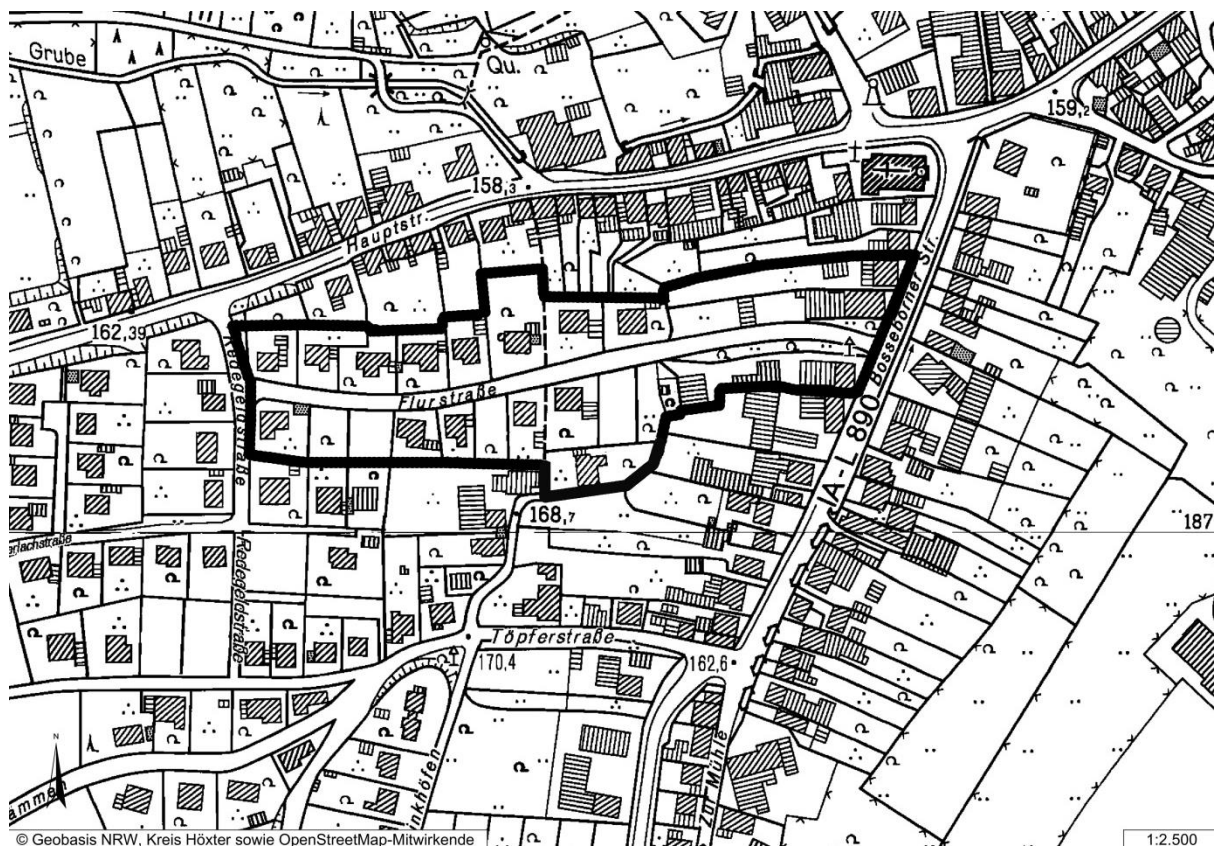


STADT HÖXTER

Begründung

Bebauungsplan Nr. 12/1 „Auf den Birkenstämmen“ 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Stadt Höxter – Ortschaft Ovenhausen



Verfahrensstand

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 05.03.2020

Inhalt

A	Planungsgegenstand	2
1	Anlass der Planänderung	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage, Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Städtebauliche Situation	3
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.4	Benachbarte Gebiete	4
3	Planungsbindungen	5
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	6
3.4	Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete	6
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
B	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
C	Planverfahren	11
D	Rechtsgrundlagen	13

A Planungsgegenstand**1 Anlass der Planänderung**

In der Ortschaft Ovenhausen besteht für das Gebiet südlich der Hauptstraße und westlich der Bosseborner Straße bis zur Redegeldstraße seit dem 01.06.2000 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12/1 „Auf den Birkenstämmen“. Festgesetzt sind als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiete und Allgemeine Wohngebiete nach § 5 bzw. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ist seit dem 07.08.2013 rechtsverbindlich.

