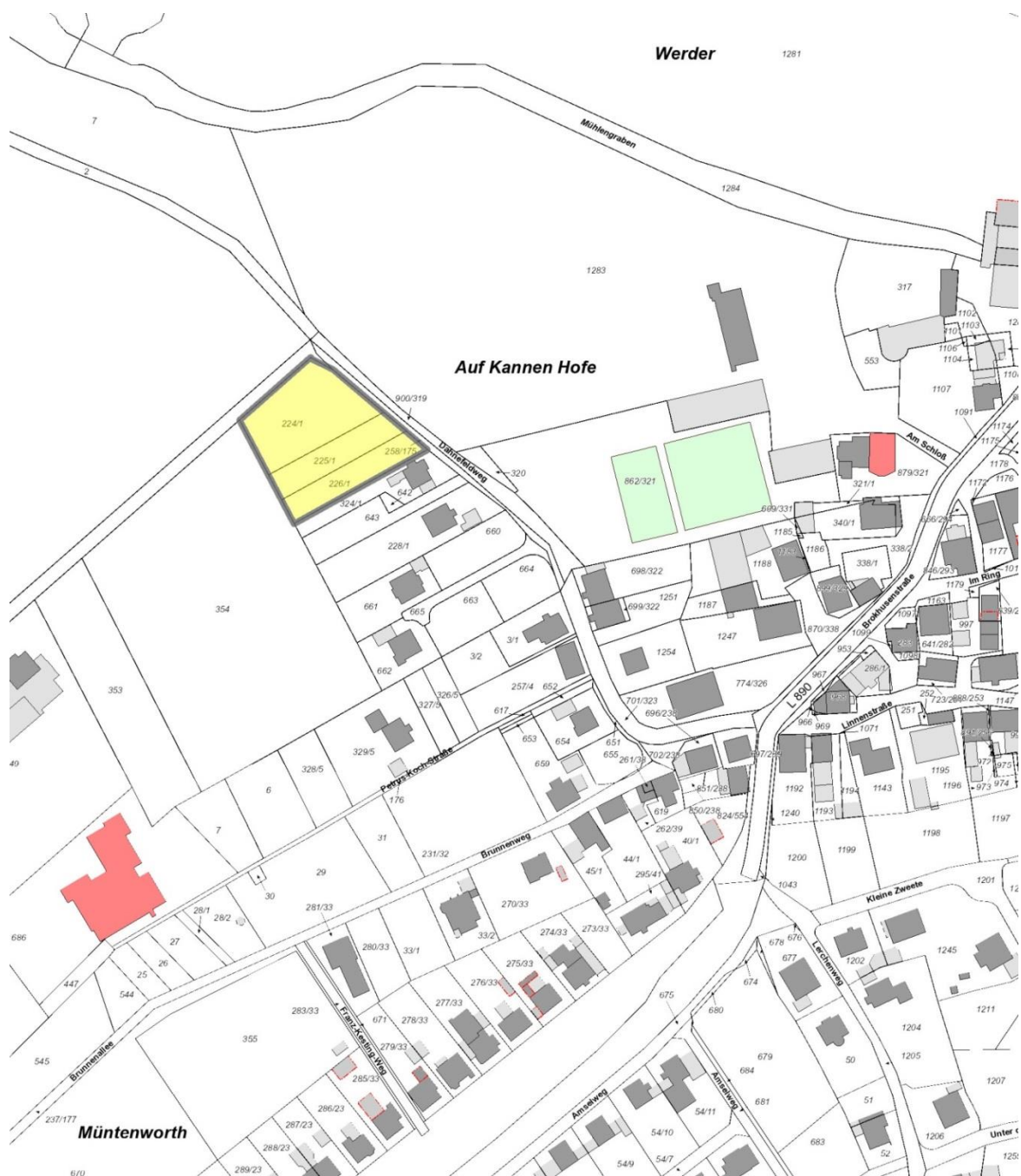


STADT HÖXTER

Begründung

Ergänzungssatzung Nr. 5/5-E „Bruchhausen `Westlich des Schlossparks` (Dahnefeldweg)“

