

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
"WOHNGEBIET EQUIPAGENWEG"**

1. ÄNDERUNG

Satzungsexemplar

MARKKLEEBERG, DEN 25. AUGUST 2008

BEGRÜNDUNG

INHALT

	<u>Seite</u>
0 Inhalt	2
1 Änderungsanlass und -erfordernis	3
2 Änderungsverfahren	3
3 Inhalt der Änderung	4
4 Auswirkungen der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4

1 Änderungsanlass und -erfordernis

Für das 2,9 Hektar große Gebiet nordwestlich des Stadtzentrums von Markkleeberg existiert seit dem 28. Februar 2008 der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohngebiet Equipagenweg“. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurden nunmehr erste Bauanträge für die vorgesehenen Eigenheime eingereicht. Hierbei sind Anträge auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vom als örtliche Bauvorschrift festgesetzten Dachneigungsbereich von 10 bis 50 Grad dahingehend gestellt worden, für die Wohngebäude auch Dächer mit Neigungen kleiner 10 Grad zuzulassen.

Um eine "Signalwirkung" für weitere derartige Anträge im Rahmen der Bebauung auszuschließen, ist die örtliche Bauvorschrift zur zulässigen Dachneigung hinsichtlich ihrer Sinnfälligkeit überprüft worden. Schon deshalb, weil mit dem Instrument der Befreiung nur im konkreten *Einzelfall* ein gewolltes Abweichen von einer bestimmten Festsetzung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden soll. Grundsätzliche planerische Unzulänglichkeiten sind mit einer Befreiung nicht nachträglich korrigierbar.

Weil das bislang nicht zulässige Flachdach aus städtebaulicher Sicht sich kaum von einem mit 10 Grad geneigtem Dach unterscheidet, insbesondere dann nicht, wenn es noch in Verbindung mit einer Attika ausgebildet wird, bietet es sich an, die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet Equipagenweg" durch eine zugehörige Änderung des Bauleitplanes aufzuheben.

Auch die Stadtverwaltung Markkleeberg unterstützt diese Beurteilung als Resultat der Prüfung infolge der beantragten Befreiungen¹.

2 Änderungsverfahren

Weil mit dem Wegfall der örtlichen Bauvorschrift für die zulässige Dachneigung die Grundzüge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt werden, erfolgte das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dabei wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB ist die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Benachrichtigung und Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07. Juli 2008 bis einschließlich 08. August 2008 erfolgt. Dabei wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt und in der zuvor fristgemäß erfolgten ortsüblichen Bekanntgabe bzw. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen mitgeteilt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Da während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes für den geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Öffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden keine Anregungen zu den geänderten Teilen des Bauleitplanes vorgebracht worden sind, war ein Abwägungsverfahren nicht erforderlich.

¹ Gemäß Schreiben vom 09. Mai 2008 an den Vorhabenträger (Aktenzeichen I/60 - Pl).

3 Inhalt der Änderung

Inhalt ist die Änderung und Ergänzung folgender Festsetzungen im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

1. Wegfall des in der Nutzungsschablone im Planteil A als örtlichen Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 89 SächsBO vermerkten zulässigen Dachneigungsbereiches von 10 bis 50 Grad.
2. Eliminierung der örtlichen Bauvorschrift Nr. II.1. im Planteil B (Textliche Festsetzungen), mit der gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 89 SächsBO die zulässigen Dachneigungen von 10 bis 50 Grad und die Begrünung von Dächern mit Neigungen kleiner 15° festgesetzt waren.
3. Ergänzung der gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB unter Nr. 7.3. des Planteiles B getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch die Festsetzung Nr. 7.3.10. zum Anlegen einer extensiven Begrünung (Mindestsubstratschicht 10 cm) auf Dächern mit einer Neigung kleiner 15 Grad, außer Dächern von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Diese Festsetzung ersetzt die ursprüngliche analoge örtliche Bauvorschrift Nr. II.1.3.

4 Auswirkungen der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Für die planerische Gesamtkonzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich aus der 1. Änderung keine Auswirkungen.

Begründung:

1. Die beabsichtigte Entwicklung eines durchgrüntes und locker bebauten Wohngebietes westlich des Equipagenweges wird durch den Wegfall eines vorgeschriebenen Dachneigungsbereiches und damit der freien Wahl einer bestimmten Dachform nicht in Frage gestellt. Hinzu kommt, dass sich der Wohnstandort in einem städtebaulichen Randbereich befindet, für den eine planerische Vorgabe zur Dachneigung mit einem ursprünglich ohnehin großzügig vorgeschriebenen Bereich von 10 bis 50 Grad entbehrlich ist.

Überdies sind in der Nachbarschaft einige neugebaute Häuser mit flachgeneigten Dächern zu finden, die das Stadtbild der mit den üblichen Satteldächern versehenen baulichen Umgebung nicht stören.

2. Auch ökologisch sind mit der nicht mehr vorgeschriebenen Dachform für die Wohngebäude keine Nachteile verbunden. Bei gewählten flachgeneigten Dächern bis 15 Grad Neigung ist deren Begrünung festgesetzt. Neben der verzögerten Regenwasserableitung wird im Gegensatz zu einer üblichen Hartdacheindeckung damit ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet. Insgesamt vermindern sich mit begrünten Dächern die negativen Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft infolge der mit dem Bau der Eigenheime entstehenden Bodenversiegelungen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber seiner rechtskräftigen Fassung keine negativen Auswirkungen sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht eintreten.

Aufgestellt:
Markkleeberg, den 25 August 2008

Dr. Klose, Oberbürgermeister