GEMEINDE EIBAU
Landkreis Görlitz

Gemeindeamt

1. Änderungssatzung zur Ergänzungssatzung „Mühlweg, OT Neueibau"

- Begründung -

- Bauamt -
Stand: September 2012

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkung der Planung

I. Örtlicher Geltungsbereich

Keine Änderungen

II. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Eibau hatte in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.04.2011 die Ergänzungssatzung „Mühlweg, OT Neueibau" beschlossen, mit dem Ziel, für das fragliche Gebiet Baurecht nach § 34 BauGB zu schaffen.

Angestrebt wurde seinerzeit eine 1-geschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern entlang des Mühlwegs. Entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung war mit der Satzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt worden.

Zwischenzeitlich haben die Gemeinde diverse Anfragen bauwilliger Interessenten erreicht. Insbesondere der o. g. Punkt der eingeschossigen Bebauung, verbunden mit der Einschränkung, dass ein Dachgeschossausbau nicht als Vollgeschoss zulässig ist, erweist sich zusehends als Hindernis für eine mögliche Umsetzung geplanter Vorhaben. Dies gilt im Besonderen für mögliche Nutzungen als Wohnbebauungen, die einen moderneren Ansatz verfolgen: Konkret betrifft dies kubische Bauausführungen, für die entsprechende Anfragen vorliegen.

Die derzeitigen Beschränkungen verhindern derartige Ausführungen von vorn herein. Die Planungen der Gemeinde verfolgten jedoch u. a. das Ziel, neue Einwohner hinzuzugewinnen. Insofern stehen die gegenwärtigen Festlegungen dem entgegen. Vorgeschlagen wird daher die Änderung der fraglichen Festlegungen hin zu einer **ein- bis zweigeschossigen Bebauung**; der Passus hinsichtlich des Dachgeschossausbaus wird damit obsolet.

III. Rechtliche Grundlagen / Verfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgte gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB: Durch Beschluss der Gemeinde wurde die im Plan (Anlage 1 zur Satzung) umgrenzte Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die Beurteilung künftiger Vorhaben richtet sich auch nach Änderung weiterhin nach § 34 BauGB bzw. ergänzend hierzu entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderungssatzung zur Ergänzungssatzung bzw. des geänderten Plans.

Die geplante Nutzung und künftige Bebauung dieser Fläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Neueibau vereinbar.

Mit dieser Änderungssatzung wird (weiterhin) keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen.
Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten bzw. Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind auch heute weder bekannt, noch sind diese zu erwarten.

Die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2, 1. Halbsatz BauGB sowie die Eingriffsregelungen gemäß § 1a Absätze 2 und 3 BauGB wurden bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der ursprünglichen Satzung beachtet.

Vor Beschluss der 1. Änderungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren. Eine Umweltprüfung hingegen ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen.

IV. Überörtliche und örtliche Planungen

IV.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Keine Änderungen

IV.2 Verbindliche Bauleitplanung

Keine Änderungen

V. Bisherige Entwicklung / derzeitige Situation im Planungsbereich

Keine Änderungen

VI. Städtebauliches Konzept / Festsetzungen

VI. 1 Ortslage

Keine Änderungen

VI.2 Plangebiet

Mit der Ergänzungssatzung „Mühlweg, OT Neueibau" sollte die Möglichkeit geschaffen werden, entlang des Mühlwegs (hier: nordwärts gerichteter Teil) eine geordnete Straßenrandbebauung zuzulassen.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) waren hier vorzugsweise Wohngebäude vorgesehen, die in 1-geschossiger Bauweise errichtet werden dürfen; dies entspricht im Übrigen den vorzufindenden Verhältnissen im bereits bebauten, unbeplanten Innenbereich des Mühlwegs in südlicher Richtung.
Hier können Einfamilienhäuser gebaut werden, die in offener Bauweise zu errichten sind. Des Weiteren ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die eine Versiegelung und Bebauungsdichte ermöglicht, welche in diesem Siedlungsbereich üblich ist.

Wie unter II. geschildert, ergab sich entgegen den ursprünglichen Erwartungen eine entsprechende Nachfrage nach möglichen Vorhaben, denen durch die Festlegungen der Ergänzungssatzung eine Realisierung von vorn herein verwehrt bliebe. Dies ist nicht zwangsläufig im Sinne der Gemeinde. Insbesondere aufgrund der örtlichen Lage sieht die Gemeinde auch für modernere Bebauungsformen grundsätzlich kein Hindernis.

Ungeachtet der nunmehr vorgesehenen Änderungen ist jedoch zu betonen, dass insbesondere das Einfügungsgebot hierdurch nicht ausgehebelt werden soll: Bauvorhaben für weitere gemäß BauNVO zulässige Vorhaben im WA sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d. h. sie haben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

VII. Grünordnung / Ausgleich und Ersatz

Keine Änderung

VIII. Erschließung

Keine Änderung

IX. Immissionsschutz

Keine Änderung

X. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Keine Änderung

Eibau, den 18.09.2012

Görke
Bürgermeister