

Begründung

Bebauungsplan Nr. 9/17

„Hinterm Katzenbeutel“ – Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a i.V.m. § 13b BauGB
Stadt Höxter – Ortschaft Lühtringen



Verfahrensstand

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Inhalt

A	Planungsgegenstand	3
1	Erfordernis / Ziele und Zwecke der Planaufstellung	3
2	Plangebiet	3
2.1	Lage, Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Städtebauliche Situation	3
2.3	Planungsbindungen	5
3	Innenentwicklungsalternativen / Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen	8
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Zahl der Wohnungen	11
4.4	Baugrenzen	11
4.5	Bauweise	11
4.6	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen / Vorgartenzone	12
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	12
4.9	Private Grünfläche	13
5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
5.1	Materialien für Dächer und Außenfassaden	13
5.2	Dachform und Dachausbildung	14
5.3	Dachaufbauten und Zwerchgiebel	14
5.4	Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)	14
5.5	Einfriedungen	14
5.6	Balkone	14
5.7	Vorgärten	14
6	Nachrichtliche Übernahmen	15

B	Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
1	Umwelt / Belange von Natur und Landschaft	15
1.1	Artenschutzrechtliche Prüfung	15
1.2	Prüfung der weiteren Umweltbelange	16
2	Nutzungen	19
3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	19
4	Technische Infrastruktur	19
5	Soziale Infrastruktur	19
6	Verkehr	19
7	Bodenordnung	19
8	Haushalts- und Finanzplanung	19
C	Planverfahren	20
D	Rechtsgrundlagen	22

A Planungsgegenstand**1 Erfordernis / Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Für das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet an der Wiesenstraße in Lühtringen besteht die Absicht einer wohnungsbaulichen Entwicklung, um der anhaltenden Nachfrage nach Ortskernnahe und barrierefreiem Wohnraum nachzukommen. Diese Nachfrage wird perspektivisch im Rahmen des demographischen Wandels noch weiter zunehmen.

Im Zuge dessen soll der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans korrespondierend zu den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Höxter (Kap. 2.3) wohnbaulich entwickelt und so der Siedlungsbereich südöstlich der Wiesenstraße geschlossen und arrondiert werden. Dadurch wird der Dorfkern im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung enger zusammenrücken, sodass die Planung zu einer Stabilisierung des alten Ortskerns Lühtringens beitragen kann.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da das Plangebiet nach der Verkehrsauffassung nicht mehr den Bebauungszusammenhang in der „Wiesenstraße“ fortsetzt und damit nicht den Charakter einer klassischen Baulücke aufweist. Somit handelt es sich beim Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung um eine nach § 35 BauGB zu beurteilende Außenbereichsfläche.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO; s. Kap. 4.1). Mit dem Bebauungsplan werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 6 Einzel- bzw. Doppelhäusern geschaffen.

Die vorliegende Bebauungsplanung ist aus den vorgenannten Gründen gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

2 Plangebiet**2.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich angrenzend an den Ortskern der Ortschaft Lühtringen, südöstlich der Wiesenstraße. Zum Geltungsbereich gehören die nachstehenden Grundstücke:

Gemarkung: Lühtringen

Flur: 8

Flurstücke: 415, 416, 417, 418, 279 (tlw.), 280 (tlw.), 281 (tlw.).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3839 ha (3.839 m²).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des dargestellten Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

2.2 Städtebauliche Situation**Nutzung und Bebauung**

Der räumliche Geltungsbereich ist unbebaut und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. An das Gebiet grenzen nordwestlich die Wiesenstraße, nordöst-

lich und südwestlich die vorhandene Wohnbebauung sowie südöstlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abb. 1: Panoramaaufnahme des Plangebietes von der Wiesenstraße (Quelle: Stadt Höxter)

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer 1-2 geschossigen Wohnbebauung mit oftmals ausgebautem Dachgeschoss in offener Bauweise.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des zu überplanenden Gebietes an das örtliche Verkehrsnetz ist über die Wiesenstraße gewährleistet. Über einen Anschluss der Wiesenstraße an die Allenbergstraße wird das Plangebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz (K45 und B64/83) angebunden.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet über die fußläufig zu erreichende Bushaltestelle „Feuerwehr“ in Richtung Höxter-Kernstadt und Holzminden angebunden. Darüber hinaus ist der örtliche Bahnhofspunkt fußläufig zu erreichen, über den z.B. eine Anbindung an das nächstgelegene Oberzentrum Paderborn gewährleistet ist.

Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur

Die Erschließung mit technischer Infrastruktur (Wasser, Abwasser etc.) ist über die in der Wiesenstraße verlaufenden Kanäle und Leitungen gewährleistet. Hausanschlüsse für die späteren Gebäude im Plangebiet sind bereits beim Ausbau der Wiesenstraße im Jahre 2015 verlegt worden.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung kann das Plangebiet an das in der Wiesenstraße verlaufende Trennwassersystem – bestehend aus einem Regenwasser- und einem Schmutzwasserkanal – angeschlossen werden. Insgesamt wird damit den gesetzlichen Vorschriften des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)¹ und § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW)² Rechnung getragen und das Regenwasser getrennt vom Schutzwasser abgeleitet.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass das in der Wiesenstraße vorhandene Trennwassersystem bis dato in den im Dahlienweg verlaufenden Mischwasserkanal einleitet. Perspektivisch ist seitens der Stadtentwässerung Höxter (SEH) auch dort eine Umstellung zu einem Trennsystem angestrebt, um den gestiegenen gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

¹ Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.7.2017 (BGBl. I S. 2771).

² Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.6.1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.7.2016 (GV.NRW. S.559).

Denkmalschutz / Archäologie

Im Bereich des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind in Privatbesitz.

Immissionen

Erhebliche Emissionen seitens des Plangebietes auf benachbarte Nutzungen sind nicht erkennbar. Darüber hinaus wirken keine nennenswerten Immissionen auf das Plangebiet ein. Auch ist nicht von erheblichen Immissionen durch eine Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auszugehen, da diese Nutzung im Rahmen des Retentionsraumausgleiches extensiviert werden soll (s. Kap. 2.3).

Altlasten

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.3 Planungsbindungen

Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (Abb. 2).³ Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Regionalplan bzw. den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Dem sog. Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird damit entsprochen.

Der im Regionalplan ausgewiesene Überschwemmungsbereich (blaue Schrägschraffur) wird nicht erheblich negativ beeinträchtigt (s. auch Kap. 2.3).



Abb. 1: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter; Quelle Fn. 3)

³ Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter) – vom 7.1.2008; für das Gebiet der Stadt Höxter zuletzt geändert am 25.6.2013

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Höxter von Januar 2005 ist das Gebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt (Abb. 3). Folglich wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

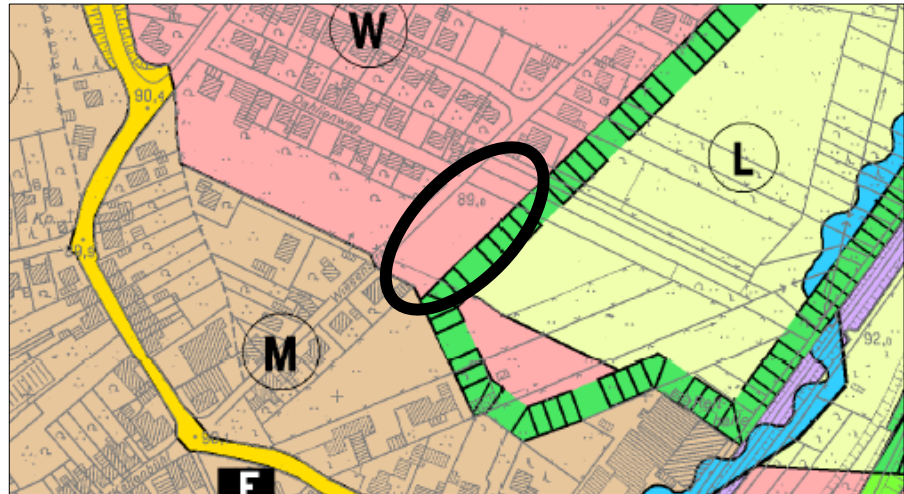


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Höxter (rechtswirksam seit Januar 2005)

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weser. Gem. § 78 Abs. 1 WHG ist hier die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch grundsätzlich untersagt.

Jedoch eröffnet § 78 Abs. 2 WHG die Möglichkeit, dass die zuständige Behörde – in diesem Fall die Bezirksregierung Detmold – eine Ausweisung von Baugebieten ausnahmsweise zulassen kann. Dies ist gem. § 78 Abs. 2 Nr. 1-9 WHG möglich, wenn:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Über-

schwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Um das Vorliegen dieser Voraussetzungen zu prüfen, wurde ein „Wassertechnisches Gutachten“⁴ eingeholt. Dieses kommt nach Prüfung der o.a. Punkte zu dem Ergebnis, dass § 78 WHG einer Ausweisung eines Baugebietes im Bebauungsbereich nicht entgegensteht.

Es wurde in diesem Rahmen gutachterlich festgestellt, dass durch die Bebauung des Plangebietes ein Retentionsraumverlust von 684 m³ bedingt wird⁵. Dieser soll südöstlich angrenzend an das Plangebiet auf dem Flurstück 249, Flur 8 umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen. Die dort derzeit vorhandene Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche soll im Rahmen des Ausgleichs extensiviert werden. Der Ausgleich des Retentionsraumverlustes wird in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen Stadtverwaltung und Vorhabenträger geregelt.

Auf Grundlage der erläuterten Ergebnisse des Gutachtens und des möglichen Ausgleiches des Retentionsraumverlustes erfolgte am 28.11.2016 seitens der Bezirksregierung Detmold die Zulassung zur Ausweisung eines neuen Baugebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weser. Bezüglich des Prüfpunktes gem. § 78 Abs. 2 Nr. 9 WHG (s.o.) sind zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen, die sicherstellen, dass die Bauvorhaben im Plangebiet so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt (hier: HQ₁₀₀), keine baulichen Schäden zu erwarten sind (s. Kap. 4.2 zur Höhe baulicher Anlagen).

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich teilweise im Landschaftsschutzgebiet LP 1 2.2-1. Dieser Bereich wird durch eine private Grünfläche (Kap. 4.9) und eine „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen“ (Kap. 4.8) geringfügig überplant. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Höxter als Träger der Landschaftsplanung hat dem in ihrer bisherigen Stellungnahme nicht widersprochen, sodass die Landschaftsschutzgebietsverordnung gem. der Anpassungsklausel des Landschaftsplanes Nr. 1 „Wesertal mit Fürstenaauer Bergland“ im betroffenen Bereich nach Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft treten wird.

