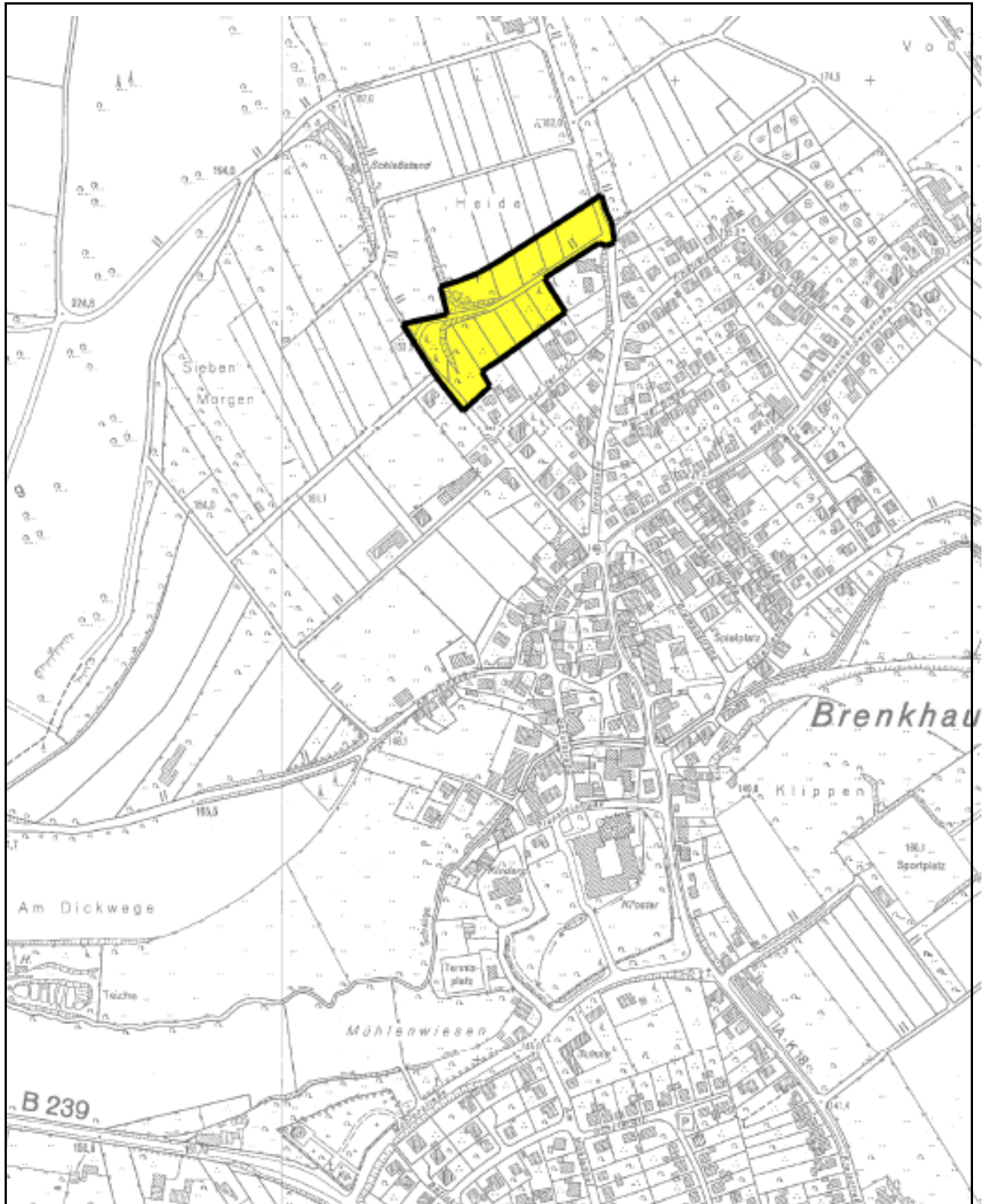


STADT HÖXTER

Bebauungsplan Nr. 4/9 „In der Heide“

Wohngebiet zwischen der Nordstraße und der Straße „Trift“
Stadt Höxter - Ortschaft Brenkhausen

