

**1 Ortsbesichtigung Nebel zum Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung
Nebel
- Treffpunkt am Löschweiher in Nebel
ggf. dann weitere Beratung im Rathaus Germering, Sitzungssaal
Vorlage: 2017/0689**

Der Vorsitzende eröffnet um 18.00 Uhr den Ortstermin an der Bushaltestelle in Nebel. Er stellt die form- und firstgerechte Ladung fest. Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis. Der Vorsitzende erklärt, dass der Termin den Stadtratsmitgliedern und Ausschussmitgliedern des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses diene, um sich ein Bild vor Ort zu machen, in welchem Bereich die Außenbereichssatzung gelte; wo aufgrund der Außenbereichssatzung in Nebel gebaut werden dürfe.

Des Weiteren sollen in Gesprächen mit den Anwohnern deren Anträge und Wünsche zur Erweiterung der Außenbereichssatzung geklärt werden.
Es sollen an diesem Termin noch keine Entscheidungen getroffen werden.

BStR Thum erläutert im Kommenden anhand eines Rundganges und anhand der eingereichten Pläne der Anwohner, immer jeweils an entsprechender Stelle, die Außenbereichssatzung und ggf. Erweiterungswünsche.

Die Besichtigung beginnt im Süden von Nebel am Ortseingang, am Grundstück von [REDACTED]. Hier sollen die Obstwiese und ein Grundstückstreifen von ca. 5 Meter in Richtung Süden mit einbezogen werden. Im Westen soll die Erweiterung auf Antrag [REDACTED] bis hin zur Außenkante der großen Garage gehen. Bisher verläuft die Satzung in diesem Bereich entlang der Häuser.

Auf dem Grundstück von [REDACTED] soll die Außenbereichssatzung auf einen Teil der Koppel im Westen entlang der Straße erweitert werden. Auch hier verläuft die Satzung bisher entlang der Häuser. Die Außenbereichssatzung würde die westliche Außenkante der Häuser, die errichtet werden können festlegen, der Gartenanteil wäre auch weiterhin nicht vom Umgriff der Satzung erfasst (also ohne Baurecht).

Auf dem Grundstück von [REDACTED] soll die Satzung bis zur Baumreihe hinter den Garagen im Norden erweitert werden und mit der Garage im Osten abschließen.

[REDACTED] stellt den Antrag, die Satzung von seinem Haus im Osten senkrecht bis hin zum Ortsschild im Süd Osten von Nebel zu ziehen.

BStR Thum erläutert, dass die Außenbereichssatzung dazu dient, den Charakter des Ortes zu bewahren und nur auf einzelnen ausgewählten Flächen ausnahmsweise die Errichtung von Wohnhäusern zu ermöglichen. Wenn mehr Wohnraum geschaffen werden soll, müsste der Flächennutzungsplan (FNP) geändert werden und ein Bebauungsplan (B-Plan) oder eine Entwicklungssatzung aufgestellt werden.

Der Vorsitzende erläutert, dass jedem Eigentümer der Verkauf des eigenen Grundstückes mit Baurecht auch innerhalb der Außenbereichssatzung möglich sei.

[REDACTED] merkt an, dass sich die Bewohner Nebels untereinander einig wären.

[REDACTED] fragt nach dem Straßenausbau.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass dies ein gesondertes Thema sein, aber die Planungen parallel weiter liefern.

[REDACTED] gibt bekannt, dass sie gerne Baurecht hätte, um bei Ihrem Großvater wohnen bleiben zu können.

██████████ bemerkt, dass die aktuellen Anwohner auch nur durch Übernahme der Anwesen ihrer Großeltern in Nebel wohnten.

██████████ bemerkt, dass es zu Leerständen durch Wegzüge in Nebel kommen könnte, wenn man kein weiteres Baurecht schaffe.

Der Vorsitzende weist drauf hin, dass dies wohl in näherer Zeit im Ballungsraum München unter dem Wohnungsdruck nicht der Fall sein dürfte.

██████████ erläutert, dass Nebel aus ursprünglich 4 Bauernhöfen bestand. 1962 fand eine Erweiterung statt. Heute sind es 14 Anwesen.