Stadt Höxter – Ortschaft Bruchhausen



Verfahrensstand

Satzungsbeschluss vom 23.6.2016

Inhalt

A	Planungsgegenstand	2
1	Anlass der Planaufstellung	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage, Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Städtebauliche Situation	3
	Nutzung und Bebauung	3
	Verkehrliche Erschließung	3
	Technische Infrastruktur	3
	Eigentumsverhältnisse	3
	Altlasten	3
	Denkmalschutz / Archäologie	3
2.3	Geltendes Planungsrecht	3
3	Voraussetzungen für den Erlass der Ergänzungssatzung	3
4	Planungsbindungen	4
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	4
4.4	Grund- und Quellwasserschutz	5
4.5	Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete	5
B	Planinhalt	5
1	Festsetzungen	5
1.1	Überbaubare Grundstücksflächen	5
1.2	Naturschutzbezogene Festsetzungen	5
2	Nachrichtliche Übernahme	7
C	Umweltbericht	7
D	Auswirkungen der Planung	7
E	Verfahrensablauf	8
F	Rechtsgrundlagen	9
G	Anhang	10

A Planungsgegenstand**1 Anlass der Planaufstellung**

Aufgrund einer Anfrage zur Errichtung eines Wohnhauses in der Ortschaft Bruchhausen, auf einem Grundstück westlich des Schlossparks am Dahnefeldweg, hat die Stadt Höxter die planungsrechtlichen Voraussetzungen geprüft. Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Flächennutzungsplan (FNP) ist hier ein Sondergebiet „Kurgebiet“ dargestellt.

Um die beantragte Bebauung zu ermöglichen, erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes¹ und die Aufstellung einer sog. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB:

- Im Flächennutzungsplan wird für die betreffende Fläche in einer Größe zu 1.300m² anstelle des Sondergebietes „Kurgebiet“ eine Wohnbaufläche dargestellt.
- Mit der Ergänzungssatzung werden das im Außenbereich liegende Grundstück und die südöstlich angrenzenden beiden Flurstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung werden auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB beurteilt.

2 Plangebiet**2.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung liegt westlich des Schlossparks, am Dahnefeldweg. Es wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Straße „Dahnefeldweg“,
- im Südosten durch die Wohnbebauung am Dahnefeldweg,
- im Südwesten durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und
- im Nordwesten durch die Straße „Bellerburgweg“.

Das Plangebiet ist 0,26 ha groß und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Bruchhausen

Flur 8

Flurstücke 224/1, 225/1 und 226/1.

¹ 13. Änderung des Flächennutzungsplanes; die beiden Verfahren wurden zeitlich parallel durchgeführt

2.2 Städtebauliche Situation

Nutzung und Bebauung

Der Ergänzungsbereich wird derzeit als Wiese und Garten genutzt. Südöstlich grenzt die Wohnbebauung des Dahnefeldweges an. Südwestlich erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen bis zum Dorfgemeinschaftshaus. Nordwestlich begrenzt der Bellerburgweg die Fläche und nordöstlich liegt der Gutspark.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist fahrverkehrllich über die Straße „Dahnefeldweg“ in das Straßennetz eingebunden.

Nächstgelegene Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs ist die Haltestelle „Bruchhausen Mitte“ der Buslinie 555. Hier bestehen werktags umsteigefreie Verbindungen zum Bahnhof Ottbergen und nach Brakel.

Technische Infrastruktur

Die Grundstücke im Plangebiet sind erschlossen.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in teilweise in Privateigentum und teilweise im Besitz der Stadt Höxter.

Altlasten

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

Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale bekannt.

2.3 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Es schließt an den südöstlich gelegenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bruchhausens an, der hier gebildet wird durch die Wohnbebauung des Dahnefeldweges. Zu den anderen Seiten des Plangebietes erstreckt sich wiederum planungsrechtlicher Außenbereich.

3 Voraussetzungen für den Erlass der Ergänzungssatzung

Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass der Ergänzungssatzung liegen vor:

- Der Ergänzungsbereich grenzt an einen vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB an.
- Der Ergänzungsbereich wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches (Wohnbebauung am Dahnefeldweg) entsprechend geprägt.