Begründung



Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
vom 17. November 2005

Bebauungsplan Nr. 4/9 „In der Heide“

**Wohngebiet zwischen der Nordstraße und der Straße „Trift“
Stadt Höxter - Ortschaft Brenkhausen**

Inhalt

A	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
B	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	2
C	Planverfahren	2
D	Das Plangebiet	3
1	Derzeitige Nutzung	3
2	Zulässigkeit von Vorhaben / Bebauungspläne	3
3	Bindung an den Flächennutzungsplan	3
4	Eigentumsverhältnisse	4
5	Schutzgebiete	4
5.1	Landschaftsschutzgebiet	4
5.2	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	4
6	Topographie	4
7	Altablagerung	4
E	Planinhalt	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
2	Verkehrliche Erschließung	5
3	Maß der baulichen Nutzung	6
4	Zahl der Wohnungen	6
5	Überbaubare Grundstücksflächen	6
6	Bauweise	7
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
8	Leitungsrechte	9
9	Grünfläche	9
10	Begrünung	9
F	Ver- und Entsorgung	9
1	Versorgung	9
2	Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser	9
G	Umweltverträglichkeit	10
H	Eingriff in Natur und Landschaft / Ausgleich	10
I	Altablagerung	12
J	Grundwasserschutz	13
K	Immissionsschutz	13
L	Denkmalschutz	13
M	Bodenordnende Maßnahmen	14
N	Kosten der Erschließung	14
Anhang		15

A Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Brenkhausen, nordwestlich der Straße „Auf der Hurt“, zwischen der Nordstraße und der Straße „Trift“. Das Gebiet hat eine Größe von etwa 1,6 ha.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Brenkhausen:

Flur 3

Flurstück 39 (teilweise)

Flur 4

Flurstücke 39, 41, 44, 45, 75 (jeweils teilweise) und 42, 76, 77, 78, 79, 80, 81

Flur 7

Flurstücke 1, 167, 168, 169, 170 (jeweils teilweise) und 6, 90 und 136.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

B Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Im Gebiet der Stadt Höxter besteht nach wie vor ein Bedarf an zusätzlichen Flächen für das Wohnen. Der Ortschaft Brenkhausen kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu, weil sie im Bezug auf das Wohnen eine Entlastungsfunktion für Höxter-Stadtkern hat, da der Bedarf dort nicht vollständig abgedeckt werden kann.

In Brenkhausen sind Baugrundstücke derzeit nur noch in geringem Maße verfügbar. Aus diesem Grund soll der Bereich am nordwestlichen Ortsrand von Brenkhausen zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Mit dieser Planung soll auch ein Beitrag zur Sicherung der Infrastruktureinrichtungen des Ortes, insbesondere des Kindergartens und der Grundschule, geleistet werden.

§ 1 Abs. 3 BauGB ermächtigt die Gemeinden zur Aufstellung von Bauleitplänen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Die Bauleitpläne sollen zudem eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten. Das Gebiet ist überwiegend dem planungsrechtlichen Außenbereich zugehörig. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht daher ein städtebauliches Erfordernis.

C Planverfahren

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz des Rates der Stadt Höxter hat am 21. Januar 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/9 „In der Heide“ beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in der Zeit vom 5. Januar 2004 bis zum 30. Januar 2004 durchgeführt worden. Der Ortsausschuss Brenkhausen hat in seiner Sitzung am 20. April 2004 über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung befunden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden in der Zeit vom 11. Oktober 2004 bis zum 15. November 2004.

Der Offenlegungsbeschluss wurde am 11. Dezember 2004 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand statt vom 21. März 2005 bis zum 22. April 2005.

Der Beschluss über die erste Teilabwägung wurde am 16. Juni 2005 gefasst.

Der Beschluss über die zweite Teilabwägung und der Satzungsbeschluss wurden am 17. November 2005 gefasst.

Das Planverfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der bis zum Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) geltenden Fassung durchgeführt.

D Das Plangebiet

1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes, auf den Flurstücken 76 und 77 der Flur 4, befinden sich bereits zwei Einfamilienhäuser.

Im westlichen Bereich, südlich des durch das Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweges, befindet sich eine privat genutzte Grünfläche (Teilfläche des Flurstückes 45) mit dichtem Baum- und Strauchbewuchs, während das sich südlich anschließende Flurstück 6, soweit es innerhalb des Plangebietes liegt, gärtnerisch genutzt wird.

Am westlichen Plangebietsrand verläuft die Straße „Trift“, während auf der östlichen Seite eine Teilfläche der Nordstraße in das Plangebiet einbezogen werden soll.

2 Zulässigkeit von Vorhaben / Bebauungspläne

Der größte Teil des Plangebietes gehört zum planungsrechtlichen Außenbereich. Für den östlichen Teilbereich, gegenüber der vorhandenen Wohnhaus- und Hotelbebauung südlich des Wirtschaftsweges, sind Baugenehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt worden.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des seit dem 15.02.1986 bzw. 15.01.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4/5, 1. Änderung „Trift/Nordstraße“. Festgesetzt ist in diesem Plan ein allgemeines Wohngebiet. Weitere Festsetzungen sind: Grundflächenzahl maximal 0,4; Geschossflächenzahl maximal 0,8; maximal zwei Vollgeschosse.

Nordöstlich grenzt an das Plangebiet der Geltungsbereich des seit dem 27.03.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4/7 „Im Voßfeld“. Hier ist ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind: Grundflächenzahl maximal 0,3; maximal ein Vollgeschoss.