Die Regelungen der vorgenannten Bebauungspläne ermöglichen in den wesentlichen Teilen des Gebietes eine maximal eingeschossige Bebauung. Zweigeschossige Gebäude sind lediglich an der Bosseborner Straße und an der Hauptstraße zulässig.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auf entsprechende Nachfrage hin das Ziel verfolgt, auf den Grundstücken an der nördlichen und der südlichen Seite der Flurstraße durchgängig eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen. Vereinzelt sind hier bereits vor Inkrafttreten der vorgenannten Bebauungspläne zweigeschossige Gebäude errichtet worden. Die Zulässigkeit von max. zwei Vollgeschossen greift diese Vorbilder auf und ermöglicht eine bessere bauliche Ausnutzung der bereits erschlossenen Grundstücke und folgt dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung.

Um die angestrebte Zweigeschossigkeit umsetzen zu können, ist parallel die Änderung der Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe erforderlich.

2 Plangebiet**2.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/1 erstreckt sich entlang der Flurstraße zwischen Bosseborner Straße im Osten und Redegeldstraße im Westen.

Zum Geltungsbereich gehören die nachstehenden Grundstücke:

Gemarkung: Ovenhausen

Flur 5

Flurstücke 76, 77, 552, 556, 557, 560, 578, 579, 580, 581, 582 tw., 583, 584, 585, 586 tw., 610, 611, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 646, 654, 655, 656, 658

Flur 12

Flurstücke 176, 186, 202, 203, 205, 206, 211, 221 tw., 250 tw., 252 tw., 287, 299, 300

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,6 ha.

2.2 Städtebauliche Situation

Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen bebaut. Im östlichen Randbereich (Bosseborner Straße) bestehen landwirtschaftliche Betriebe während der westlich anschließende Bereich bis zur Gerlachstraße vom Wohnen geprägt ist.

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke sind über die jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Bosseborner Straße, Flurstraße, Redegeldstraße und Töpferstraße) verkehrlich erschlossen.

Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur

Die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Anlagen befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Der Änderungsbereich liegt zu wesentlichen Teilen in einem Bereich, der an das Mischsystem des Kanalnetzes angeschlossen ist. In der Bosseborner Straße besteht ein Trennsystem.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum.

Altlasten

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

Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet bestehen mit den Gebäuden Bosseborner Straße 6 und 12 zwei Baudenkmale. Außerhalb des Plangebietes, nördlich bzw. südlich angrenzend, befinden sich die Baudenkmale Bosseborner Straße 2 und 14 (Wohngebäude).

Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12/1 „Auf den Birkenstämmen“ (rechtsverbindlich seit dem 01.06.2000) sowie dessen 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 07.08.2013).