Auch die Flächen, auf denen der Retentionsausgleich stattfinden soll, befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Für die notwendigen Abgrabungen ist daher eine Befreiung von den Verboten nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) notwendig. Hierzu ist ein begründeter Antrag auf Befreiung von dem Verbot Nr. 10 des Landschaftsplans Nr. 1 schriftlich an die Untere Naturschutzbehörde zu richten. Die Kompensation aus Gründen des Hochwas-

⁴ Wassertechnisches Gutachten – Bebauungsplan Ortschaft Lühtringen, Ingenieurbüro Pabsch & Partner, 31139 Hildesheim, September 2016.

⁵ Bei der Erarbeitung des Gutachtens wurde von einer max. GRZ von 0,6 ausgegangen. Die vorliegende Planung ermöglicht hingegen nur eine GRZ von max. 0,4 (s. Kap. 4.2), sodass ein geringerer Retentionsausgleich als 684m³ notwendig wird. In Absprache mit der zuständigen Hochwasserschutzbehörde (Bezirksregierung Detmold) wurde sich jedoch auf einen Ausgleich des Retentionsraumes mindestens im o.g. Umfang verständigt, um Spielräume bei der Geländeneuordnung offen zu halten.

erschützes ist im Antrag zu begründen und unter Angabe der maximalen Abgrabungsfläche und -Tiefe darzustellen. Sofern die Abgrabung nicht tiefer als 30 cm auf dem angrenzenden Acker vollzogen wird, eine Einsaat mit Reioeinsaat für Flutrasen oder keine Einsaat vorgenommen wird und zur Unterdrückung von Gehölzen dauerhaft eine 1-2 Jährige Mahd (nach 15. Juni eines Jahres) vorgenommen wird, besteht Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde.

3 Innenentwicklungsalternativen / Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen

Mit der Planung werden 3.839 m² landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung zu Wohnbauland ist gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB unter Ermittlung potentieller vorrangiger Innenentwicklungsflächen zu begründen.

Aus folgenden Gründen gilt die Umwandlung als erforderlich:

Es besteht eine Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortschaft Luchtringen. Im Ortsteil stehen nur noch wenige ortskernnahe Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung. Daher ist es erforderlich, weitere Flächen zu beplanen und ortskernnahe Wohnflächen zu ermöglichen.

Die landwirtschaftliche Fläche eignet sich aus folgenden Gründen in besonderer Weise für eine Wohnbebauung:

- sie grenzt unmittelbar an Wohnbebauung an,
- sie ist bereits verkehrlich und teilweise technisch erschlossen,
- sie liegt in der Nähe zum Ortskern mit seinen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Einzelhandel, ÖPNV-Haltestellen etc.)
- durch die Entwicklung der Fläche kann eine einheitliche Wohnbebauung an der Wiesenstraße generiert und der Siedlungsbereich geschlossen bzw. arrondiert werden.

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale in Abbildung 4 ergab, dass in einem Radius von 500 m derzeit keine derartigen Flächen zur Verfügung stehen:



Abb. 4: Suchraum für Alternativflächen (Quelle Karte: Kreis Höxter)

Die Stadt Höxter hat zudem bereits im Jahr 2017 eine Untersuchung der Baupotenziale für die Ortschaft Lühtringen durchgeführt. Diese ergab, dass eine größere Menge an grundsätzlich bebaubaren Grundstücken vorhanden ist. Die meisten dieser Grundstücke liegen jedoch am Allenberg im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9/11. Dieser Standort zeichnet sich dabei durch eine relativ große Entfernung zum Ortskern und durch den relativ großen zu überwindenden Höhenunterschied aus.

Aus vielen Kontakten mit Bauinteressenten hat die Stadt Höxter die Erkenntnis gewonnen, dass insbesondere letzterer Umstand viele Bauwillige von einer Entscheidung für eine Realisierung ihres Bauvorhabens am Allenberg abhält. Regelmäßig wird befürchtet, dass mit zunehmendem Alter die Distanz zwischen Ortskern und dem Allenberg aufgrund schwindender Mobilität nicht mehr überwunden werden kann. In der Konsequenz führt dies zu einer Einschränkung bzw. zu dem Verlust eines weitgehend autonomen Lebens und einer Isolation im letzten Lebensabschnitt.

Bevorzugt bei der Suche nach Baugrundstücken wird aus diesen Gründen vielfach ein Standort in größerer Nähe zum Ortskern. Hier sind jedoch nur vereinzelte Grundstücke grundsätzlich bebaubar.

Erschwerend wirkt sich hier teilweise die Lage dieser Grundstücke im Überschwemmungsgebiet der Weser (Flächen 1-4) aus. Hier ist der Verlust des Retentionsraumes unmittelbar in Anschluss nicht möglich und ist deshalb an anderer Stelle auszugleichen. Dazu müssen die Bauwilligen gegenüber der Bezirksregierung Detmold eine entsprechende Ausgleichsfläche anbieten können (s. Kap. 2.3). Darüber hinaus bestehen vereinzelt Probleme bei der Regenwasserbeseitigung (z.B. Fläche 1, s. auch Kap. 2.2 zur Ver- und Entsorgung).

Zudem sind viele Baulücken/Flächen nicht verfügbar, da seitens der Eigentümer keine Veräußerungsbereitschaft besteht. Eine am 08.03.2019 durchgeführte Internet-Recherche der Stadt Höxter ergab, dass derzeit nur ca. 6 Grundstücke in Lühtringen zum Verkauf angeboten werden, davon keins in Ortskernnähe.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Darin sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in diesem Gebietstyp ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Diese würden sich aufgrund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. aufgrund des mit den Nutzungen einhergehenden Verkehrsaufkommens (Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, Be-

triebe des Beherbergungsgewerbes), das sich z.T. auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, nicht in die überwiegend durch Wohnbebauung geprägte nähere Umgebung des Plangebietes einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an. Sie wird vorliegend mit 0,4 – entsprechend dem Höchstwert gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und den Verhältnissen in den angrenzenden Siedlungsbereichen – festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) ist aus Gründen des Bodenschutzes und zur Minderung des Retentionsraumverlustes ausgeschlossen.

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Zweigeschossigkeit wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Angepasst an die vorhandene Bebauung der Umgebung wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht sowohl die Errichtung von eingeschossigen als auch von zweigeschossigen Gebäuden, so dass auch hierdurch die städtebaulichen Verhältnisse in der näheren Umgebung widergespiegelt werden können.

Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkt

Im Rahmen des durchgeführten Wassertechnischen Gutachtens (Kap. 2.3) wurde berechnet, dass der HQ₁₀₀-Wasserspiegel der Weser im Plangebiet bei 90,13 m über NHN liegt. Die bei der Bezirksregierung Detmold berechnete Wasserspiegellage des HQ₁₀₀ liegt bei 90,20 m ü. NHN. Es wird daher festgesetzt, dass die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) in Erdgeschossen mit einem zu berücksichtigendem Freibord von 0,5 m über diesem Wasserspiegel der Weser bei einem HQ₁₀₀ (100-jährliches Hochwasser) von 90,20 m ü. NHN liegen muss (d.h. bei 90,70 m NHN), um die Gebäude gegen bauliche Schäden durch Hochwasser schützen zu können.

Dadurch soll erreicht werden, dass bauliche Schäden i.S.d. § 78 Abs. 2 Nr. 9 WHG an den im Plangebiet entstehenden Bauvorhaben bei einem Jahrhunderthochwasser (HQ₁₀₀) verhindert werden können. Eine darüber hinaus gehende Prüfung, ob die im Plangebiet entstehenden baulichen Anlagen gegen schädliche Einflüsse durch Hochwasser geschützt sind, ist im Rahmen der nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Die Höhenentwicklung der Bebauung soll über die Festsetzung zur OKFFB und zur maximalen Geschossanzahl hinaus durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe gesteuert werden. Dabei soll die Festsetzung der max. Traufhöhe (TH) von 6,5 m (Satteldächer) und 6,8 m (Flachdächer) einerseits eine angemessene Geschosshöhe ermöglichen und andererseits eine harmonische Einbindung in die gebaute Umgebung sicherstellen.

Die max. Firsthöhe (FH) wird bei geneigten Dächern mit 11 m festgesetzt. Diese ermöglicht eine angemessene Nutzung auch von möglichen Dachgeschossen.

Die Bezugshöhe für die maximalen Höhen wird auf 90,7 m über NHN festgesetzt. Diese Höhe ergibt aus dem einzuhaltenden Hochwasserschutzabstand zur Flur (s. oben).

Als Traufhöhe gilt die jeweilige Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird bei geneigten Dächern durch den höchsten Punkt der Dachhaut definiert. Als Traufe wird für Flachdächer der höchste Punkt der obersten Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrungen z.B. Attika) definiert.

Die Traufhöhe von Nebenanlagen wird auf max. 3 m, bezogen auf den festgesetzten Bezugspunkt, begrenzt, um eine deutliche Unterordnung in Bezug zu den Hauptanlagen zu gewährleisten.

4.3 Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden wird in WA 1 auf max. 2 und in WA 2 auf max. 4 in Einzelhäusern begrenzt. Im gesamten Plangebiet sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig. So wird eine ortstypische Nutzungsdichte, wie sie in den umliegenden Wohngebieten vorhanden ist, aufgegriffen und weitergeführt.

4.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die einerseits eine straßennahe Bebauung (Abstand 6 m) gewährleisten, andererseits im Verbindung mit der festgesetzten privaten Grünfläche (Kap. 4.9) genügend Gestaltungsspielräume auf den jeweiligen Grundstücken und ausreichend Platz für ortstypische Hausgärten lassen.

Die Tiefe des Baufensters beträgt 15 m in WA 1 und 20 m in WA 2. Mit einem tieferen Baufenster im Norden soll so die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden.

Um bei den schmalen Grundstücken im Plangebiet Balkone in den oberen Geschossen zu ermöglichen ohne die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen zu verringern, wird festgesetzt, dass Balkone auf einer untergeordneten Breite von bis zu 5 m (s. Kap. 5.6) über die hinteren Baugrenzen bis zu einer maximalen Tiefe von 2 m hervortreten dürfen.