3 Bindung an den Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Höxter enthält für das Gebiet die Darstellung einer Wohnbaufläche. Damit sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind bis auf den Wirtschaftsweg, die öffentlichen Verkehrsflächen und die Grünfläche in Privatbesitz.

5 Schutzgebiete

5.1 Landschaftsschutzgebiet

Für eine innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes hat die Stadt Höxter am 9. Mai 2005 die Entlassung aus dem Landschaftsschutz beantragt.

Die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Detmold vom 15. August 2005 verkündet worden (85. Ordnungsbehördliche Verordnung zur teilweisen Aufhebung der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Kreis Höxter).

5.2 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes „Höxter-Schelpetal“, festgesetzt durch ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Detmold vom 23.07.1999.

6 Topographie

Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden an. Der Höhenunterschied beträgt etwa 15 Meter. Am nordwestlichen Gebietsrand befindet sich eine markante Böschung.

7 Altlablagerung

Während der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist bekannt geworden, dass sich am südwestlichen Rand, teilweise innerhalb des Plangebietes, eine Altlablagerung befindet. Es handelt sich dabei um einen alten Hohlweg, der zwischen 1960 und 1970 mit Müll, Grünabfällen und Bauschutt angefüllt worden ist (siehe dazu Kap. I).

E Planinhalt

1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Entlastungsfunktion der Ortschaft Brenkhausen für Höxter-Stadt kern und dem Ziel, die soziale Infrastruktur, insbesondere Kindergarten und Grundschule, in Brenkhausen zu stärken, wird für das Gebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, insbesondere auf Grund der Lage des Gebietes in der Schutzzone III b und weil durch diese Anlagen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgelöst würde. Dies würde zu einer unerwünschten Beeinträchtigung des gesamten nördlichen Ortsbereiches führen, der von einer Wohnnutzung geprägt ist. Hinzu kommt, dass großflächige Anlagen in der Ortsrandlage zu einer vergleichsweise starken Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere fahrverkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Trift“ und die Nordstraße. Beide Straßen sind hinreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen; sie schließen an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße „Räuschenbergstraße“ bzw. „Kreisstraße“ an, über die die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet wird.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Nordstraße aus. Zu diesem Zweck wird der vorhandene, 5 m breite Wirtschaftsweg auf eine Breite von 6,5 m ausgebaut. Zum Ausbau des Wirtschaftsweges ist die Inanspruchnahme von Teilflächen der nördlich angrenzenden Grundstücke in einer Breite von 1,5 Metern erforderlich. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg etc. ist der späteren Ausführungsplanung vorbehalten. Die festzusetzende Breite der Verkehrsfläche ermöglicht einen Zweirichtungsverkehr sowie die Anlage eines einseitigen Gehweges und eines Schrammbordes.

Um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen im Plangebiet zu erzielen, ist vorgesehen, von der Wendeanlage in Richtung Süden eine Stichstraße festzusetzen. Dadurch werden die hinteren Teilflächen der Flurstücke 90, 169 und 170 verkehrlich erschlossen.

Westlich der Wendeanlage in Richtung der Straße „Trift“ wird der heutige Wirtschaftsweg in einer Breite von 4 Metern als Weg für den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt. Er folgt dabei in seinem Verlauf aus topographischen Gründen (Böschungen) dem vorhandenen Wirtschaftsweg, was zu einer Inanspruchnahme von Teilflächen des nördlich angrenzenden Flurstücks 44 führt.

Der Ausbau der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfordert in Teilbereichen ggf. das Abfangen des Geländes durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und evtl. auch Stützmauern neben den Verkehrsflächen. Die Nutzung der hierfür benötigten Flächen soll nach dem Ausbau den betreffenden privaten Anliegern vorbehalten bleiben, die diese Flächen in die Gestaltung ihrer jeweiligen Grundstücke einbeziehen können. Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers werden daher durch Festsetzung den angrenzenden privaten Grundstücken zugeordnet.

3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll geregelt werden durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Traufhöhe und Erdgeschossfußbodenhöhe.

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt. Damit wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Festgesetzt wird entsprechend dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4/5, 1. Änderung, eine maximale Zweigeschossigkeit der Gebäude. Auch das dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand soll durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,10 Metern bergseits eine moderate Höhenentwicklung gewährleistet werden.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFF) darf maximal 0,5 m oberhalb des vorhandenen, gewachsenen Erdreichs in der Mitte der bergseitigen Fassade liegen. Dadurch sollen untypisch hohe Sockelzonen bzw. bodenversiegelnde Treppen- oder Rampenanlagen vermieden werden.

4 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte begrenzt, um über die Beschränkung der in dem Plangebiet insgesamt realisierbaren Wohneinheiten ein an die konzipierten Erschließungsanlagen angepasstes Verkehrsaufkommen sicherzustellen.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen soll soweit wie möglich eine Konzentration der baulichen Anlagen im Bereich der vorderen, entlang der Erschließungsstraßen orientierten Grundstücksflächen erfolgen. Dadurch sollen die in den rückwärtigen Grundstücksteilen erwünschten Freiräume planerisch abgesichert werden.

Aufgrund der großen Tiefe der Flurstücke 90, 169 und 170 ist für diese eine zusätzliche, rückwärtige Bauzeile vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt hier immer noch bei etwa 600m².

Die Freiraumqualität ist auch dann gewährleistet, wenn je Wohngrundstück eine kleinere Nebenanlage im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung, z.B. ein Gartengerätehaus, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen wird, soweit dieses hinsichtlich seines Bauvolumens angemessen begrenzt wird.

Es erscheint in diesem Zusammenhang sachgerecht, die rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück zulässigen Nebenanlagen auf einen umbauten Raum von insgesamt 30m³ zu beschränken und Nebenanlagen im übrigen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlichen Verlängerungen zuzulassen. Die Obergrenze der rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen lehnt sich dabei an die Landesbauordnung NRW an, die im Hinblick auf die Genehmigungsfreiheit von Bauvorhaben bei Gebäuden bis 30m³ umbautem Raum ebenfalls von einer gewissen Geringfügigkeit ausgeht.

Abweichend von dieser Regelung wird für das am nordwestlichen Rand der Plangebietes liegende Flurstück 44 festgesetzt, dass Nebenanlagen zwischen der westlichen Baugrenze und der Grenze des Plangebietes nicht errichtet werden dürfen. Der Grund für diese Einschränkung ist, dass hier eine markante Böschung vorhanden ist, die einen gleichsam natürlichen Abschluss der überbaubaren Flächen bildet. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes, das diese Böschung als Begrenzung der Siedlungsentwicklung aufgegriffen hat, soll daher im Bebauungsplan eine private Grünfläche (Hausgärten) festgesetzt werden.

Zur Sicherstellung rückseitiger Ruhezeiten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in deren seitlicher Verlängerung sowie zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (bei Garagen und seitlich geschlossenen Carports mit einem Abstand von mind. 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche) zulässig. Seitlich offene Stellplätze und Carports können damit auch vor der straßenseitigen Baugrenze (bzw. deren seitlichen Verlängerungen) platziert werden.

6 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die am Dorfrand erwünschte aufgelockerte Bebauung sicherzustellen und um der vorherrschenden Nachfrage nach dieser Bauform zu entsprechen. Unterstützt wird dieses Ziel durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Angleichung an die regionaltypische Baugestaltung und unter Berücksichtigung des Gebots der planerischen Zurückhaltung sowie aus den im folgenden angeführten Gründen beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen auf nachstehende Regelungen:

– Dachform und Dachneigung:

Es sind 37° bis 45° Dachneigung als Sattel- oder Walmdach oder versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen (soweit diese die vergleichsweise mögliche maximale Firsthöhe eines symmetrischen Satteldaches nicht überschreiten) zulässig. Die Festsetzungen lehnen sich damit an regionaltypische Dachformen an; ferner ist die festgesetzte Dachneigung für die Installation von Solarenergieanlagen sehr gut geeignet.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Sattel-, Pult- oder Walmdach zu errichten. Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sollen grundsätzlich eine gestalterische Einheit mit den Dachflächen des zugehörigen Wohngebäudes bilden; hierfür sollen diese Dachflächen zumindest annähernd die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Daher wird eine Dachneigung bis zur Neigung der Dachfläche des zugehörigen Hauptgebäudes ermöglicht. Im Hinblick auf die Anforderungen an die Höhenentwicklung von an das Wohngebäude angebauten Garagen und Carports wird bei diesen Gebäuden eine Dachneigung von mindestens 22° festgesetzt.

Zudem kann eine gestalterische Einheit, bezogen auf das Baugrundstück, ebenfalls hergestellt werden, wenn Garagen und überdachte Stellplätze mit einem begrünten bzw. mindestens dreiseitig offene oder dreiseitig begrünte Carports mit einem Flachdach auch ohne Begrünung ausgeführt werden.

Bei einer Flachdachbegrünung ergibt sich insofern eine Einbindung in die Grünstruktur des betreffenden Grundstücks. Sofern ein Carport in einer schlanken Form weitgehend transparent, d.h. mindestens dreiseitig offen ausgestaltet wird, kann auch eine Flachdachausführung ohne Begrünung in baugestalterischer Hinsicht akzeptiert werden.