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (kein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes; siehe unten in Abschnitt 4.2)
- Es werden durch die Satzung keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.
- Es werden durch die Satzung keine Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt.²

4 Planungsbindungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter) – ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.³

Die beabsichtigte Einbeziehung des Plangebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortschaft Bruchhausen steht dem Regionalplan nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Höxter enthielt für das Plangebiet die Darstellung eines Sondergebietes „Kurgebiet“ und einer Wohnbaufläche.

⁴ Die als Sondergebiet dargestellte Teilfläche des Plangebietes wurde im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert in die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Das entsprechende Änderungsverfahren wurde zeitlich parallel zum Aufstellungsverfahren für die Ergänzungssatzung durchgeführt. Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 13.8.2015 die landesplanerische Anpassung der 13. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erklärt.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung der Bezirksregierung vom 11.1.2017 genehmigt worden.

4.3 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.⁵

Das Plangebiet gehört weder zum Zentralen Versorgungsbereich noch zu den sog. Sonderstandorten. Die Planung entspricht den Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt.

² vgl. UIH: Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Ergänzungssatzung Nr. 5/5-E Bruchhausen, Westlich des Schlossparks (Dahnefeldweg) und die darin enthaltenen Angaben zur FFH-Verträglichkeitsvorprüfung im Anhang zu dieser Begründung

³ Regionalplan Detmold – Oberbereich Paderborn Kreise Paderborn und Höxter vom 7.1.2008; zuletzt geändert am 25.6.2013

⁴ Flächennutzungsplan der Stadt Höxter; Neuaufstellung, wirksam seit dem 12.1.2005; zuletzt geändert am 15.7.2015 (10. Änderung)

⁵ Junker + Kruse – Stadtforschung und Planung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Höxter (2009)

4.4 Grund- und Quellwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der staatlich anerkannten Heilquelle „Silberquelle“ ist in Bruchhausen ein Heilquellen-Schutzgebiet festgesetzt.⁶ Der Ergänzungsbereich liegt in der Schutzzone III des Schutzgebietes.

4.5 Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet), jedoch verlaufen die Grenzen von Schutzgebieten in seiner Nähe:

- FFH-Gebiet „Nethe“ 100 m nördlich
- Naturschutzgebiet „Nethe“: 20 m nördlich
- Landschaftsschutzgebiet: unmittelbar nordwestlich und nordöstlich

Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch Einbeziehung des Plangebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind nicht erkennbar.⁷

B Planinhalt

1 Festsetzungen

In der Satzung werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.⁸

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherstellung einer straßenorientierten Randbebauung werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt. Diese orientieren sich an der Bebauung der Nachbargrundstücke.

1.2 Naturschutzbezogene Festsetzungen

Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft werden Pflanzgebote festgesetzt (Anpflanzung von standortheimischen Laubsträuchern und -bäumen). Diese Festsetzung dient auch der Sicherstellung des naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleichs.

Festgesetzt wird eine flächendeckende Bepflanzung des nordwestlichen und des westlichen 4,00 m breiten Plangebietsrandes mit standortheimischen Laubgehölzen. Eine entsprechende Gehölzliste ist dem Anhang zu dieser Begründung beigelegt.

Ausgleichsfestsetzungen außerhalb des Plangebietes

Weil es nicht möglich ist, den naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleich innerhalb des Plangebietes umzusetzen, werden dafür auch Flächen außerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen. Vorgesehen ist die Renaturierung eines etwa 100 m langen Teilabschnitts der Nethe, südöstlich der Ortschaft

⁶ Bezirksregierung Detmold: Heilquellenschutzverordnung „Höxter-Bruchhausen“ vom 7.1.1986

⁷ vgl. UIH: Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Ergänzungssatzung Nr. 5/5-E Bruchhausen, Westlich des Schlossparks (Dahnefeldweg) und die darin enthaltenen Angaben zur FFH-Verträglichkeitsvorprüfung im Anhang zu dieser Begründung

⁸ § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB

Ottbergen, im Bereich der Bahnbrücke (Gemarkung Ottbergen, Flur 4, Flurstücke 245, 314, 315 und 329 (jeweils teilweise). Hier sind die Uferbereiche teilweise mit Steinen verbaut.