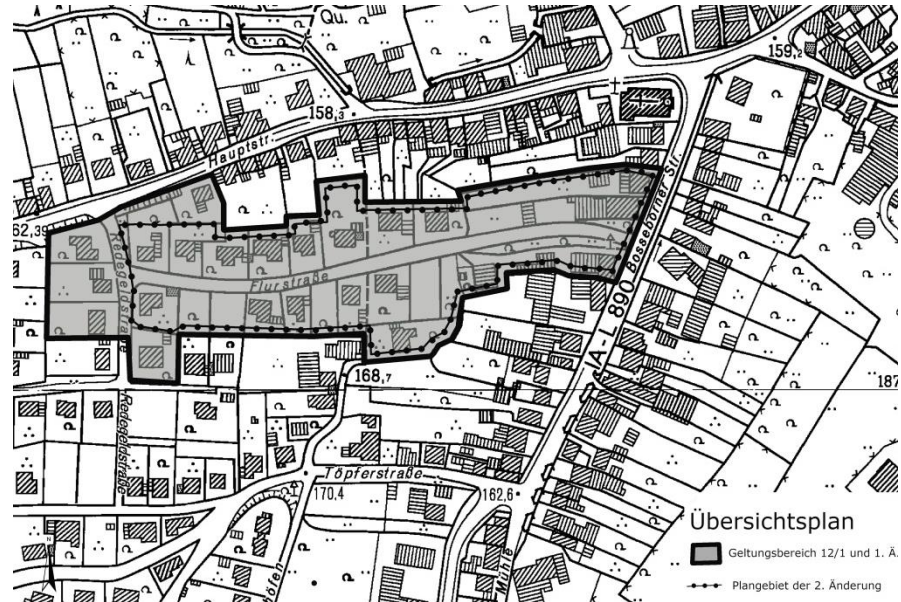


Abb.: Übersichtsplan - Abgrenzung der Geltungsbereiche

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Teilbereich als Dorfgebiet und ein Teilgebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Regelungen der vorgenannten Bebauungspläne ermöglichen in den wesentlichen Teilen des Gebietes eine maximal eingeschossige Bebauung. Zweigeschossige Gebäude sind lediglich an der Bosseborner Straße, in einem westlichen anschließenden Teilbereich und an der Hauptstraße zulässig.

Mit der beabsichtigten Zulässigkeit zweigeschossiger Bebauung nördlich und südlich der Flurstraße und der damit verbundenen Erhöhung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen.

Das kleine, westlich der Redegeldstraße gelegene Teilgebiet des B-Planes 12/1 sowie das Grundstück Redegeldstraße 3 wurden nicht in den Änderungsbereich einbezogen, weil hier keine Vorprägung durch zweigeschossige Gebäude vorhanden ist und die westlich und südlich angrenzenden Bereiche durchgehend eingeschossig sind.

Das Grundstück Hauptstraße 79 wurde nicht in den Änderungsbereich einbezogen, weil hier bereits eine zweigeschossige Bebauung, festgesetzt durch den B-Plan 12/1, zulässig ist.

2.4 Benachbarte Gebiete

Westlich und südwestlich an den Bebauungsplan Nr. 12/1, 1. Ä. schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/2, 1. und 2. Änderung an. Festgesetzt ist im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und in einem kleinen Teilbereich ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Gebäude dürfen hier max. ein Vollgeschoss aufweisen.

Nördlich, östlich und südlich des Änderungsbereiches erstreckt sich Bebauung, die vom Wohnen geprägt ist. Diese Bereiche sind dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugehörig.¹

3 Planungsbindungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich der 2. Änderung als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich ohne weitere Funktionszuweisung dargestellt.² Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Regionalplan bzw. den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird somit entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Höxter³ ist der östliche Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung als Gemischte Baufläche dargestellt und der westliche Teil als Wohnbaufläche. Die bestehenden Bebauungspläne sind aus dem FNP entwickelt.

Mit der 2. Änderung wird keine Änderung der festgesetzten Nutzungsarten verfolgt, sondern es werden lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung modifiziert. Diese Änderungen sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar, somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

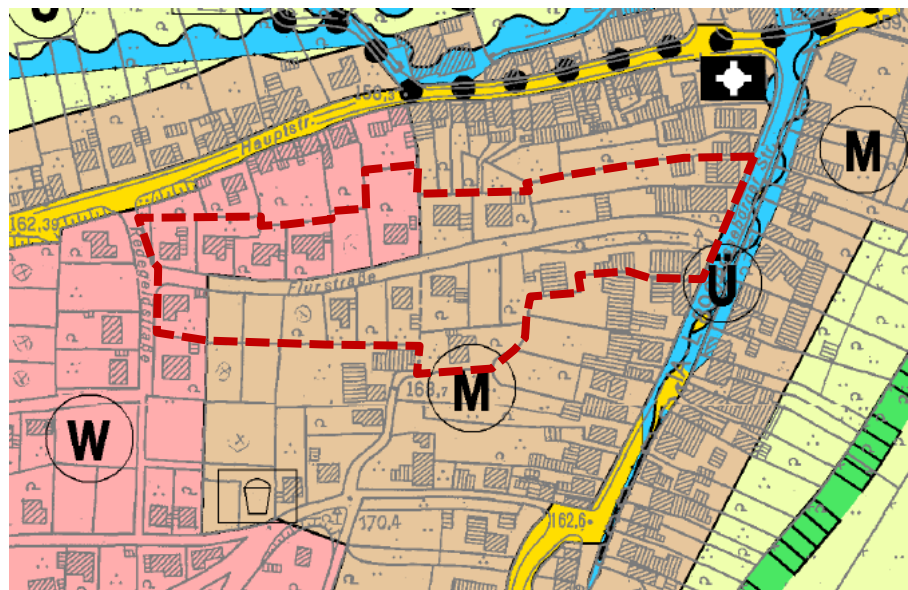


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Höxter – Auszug (wirksam seit dem 12.01.2005) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/1

¹ Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nrn. 1 und 3 BauGB 1998; rechtsverbindlich seit dem 21.06.2001

² Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter) – vom 7.1.2008; zuletzt geändert am 25.6.2013

³ Flächennutzungsplan der Stadt Höxter, wirksam seit 12.01.2005; zuletzt geändert am 25.01.2017

3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Höxter verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, auf dessen Grundlage der Rat der Stadt Höxter am 29.10.2009 die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs, die Grundsätze zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels und die Höxteraner Sortimentsliste festgelegt hat.⁴ Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört weder zum festgelegten Zentralen Versorgungsbereich noch zu den als Standort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel festgelegten Entwicklungsbereichen.

Die mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele entsprechen den Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt.

3.4 Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet).

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

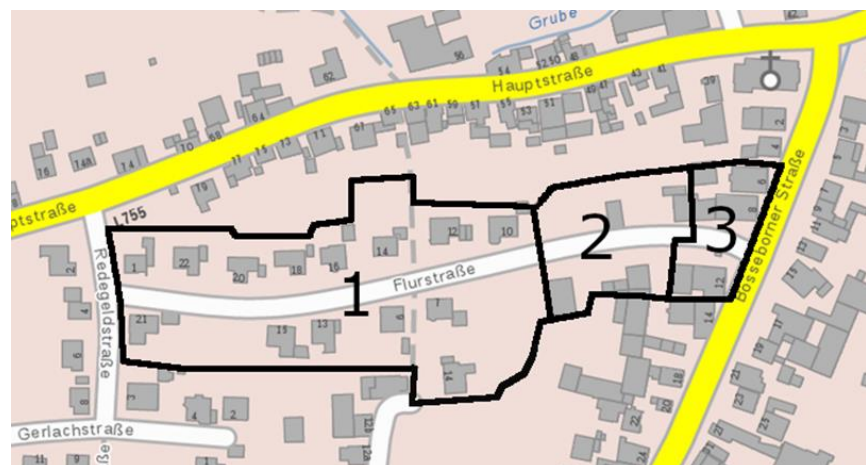
Maß der baulichen Nutzung

– *Zahl der Vollgeschosse*

Ziel des Bebauungsplanes ist die Zulassung von zwei Vollgeschossen im Bereich der Flurstraße zwischen der Bosseborner Straße im Osten und der Redegeldstraße im Westen.

Der Gebäudebestand im westlichen Abschnitt der Flurstraße (Bereich 1) ist mit drei Ausnahmen eingeschossig. Die dort befindlichen zweigeschossigen Gebäude sind vor Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes errichtet worden.

Im östlichen Teil (Bereich 3) befinden sich an der Bosseborner Straße zweigeschossige Wohnhäuser. Das zwischen den beiden Bereichen gelegene Areal (Bereich 2) ist nicht mit Hauptgebäuden bebaut.



⁴ Junker und Kruse – Stadtforschung und Planung Dortmund: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Höxter (2009)

Nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 12/1 und dessen 1. Änderung ist hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt:

Bereich	zulässige Vollgeschosse lt. B-Plan 12/1 bzw. 12/1, 1. Ä.	Bestand
Bereich 1	ein Vollgeschoss	überwiegend ein Vollgeschoss zwei Vollgeschosse: Redegeldstraße 1 Flurstraße 10 Flurstraße 14
Bereich 2	maximal zwei Vollgeschosse	teilweise zweigeschossige landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Bereich 3	zwingend zwei Vollgeschosse	zwei Vollgeschosse

Mit der 2. Änderung wird auch für den Bereich 1 eine maximale Zweigeschossigkeit gelten. Für den Bereich 2 bleibt es bei der bereits bestehenden max. Zweigeschossigkeit. Für den Bereich 3 bleibt es aufgrund der dort vorhandenen zweigeschossigen historischen Gebäude bei einer zwingenden Zweigeschossigkeit.

Mit der teilweisen Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die (moderate) innerörtliche Verdichtung und bessere Ausnutzung der bereits vollständig erschlossenen Grundstücke gefördert. Dies dient auch der Stärkung der Innenentwicklung.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Definition der Vollgeschossigkeit durch die Landesbauordnung NRW ist im Gebiet der 2. Änderung die aktuelle Definition der Vollgeschossigkeit zu Grunde zu legen.⁵

– **Höhe baulicher Anlagen**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/1 erfolgte eine Neufestsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Festgesetzt ist demnach derzeit:

- Traufhöhen:
(Bezugspunkt: gewachsenes Erdreich an der bergseitigen Fassadenmitte)
eingeschossige Bebauung: max. Traufhöhe: 3,75 m
zweigeschossige Bebauung: max. Traufhöhe: 6,00 m
- Firsthöhen:
(Bezugspunkt: Oberkante Erdgeschossfertigfußboden)
eingeschossige Bebauung: max. Firsthöhe: 10,00 m
zweigeschossige Bebauung: max. Firsthöhe: 12,50 m

⁵ In § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 ist bestimmt: „Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“

Durch die Erhöhung des Nutzungsmaßes auf zwei Vollgeschosse im gesamten Bereich der 2. Änderung ist eine entsprechende Änderung der Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen erforderlich. Festgesetzt wird:

- Traufhöhe
(Bezugspunkt: gewachsenes Erdreich an der bergseitigen Fassadenmitte)
max. Traufhöhe: 6,50 m
- Firsthöhe:
(Bezugspunkt: Oberkante Erdgeschossfertigfußboden)
max. Firsthöhe: 12,50 m

Durch Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe ist gewährleistet, dass bei zweigeschossigen Gebäuden eine ausreichende Deckenhöhe erreicht werden kann. Mit der festgesetzten Firsthöhe wird auch eine adäquate Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht. Die vorgenannten Regelungen stellen sicher, dass sich hinzutretende Bebauung in den städtebaulichen Kontext einfügt.

– **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl innerhalb des Bereiches der 2. Änderung beträgt für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 0,4 und für das Dorfgebiet 0,6. Nach erneuter Prüfung soll es bei dieser Regelung bleiben.

