

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2006/008**

freigegeben am 11.01.2006

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 11.01.2006**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 - Hankhausen - ehemalige Ziegelei****Beratungsfolge:****Status**Ö
N**Datum**13.02.2006
14.02.2006**Gremium**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Verwaltungsausschuss**Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51– Hankhausen – ehemalige Ziegelei wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Auf die Vorlage 2006/005 (VA am 31.01.2006) wird verwiesen.

Im Jahre 1998 wurde das Gelände der ehemaligen Ziegelei in Hankhausen, Lauwstraße, durch den Bebauungsplan 51 – Hankhausen – ehemalige Ziegelei mit einem Wohnbaugebiet überplant. Die Bebauung ist hier bekanntlich vollständig erfolgt.

Im Zuge der Überprüfung von veräußerbaren Kleingrundstücken wurde auch die Fläche südlich der Hausnummern Lauwstraße 14 und 16 betrachtet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 51 setzt diese Fläche gegenwärtig als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest (Pufferzone).

§ 9 der textlichen Festsetzungen lauten folgendermaßen:

§ 6 Pufferzone (Ausgleichsmaßnahme)

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden im Bebauungsplan auf einer öffentlichen Grünflächen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (Ausgleichsmaßnahme) :

- Die Fläche am südlichen Siedlungsrand bildet den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und ist als Pufferzone durch Ausbildung eines Waldsaumes entsprechend zu gestalten (...)

Nach Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Niedersächsischen Forstamt Neuenburg wurde die grundsätzliche Bebaubarkeit dieser Fläche nach erfolgter Bebauungsplanänderung festgestellt. Eine Voraussetzung für die Bebauung ist Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Waldbesitzers, damit dieser bei möglichen Schäden von Gebäuden, Personen etc., die auf den neuen Bauflächen durch den Wald entstehen, nicht haftbar gemacht wird. Diese Regelung wurde bereits zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer besprochen. Der Bebauung wird eine intensive Pflege des Waldrandes voran gehen, die eine Gefährdung der Baugrundstücke ausschließen wird.

Die Schaffung von 2 bis 3 weiteren Baumöglichkeiten an dieser Stelle wird von der Verwaltung vorgeschlagen, um aufgrund der hier bereits vorhandenen Infrastruktur (Straße und Entsorgungskanäle) eine maßvolle Abrundung und Entwicklung der Wohnbebauung zu ermöglichen.

Der hier notwendige Kompensationsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt wird durch Aufforstung an anderer Stelle in Zusammenarbeit mit der Kreisjägerschaft erfolgen. Entsprechende Vorgespräche haben bereits stattgefunden.

Der Vorentwurf nimmt alle textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 51 auf.

Übersicht über den Verfahrensstand

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 13.02.06 VA 14.02.06	21.02.06-21.03.06	09.05.-09.06.2006	Ratssitzung am 11.07.2006

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Bauleitplanung betragen ca. 4.000 EUR. Durch die Veräußerung der Fläche als Baugrundstücke werden diese Aufwendungen mehr als kompensiert.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften