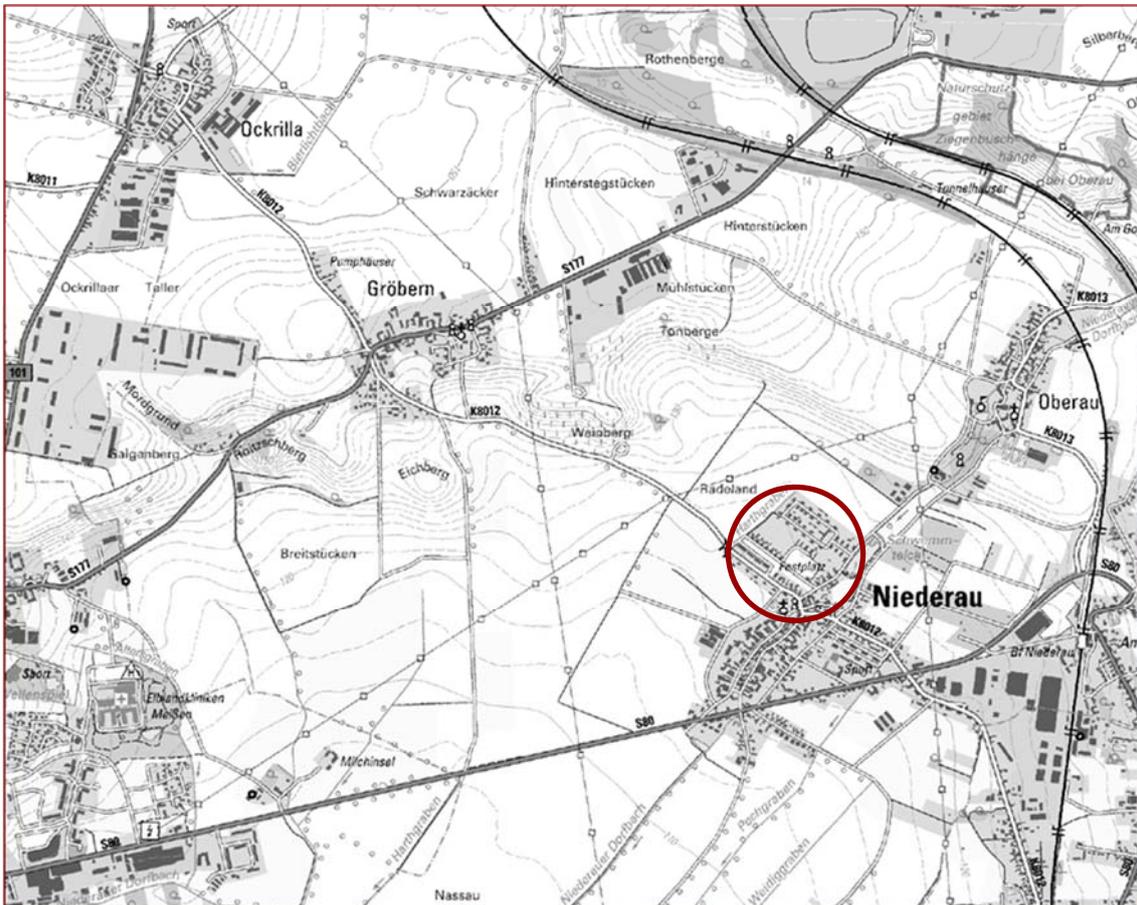
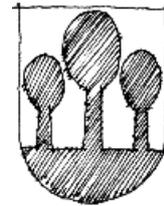


GEMEINDE NIEDERAU



Bebauungsplan ‚Siedlerweg Niederau‘

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
zum Satzungsexemplar (Fassung vom 29.05.2019)

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Siedlerweg Niederau‘ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Niederau am 22.03.2016 beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser innerörtlichen, bisher als Sportplatz genutzten Fläche, schaffen. Die Flächen sollen die umgebende gewachsene Wohnbebauung durch eine Mischung aus Eigenheimgrundstücken und Mehrfamilienhäusern ergänzen. Durch die Möglichkeit zur Schaffung von Mietwohnungen wird das vorhandene Wohnungsangebot ergänzt.