B Wesentliche Auswirkungen der Planung**Umweltbelange**

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Die Beurteilung des Schutzgutes Mensch erfolgt nach den Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden. Die bestehenden Naherholungsmöglichkeiten in der angrenzenden freien Landschaft werden nicht beeinträchtigt. Die Erreichbarkeit derselben wird nicht eingeschränkt. In der Ortschaft bestehen ein Lebensmittelladen und ein Fleischerfachgeschäft. Dauerhafte erhebliche Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht zu erwarten. Durch die landwirtschaftlichen Betriebe an der Bosseborner Straße kann es temporär zu Immissionen von Geruch, Lärm oder Staub kommen. Diese sind jedoch aufgrund der dörflichen Lage als ortstypisch hinzunehmen. Erhebliche Geruchsmissionen aufgrund landwirtschaftlicher Tierhaltung auf das Plangebiet sind nicht erkennbar.	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen (inkl. Natura 2000)	Es besteht eine starke anthropogene Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung. Durch die Erhöhung des Nutzungsmaßes werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgelöst. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Stadtwald Brakel“ befindet sich in ca. 500 m südwestlicher Entfernung (Eschenberg). Eine FFH-Vorprüfung ist aufgrund dieser Distanz nicht erforderlich. Europäische Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Natura 2000 Gebiete werden somit nicht negativ beeinträchtigt.	keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschafts-/Ortsbild	Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine 1-2 geschossige Bebauung (oftmals mit ausgebautem DG). Durch die Erhöhung des Nutzungsmaßes auf zwei Vollgeschosse mit entsprechenden Trauf- und Firsthöhen werden keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes ausgelöst.	keine erhebliche Beeinträchtigung
Gewässer/ Grundwasser	Das Plangebiet liegt nicht in Grund- oder Trinkwasserschutzgebieten. Auch Heilquellenschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Durch die Erhöhung des Nutzungsmaßes wird sich die Grundwasserneubildungsrate nicht verringern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.	keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	Für die neu überbauten Flächen liegt bereits eine erhebliche Beeinträchtigung durch die vorhandene Bebauung 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. Mit der Änderung des Nutzungsmaßes sind keine weitergehenden Beeinträchtigungen verbunden.	keine erhebliche Beeinträchtigung

Fläche	Die Erhöhung des Nutzungsmaßes wird innerhalb des bebauten Bereiches vollzogen. Flächenverbrauchen- de Erweiterungen im Außenbereich können somit vermieden werden. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird den Zielen der vorrangigen Innenentwicklung und der Reduzierung des Flächenverbrauchs Rech- nung getragen.	keine erhebli- che Beeinträch- tigung.
Luft/Klima	Die Bebauung führt nicht zu einer erheblichen Ver- änderung der mikroklimatischen Verhältnisse.	keine erhebli- che Beeinträch- tigung
Kultur- und sonstige Sachgüter	Im Bereich des Plangebietes sind Baudenkmale vor- handen. Sie werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihrem Bestand gesichert. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Eine Beeinträchtigung möglicher archäologischer Funde wird durch einen entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes ausge- schlossen.	keine erhebli- che Beeinträch- tigung
Wechsel- wirkungen	Es sind keine negativen Wechselwirkungen erkenn- bar.	-

Auswirkungen auf den Umweltzustand während der Umsetzung der Planung sind vernachlässigbar, da die jeweilige Bauphase zeitlich beschränkt ist und sich die jeweiligen Baumaßnahmen lediglich kleinräumig auswirken.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der Erhöhung des Nutzungsmaßes wird einem verstärkten Wunsch nach Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb des baulichen Bestandes Rechnung ge-
tragen. Damit wird insbesondere das generationenübergreifende Wohnen in
ein und demselben Gebäude erleichtert.

Soziale Infrastruktur

In Ovenhausen besteht keine Schule mehr. Die schulpflichtigen Grundschul-
kinder besuchen die Grundschulen in Höxter-Kernstadt. Die weiterführenden
Schulen befinden sich ebenfalls in Höxter-Kernstadt sowie in Brakel.

In der Jätzerstraße gibt es den Kindergarten der katholischen Kirchengeme-
inde. Der Kindergarten ist offen für Kinder zwischen 0 und 6 Jahren. Im
Jahr 2018 ist – zunächst provisorisch – eine dritte Gruppe eingerichtet wor-
den. Die entsprechende bauliche Erweiterung des Kindergartengebäudes soll
in Kürze erfolgen.

