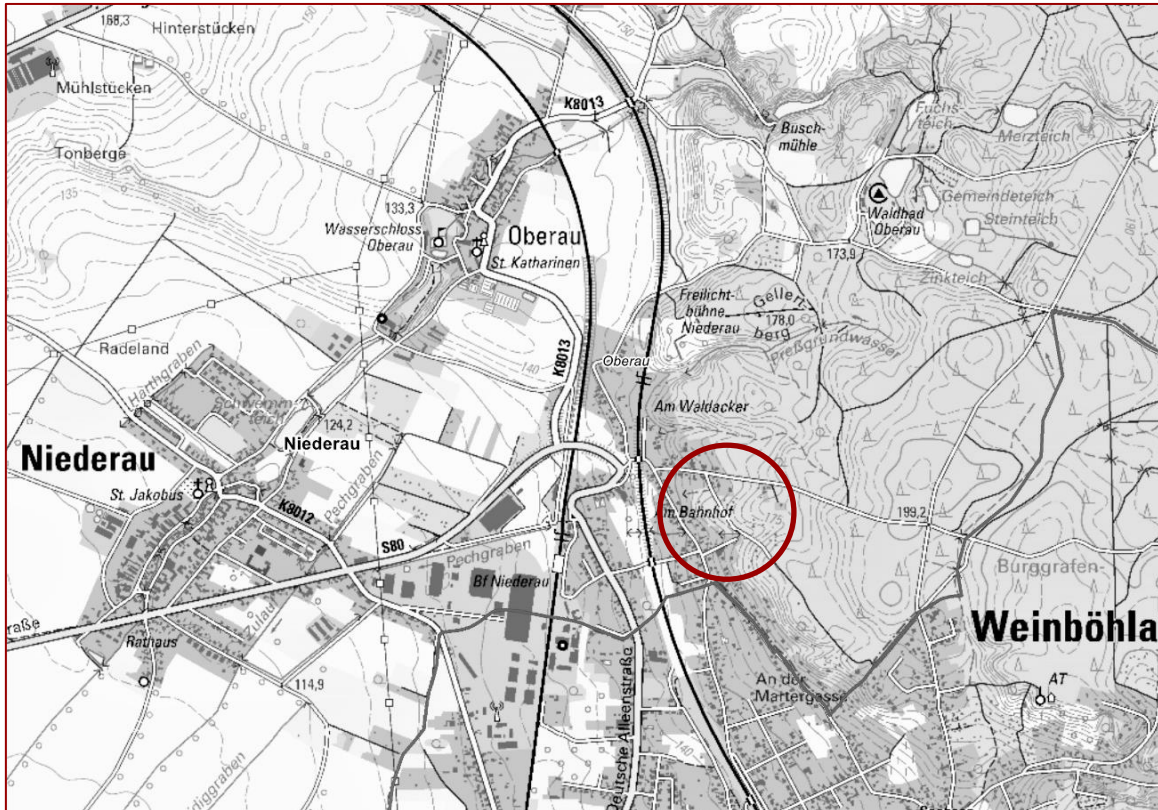
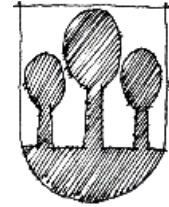


# GEMEINDE NIEDERAU



## Bebauungsplan ‚Höhenweg‘

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB  
zum Satzungsexemplar  
(Fassung vom 27.05.2022, redaktionell geändert 16.08.2023)

## 1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Höhenweg Niederau‘ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Niederau am 26.11.2019 beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser bisher als Gartenland genutzten Fläche geschaffen werden.

Im Einzelnen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen
- Schaffung von Baurecht für eine kleinteilige Wohnbebauung in Ergänzung der angrenzenden Baustrukturen
- Sicherung und Weiterentwicklung einer angemessenen Erschließung
- 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 Altlasten bzw. Auffüllungen zu erkunden. Darüber hinaus wurde ein Schallgutachten erarbeitet.

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

- Sicherung der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild durch entsprechende Festsetzungen zu Gebäudestellung, maximaler Gebäudehöhe, Dachform und -neigung sowie Dach- und Fassadengestaltung
- Begrenzung der zulässigen Bodenversiegelung und Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke sowie die Vorgabe wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen
- Erhaltung von Einzelbäumen im Straßenraum (Eichen im Höhenweg) und im Wohngebiet und ergänzende Anpflanzungen
- Pflanzung von Hecken zur Eingrünung des Wohngebietes
- Regelungen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und im Straßenraum (teilweise Versickerung, gedrosselte Einleitung in vorhandene Gräben)
- Offenlegung eines namenlosen Gewässers II. Ordnung und daran angrenzend Schaffung eines öffentlichen Grünzuges
- Artenschutzmaßnahmen: Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung), Schaffung von Nisthilfen für Brutvögel sowie von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, Anlegung von Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen, Heckenpflanzung
- Zuordnung zwei externer Ausgleichsmaßnahmen - Pflanzung jeweils einer Obstbaumreihe in Niederau und Ockrilla
- Immissionsschutz: Luftschalldämmung, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen
- Gestaltung von unbebauten Flächen: Bepflanzung oder Begrünung

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

Ergänzend wird nachrichtlich auf die Berücksichtigung von gesetzlich geschützten Biotopen (naturnaher Grabenabschnitt und Höhlenbäume) sowie den Gewässerrandstreifen hingewiesen.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan unter anderem Hinweise zu Artenschutz, Archäologie, Boden- und Erosionsschutz, Altlasten, Immissionsschutz bei stationären Lärmemitteln, vorbeugendem Radonschutz.

### **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 Bebauungsplan-Vorentwurfes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung, sowie des Grünordnungsplanes, vom 03.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020. 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 und Hinweise 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 05.07.2022 bis einschließlich 08.08.2022 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 zwei Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund der zum Entwurf vorgetragenen Anregungen und Hinweise erfolgten zur Satzungsfassung folgende redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen in den Textlichen Festsetzungen:

- Änderung der Drosselmenge zur Einleitung von Niederschlagswasser der Baugrundstücke in den Regenwasserkanal unter dem Höhenweg von 1 l/s (Entwurf) auf 3 l/s (Satzungsfassung)
- Ergänzung zur zulässigen Grundfläche der Nebenanlagen
- Ergänzung zum Schallschutz zur Einhaltung der Schallschutz-Festsetzungen
- Aktualisierung bzw. Ergänzung der Hinweise zu Baugrunduntersuchungen, Altlasten, Immissionsschutz bei stationären Lärmemitteln, Leitungsbestand

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 ‚Höhenweg Niederau‘ in der Fassung vom 27.05.2022, redaktionell geändert 16.08.2023, am 12.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Er bedarf einer Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde, da die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederau tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### **4 PLANUNGSAalternativen**

Mit dem Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘ wird im Sinne der kommunalen Planungsziele eine Ergänzung der vorhandenen Baustrukturen in bereits teilerschlossener und teilversiegelter Lage unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes ermöglicht. Alternative Planungsansätze wären gegebenenfalls die Ausweisung eines Wohngebietes an anderer Stelle im Gemeindegebiet gewesen, bei der möglicherweise noch keine Erschließungsstraße vorhanden wäre und eine wesentlich größere Distanz zum ÖPNV bestünde. 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 voraussichtlich größere Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden gewesen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würden an dieser Stelle die privaten Gartenflächen erhalten und das unbenannte Gewässer II. Ordnung verrohrt bleiben.