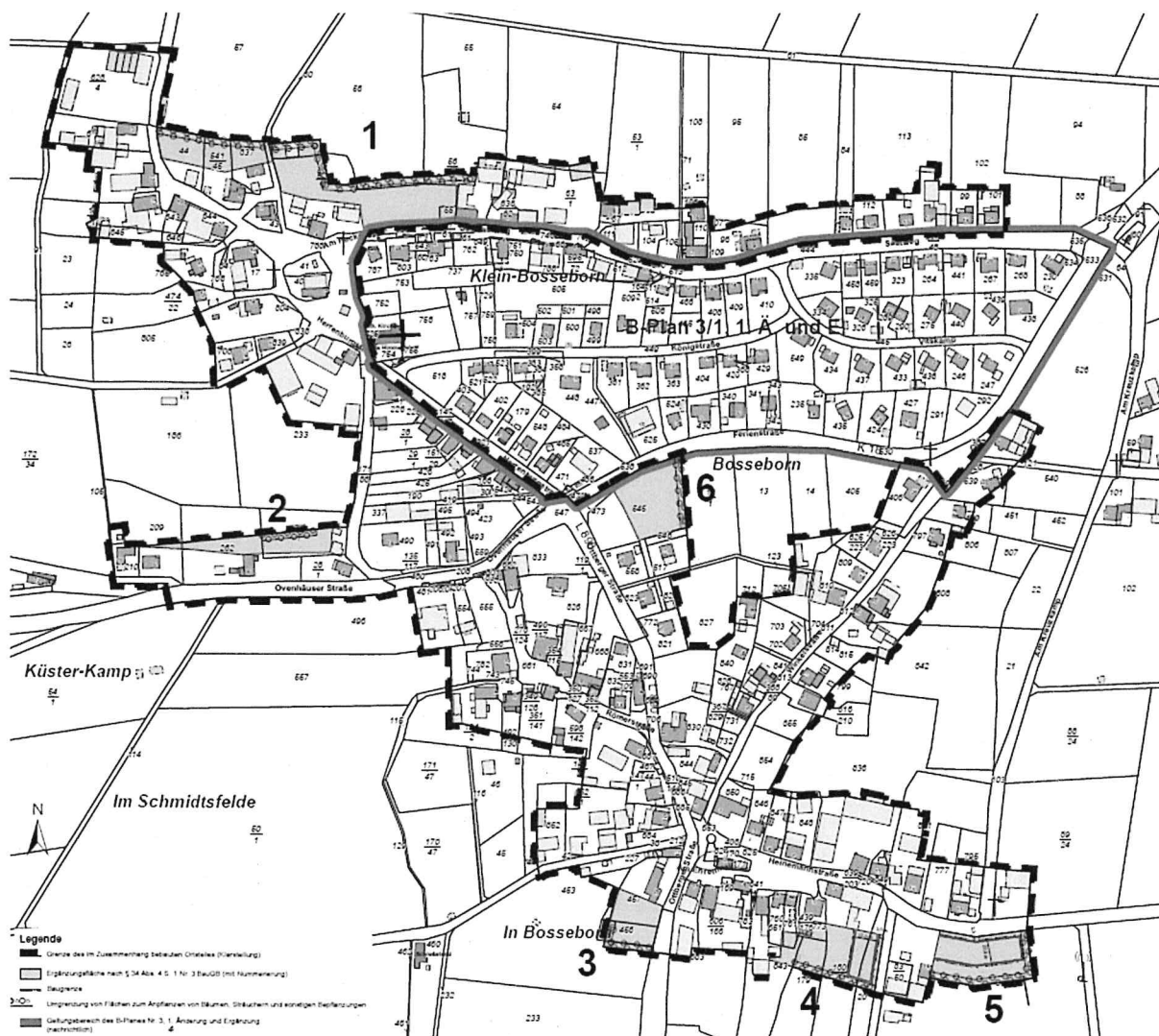


Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3/5-E Stadt Höxter – Bosseborn

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

I. Räumliche Abgrenzungen



Kartengrundlage

Liegenschaftskarte

verwendet auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Kreis Höxter und der Stadt Höxter vom 30. August 2007

II. Grundlagen

Der Rat der Stadt Höxter hat am 17.02.2022 den Satzungsbeschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3/5-E, Höxter-Bosseborn, gefasst. Der Satzung ist gem. § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese gibt einen Überblick über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

In jüngster Vergangenheit sind für Grundstücke in der Ortschaft Bauvoranfragen gestellt worden, denen aus planungsrechtlichen Gründen insbesondere wegen ihrer Lage im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) kein Erfolg beschieden war.