Weil die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte Wohnungsbauentwicklung
in erster Linie der Befriedigung einer örtlichen Nachfrage dient, wird voraus-
sichtlich kein erheblicher zusätzlicher Bedarf ausgelöst.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Erdgas und Strom sowie die
Verbindung mit den Telekommunikationsnetzen sind durch die jeweiligen
Versorgungsträger durch Anschluss an die vorhandenen Netze gewährleistet.

Verkehr

Zusätzlicher Verkehr wird nur in geringfügigem Maße bei Ausnutzung der er-
höhten Nutzungsmaße erzeugt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkenn-
bar.

Bodenordnung

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

Haushalts- und Finanzplanung

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

C Planverfahren**1 Verfahrenswahl**

Das am 1.1.2007 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BauGB-Novelle 2007) ermöglicht für (sonstige) Maßnahmen der Innenentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Im vorliegenden Fall liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor:

- Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren (unter anderem) aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Aus der Größe des Plangebietes (ca. 26.000 m²) und der festgesetzten GRZ von 0,4 bzw. 0,6 ergibt sich, dass die zulässige Grundfläche unterhalb des vorgenannten Schwellenwertes von 20.000 m² liegt.

- Durch den Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

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; 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.

2 Aufstellungsverfahren**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist am 12.06.2019 im Ortsausschuss Ovenhausen vorgestellt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.07.2019 bis zum 30.08.2019 durchgeführt worden.

Dabei wurde eine Äußerung vorgetragen, die eine Erweiterung des Plangebietes der 2. Änderung zum Ziel hatte.

Einbeziehung des Grundstücks Töpferstraße 14 in den Änderungsbereich

Es wurde angeregt, das Grundstück Töpferstraße 14 in den Änderungsbereich einzubeziehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebau-

ungsplanes Nr.12/1, 1. Änderung. Derzeit ist für dieses Grundstück eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Die Grundstückseigentümer argumentieren in ihrem Vorbringen, dass aufgrund der Prägung der Umgebung auch für ihr Grundstück Töpferstraße 14 eine Zweigeschossigkeit ermöglicht werden müsste und regen daher eine Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes und Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit an.

Der Ortsausschuss Ovenhausen hat am 22.10.2019 über diese Anregung beraten und entschieden, dieser Anregung zu folgen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend angepasst.

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.07.2019 bis zum 30.08.2019 durchgeführt worden. Dabei wurde eine planungsrechtlich relevante Äußerung vorgetragen:

– Festsetzung von Leitungsrechten

Die WestfalenWeserNetz GmbH hat angeregt, vorhandene Nieder- und Mittelspannungskabel in den Bebauungsplan aufzunehmen (Stellungnahme v. 15.08.2019).

Der Planungsausschuss hat am 28.10.2019 entschieden, dieser Anregung nicht zu folgen, denn die Leitungen sind in ihrem Verlauf hinreichend gesichert. Im Übrigen werden die Leitungsverläufe durch die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Auf entsprechende Empfehlung des Ortsausschusses Höxter-Ovenhausen hat der Planungsausschuss am 28.10.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Der Rat hat am 29.10.2019 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.11.2019 bis zum 20.12.2019.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurde eine Stellungnahme vorgetragen:

– Berücksichtigung landwirtschaftlicher Betriebe

Ein Bürger regte an, auf die Geruchsimmissionen hinzuweisen, die durch seinen landwirtschaftlichen Betrieb auf das Plangebiet einwirken.

Im rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan ist der landwirtschaftlich genutzte Bereich der vorgefundenen Nutzung und den planerischen Zielen entsprechend als Dorfgebiet nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Dorfgebiete dienen dem Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit ihren besonderen Anforderungen und Auswirkungen genießen hier einen besonderen Schutz. Die weiteren in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungsarten haben auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht zu nehmen; es besteht bezüglich der landwirtschaftlichen Geruchs- und Geräuschbelastungen eine höhere Duldungspflicht als in anderen

Baugebieten, die dem Wohnen dienen (z.B. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO).