Im Einzelnen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan
- Schaffung von Baurecht für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in Ergänzung der angrenzenden Baustrukturen
- Sicherung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung des Standortes
- Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit integriertem Spielplatz / Mehrgenerationentreff
- Erhaltung des Standortes des Jugendclubs bzw. einer anderen Gemeinbedarfsnutzung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet sowie gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert, der als Teil II der Begründung Bestandteil des Planwerkes ist. Weiterhin wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Zudem wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, um unter anderem die Versickerungsmöglichkeiten und das Erosionsrisiko zu erkunden sowie den Erdwall zu entsorgen. Die Erarbeitung eines Schallgutachtens war nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan werden unter anderem folgende Festsetzungen zur Wahrung der Umweltbelange getroffen:

- Sicherung der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild durch differenzierte Festsetzungen zu Gebäudestellung, maximaler Gebäudehöhe, Dachform und -neigung sowie Dach- und Fassadengestaltung, Einordnung von Garagen u.ä. in den beiden Teilgebieten - WA 1 für Einfamilienhäuser und WA 2 für Mehrfamilienhäuser
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,3 (zuzüglich Überschreitung um bis zu 50 % für Garagen etc.), Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke sowie die Vorgabe wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen
- Erhaltung und Anpflanzung von Einzelbäumen zur Gliederung des Straßenraumes und des Wohngebietes sowie zur Aufwertung des Gewässerrandstreifens
- Pflanzung von Hecken zur Eingrünung des Wohngebietes
- Regelungen zur Rückhaltung und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken
- Entwicklung eines Ersatzwalls als Ersatzhabitat aus Artenschutzgründen sowie weiterer Artenschutzmaßnahmen wie Artenschutzrechtliche Kontrolle bzw. bedingte Festsetzung vor Abriss- und Erschließungsmaßnahmen
- Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme - Pflanzung einer Obstbaumreihe in Niederau

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der bilanzierte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Ergänzend wird nachrichtlich auf den zu berücksichtigenden Gewässerrandstreifen hingewiesen. Weiterhin enthält der Bebauungsplan unter anderem Hinweise zu Archäologie, Artenschutz, Radschutz, Bodenschutz, Gehölzschutz, Baugrund / Altlasten sowie zum Grundwasserstand.

3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes, bestehend aus Gestaltungsplan mit Begründung einschließlich Grünordnung und Umweltbericht, vom 28.11.2016 bis einschließlich 02.01.2017. Parallel dazu wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen wurden im gebotenen Umfang bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den vorliegenden Fachgutachten wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) fand parallel statt. Von der Öffentlichkeit wurden fünf Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund der zum Entwurf vorgetragenen Anregungen und Hinweise erfolgten zur Satzungsfassung folgende Planänderungen bzw. -ergänzungen:

Planzeichnung

- Verringerung der Trauf- und Firsthöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme des Freileitungskabels in der öffentlichen Grünfläche

Textliche Festsetzungen

- Ergänzung der Umsetzungszeit einer Pflanzmaßnahme und der Artenauswahl zu Pflanzungen im Gewässerrandstreifen
- Ergänzung der alternativen Zulässigkeit von Dacheinschnitten im WA 2 sowie Klarstellung der Zulässigkeit von Carports in Holz
- Aktualisierung bzw. Ergänzung der Hinweise zu Archäologie, Radonschutz und Baugrund

Aus den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragenen Stellungnahmen resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, die die Grundzüge der Planung berührt hätte. Die Begründung und der Umweltbericht wurden redaktionell angepasst.

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederau hat den Bebauungsplan ‚Siedlerweg Niederau‘ in der Fassung vom 29.05.2019 am 11.06.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Er bedarf keiner Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde, da die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederau am 24.06.2019 tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

4 PLANUNGSAalternativen

Mit dem Bebauungsplan ‚Siedlerweg Niederau‘ wird im Sinne der kommunalen Planungsziele eine Ergänzung der vorhandenen Baustrukturen in erschlossener Lage unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes ermöglicht. Alternative Planungsansätze wären die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich am Ortsrand oder an anderer Stelle in der Ortslage. Brachflächen und Baulücken waren zum Planungszeitpunkt nicht in ausreichendem Maße verfügbar. Mit der Überplanung einer anderen bisher unbebauten Fläche wären aufgrund der Lage im Außenbereich ebenfalls Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden gewesen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würden an dieser Stelle der Sportplatz und die Brachfläche im Norden des Plangebietes erhalten bleiben.