

**Zusammenfassende Erklärung
des Marktes Oberkotzau
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Schwesnitzalblick“
(§ 10 a BauGB)**



MARKT OBERKOTZAU

1. Verfahrensverlauf

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 04.05.2021 gefasst und am 18.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 18.05.2021 bis 03.06.2021, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.05.2021 bis 02.06.2021 am Verfahren beteiligt (frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.06.2021 bis 23.07.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten sich vom 15.06.2021 bis 23.07.2021 zum Verfahren äußern (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Bewertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in den öffentlichen Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 08.06.2021 und des Marktgemeinderates am 24.08.2021 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss durch den Marktgemeinderat erfolgte am 24.08.2021. Dieser wurde am 27.08.2021 öffentlich bekanntgemacht.

2. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan „Schwesnitzalblick“ wurde 2020 zur Schaffung von neuen Bauplätzen beschlossen.

Im Zuge der Planung erster Bauherren im Bereich der Parzellen 1.2 – 1.17 hat sich die festgesetzte Dachneigung von max. 15° unter Berücksichtigung der festgelegten Dachform als problematisch erwiesen. Zum einen kann eine Ziegeleindeckung im Regelfall erst ab einer Dachneigung von 20°, besser 25° realisiert werden, zum anderen bieten Fertighaushersteller für solch geringe Dachneigungen keine Sattel- und Walm-dächer an. Hinzu kommt, dass bei einer höheren Dachneigung auch eine PV-Anlage effektiver genutzt werden kann.

Im Bereich der Parzellen 3.21 – 3.29 hat sich herausgestellt, dass mehreren Bauherren aufgrund der geplanten Firstrichtung die optimale Ausnutzung ihrer Grundstücke verwehrt bleibt. Die Bauherren müssten ihr Wohnhaus jeweils diagonal ins Grundstück einbetten, wodurch Gartenfläche verloren geht bzw. größere Wohngebäude nicht verwirklicht werden können.

Der Bau- und Umweltausschuss hat daher beschlossen, die Dachneigung im Bereich der Parzellen 1.2 – 1.17 auf max. 25° zu erhöhen und die Firstrichtung im Bereich der Parzellen 3.21 – 3.29 so zu ändern, dass diese senkrecht bzw. parallel zur südlichen Stichstraße ausgerichtet ist.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme aus der Bevölkerung ein. Dabei wurde auf die Bedeutung des Klimaschutzes (Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen und/oder Einbau von Regenwasserzisternen) hingewiesen. Zudem wurde der Rückbau der Quelle sowie die Standsicherheit des Erdwalls südlich des Neubaugebiets infrage gestellt und die fehlende Voraussicht bei der Planung bemängelt.

Die vorgebrachten Einwendungen betrafen in keinsten Weise die städtebauliche Zielsetzung und den Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange teilte der **Kreisbrandrat** die Erfordernisse des abwehrenden Brandschutzes mit; die aufgeführten Anregungen wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt.

Für die Bebauungsplanänderung wurden keine neuen Punkte vorgebracht, die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen gewesen wären.

Vom Landratsamt Hof, der Regierung von Oberfranken, der Regierung von Mittelfranken -Luftamt Nordbayern-, vom Regionalen Planungsverband Oberfranken-Ost, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Wasserwirtschaftsamt Hof, dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Wunsiedel, dem Abwasserverband Saale, der Bayernwerk AG und den Nachbarkommunen gingen keine Stellungnahmen ein.

Die vorgenannten Äußerungen wurden am 08.06.2021 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beraten, unter- und gegeneinander abgewogen und beschlussmäßig behandelt.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung wurden sowohl seitens der Öffentlichkeit als auch seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine Einwände mehr erhoben. Der Marktgemeinderat beschloss die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwesnitzalblick“ in seiner Sitzung am 24.08.2021 als Satzung.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwesnitzalblick“ sowohl im Umweltbericht, als auch im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen untersucht. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden keine weiteren Umweltbelange berührt.

Oberkotzau, 16.12.2021
Markt Oberkotzau


Breuer
Erster Bürgermeister