Es ist vorgesehen, die Steine abschnittsweise aus dem Ufer zu brechen und das gewonnene Material vor Ort in Form von Buhnen aufzuschütten. Dadurch soll am südlichen Ufer eine eigendynamische Entwicklung ausgelöst werden.⁹

Die so erzielten Biotopwertpunkte belaufen sich auf 3.752 Punkte. Von diesen Biotopwertpunkten sind 2.350 Punkte für den vollständigen naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleich anzusetzen, der durch die Ergänzungssatzung erforderlich wird.

Die Ausgleichsmaßnahme darf aus Gründen des Artenschutzes (Vorkommen von Haselmaus und Eisvogel) nur innerhalb des Monats Oktober durchgeführt werden.

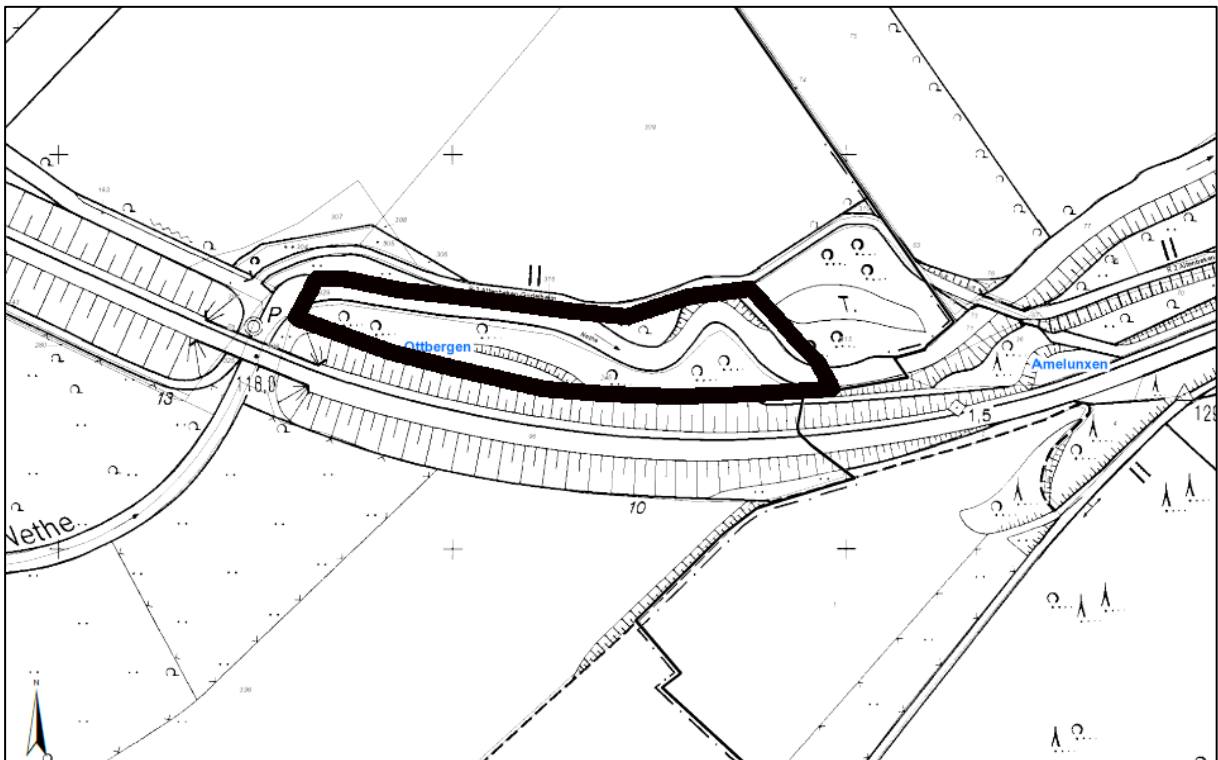


Abb.: Abgrenzung des Renaturierungsbereiches der Nethe unterhalb des Pegels Ottbergen

⁹ IWUD: Umgestaltung der Nethe-Ufer unterhalb des Pegels Ottbergen (Antrag für einen Gewässerausbau im Sinne des § 68 Wasserhaushaltsgesetz) (09/2015) und

UIH: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FFH-Vorprüfung und Vereinfachter Landschaftspflegerischer Begleitplan für die Umgestaltung der Nethe unterhalb des Pegels Ottbergen (09/2015)

2 Nachrichtliche Übernahme**Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung**

Zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der staatlich anerkannten Heilquelle „Silberquelle“ ist in Bruchhausen ein Heilquellen-Schutzgebiet festgesetzt.¹⁰ Der Ergänzungsbereich liegt in der Schutzzone III des Schutzgebietes. Die Planzeichnung enthält eine entsprechende nachrichtliche Übernahme.

