

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Schwesnitztalblick“

1. Änderung

Begründung

Fassung vom: 10.05.2021
Änderungen:

Auftraggeber:

Markt Oberkotzau
Am Rathaus 2
95145 Oberkotzau
Tel.: 09286/941-0
E-mail: info@oberkotzau.de

Planverfasser:

iF ideenFinden GmbH
Breitenbrunner Weg 16
95632 Wunsiedel
Tel.: 09232/70544
E-mail: info@if-ideenfinden.de



Im folgenden Inhaltsverzeichnis aus der Begründung zum Bebauungsplan „Schwesnitztalblick“ in der Fassung vom 04.02.2020 wurden alle Passagen **rot** gekennzeichnet, die die 1. B-Plan-Änderung betreffen, alle weiteren Punkte sowie der Umweltbericht bleiben unverändert gültig.

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass

1.2 Planungsziel

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

2.2 Geltungsbereich

2.3 Nutzung und Gebäudebestand

2.4 Verkehrliche Erschließung

2.5 Leitbild und Charakteristik des künftigen Baugebietes

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

3.1 Regional- und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

3.1.2 Regionalplan Oberfranken Ost

3.1.3 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Oberfranken Ost

3.2 Gesetze und Verordnungen

3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Oberkotzau

3.4 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne oder Ortssatzungen, bauliche Anlagen

3.5 Vorgaben und zu beachtende Fachplanungen

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Städtebaulicher Orientierungsrahmen

4.2 Städtebaulicher Gestaltungsplan

4.3 Teilbereiche des Bebauungsplans

4.4 Grünordnerisches Konzept

4.5 Verkehrliche Erschließung

5. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

5.1 Bauliche Festsetzungen

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.3 Sonstige Festsetzungen

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - VORBELASTUNGEN

6.1 Infrastruktur, Technische Ver- und Entsorgung, Anschlüsse

6.1.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

6.1.2 Stromversorgung

6.1.3 Erdgas

6.1.4 Abfallentsorgung

6.1.5 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

6.1.6 Soziale Infrastruktur

6.2 Vorbelastungen

6.2.1 Lärm

6.2.2 Altlasten

7 UMWELTBERICHT

7.1 *Einleitung*

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

7.2 *Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung*

7.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

7.2.2 Schutzgut Boden

7.2.3 Schutzgut Wasser

7.2.4 Schutzgut Klima und Luft

7.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

7.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen, Gesundheit, Freizeit und Erholung)

7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

7.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

7.3 *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung*

7.4 *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

7.4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung des Eingriffs

7.4.2 Ausgleich (Eingriffsregelung und Kompensation)

7.4.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme

7.4.2.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

7.4.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzflächen (Kompensationsumfang)

7.4.2.4 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

7.4.2.5 Zusammenfassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7.5 *Planungsalternativen*

7.6 *Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken*

7.7 *Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)*

7.8 *Baugebiet in Zahlen*

7.9 *Zusammenfassung*

Inhaltsverzeichnis

1. Änderung zum Bebauungsplan „Schwesnitzalblick“

Stand: 10.05.2021

1. ANLASS DER 1. ÄNDERUNG

1.1 *Planungsanlass*

1.2 *Planungsziel*

2. BESCHREIBUNG DES GEBIETS DER 1. ÄNDERUNG

2.1 *Lage und Größe des Gebiets der 1. Änderung*

2.2 *Geltungsbereich*

2.3 *Nutzung und Gebäudebestand*

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

3.3 *Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Oberkotzau*

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 *Städtebaulicher Orientierungsrahmen*

4.2 *Städtebaulicher Gestaltungsplan*

4.3 *Teilbereiche des Bebauungsplans*

4.4 *Grünordnerisches Konzept*

5. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

5.1 *Bauliche Festsetzungen*

1. ANLASS UND ZIEL DER 1. ÄNDERUNG

1.1 Planungsanlass

Der Bauausschuss des Marktes Oberkotzau hat am 04.05.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Schwesnitzalblick“ beschlossen. Eine parallele Änderung der derzeit geltenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der Art der Änderungen nicht erforderlich.

