o.g. Aspekten ergäbe sich ein Umgriffsbereich wie in Anlage 10 dargestellt.

Es stellt sich somit die grundsätzliche Frage, ob der Bereich Nebel im Rahmen einer engmaschigen geringfügigen Aufweitung entwickelt und ein gewisser Lückenschluss erzielt werden, oder ob auch für die Zukunft in einem gewissen städtebaulichen Rahmen eine Verdichtung des Ortsteiles entsprechend dem Wandel der Zeit, zugelassen werden soll.

Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass nach dem derzeitigen Umgriffsbereich Bebauungsmöglichkeiten auf freien Grundstücksflächen vorhanden sind (Anlage 11). Sollten bestehende Gebäude beseitigt werden, ist auch hier darüber hinaus eine Neubebauung entsprechend der geltenden Satzung jederzeit möglich.

### Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Umwelt-, Planungs-, und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Alternativ:

- 2.) Der Umwelt-, Planungs-, und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Änderung der Außenbereichssatzung entsprechend den gestellten Anträgen (Umgriff Anlage 9).

Alternativ:

- 3.) Der Umwelt-, Planungs-, und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Änderung der Außenbereichssatzung entsprechend dem in Anlage 10 dargestellten Umgriff.

Gschwandtner Michaela  
Sachbearbeiter

Jürgen Thum  
Stadtbaumeister

genehmigt OB

- 1.Amperverband
- 2.Wasserwirtschaftsamt
- 3.Naturschutzbehörde
- 4.Schreiben
- 5.Schreiben
- 6.Schreiben
- 7.Protokoll
- 8.Lageplan
- 9.Umgriff
- x10.Umgriff
- x11.LageplanII