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 6 Bauordnung NRW zu berücksichtigen.

4.5 Bauweise

Um dem vorgefundenen Siedlungsbild der Umgebung zu entsprechen, werden nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Die Errichtung von Reihenhäusern bzw. Hausgruppen sind in der näheren Umgebung nicht ortstypisch und werden daher ausgeschlossen.

In der vorliegend festgesetzten offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet. Die Gebäude dürfen eine maximale Länge von 50 m nicht überschreiten.

4.6 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen / Vorgartenzone

Zwischen der Wiesenstraße und den straßenseitig festgesetzten Baugrenzen sowie deren seitlichen Verlängerungen sind Garagen und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind seitlich offene Garagen (Carports) und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten. Mit dieser Festsetzung wird in städtebaulicher Hinsicht das Ziel verfolgt, eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes zu erreichen. Darüber hinaus werden geschlossene bauliche Anlagen verhindert, sodass eine freie Sicht auf die Verkehrsfläche gewahrt wird. So soll ein sicheres Ein- und Ausfahren auf und von den Grundstücken erzielt werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlichen Verlängerungen sind Garagen und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Zur Sicherung der hinteren Grundstücksbereiche und deren seitlichen Verlängerungen (inkl. der privaten Grünfläche) als Garten- bzw. Ruhezone wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO dort nur bis zu einer Größe von max. 30 m³ umbautem Raum zulässig sind. Aus demselben Grunde werden Garagen und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO hier ausgeschlossen.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu befestigen, um die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet nicht erheblich zu beeinträchtigen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind in diesem Rahmen nicht zulässig.

4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft und zur Durchgrünung des Plangebietes werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist mit heimischen Baumgehölzen zu begrünen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist dabei in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ein heimischer Laub- oder Obstbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3xv, anzupflanzen. Strauchpflanzungen in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind aus Gründen des Hochwasserschutzes (Ansammlung von Treibgut) unzulässig.
- Je Baugrundstück ist über diese Anpflanzungen hinaus je Grundstück mind. ein heimischer Laub- oder Obstbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3xv, außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen anzupflanzen.

Als heimische Baumarten sind z.B. geeignet:

Laubbäume

Feldahorn (*Acer campestre*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Vogelbeerbaum (*Sorbus aucuparia*)

Obstbäume**Apfelbäume:**

Kaiser Wilhelm

Boskoop

Bohnapfel

Zwetschgenbäume:

Klarapfel

Jakob Lebel

Kirschbäume:

Hedelfinger Riesenkirsche

Große schwarze Knorpelkirsche

Birnbäume:

Gute Graue

Gellerts Butterbirne

Köstliche aus Charneux

Diese Bäume bieten ertragreiche Ernten und können durch den jahreszeitlichen Wechsel von Blüten, Früchten und Herbstfärbung das Wohnumfeld verbessern. Die genannten Sorten werden durch den NABU auch für den deutschen Streuobstbau empfohlen.⁶

4.9 Private Grünfläche

Um die Flächen des Bebauungsplanes, die in das Landschaftsschutzgebiet hineinragen vor Bebauung freizuhalten und sie in Verbindung mit den Festsetzungen in Kap. 4.8 in die Landschaft einzubinden, wird ein 9,5 m breiter Streifen im östlichen Plangebiet als private Grünfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind auf der privaten Grünfläche unzulässig.

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**5.1 Materialien für Dächer und Außenfassaden**

In der Dachdeckung sind licht-reflektierende und glänzende Materialien wie Glasuren oder Engoben ausgeschlossen. Dies gilt nicht für untergeordnete Glasdächer und Solaranlagen mit blendfreien Gläsern. Damit sollen insgesamt Blendwirkungen auf den fließenden Verkehr sowie auch auf umliegende Nutzungen vermieden, aber auch ein Gestaltungsspielraum für z.B. glasüberdachte Wintergärten geschaffen werden. Matte Materialien bleiben zulässig.

Da die Planung am Rande des bestehenden Siedlungsbereiches stattfindet, der zudem eine regionaltypische Baugestaltung aufweist, soll sich die bauliche Entwicklung des Plangebiets auch baugestalterisch daran orientieren. So wird für die Fassadengestaltung festgesetzt, dass nur die Materialien Verblend- und Sichtmauerwerk sowie Putz und Holz zulässig sind. Andere Materialien sind untergeordnet zulässig. Um darüber hinaus die typischen Dachfarben der näheren Umgebung aufzugreifen, sind Dacheindeckungen nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig.

⁶ NABU (2017): Hauptsortiment für den Streuobstbau (NABU Info; Stand: Oktober 2017)

5.2 Dachform und Dachausbildung

Als Dachformen sind begrünte Flachdächer und Satteldächer ohne Begrünung mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig. Diese Regelung orientiert sich bezüglich der Satteldächer an den regionaltypischen Bauformen sowie den Verhältnissen in der näheren Umgebung des Plangebietes. Die Zulässigkeit von Flachdächern wird geschaffen, um auch modernere Bauformen im Plangebiet zu ermöglichen.

Die Festsetzung der min. und max. Dachneigungen gewährleistet im Zusammenspiel mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen auch die Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse.