– Hauptfistrichtung:

In dem Plangebiet ergeben sich keine geländebedingten Vorgaben der Firstrichtung. Unter Berücksichtigung einer für eine effektive Grundstücksausnutzung sinnvollen Gebäudestellung wird die Hauptfistrichtung daher durchgängig senkrecht oder parallel zu den Straßenkanten festgesetzt; dabei darf von dieser Stellung um bis zu 15° abgewichen werden. Erzielt wird dadurch eine gestalterisch harmonisierende Gebäudestellung und die Möglichkeit der optimalen Ausrichtung der Hauptdachflächen für die Solarenergienutzung.

– Dachaufbauten/ Zwerchgiebel:

Damit das Erscheinungsbild des Baugebietes als Teil des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird werden Festsetzungen getroffen, die ein Übermaß an Dachaufbauten und Zwerchgiebeln ausschließen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine angemessene Dachgeschossnutzung müssen Dachaufbauten und Zwerchgiebel deshalb einen Mindestabstand von 3,00 m zum Ortgang beim Satteldach und versetzten Pultdach bzw. 1,50 m zur Gratlinie beim Walmdach einhalten und dürfen Dachaufbauten eine maximale Ansichtshöhe (Traufhöhe) von 1,50 m nicht überschreiten.

Die Summe der Breiten von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln darf je Dachseite maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.

– Materialien:

In der Dach- und Fassadengestaltung werden lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen, um in dem Wohngebiet störende Blendeffekte zu vermeiden. Durchsichtige Materialien, wie z.B. Glasdächer und -fassaden sowie Dachflächenfenster, sind zulässig.

– Grundstückseinfriedungen:

Die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll sich an den regionaltypischen Einfriedungsformen orientieren. Zugleich sollen über das typische Abgrenzungsmaß hinausgehende Anlagen ausgeschlossen werden, weil sie mit ihrer Höhe oder ihrer Geschlossenheit störend auf die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes einwirken würden, der typischerweise von privaten Vorgartenzonen gesäumt wird.

Im Plangebiet werden daher die für die Region typischen Einfriedungen wie Holzzäune in senkrechter Lattung bis maximal 1,35 m Höhe und Hecken aus Laubgehölz (ohne Höhenbegrenzung) festgesetzt und vollflächige (massive) Einfriedungen ausgeschlossen. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Stützmauern bis zu 50 cm über dem vorhandenen, gewachsenen Gelände zulässig.

8 Leitungsrechte

Um eine möglichst kostengünstige Entsorgung des Schmutzwassers und des Regenwassers zu gewährleisten, werden für Teile des Plangebietes Leitungsrechte festgesetzt (siehe Kap. F2).

9 Grünfläche

Die Grünfläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Stadt Höxter. Sie ist verpachtet und wird seit langem als private Grünfläche genutzt. Diese Nutzung soll beibehalten werden. Dementsprechend erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer privaten Grünfläche (Hausgarten).

Die gleiche Festsetzung ist für die nördlich der vorgenannten Grünfläche gelegenen Teilfläche des Grundstücks Flur 4 , Flurstück 44 vorgesehen; zur Begründung siehe Kap. E5.

10 Begrünung

Die Festsetzungen zur Begrünung dienen insbesondere der Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft und der Durchgrünung des Plangebietes.

Festgesetzt werden eine Bepflanzung der Grundstücke am nördlichen Plangebietsrand sowie das Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken. Einzelheiten enthält Kapitel H.

F Ver- und Entsorgung

1 Versorgung

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

2 Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser

Anhand von Versickerungsversuchen wurden Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von $K_f = 3,4 \times 10^{-6}$ m/s bzw. $K_f = 2,1 \times 10^{-5}$ ermittelt. Versickerungsfähige Bodenschichten (Kalkstein) wurden erst in einer Tiefe von 6,90 Metern angetroffen. Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse sowie der starken Hangneigung im Plangebiet scheidet eine Versickerung des Niederschlagswassers aus; das Regenwasser soll über die Regenwasserkanalisation in die Schelpe eingeleitet werden.

Die gesamte Entwässerung wird für den östlichen Teil des Plangebietes über die Kanalisation in der Nordstraße und der Kreisstraße erfolgen. Aufgrund der geringen Dimensionierung des dort vorhandenen Regenwasserkanals ist aber zuvor eine Vergrößerung des Rohrdurchmessers notwendig.

Der westliche Teil des Plangebietes wird über einen jeweils neu anzulegenden Schmutzwasser- und Regenwasserkanal entwässert. Die beiden Kanäle sollen in südlicher Richtung bis zu den Entsorgungsleitungen in der Straße „Auf der Hurt“ geführt werden. Soweit die Kanaltrassen innerhalb des Plangebietes außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen erfolgt die

Festsetzung von Leitungsrechten. Für die Weiterführung der Trasse zwischen dem südlichen Plangebietsrand und der Straße „Auf der Hurt“ soll das notwendige Leitungsrecht über eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Die Abwässer werden über das öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage in Höxter geleitet.