Um der Nachfrage zu entsprechen, werden einzelne Außenbereichsflächen mit einer Ergänzungssatzung in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Darüber hinaus werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bosseborn durch eine sogenannte Klarstellungssatzung festgelegt. Die beiden Satzungen wurden miteinander verbunden.

III. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung für die Ergänzungsflächen eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Prüfung wurde im Umweltbericht, der Teil der Begründung zur Ergänzungssatzung ist, dargestellt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass nur das Schutzgut Fläche und Boden durch die Ergänzungssatzung erheblich beeinträchtigt wird. Diese Beeinträchtigung wird insbesondere durch die Festsetzung einer Verpflichtung zur Pflanzung eines standortheimischen Laubbaums 1. oder 2. Ordnung je 150 m² überbauter Grundstücksfläche kompensiert.

Die Artenschutzprüfung hat ergeben, dass artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände durch die angestrebten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Hinsichtlich möglicher Vorkommen der Zauneidechse ist für die Ergänzungsflächen 1, 2 und 4 vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachgutachterliche Kartierung durchzuführen. Ggf. sind Ersatzquartiere für die Zauneidechse zu schaffen.

Für die Teilfläche 5 war die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zur Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Durch die Festsetzung von Pflanzflächen wird eine Einbindung der Ergänzungsflächen in die Landschaft erreicht. Die Pflanzflächen haben darüber hinaus positive Effekte, u. a. für den Erhalt und die Förderung der Artenvielfalt.

IV. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.11. bis 06.12.2020 durchgeführt. Der Rat hat am 17.02.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen entscheiden. Folgende wesentliche Aspekte wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung thematisiert:

- Einbeziehung weiterer Flächen in die Ergänzungssatzung

Dem Vorschlag, weitere Flächen in die Ergänzungssatzung einzubeziehen, wurde nicht gefolgt.

Begründung:

Die Eigentümer der vorgeschlagenen Flächen waren teilweise nicht bereit, diese für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Bei den anderen Flächen sollte auf eine Einbeziehung verzichtet werden, um das laufende Verfahren zur Aufstellung der Satzung nicht zu verzögern. Für letztgenannte Flächen soll ggf. eine Beplanung in einem gesonderten Verfahren erfolgen.

- Herausnahme einer am westlichen Ortsrand gelegenen Fläche

Dem Vorschlag, eine am westlichen Ortsrand gelegene Fläche nicht in die Ergänzungssatzung einzubeziehen, wurde gefolgt.

Begründung:

Der Eigentümer der Fläche bewirtschaftet unmittelbar nördlich angrenzend einen landwirtschaftlichen Betrieb und er will die genannte Fläche weiterhin landwirtschaftlich nutzen.

- Zulassung von Garagen in den hinteren Grundstücksbereichen

Dem Vorschlag, Garagen in den hinteren Grundstücksbereichen zuzulassen, wurde nicht gefolgt.

Begründung:

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollten als privater Erholungsraum dienen; lange Zufahrten mit entsprechend großer Versiegelung sollen vermieden werden.

- Weitere Anregungen

Die weiteren Anregungen betrafen im Wesentlichen Sachverhalte, die in der Satzung nicht geregelt werden müssen, weil die Befolgung der Anregungen (z. B. zur zulässigen Gebäudehöhe) im Rahmen des Einfügungsgebotes des § 34 Abs. 1 BauGB gewährleistet werden kann.

2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 04.11. bis 06.12.2020 durchgeführt. Der Rat hat am 17.02.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden. Folgende wesentliche Aspekte wurden im Rahmen der Beteiligung thematisiert:

- Landschaftsschutzgebiet

Der Kreis Höxter hat seine Zustimmung zu einer Entlassung der Teilfläche 5 (südöstlicher Ortsrand Heinemannstraße) davon abhängig gemacht, dass eine Innenverdichtung nicht sinnvoll ist bzw. nicht zu einem geringeren landschaftsrechtlichen Kompensationsbedarf führt.

Der Rat hat festgestellt, dass Innenverdichtungsmöglichkeiten in Bosseborn weitgehend erschöpft sind. Freie Potenziale können nicht genutzt werden, weil die Eigentümer die entsprechenden Flächen nicht veräußern wollen. Der landschaftsrechtliche Kompensationsbedarf für die Teilfläche 5 unterscheidet sich nicht wesentlich von dem Kompensationsbedarf für Flächen der Innenverdichtung in Bosseborn.

- Landwirtschaftliche Immissionen

Die Landwirtschaftskammer und der Kreis Höxter haben auf die Lage einzelner Ergänzungsflächen in der Nähe landwirtschaftlicher Betriebe aufmerksam gemacht.

Der Rat hat diese Hinweise zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass durch die Ergänzungssatzung keine Rücksichtnahmegebote ausgelöst werden, die über das bereits heute gültige Maß hinausgehen. Ggf. ist auf der Ebene späterer Bauantragsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit für Wohnnutzungen nachzuweisen.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Rat hatte am 17.11.2021 den Beschluss zur Offenlage des Planentwurfs gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 10.12.2021 bis zum 14.01.2022 durchgeführt. Der Rat hat am 17.02.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden. Folgender wesentlicher Aspekt wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung thematisiert:

- Artenschutz, hier: Vorkommen der Zauneidechse

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Zauneidechse als planungsrelevante Art zu berücksichtigen sei.

Der vorgetragene artenschutzrechtliche Belang ist bei der späteren Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb einiger Ergänzungsflächen zu prüfen. Ggf. sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 10.12.2021 bis 14.01.2022 durchgeführt. Der Rat hat am 17.02.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden. Folgende wesentliche Aspekte wurden im Rahmen der Beteiligung thematisiert:

- Entwässerung

Die Bezirksregierung Detmold hat der Absicht zugestimmt, dass das auf den Grundstücken der Ergänzungsflächen anfallende Niederschlagswasser nach Einzelfallprüfung ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet wird, und für Entwässerungsflächen, für die im Einzelfall der wirtschaftliche oder technische Aufwand einer ortsnahen Niederschlagswasserentsorgung unverhältnismäßig ist, ein Anschluss an das Mischsystem erfolgt.

- Landschaftsschutzgebiet

Der Kreis Höxter hat der Entlassung der Teilfläche 5 (südöstlicher Ortsrand; Heinemannstraße) unter Bedingungen zugestimmt.

Der Rat hat diese Bedingungen, soweit sie sich auf die Ebene der Ergänzungssatzung bezogen, als Planinhalte oder Hinweise aufgenommen.

- Landwirtschaftliche Immissionen

Der Kreis Höxter und die Landwirtschaftskammer haben auf landwirtschaftliche Immissionen in Bezug auf die Ergänzungsflächen hingewiesen, jedoch keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Im Zuge der Abwägung wurde festgestellt, dass derzeit keine Konflikte bestehen und die landwirtschaftlichen Immissionen als dorfgebietstypisch zu werten sind. Entwicklungsmöglichkeiten haben die Betriebe jeweils in Bereichen, die weiter entfernt von der umgebenden Bebauung und der Ergänzungsflächen liegen. Ggf. sind im Zuge nachgelagerter genehmigungsverfahren Immissionsgutachten einzuholen.

V. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Höxter hat in seiner Sitzung am 17.02.2022 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3/5-E, Stadt Höxter-Bosseborn beschlossen.

VI. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung der Alternativen

Ziel der Planung ist es, Bauwilligen in Bosseborn Bauland zur Verfügung zu stellen. Hierfür sollen Flächen in Anspruch genommen werden, die vorhandene Erschließungseinrichtungen nutzen können und ökologisch keine hohe Wertigkeit aufweisen. Hierzu wurden 6 Teilflächen ermittelt.

Geeignete Alternativflächen stehen nicht zur Verfügung. Andere, augenscheinlich geeignete Freiflächen stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

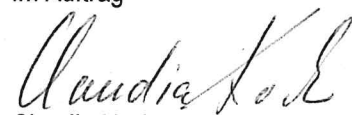
Die ausgewählten Teilflächen stellen für die definierten Nutzungen die ökologisch, verkehrstechnisch und wirtschaftlich optimale Lösung dar.

Höxter, den 3. März 2022

STADT HÖXTER

Der Bürgermeister

Im Auftrag



Claudia Koch
Baudezernentin