

Beschluss-Vorlage 2020/0395 zur Sitzung am 13.10.2020
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

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

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH
2020

im Investitions-HH
2020

mit
Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

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 Baugesetzbuch (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 Änderung des Flächennutzungsplans ist damit nicht notwendig. Die Flächen bleiben nach wie vor „Außenbereich“ nach § 35 und sind im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt. Die Satzung ermöglicht damit eine maßvolle Ortsentwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Erweiterungsmöglichkeit soll auf Wohngebäude begrenzt werden.

Derzeit handelt es sich bei den Grundstücken nach Darstellung des Flächennutzungsplanes um landwirtschaftliche Flächen. Eine planungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit nur nach § 35 BauGB.

Wohnbauvorhaben ohne Privilegierungsnachweis müssen damit aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan abgelehnt werden.

Die bestehende Außenbereichssatzung für Nebel wurde im Jahre 1998 erlassen.

Bereits in seiner Sitzung am 23.01.2018 lag erstmals dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss der Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Nebel vor.

Zu dem ursprünglich gestellten Antrag, der Aufnahme zweier Grundstücke (Fl-Nrn. 3000/2 und 3000/3) folgten im Rahmen des Verfahrens weitere Anträge mit dem Ziel, den Umgriffsbereich um noch weitere zusätzlich angrenzende Flächen zu erweitern.

Der Ausschuss stimmte keinem der seitens der Verwaltung vorgeschlagenen Lösungsvorschlag zu. Eine Weiterführung des Verfahrens erfolgte daher nicht.

Mit Schreiben vom 28.05.20 stellten die Eigentümer des Flurstücks 3000/3 abermals den Antrag, die Außenbereichssatzung um den in Anlage 1 dargestellten Umgriffsbereich zur erweitern.

Aus Sicht der Verwaltung ist diese geringfügige Aufweitung des Umgriffsbereiches ortsplanerisch möglich ohne die gewachsene Struktur in Nebel zu beeinträchtigen.

Das grundsätzliche Ziel einer Außenbereichssatzung ist der schonende Umgang mit Außenbereichsflächen. Weitere Anträge, wie im Verfahren 2018, sollen nach Auskunft der Antragsteller nicht gestellt werden. Entsprechende Erklärungen der betroffenen Eigentümer wurden der Verwaltung vorgelegt.

Derartige Satzungen können nur bebaute Bereiche erfassen, in denen die bodenrechtliche Situation bereits in die Richtung einer Bebauung hindeutet.

Es muss eine Bebauung vorhanden sein, dass in dem betroffenen Bereich dem Schutz des Außenbereiches vor einer Zersiedelung ohnehin nicht mehr in vollem Umfange entsprochen werden kann. Der bebaute Bereich muss jedenfalls eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lassen.

Ferner dürfen nur solche Flächen mit aufgenommen werden, die letztlich noch als zur Verdichtung zugängliche Lücken qualifiziert werden können.

Alle Punkte sind nach Ansicht der Verwaltung ortsplanerisch und bauplanungsrechtlich hier gegeben.



Betrachtet man den Ortsteil Nebel, wie auf den Fotos dargestellt, ist das betroffene Grundstück als Baulücke zu werten. Dies zeigt sich auch, wenn man von Alling nach Nebel einfährt, durch die bereits entlang der Straße bestehende Bebauung.

Das Grundstück lässt sich optisch als Baulücke qualifizieren und nicht als klassische Außenbereichsflächen; die Betrachtung lässt entlang der öffentlichen Verkehrsfläche den Rückschluss auf eine bauliche Zusammengehörigkeit zu.



Die Außenbereichssatzung soll demnach nur im Zusammenhang bebaute Bereiche mit dem Ziel erfassen, diese zu verdichten.

Eine weitere Zersiedelung des Außenbereiches wird hierdurch nicht begründet. Nach Ansicht der Verwaltung ist hier der Eindruck der Geschlossenheit gegeben.

Aufgrund der o.g. Ausführungen zu dem vorliegenden Antrag ergeht somit folgender

Beschlussvorschlag:

Dem Stadtrat wird empfohlen den Umgriff der Außenbereichssatzung „Nebel“, wie im Lageplan (Anlage 2) dargestellt, zu erweitern.

Gschwandtner Michaela
Sachbearbeiter

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

Antrag.Anlage 1
Umgriff.Anlage 2