Der Vorsitzende führt aus, es gehe darum, sich zu entscheiden wie man die Zukunft von Nebel sehe.

StRin Kessler fragt ob Nebel noch als Weiler gilt.

BStR Thum erklärt hierzu, dass es bauplanungsrechtlich die Bezeichnung Weiler nicht gebe.

StR Simon verlässt die Begehung.

BStR Thum erwähnt, dass sich das Wasserwirtschaftsamt hinsichtlich einer Satzungserweiterung geäußert habe und dass grundsätzlich nichts gegen eine weitere Bebauung spreche, aber eine Beauftragung im Baugenehmigungsverfahren möglich sein könne.

██████████ weist darauf hin, dass es heute in Nebel nur noch einen landwirtschaftlichen und einen forstwirtschaftlichen Betrieb gebe. Er stellt die Frage, wo der ursprüngliche Charakter Nebels denn noch erhalten sei und fragt, was gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans sprechen würde.

Der Vorsitzende meint, dass eine Aufstellung eines B-Plans möglich wäre und dass die Diskussion jetzt aufgrund entsprechender Anträge der Anwohner geführt werde.

██████████ weist darauf hin, dass man für die eigenen Kinder bauen möchte und dass durch den Bau der neuen Reihenhäuser der Charakter Nebels nicht mehr gewahrt sei.

BStR Thum erläutert darauf, dass man mit einem B-Plan die Höhe der Häuser und die bebaubaren Flächen festlegen könne. Dies sei aber auch in der Außenbereichssatzung möglich. Ein B-Plan ist ebenfalls eine Satzung. Der Umgriff eines B-Plans für Nebel könnte denselben Umgriff haben, wie die Außenbereichssatzung. Alle Flächen aller Anträge zusammen würden wohl den Rahmen einer Außenbereichssatzungserweiterung sprengen. Wenn man z. B. nur das Grundstück von ██████████ dazu nehmen würde, wäre dies wohl noch in der Außenbereichssatzungserweiterung möglich.

Wenn alle Flächen hinzugenommen werden sollen, könnte man statt einer Außenbereichssatzung eine Entwicklungssatzung aufstellen. Die Wirkung für die Bauwilligen wäre dieselbe, aber Nebel müsste im FNP als Siedlungsfläche dargestellt werden.

Der Vorsitzende weist darauf hin, bisher entspreche das Bauen innerhalb der Außenbereichssatzung einer Ausnahme, in einem B-Plan oder in einer Entwicklungssatzung würde man generell bauen dürfen. Es sei eine politische Frage, ob man den maximalen Wünschen nachkommen wolle. Der Stadtrat müsse sich dann mit den Stellungnahmen der am Verfahren Beteiligten auseinander setzen.

██████████ fragt nach dem Straßenausbau.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass dies ein gesondertes Thema sein, die Planungen parallel aber weiter laufen.

■ fragt, ob man als Bauwilliger im Umkreis der denkmalgeschützten Kapelle denkmalschutzrechtliche Einschränkungen zu erwarten habe.

BStR Thum verneint dies, aber weist auf die Beteiligung der Fachbehörden hin. Herr Thum erklärt zusätzlich, dass in die neue Entwässerung weitere neue Gebäude, die durch die aktuelle Außenbereichssatzung noch möglich wären, mit einberechnet werden müssten.

StRin Off-Nesselhauf verlässt die Begehung.

■ vermutet, dass sich viele der betroffenen Anwohner im Rahmen dieser Veranstaltung nicht öffentlich äußern wollen.

■ gibt zu bedenken, dass durch die Spekulation auf mehr Baurecht Goldgräberstimmung aufkommen könnte.

■ sieht das Baurecht nicht als Aufforderung sondern als Möglichkeit zum Bauen.

Der Vorsitzende beendet die Begehung um 19.10 Uhr und verabschiedet die Bürgerinnen und Bürger sowie die Presse. Für die ggf. angesetzte Beratung im Sitzungssaal des Rathauses wird keine Notwendigkeit mehr gesehen.

Germering, den 7. Juni 2017

Vorsitzender:

Andreas Haas
Oberbürgermeister

Schriftführer/in:

E. v. Mücke

Elisabeth von Mücke