

## **Stellungnahme Ref. Stadtplanung**

### **zur Vorlage 022/2020**

### **Beschlussantrag der Fraktionen zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Eichgraben, Am Walde 4, Flurstück Nr. 2810/1 mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans**

---

#### **1. Planungsrechtliche Sachlage**

Das Grundstück Am Walde 4, Flurstück Nr. 2810/1, liegt – anders als in der Beschlussvorlage behauptet – nicht „mitten in einem Wohngebiet“, sondern es liegt planungsrechtlich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, d.h. es liegt im Außenbereich. Läge es in einem Wohngebiet, so wäre für die Errichtung eines Einfamilienhauses keine Bauleitplanung erforderlich.

Gegenüber dem Vorhabengrundstück befindet sich nördlich der Straße „Am Walde“ ein durch Bebauungsplan festgesetztes Wohngebiet, das jedoch durch die Straße klar von der Landschaft abgegrenzt ist. Südlich der Straße „Am Walde“ existiert keine zusammenhängende Bebauung, sondern hier stehen auf einer von Wiesen, Streuobstwiesen, Einzelbäumen und Baumgruppen geprägten ca. 2,3 ha großen Fläche weit verstreut 3 Wohngebäude sowie das Wochenendhaus der Familie der Antragsteller. Aufgrund dieser landschaftlichen Prägung der Fläche und der klaren Abgrenzung zum Wohnbaugbiet ist dieser Bereich Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Zittauer Gebirge.

#### **2. Anforderungen an ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans**

Grundsätzlich liegt die Planungshoheit bei der Gemeinde, d.h. die Stadt entscheidet durch Bauleitplanung, welche Flächen baulich genutzt werden sollen. Dies muss jedoch im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des BauGB erfolgen. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB) und sollen eine „dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“ (Abs. 5).

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans, der zukünftig ein Wohngebiet festsetzen soll, bzw. der parallel dazu erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans ist nachzuweisen, dass erstens überhaupt ein Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche in dem betreffenden Ortsteil besteht, und zweitens, dass gerade die in Rede stehende Fläche dafür besonders geeignet ist.

Der vorliegende Fall erfüllt bereits die erste Anforderung nicht. Im Ortsteil Eichgraben gibt es zahlreiche Baulücken sowie zahlreiche freie Bauplätze im Gebiet des Bebauungsplans „Am Walde“. Ein Bedarf an zusätzlicher Überplanung des Außenbereichs für Wohnbebauung ist nicht erkennbar.

Würde man davon abweichend davon ausgehen, dass in Eichgraben ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbaufläche besteht, so wird auch die zweite Anforderung hier nicht erfüllt. Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Zittauer Gebirge“, dessen Schutzziel die Errichtung eines Eigenheims entgegensteht. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Wohngebiets hier in der Vergangenheit von der Naturschutzbehörde genauso abgelehnt worden wie die Errichtung eines einzelnen Wohngebäudes (Schreiben vom 8.7.2019). Zudem liegt auf dem Grundstück ein gesetzlich geschütztes Biotop (Streuobstwiese). Bestünde in Eichgraben tatsächlich Bedarf an neuen Wohnbauflächen, so müssten zunächst geeignetere Flächen dafür gesucht werden. Es ist nicht erkennbar, dass es in Eichgraben keine geeigneteren Flächen als diese im Konflikt mit zwei Schutzgebieten stehende Fläche geben soll.

Drittens ist hier auch kein öffentliches Interesse erkennbar, sondern der beabsichtigte Bebauungsplan würde ausschließlich dem privaten Interesse eines einzelnen Grundstückseigentümers dienen, Baurecht auf seinem Privatgrundstück im Außenbereich herzustellen.

#### **3. Prüfung der Argumente des Einreichers**

Der Einschätzung des Einreichers, das Vorhabengrundstück liege „mitten im Wohngebiet“, ist zu widersprechen. (siehe Darstellung oben).

Die Angabe des Einreichers, nordwestlich des Vorhabens befinde sich ein leerstehendes Einfamilienhaus, dessen Verkauf bzw. Wiedernutzung wegen seiner Lage im Außenbereich schwierig sei, wurde überprüft und hat sich nicht bestätigt. Alle nordwestlich des Vorhabens gelegenen Einfamili-

enhäuser sind nach Auskunft des Einwohnermeldeamts bewohnt. Unbewohnt ist das Gebäude Am Walde 4, hier handelt es sich jedoch lediglich um ein Wochenendhaus.

Es ist auch nicht erkennbar, dass das Gebiet in naher Zukunft verwahrlosen und dadurch die Attraktivität der benachbarten Baugrundstücke mindern sollte, wie der Einreicher befürchtet. Im Gegenteil. Bestehende Wohngebäude im Außenbereich, in denen die Wohnfunktion Bestandsschutz genießt und deshalb ununterbrochen unbefristet fortgesetzt werden kann, erfreuen sich im Allgemeinen großer Nachfrage, da ihre Zahl begrenzt und nicht vermehrbar ist. Die Attraktivität des angrenzenden Baugebiets besteht gerade darin, dass der Blick aus dem Fenster direkt ins Grüne fällt. Diese Attraktivität würde durch die Errichtung neuer Einfamilienhäuser auf dieser Grünfläche gemindert.

Das vom Einreicher angeführte überwiegende öffentliche Interesse an der Ausweisung einer einzelnen Bauparzelle im Landschaftsschutzgebiet ist nicht zu erkennen. Weder besteht ein Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche in Eichgraben, noch ist diese Fläche für die Deckung eines etwaigen Bedarfs besonders geeignet (siehe dazu oben). Für junge Familien, die in Eichgraben gehalten oder zum Zuzug bewegt werden sollen, stehen zahlreiche Baugrundstücke sowohl im B-Plan-Gebiet als auch in Baulücken zur Verfügung.

#### **4. Fazit**

Der angestrebte Bebauungsplan hat keine Aussicht auf Erfolg, da er die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht erfüllt. Die Beschlussvorlage ist aus fachlicher Sicht abzulehnen.

Entscheidet sich der Stadtrat dennoch für die Einleitung des Planverfahrens, ist der Beschlusstext zumindest dahingehend zu präzisieren, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Dieser dient der Schaffung von Baurecht für ein konkretes Vorhaben, die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

M. Matthey  
Ref. Stadtplanung  
11. Februar 2020