5.3 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Durch Festsetzungen über Anzahl, Anordnung und Größe der Dachaufbauten und Zwerchgiebel wird sichergestellt, dass diese von untergeordnetem Umfang gegenüber der jeweiligen Hauptdachfläche bleiben. Die einzuhaltenden Maße sind in Abbildung 5 und 6 dargestellt. Die Regelung ein Zwerchgiebel/ eine Dachgaube je Dachseite gilt auch je Doppelhaushälfte.

5.4 Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude verläuft senkrecht oder parallel zu der Straßenbegrenzungslinie des vorgelagerten Erschließungsstraßenabschnitts (trauf- oder giebelständig). Dadurch wird im vorliegenden Fall eine energetisch sinnvolle Süd- sowie Ost-West-Orientierung der Gebäude ermöglicht jedoch die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht allzu stark eingeschränkt.

5.5 Einfriedungen

Zulässig sind als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum Holzzäune mit senkrechter Lattung und heimische Laubhecken. Damit soll der regionaltypischen Ausprägung der Einfriedungen der Vorzug gegeben werden.

5.6 Balkone

Um Balkone in einer nicht gebietsverträglichen Breite zu vermeiden, sind Balkone nur in einer Breite von max. 5 m je betroffener Außenfassade zulässig. Bei Doppelhäusern gilt diese Regelung je Doppelhaushälfte. So werden bei Doppelhaushälften durchgängige Balkone mit großer Ansichtsfläche, die über beide Haushälften verlaufen, vermieden.

5.7 Vorgärten

Die Begrünung von Gartenflächen ist vor dem Hintergrund des Klimawandels von zunehmender Bedeutung. So tragen begrünte Flächen im Siedlungsbereich zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation in Städten und Gemeinde bei. Darüber hinaus stärken und erhalten sie die ökologische Vielfalt.

In den letzten Jahren ist vermehrt die Entstehung von Vorgärten zu beobachten, die diesen Funktionen nicht gerecht werden, indem sie als Steinbeete oder Steingärten ausgeführt werden. Diese Steinbeete und Steingärten als Vorgärten werden aus den o.g. Gründen ausgeschlossen.

6 Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Tonscherben, Metallfunde, Knochen, Fossilien, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Höxter oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

6.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Weser (Bezirksregierung Detmold: Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes „Weser“ v. 25.05.2015). Das Plangebiet wird im langjährigen Mittel durchschnittlich mindestens einmal in 100 Jahren durch Hochwasserereignisse der Weser überflutet.

Für die Grundstücke im Plangebiet gilt:

- Für eine Bebauung, Erhöhungen oder Vertiefungen der Geländeoberfläche ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Bezirksregierung Detmold zu beantragen.
- Für Baum- und Heckenpflanzungen ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Bezirksregierung Detmold zu beantragen.

Im Rahmen des wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigungsverfahrens der Bezirksregierung Detmold werden stets die dort aktuell vorliegenden HQ100-Pegelstände zugrunde gelegt. Aufgrund dessen ist eine Erhöhung der Bezugshöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens in Erdgeschossen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich.

B Wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Umwelt / Belange von Natur und Landschaft

Im Aufstellungsverfahren gem. §13a i.V.m. § 13b BauGB ist die Durchführung einer (förmlichen) Umweltprüfung nicht erforderlich.⁷ Dennoch sind die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten sowie im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

1.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Einen dieser Belange stellt der Artenschutz dar. Zwar beziehen sich die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht auf den Bebauungsplan sondern auf die nachgeschaltete Zulassungsebene des Baugenehmigungsverfahrens. Jedoch ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung aus dem Erfordernisgrundsatz städtebaulicher Planungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Ein Bebauungsplan, dessen Inhalte aufgrund von artenschutzrechtlichen Konflikten nicht vollzugsfähig wären, würde diesem Grundsatz nicht entsprechen.

⁷ siehe dazu Kap. C

So wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung⁸ durchgeführt, die im Ergebnis keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkannt hat:

„Als Ergebnis kann nach einer Begehung, aufgrund der Habitatausstattung und der vorliegenden Daten davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Bebauungsplans oder dessen unmittelbarer Nähe keine planungsrelevanten Arten zu erwarten sind. Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird von keiner Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgegangen. Eine unmittelbare Verletzung oder Tötung von potentiell vorkommenden Tierarten kann ausgeschlossen werden. Auch eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten wird ausgeschlossen.“

1.2 Prüfung der weiteren Umweltbelange

Im Folgenden werden der im Plangebiet vorliegende Umweltzustand beschrieben und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung bewertet.