C Umweltbericht

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

D Auswirkungen der Planung**Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Mit der Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Das gilt auch für die Fläche, die für den plangebietsextern Ausgleich vorgesehen ist.

Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Änderungen der technischen Infrastruktur sind mit der Planung nicht verbunden.

Verkehr

Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehr.

Wohnfolgeeinrichtungen

Nennenswerte Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen (Spielplätze, Kitas, Schulen, Sportflächen etc.) ergeben sich nicht.

Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht¹¹ dargestellt (siehe dazu im Anhang). Der naturschutzrechtlich gebotene Ausgleich wird durch Maßnahmen teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Der Eingriff wird durch diese Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass planungsrelevante Arten durch die Bebauungsplanung nicht betroffen sind.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung hat ergeben, dass das nördlich gelegene FFH-Gebiet „Nethe“ durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Bodenordnung

Durch die Planung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

¹⁰ Bezirksregierung Detmold: Heilquellenschutzverordnung „Höxter-Bruchhausen“ vom 7.1.1986

¹¹ vgl. UIH: Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Ergänzungssatzung Nr. 5/5-E Bruchhausen, Westlich des Schlossparks (Dahnefeldweg) im Anhang zu dieser Begründung

Haushalts- und Finanzplanung

Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung sind nicht erkennbar.

E Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Ortsausschuss Höxter-Bruchhausen hat in seiner Sitzung am 30.6.2015 dem Planungsausschuss empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung Nr. 5/5-E zu fassen.

Der Planungsausschuss hat den Aufstellungsbeschluss am 17.03.2016 gefasst.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist vom 8.10.2015 bis zum 7.11.2015 durchgeführt worden. Äußerungen sind dabei nicht vorgetragen worden. Der Ortsausschuss Höxter-Bruchhausen hat dies am 1.3.2016 zur Kenntnis genommen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist vom 8.10.2015 bis zum 7.11.2015 durchgeführt worden.

Auf Empfehlung des Planungsausschusses vom 16.03.2016 ist der Rat in seiner Sitzung am 17.03.2016 zu folgendem Vorbringen des **Kreises Höxter** (Stellungnahme vom 5.11.2015) gefolgt:

- Aufnahme von Aussagen zum gesetzlichen Artenschutz nach § 44 BNatSchG in den Umweltbericht,
- Berücksichtigung Bauzeitenregelungen oder Vergrämnungsmaßnahmen in den Baugenehmigungsverfahren,
- Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung,
- Erstellung einer Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung,
- Konkretisierung der die naturschutzbezogenen Festsetzungen

Dem Vorbringen

- eine Erhaltungsbindung und ein Nachpflanzungsgebot festzusetzen.

wurde nicht gefolgt.

Dem Vorbringen des **Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe** (Stellungnahme vom 13.11.2015)

- einen Hinweis zum Umgang mit möglichen kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden in die Planung aufzunehmen,

wurde gefolgt.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Höxter hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 die öffentliche Auslegung beschlossen. die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 14.04. bis 17.05.2016 durchgeführt.

Äußerungen der Öffentlichkeit und planungsrechtlich relevante Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sind nicht vorgetragen worden.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Höxter hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Satzungsbeschluss gefasst.

F Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.5.2014 (GV. NRW. S. 94)

Aufgestellt Höxter, den 28.02.2017

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Heiner Brockhagen

Heiner Brockhagen
Stadtoberbaurat

G Anhang

- Gehölzliste
- Umweltbericht

Gehölzliste

a) heimische u. standortgerechte Bäume 1. Ordnung:

Sand-Birke	(Betula pendula)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

b) heimische u. standortgerechte Bäume 2. Ordnung:

Trauben-Kirsche	(Prunus padus)
Eberesche, Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Obstbäume	(Malus spec., Pyrus spec., Prunus spec.)

c) heimische und standortgerechte Sträucher

Gemeine Hasel	(Corylus avellana)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Zweiggriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)