



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat in ihrer Sitzung am 26.09.2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12/2005 „Oberseelbacher Straße 22b“ als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung gebilligt. Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Oberseelbach in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten evangelischen Pfarrkirche und umfasst das Flurstück 237/5, Flur 1. Planziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes sowie einer zugehörigen Garage. Darüber hinaus gehende Nutzungen bzw. bauliche Anlagen mit Ausnahme von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind unzulässig. Im Plangebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei eine Traufhöhe von 4,5 m über Erdgeschoss Rohfußboden und eine Firsthöhe von 7,5 m über Erschließungsstraße (Oberseelbacher Straße) nicht überschritten werden darf. Weiterhin werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die darauf ausgerichtet sind, die Bebauung in den umgebenden Bestand einzufügen und keine Störwirkungen hinsichtlich der Aspekte des Denkmalschutzes zu generieren.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Hierfür wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehungen und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, dokumentiert. Hier konnte gezeigt werden, dass bei Durchführung der Planung insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Darüber hinaus wurde im Umweltbericht auch die Eingriffs- und Ausgleichsthematik behandelt. Aufbauend auf einer detaillierten Beschreibung und Bewertung des Bestandes wurde Ausgleichsmaßnahmen benannt: Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs wird eine externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Oberseelbach, Flur 2, Flurstück 31, Teilfläche mit einer Größe von 400 m²) zugeordnet. Entwicklungsziel für die Fläche ist die Anlage eines Feldgehölzes.

Andere Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die im Bebauungsplanverfahren beachtlichen Ziele des Umweltschutzes mit einer geringeren Eingriffsintensität verbunden sind, bestehen nicht, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Arrondierung der Ortslage mit vergleichsweise geringer Eingriffserheblichkeit erfolgen kann.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung haben entsprechend der Beschlüsse der Gemeindevertretung in Form der Überarbeitung der Festsetzungen als auch der Formulierung ergänzender Hinweise Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Da keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgebracht wurden, konnte das Bauleitplanverfahren durch Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung zum Abschluss gebracht werden.