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Die Beurteilung des Schutzgutes Mensch erfolgt nach den Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden. Die Naherholungsstandorte Weser(-aue) und Weser-radweg sind gut erreichbar. Des Weiteren bietet das Plangebiet fußläufigen Anschluss an Nahversorgungsstandorte in der Braunschweiger Straße (Supermarkt), in der Allenbergstraße (Getränkemarkt) und Grashofstraße/ Kathenbühl (Apotheke, Bank). Dauerhafte erhebliche Immissionen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Auch ist nicht von Immissionen durch eine Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auszugehen, da diese Nutzung im Rahmen des Retentionsraumausgleiches extensiviert werden soll (s. Kap. 2.3). Einer Gefährdung des Schutzgutes durch Hochwasserereignisse wird durch den Ausgleich des verloren gehenden Retentionsraumes sowie durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgebeugt (s. z.B. Kap. 4.2 zur Höhe baulicher Anlagen).	Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht erkennbar.
Tiere und Pflanzen (inkl. Natura 2000)	Generell: Starke anthropogene Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung und angrenzende Siedlungsbereiche. Durch die Überbauung gehen Flächen verloren, die potentiell als Nahrungshabitate genutzt werden. Ein Ausweichen für Nahrungsgäste auf umliegende Flächen ist jedoch gewährleistet. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden teilweise durch strukturreichere Hausgärten mit entsprechender Bepflanzung und Biodiversität ersetzt. Zudem werden in diesem Rahmen Festsetzungen zu Pflanzbindungen getroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Buchenwälder Weserhänge“ (Kennung: DE-4222-301) befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Europäische Vogelschutzge-	Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist auch unter den Gesichtspunkten der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

⁸ Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) nach § 44 BNatSchG, Büro TERRA-PLAN, Vogelsang 5, 37603 Holzminden, Januar 2019.

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
	biete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Natura 2000 Gebiete werden somit nicht negativ beeinträchtigt. Im Rahmen der ASP I ist keine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten festgestellt worden (Kap. 1.1). Da die Fläche für den Retentionsraumausgleich (Kap. 2.3) aus der intensiven Ackernutzung herausfällt und naturnah durch extensives Grünland genutzt werden soll, ist in diesem Bereich dann von einer verbesserten Lebensraumsituation für Flora und Fauna auszugehen (vgl. ASP I, S. 5).	
Land- schafts-/ Ortsbild	Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine 1-2 geschossige Bebauung (oftmals mit ausgebautem DG). Südöstlich grenzt direkt die freie Landschaft mit dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Höxter Ost“ an. Ein Einfügen der neuen Bebauung wird durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gewährleistet. Durch die südöstlich festgesetzte private Grünfläche und den dort vorgesehenen Anpflanzstreifen erfolgt ein weiterer Beitrag zum Einfügen in das Landschaftsbild. Insgesamt wird mit der Arrondierung des an der Wiesenstraße vorhandenen Siedlungsbereiches ein Beitrag zur gleichmäßigeren Wahrnehmung des Landschafts- und Ortsbildes geleistet und eine einheitliche Verkehrsauffassung geschaffen.	Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschafts-/ Ortsbild ist nicht erkennbar.
Gewässer/ Grundwasser	Das Plangebiet liegt nicht in Grund- oder Trinkwasserschutzgebieten. Auch Heilquellenschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Die vorliegende Bauleitplanung findet innerhalb des Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Weser statt. Jedoch sind hierdurch keine negativen Auswirkungen erkennbar, da verlorener Retentionsraum kompensiert wird. Eine Zulassung der Bezirksregierung Detmold liegt vor. Durch die ermöglichte Bebauung wird sich die Grundwasserneubildungsrate nicht erheblich verringern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Gewässer/ Grundwasser ist nicht erkennbar.
Boden	Die im Plangebiet anstehenden Böden sind aufgrund ihrer Regelungs- und Pufferfunktion und ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig klassifiziert. Sie sind für die Versickerung im 2-m-Raum als „ungeeignet“ eingestuft.⁹ Eine Versickerung wäre im ÜSG jedoch ohnehin nicht statthaft. Für die neu überbauten Flächen liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor. In den übrigen Bereichen, die als Hausgärten oder Freiflächen genutzt werden bleiben die Bodenfunktionen überwiegend erhalten, so dass sich insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden erkennen lassen.	Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden erkennbar.
Fläche	Im aktuelle Landesentwicklungsplan des Landes NRW (LEP NRW) ist der Grundsatz gefasst, dass die Regional- und Bauleitplanung die flächensparende	Eine erhebliche Beeinträchtigung des

⁹ Karte schutzwürdiger Böden NRW im Maßstab 1:50.000; Geologischer Dienst NRW

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
	Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf "Netto-Null" zu reduzieren, umsetzen soll.¹⁰ Seitens der Bundesregierung besteht für das gesamte Bundegebiet korrespondierend das Ziel, den Flächenverbrauch in Deutschland auf täglich max. 30 ha zu beschränken. Daher wurde mit der letzten großen BauGB-Änderung¹¹ das Schutzgut „Fläche“ in den Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgenommen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Fläche von ca. 3.800 m² in Anspruch genommen. Den zu erreichenden Planungszielen wie der Schließung und Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches wird hier der Vorrang eingeräumt. Die Fläche ist darüber hinaus bereits komplett erschlossen, so dass für die Erschließung keine weiteren Flächen verbraucht werden. Zudem weist der FNP als öffentlicher Belang eine Wohnbaufläche aus, so dass die Planung den langfristigen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Höxter entspricht.	Schutzgutes Fläche ist nicht erkennbar.
Luft/Klima	Die Bebauung führt maßstabsbedingt nicht zu einer erheblichen Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse.	Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft/ Klima ist nicht erkennbar.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Im Bereich des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Einer Gefährdung der Gebäude im Plangebiet im Rahmen von Hochwasserereignissen wird durch den Ausgleich des verloren gehenden Retentionsraumes sowie durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgebeugt (s. z.B. Kap. 4.2 zur Höhe baulicher Anlagen).	Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter ist bei Beachtung des Hinweises in Kap. 6.1 und 6.3 nicht erkennbar.
Wechselwirkungen	Es sind keine negativen Wechselwirkungen erkennbar.	-

Auswirkungen auf den Umweltzustand während des Baus der Vorhaben bzw. während der Umsetzung der Planung sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich und räumlich beschränkt ist.