1.2 Planungsziel

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans waren Anfragen von Bauinteressenten, die einerseits nach der Möglichkeit von größeren Dachneigungen im Teilbereich ‚Unterhang‘ (Parzellen Nr. 1.2.-1.17) und andererseits nach einer geänderten First-Trauf-Richtung der Gebäude im Teilbereich ‚Oberer Hang‘ (Parzellen Nr. 3.21 – 3.29) fragten. Die Verhältnismäßigkeit der Planziele des gesamten Baugebietes wird durch die daraus resultierenden Änderungen nur nachrangig berührt und erscheint nach verschiedenen fachlichen Abstimmungsvorgängen gerechtfertigt und zielführend.

Die Änderung der maximal erlaubten Dachneigung innerhalb der Parzellen 1.2 – 1.17 bei Satteldächern, Walmdächern, Pultdächern und Zeltdächern von 15° auf 25° ist begründet durch den Umstand, dass Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung unter 20° kaum realisierbar und unüblich sind, zudem ist eine Eindeckung mit Dachziegeln unter einer Dachneigung von 20° technisch nicht sinnvoll, da das Eindringen von Feuchtigkeit nicht ausgeschlossen werden kann.

Ein weiterer Nachteil durch eine geringe Dachneigung ist die Einschränkung der KfW-Förderung, da nicht genügend Ertrag erzielt werden kann, um eine Förderung sinnvoll in Anspruch nehmen zu können.

Die Änderung der zulässigen First-Trauf-Richtung innerhalb der Parzellen 3.21 – 3.29 parallel zu den Grundstücksgrenzen in Ost-West-Richtung sowie senkrecht dazu ist begründet durch eine ökonomischere Nutzung der Baugrundstücke mit attraktiveren Freiflächen. Zudem können die Dachflächen bei Nord-Süd-Ausrichtung der First-Trauf-Richtung sowohl auf der Ost- als auch auf der Westseite für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden.

2. BESCHREIBUNG DES GEBIETS DER 1. ÄNDERUNG

2.1 Lage und Größe

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets „Schwesnitzalblick“. Die Größe des Änderungsgebiets beträgt 2,59ha.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 1.2 bis 1.17 sowie die Parzellen 3.21 bis 3.29.



Abb.1: Geltungsbereich mit Parzellen

Der überwiegende Teil der Fläche im Änderungsbereich ist Ackerfläche. Außer der Gasverteilerstation befinden sich keine Gebäude im Änderungsbereich.

Nr.	Realnutzung / Vegetation	Flächen- anteil m²	Flächen- anteil ha	Flächen- anteil %
1	asphaltierte Zufahrt zum neuen Baugebiet bis Rampe	359,3	0,036	1,39
2	Wiese ehemaliger Spielplatz	419,0	0,042	1,61
3	Gehölzbewuchs Ränder ehemaliger Spielplatz	149,9	0,015	0,58
4	Grünweg	322,2	0,032	1,24
5	Ackerfläche	24.645,9	2,465	95,03
6	Ackerrain	39,2	0,004	0,15
GESAMT		25.935,5	2,594	100,00



Abb.2: Luftbild mit Bestandsflächen

3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Oberkotzau

Der Flächennutzungsplan des Marktes Oberkotzau aus dem Jahr 1994 in der aktuellen Fassung der 8. Änderung zeigt die Flächen als Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen. Die 1. B-Plan-Änderung hat keine Auswirkung auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenaufteilungen und –nutzungen.