G Umweltverträglichkeit

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich im Sinne von Nr. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP- Gesetz) um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das UVP-Gesetz sieht erst bei Städtebauprojekten mit mindestens 100.000m² zulässiger Grundfläche eine allgemeine Pflicht und bei Städtebauprojekten mit mindestens 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

Im vorliegenden Plangebiet, das eine Gesamtgröße von rd. 14.500 m² aufweist, werden beide Schwellenwerte deutlich unterschritten.

Der Bebauungsplan steht nicht im Zusammenhang mit einem anderen ausgeführten oder geplanten Projekt, das durch Kumulierung zu einer UVP- Pflicht führen könnte.

Vor diesem Hintergrund besteht nach dem UVP- Gesetz weder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Durchführung einer Vorprüfung zur eventuellen Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung. In Anbetracht dieser Tatsache und vor dem Hintergrund, dass im vorliegenden Fall auch ohne UVP sichergestellt ist, dass sämtliche umweltrelevanten Aspekte der Planung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sorgfältig abgewogen werden, wird auf ein förmliches Verfahren einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung verzichtet.

H Eingriff in Natur und Landschaft / Ausgleich

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in den Naturhaushalt des bislang weitgehend unbebauten Plangebiets in Form von Erschließungsanlagen und Bebauung ermöglicht. Die möglichen Eingriffe sind auf der Grundlage der Arbeitshilfe der Landesregierung Nordrhein-Westfalen bewertet und der vorhandenen ökologischen Wertigkeit des Plangebietes gegenübergestellt worden.

Zur Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist zunächst zu prüfen, welche Eingriffe einen Ausgleich erfordern. Nicht ausgleichspflichtig sind Vorhaben und Maßnahmen im nordöstlichen und im südwestlichen Teil des Plangebietes, da diese Bereiche zum planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB gehören. Dazu zählen:

- die Fläche der Nordstraße,
- der mit Einfamilienhäusern zum Teil bereits bebaute Bereich (Flurstücke 41, 76, 77, und 78 (teilweise) der Flur 4 gegenüber der Hotel- und Wohnbebauung südlich des Wirtschaftsweges,

- die Teilfläche des Wirtschaftsweges, die gegenüber der Bebauung der Flurstücke 198 und 199 der Flur 7 liegt (Teilfläche des Flurstückes 42),
- im südwestlichen Bereich eine Teilfläche des Flurstückes 6 der Flur 7 und
- die Straße „Trift“ bis in Höhe des Flurstückes 137 der Flur 8.

Darüber hinaus können bei der Ermittlung des Eingriffs außer acht gelassen werden, die Teilflächen, für die der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, die der bisher ausgeübten Nutzung entsprechen:

- die im Bebauungsplan als landwirtschaftlicher Weg festgesetzte Teilfläche und
- die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße „Trift“ (nördlicher Teilabschnitt).

Schließlich kann der Bereich des festgesetzten privaten Grünfläche aus der Betrachtung ausgeklammert werden, weil durch die beabsichtigte Festsetzung kein naturschutzrechtlicher Eingriff vorbereitet wird. (Siehe Übersichtsplan in der Anlage)

Die Größe der eingriffsrelevanten Fläche beträgt somit 9.311 m². Für den Ausgangszustand dieser Fläche wurde eine Wertigkeit von 26.419 Biotopwertpunkten ermittelt. Einzelheiten enthält die Tabelle Tab. 1 im Anhang.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich zunächst für den künftigen Zustand des eingriffsrelevanten Gebietes ein Biotopwert von 6.940 Punkten (siehe Tabelle Tab. 2 im Anhang). In der Bilanz bedeutet das ein Defizit von 19.479 Punkten, das ausgeglichen werden muss (26.419 minus 6.940 Punkte).

Durch weitere Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Plangebietes wird dieses Defizit auf 15.581 Biotopwertpunkte gemindert (siehe Tab. 3 im Anhang). Diese Festsetzungen sind:

- Bepflanzung eines 3 m breiten Streifens mit heimischen Bäumen und Sträuchern am nördlichen Gebietsrand zur gestalterischen Einbindung des Gebietes in die Landschaft (300m² Gesamtfläche auf den eingriffsrelevanten Baugrundstücken).
- Je Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche (ohne die Flächen nach Ziffer 6.2) ein großkroniger heimischer Laubbaum (auch Obstbaum) anzupflanzen (750 m² Gesamtfläche auf den eingriffsrelevanten Baugrundstücken).

Damit ist der Eingriff im Plangebiet nicht ausgeglichen. Die Ausweisung einer Ausgleichsfläche im Plangebiet würde zu einer Verringerung der baulich nutzbaren Flächen führen und damit weiteren Bauflächenbedarf im bisherigen Außenbereich auslösen. Das würde dem Ziel einer flächensparenden und den Außenbereich schonenden Planung zuwiderlaufen. Zum Ausgleich der ökologischen Bilanz erfolgt daher eine Aufwertung außerhalb des Plangebiets durch Umwandlung von nicht standortheimischem Nadelwald in standortheimischen Laubwald auf von der Stadt Höxter bereitgestellten Flächen

- in der Gemarkung Albaxen, Flur 22, Flurstück 107 (teilweise), Abt. 93 A, in einer Größe von 3.800 m²,
- in der Gemarkung Fürstenau, Flur 9, Flurstück 92 (teilweise), Abt. 111 B, in einer Größe von 3.700 m²,
- in der Gemarkung Höxter, Flur 19, Flurstück 73 (teilweise), Abt. 37 A, in einer Größe von 5.300 m² und
- in der Gemarkung Ovenhausen, Flur 15, Flurstück 1 (teilweise), Abt. 152 E, in einer Größe von 2.800 m².

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen wie folgt zugeordnet:

- Durch die Umwandlung in standortheimischen Laubwald auf einer Fläche von 1.482 m² werden die Eingriffe im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ausgeglichen.
- Durch die Umwandlung in standortheimischen Laubwald auf einer Fläche von 14.099 m² werden die Eingriffe im Bereich der sich aus den Festsetzungen ergebenden Baugrundstücke ausgeglichen.

I Altablagerung

Während der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist bekannt geworden, dass sich am südwestlichen Rand, teilweise innerhalb des Plangebietes, eine Altablagerung befindet. Es handelt sich dabei um einen alten Hohlweg, der zwischen 1960 und 1970 mit Müll, Grünabfällen und Bauschutt angefüllt worden ist.

Eine vorgenommene Gefährdungsabschätzung hat ergeben, dass im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen vorliegen.¹

Die Lage der Altablagerung wird – soweit sie sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt – im Plan gekennzeichnet.

Alle Tiefbau- und Erdarbeiten sowie die Errichtung von geschlossenen Gebäuden im Bereich der gekennzeichneten Altablagerung sowie ggf. notwendige Sicherungsmaßnahmen sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Höxter abzustimmen.

Aufgrund der geringen Abdeckmächtigkeit der Altablagerung (etwa 5 bis 10 Zentimeter) hat das Staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz empfohlen, die Oberflächenabdeckung durch Aufbringen von unbelastetem, kulturfähigem Boden zu erhöhen.²

¹ Chemisches Untersuchungsamt des Kreises Paderborn: „Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen in Höxter-Brenkhausen“ (August 2005)

² Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz v. 7. Oktober 2005

J Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes „Höxter-Schelpetal“, festgesetzt durch ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Detmold vom 23.07.1999.

Die Verordnung sieht unter anderem vor, dass die Errichtung, Erweiterung, wesentliche Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölbehälter) genehmigungspflichtig sind. Diese Genehmigung ist trotz baurechtlicher Freistellung für Wohnhäuser/Nebenanlagen erforderlich. Über die Genehmigung entscheidet die Untere Wasserbehörde des Kreises Höxter. Antragsunterlagen sind der Unteren Wasserbehörde in 2-facher Ausfertigung vor Baubeginn vorzulegen.

Bei Bebauung, insbesondere bei der Herstellung der Baugruben, ist auch darauf zu achten, dass eine ausreichende Grundwasserüberdeckung als dauerhafter Schutz des Grundwassers verbleibt bzw. wiederhergestellt wird.

K Immissionsschutz

Das Plangebiet weist einen Abstand von ca. 140 m zum nordwestlich gelegenen Schießstand auf. Schallpegelmessungen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz OWL haben ergeben, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden.³ Auch die Einzelschallereignisse liegen deutlich unter den Richtwerten.

In einer Entfernung von etwa 120 Metern nordwestlich des Plangebietes ist die Errichtung eines Stallgebäudes vorgesehen. Dem Betriebsinhaber ist im Vorbescheid zu seiner Bauvoranfrage die grundsätzliche Zulässigkeit seines Vorhabens bestätigt worden, sofern der in einem Gutachten der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe ermittelte Mindestabstand von 119 Metern zum Plangebiet eingehalten werde.

Nördlich, in einem Abstand von ca. 180 m befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Unverträglichkeiten werden nicht angenommen.

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen sind daher nicht erforderlich. Andere schutzerfordernde Immissionen sind nicht zu erwarten.

L Denkmalschutz

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

³ Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz vom 28. April 2005

M Bodenordnende Maßnahmen

Die wesentlichen Teile des Plangebiets einschließlich der für die Erschließungsanlagen benötigten Flächen befinden sich in Privateigentum. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke weisen bereits zum größten Teil zweckmäßig bebaubare Zuschnitte auf oder können durch einfache Teilungen in bebaubare Grundstücke aufgeteilt werden. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist nicht erforderlich.