¹⁰ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), 6.1-2 Grundsatz Leitbild „Flächensparende Siedlungsentwicklung“, S. 26

¹¹ Siehe Fn. 13

In Bezug auf die einzelnen Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erkennen.

2 Nutzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern planungsrechtlich die Neubebauung des Gebietes mit Wohngebäuden und wohnverträglichen Nutzungen. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung soll im Rahmen des Retentionsraumausgleiches extensiviert werden.

3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die vorliegende Bebauungsplanung dient vorrangig der Realisierung von Wohnhäusern. Damit soll der anhaltenden Nachfrage an ortskernnahen Wohnmöglichkeiten insbesondere für ältere Mitbürger in barrierefreier Bauweise nachgekommen werden. Eine solche Entwicklung wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht.

4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Erdgas und Strom wird durch die jeweiligen Versorgungsträger durch Anschluss an die vorhandenen Netze (über die Wiesenstraße) gewährleistet. Die vorhandene technische Infrastruktur ist für die zusätzliche Nutzung ausreichend dimensioniert (siehe auch Kap. 2.2).

5 Soziale Infrastruktur

In Lühtringen sind zwei Kindergärten und eine Grundschule ansässig, so dass eine Versorgung mit sozialer Infrastruktur gegeben ist. Weiterführende Schulen befinden sich in Höxter-Kernstadt und sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

6 Verkehr

Zusätzlicher Verkehr wird aufgrund der geringen Anzahl neuer Grundstücke nur in geringfügigem Maße erzeugt.

7 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich.

8 Haushalts- und Finanzplanung

Die Bebauungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung.

C Planverfahren

Seit der im Mai 2017 ergangenen Änderung des BauGB¹² können gem. § 13b BauGB auch an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließende Außenbereichsflächen – wie vorliegend – in das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB einbezogen werden. Voraussetzung dafür ist neben dem Anschließen der zu überplanenden Fläche an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dass mit der Planung zukünftig eine Wohnnutzung mit einer maximalen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 10.000 m² ermöglicht wird.

Durch die Lage des Plangebietes und den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, werden diese gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt, indem zum einen ein gem. § 4 BauNVO überwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet geplant wird. Da das Plangebiet zum anderen selbst bereits deutlich kleiner als 10.000 m² ist, wird keine darüber liegende Grundfläche bedingt.

Ansonsten gelten die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB:

So werden durch den Bebauungsplan keine nach Bundes- oder Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Eine vom vorliegenden Bebauungsplan ausgehende negative Beeinträchtigung des in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) normierten Trennungsgrundsatzes ist aufgrund der in der näheren Umgebung ebenfalls überwiegend vorhandenen Wohnnutzung nicht zu erwarten. Durch in der näheren Umgebung fehlende Störfallbetriebe befindet sich das Plangebiet darüber hinaus nicht im Anwendungsbereich des Leitfadens „KAS-18“¹³, so dass keine Achtungsabstände zu Störfallbetrieben beachtet werden müssen.

Wesentliche Elemente des beschleunigten Verfahrens sind unter anderem die entsprechende Anwendung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren und für Bebauungspläne mit begrenzter Dimensionierung – wie im vorliegenden Fall – das Absehen von einer förmlichen Umweltprüfung und dem damit verbundenen Entfall der Erstellung eines Umweltberichtes.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

¹² Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.5.2017 (BGBl. I S. 1057). Die Möglichkeit der Einleitung von Bebauungsplanverfahren gem. § 13b ist gesetzlich befristet bis 31.12.2019.

¹³ Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG.

Das Planverfahren stellt sich bisher wie folgt dar:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 03.01.2019 bis zum 01.02.2019 durchgeführt worden.

Folgende wesentliche Äußerungen sind vorgetragen worden:

- keine

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 03.01.2019 bis zum 01.02.2019 durchgeführt worden.

Folgende wesentliche Äußerungen sind vorgetragen worden:

- Festsetzung der Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens in Erdgeschossen auf 0,5 m über HQ₁₀₀-Spiegel der Weser im Plangebiet aus Gründen des Hochwasserschutzes
- Aufnahme einer Empfehlungsliste standortheimischer Bäume im Rahmen der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Aufstellungsbeschluss / öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 19.06.2019 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Höxter hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist vom 11.07. bis 16.08.2019 durchgeführt worden.

Folgende wesentliche Äußerungen sind vorgetragen worden:

- keine

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Höxter hat den Bebauungsplan am 19.09.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

D Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW.2018 S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193).

Aufgestellt Höxter, den ____.

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Claudia Koch
Baudezernentin

Anhang

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) nach § 44 BNatSchG, Büro TERRA-PLAN, Vogelsang 5, 37603 Holzminden, Januar 2019.
- Wassertechnisches Gutachten – Bebauungsplan Ortschaft Lühtringen, Ingenieurbüro Pabsch & Partner, 31139 Hildesheim, September 2016.