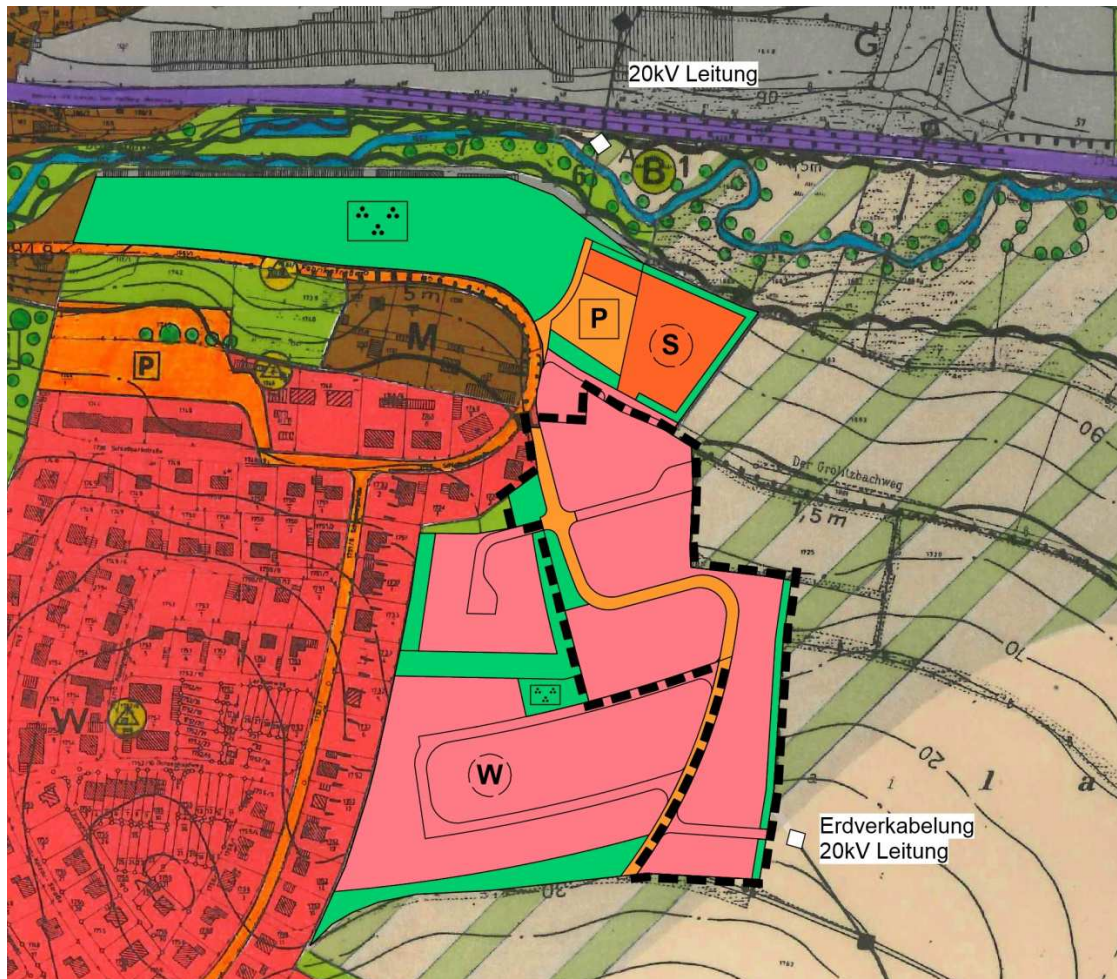


Abb.3: Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung (8. Änderung)

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Städtebaulicher Orientierungsrahmen

Das Wohngebiet liegt in einer ausgeprägten, leicht nach Nordwest drehenden Hanglage. Für die städtebauliche Anordnung geht es deshalb darum, den Wohnwert günstig zu beeinflussen und die Erschließung topografisch so zu organisieren, dass ein gewisser Nachteil der Exposition durch Gebäudestellung und Erschließung weitestgehend ausgeglichen werden kann.

Die Gebäudestellung (Firstrichtung) und die hangparallele Erschließung sind Maßnahmen, um eine Bebauung, die sich an Höhenschichtlinien orientiert, erlebbar zu machen. Im städtebaulichen Gestaltungsplan wird die Grundorientierung dafür abgebildet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich u.a. auf die Stellung der Gebäude der Parzellen 3.21 bis 3.29. Hier wird von der hangparallelen Firstrichtung zugunsten einer rechtwinkligen Orientierung der Gebäude zu den Grundstücken abgewichen.