N Kosten der Erschließung

Die Kosten für die innere Erschließung des Plangebietes wurden überschlägig wie folgt ermittelt:

Schmutz- und Regenwasserkanal	125.000 EUR
Straßenbau	85.000 EUR
Grunderwerb	20.000 EUR
Beleuchtung	7.000 EUR
Gesamt	237.000 EUR

Höxter, den 17. November 2005

Stadt Höxter

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Franke

Franke

Technischer Beigeordneter

Anhang

Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Anhang**Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Tab. 1: Ausgangszustand der eingriffsrelevanten Flächen innerhalb des Plangebietes (Angaben in Biotopwertpunkten bzw. m²)

Biotoptypen Code	Beschreibung der Biotoptypen	Fläche in m²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.5	Weg	786	2	1	2	774
3.1	Acker	3.766	2	1	2	7.532
4.2	Zier- und Nutzgarten, struktureich	1.560	4	1	4	6.240
4.5	Wiese	3.598	3	1,1	3,3	11.873
Gesamtfläche		9.311				
Gesamtwert Ausgangszustand						26.419

Tab. 2: Planungszustand ohne besondere Festsetzungen zur Begrünung (Angaben in Biotopwertpunkten bzw. m²)

Biotoptypen Code	Beschreibung der Biotoptypen	Fläche in m²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Öffentliche Verkehrsflächen, vollversiegelt	637	0	1	0	0
1.1	Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 plus Überschreitungsmöglichkeit um 50%)	5.204	0	1	0	0
4.1	Hausgärten, strukturarmer	3.470	2	1	2	6.940
Gesamtfläche		10.504				
Gesamtwert Planungszustand						6.940
Defizit						-19.479

Tab. 3: Planungszustand mit besonderen Festsetzungen zur Begrünung
(Angaben in Biotopwertpunkten bzw. m²)

Biotoptypen Code	Beschreibung der Biotoptypen	Fläche in m²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Öffentliche Verkehrsflächen, vollversiegelt	638	0	1	0	0
1.1	Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 plus Überschreitungsmöglichkeit um 50%)	5.204	0	1	0	0
4.1	Hausgärten, strukturmäßig	2.419	2	1	2	4.838
8.1	Fläche zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern (nördlicher Plangebietsrand)	300	5	1	5	1.500
8.2	Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (31. Stck.)	750	6	1	6	4.500
Gesamtfläche		9.311				
Gesamtwert Planungszustand						10.838
Defizit						-15.581

Tab. 4: **Ausgangszustand** des Teiluntersuchungsraumes
öffentliche Verkehrsfläche (Angaben in Biotopwertpunkten bzw. m²)

Biotoptypen Code	Beschreibung der Biotoptypen	Fläche in m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.5	Weg	387	2	1	2	774
3.1	Acker	90	2	1	2	180
4.5	Wiese	160	3	1,1	3,3	528
Gesamtfläche		637				
Gesamtwert Ausgangszustand						1.482

Tab. 5: **Planungszustand** des Teiluntersuchungsraumes
öffentliche Verkehrsfläche (Angaben in Biotopwertpunkten bzw. m²)

Biotoptypen Code	Beschreibung der Biotoptypen	Fläche in m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Öffentliche Verkehrsfläche, vollversiegelt	637	0	1	0	0
Gesamtfläche		637				
Gesamtwert Planungszustand						0
Bilanz öffentliche Verkehrsflächen						-1.482

Tab. 6: **Ausgangszustand** des Teiluntersuchungsraumes
Allgemeines Wohngebiet (Angaben in Biotopwertpunkten bzw. m²)

Biotoptypen Code	Beschreibung der Biotoptypen	Fläche in m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1	Acker	3.676	2	1	2	7.352
4.2	Zier- und Nutzgarten, struktureich	1.560	4	1	4	6.240
4.5	Wiese	3.438	3	1,1	3,3	11.345
Gesamtfläche		8.674				
Gesamtwert Ausgangszustand						24.937

Tab. 7: **Planungszustand** des Teiluntersuchungsraumes
Allgemeines Wohngebiet (Angaben in Biotopwertpunkten bzw. m²)

Biotoptypen Code	Beschreibung der Biotoptypen	Fläche in m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 plus Überschreitungsmöglichkeit um 50%)	5.204	0	1	0	0
4.1	Hausgärten, strukturarm	2.419	2	1	2	4.838
8.1	Fläche zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern (nördlicher Plangebietsrand)	300	5	1	5	1.500
8.2	Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (30 Stck.)	750	6	1	6	4.500
Gesamtfläche		8.674				
Gesamtwert Planungszustand						10.838
Bilanz Allgemeines Wohngebiet						-14.099