Die erhöhte Duldungspflicht gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben ergibt sich folglich schon aus der Baunutzungsverordnung. Ein zusätzlicher textlicher Hinweis auf landwirtschaftliche Betriebe innerhalb des Plangebietes ist daher nicht erforderlich; er bringt auch keine erhöhte Rechtssicherheit o.ä.

Das gilt auch in Bezug auf an das Plangebiet grenzende landwirtschaftliche Betriebe. Ein Hinweis auf deren Vorhandensein kann immer nur eine Momentaufnahme sein und daher im weiteren Zeitablauf zu falschen Bewertungen und Rückschlüssen führen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kap. 2 bereits auf die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Plangebietes verwiesen.

Der Rat der Stadt Höxter hat daher am 05.03.2020 entschieden, dieser Anregung nicht zu folgen.

Im Zuge der **Behördenbeteiligung** sind zwei Anregungen vorgetragen worden:

– *Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe*

Die Bezirksstelle für Agrarstruktur Ostwestfalen-Lippe (Landwirtschaftskammer) verwies ebenfalls auf landwirtschaftliche Betriebe im Plangebiet und an dessen Grenzen und die damit einhergehenden Emissionen. Zum Bestandsschutz dieser Betriebe sollte auf den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgebracht werden (Stellungnahme v. 03.12.2019).

Die Anregung der Bezirksstelle entspricht im Wesentlichen dem, was seitens des vorgenannten Bürgers vorgetragen worden ist. Daher wird diesbezüglich auf die entsprechende Wertung der Verwaltung verwiesen.

Darüber hinaus ist bezogen auf die Stellungnahme der Bezirksstelle klarzustellen:

Der Bestandsschutz der genannten Tierhaltungen ergibt sich aus entsprechenden Baugenehmigungen. Ein Hinweis im Bebauungsplan auf die vorhandenen Tierhaltungen kann diesen Bestandsschutz nicht gewährleisten.

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes besteht gegenüber landwirtschaftlichen Immissionen eine erhöhte Duldungspflicht. Das ergibt sich bereits aus der Baunutzungsverordnung und bedarf keines weiteren Hinweises im Bebauungsplan. Zudem hat ein solcher Hinweis keine rechtliche Verbindlichkeit

Der Rat der Stadt Höxter hat daher am 05.03.2020 entschieden, dieser Anregung nicht zu folgen.

– *Festsetzung von Leitungsrechten*

Die WestfalenWeserNetz GmbH hat angeregt, vorhandene Nieder- und Mittelspannungskabel in den Bebauungsplan aufzunehmen (Stellungnahme v. 07.01.2020 und v. 15.08.2019).

Die WestfalenWeserNetz AG verweist auf Ihre bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragene Äußerung vom 15.08.2019.

Bei den genannten Kabeln handelt es sich um solche, die im öffentlichen Straßenraum liegen und um Leitungen zur Versorgung einzelner Gebäude. Auch wenn die Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

nicht auf Hauptleitungen beschränkt ist, rechtfertigt nicht jede vorhandene oder geplante Ver- oder Entsorgungsleitung die Festsetzung einer Leitungstrasse. Die Leitungsführung kann nur dann festgesetzt werden, wenn städtebauliche Gründe hierfür vorliegen, etwa weil sich der Leitungsverlauf auf Art oder Umfang der Bodennutzung auswirken kann oder der Leitungsträger an eine bestimmte Leitungsführung gebunden werden soll. Das ist hier nicht der Fall. Im Übrigen werden die Leitungen durch die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Der Rat der Stadt Höxter hat daher am 05.03.2020 entschieden, dieser Anregung nicht zu folgen.

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