4.2 Städtebaulicher Gestaltungsplan

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine mögliche Bebauung mit Hauptgebäuden und Doppelgaragen im Bezug zum Gelände bzw. bei den Parzellen 3.21 bis 3.29 zu den Grundstücksgrenzen. Die Anschlussbereiche am Fernwehpark und das Sondergebiet bilden zusammen mit dem Hangbereichen der Wohnbebauung einen neuen dauerhaften Ortsrand mit landschaftlicher Integration und Wiedererkennung der ausgeprägten Hanglage.

Die gewählte ortsübliche Bauweise mit freistehenden Einzelobjekten entspricht der festgestellten Nachfrage. Eine gute Nutzung der Bauparzellen mit Grundstücksgrößen im Mittel zwischen 700m² und 900m² (einzelne Parzellen liegen geringfügig darüber) mit zwei möglichen Vollgeschossen soll eine Quartiersbildung unterstützen.



Abb.4: Städtebaulicher Gestaltungsplan mit Grünordnung

4.3 Die Teilbereiche des Bebauungsplans

4.3.2 Wohngebiet – Teilbereich ‚Unterhang‘ (Parzellen Nr. 1.2.-1.17)

Der Teilbereich markiert einen Übergang zum weiter südlich stärker ansteigenden Hangbereich. Hier ist vorgesehen, entsprechend der eingetragenen Baugrenzen, die Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder Pultdach frei wählen zu können (siehe textliche Festsetzungen und Nutzungsschablone).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf die zulässige Dachneigung: die maximal zulässige Dachneigung wird von 15° auf 25° erhöht.



Abb.5: Wohnen Teilbereich ‚Unterhang‘



Abb.6: Unterhang

4.3.4 Wohngebiet Teilbereich ‚Oberer Hang‘ (Parzellen Nr. 3.1 – 3.29)

Der obere Hang ist gekennzeichnet durch Feldraine, die eine Höhenstufung markieren. Diese Bestände können leider nicht erhalten werden. Der höchstgelegene Feldrain ist jedoch vorgesehen für eine grünordnerische Maßnahme mit Pflanzgeboten zur Herstellung eines in die Landschaft integrierten Ortsrandes im Bereich dieser Geländestufe.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Stellung der Gebäude der Parzellen 3.21 bis 3.29. Zulässig ist eine First-Trauf-Richtung parallel zu den Grundstücksgrenzen in Ost-West-Richtung sowie im rechten Winkel dazu.



Abb.7: Wohnen ‚Oberer Hang‘



Abb.8: oberer Hang

4.4 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplans unberührt, lediglich die Planzeichnung wird angepasst.



Abb.9: Grünordnungsplan

5. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Der Markt Oberkotzau erlässt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) §§ 9 und 10 sowie auf der Grundlage des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BAyNatSchG) die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Schwesnitzalblick“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung.

5.1.3 Dachformen (Art. 98 BayBO)

5.1.3.1

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, auch versetzte Satteldächer sowie Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig (Parzellenvorschläge 3.1-3.29) mit einer Dachneigung von 30-45°. Die dargestellte Firstrichtung bezieht sich auf eine hangparallele Bebauung und ist mit einer Grundstellung der Längsrichtung der Gebäude leicht nach Nordwesten hin orientiert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Stellung der Gebäude der Parzellen 3.21 bis 3.29. Hier wird von der hangparallelen Firstrichtung zugunsten einer rechtwinkligen Orientierung der Gebäude zu den Grundstücken abgewichen. Zulässig ist eine First-Trauf-Richtung parallel zu den Grundstücksgrenzen in Ost-West-Richtung sowie im rechten Winkel dazu.

5.1.3.2

Im Teilbereich mit den Parzellenvorschlägen 1.2-1.17 sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer (auch versetzt) und Zeltdächer zulässig. Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf die zulässige Dachneigung: die maximal zulässige Dachneigung wird von 15° auf 25° erhöht.