

STADT HÖXTER

Begründung

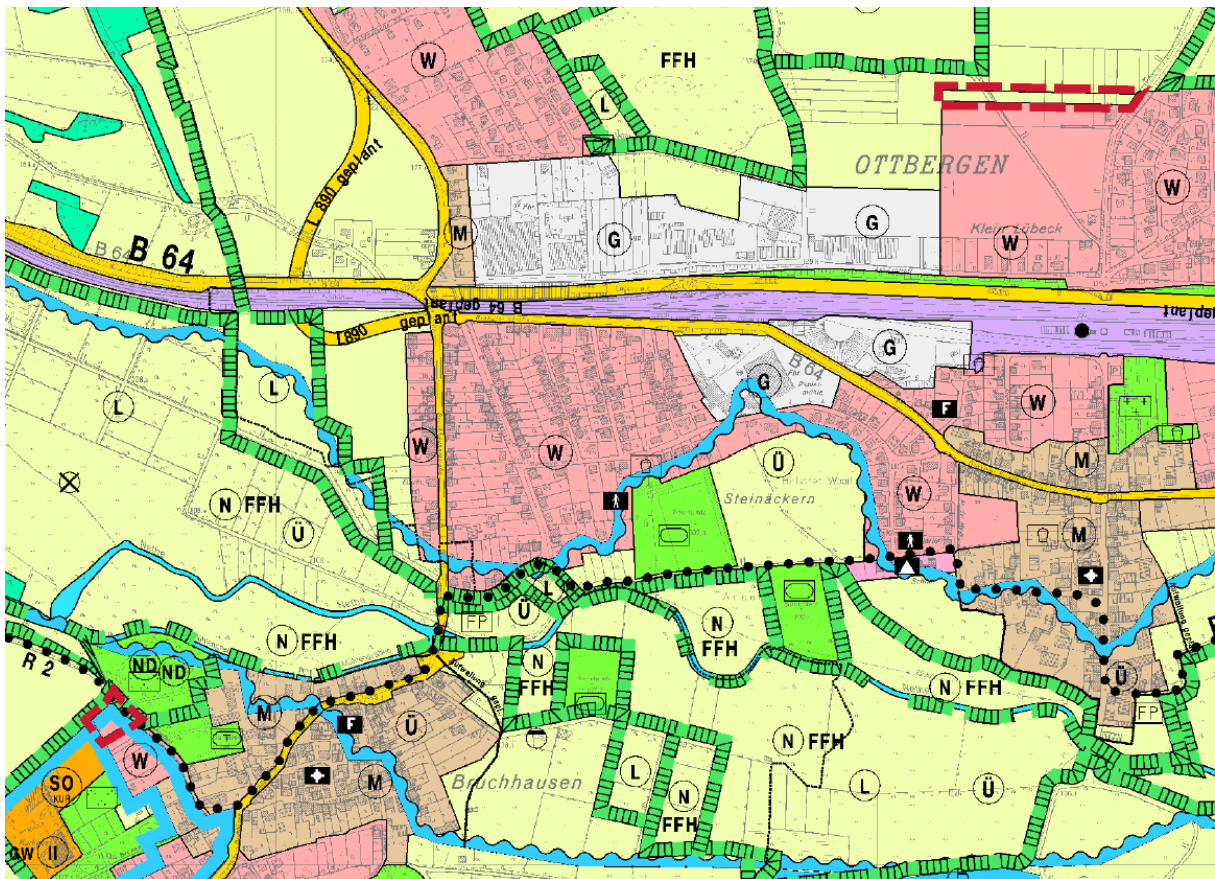
Flächennutzungsplan der Stadt Höxter 13. Änderung im Bereich der Ortschaften

Bruchhausen

(westlich des Schlossparks am Dahnefeldweg –
Darstellung einer Wohnbaufläche)

und Ottbergen

(nördlicher Ortsrand, westlich der Straße „Tensgrund“ –
Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft)



Verfahrensstand

Feststellungsbeschluss vom 23.06.2016

Inhalt

A	Planungsgegenstand	2
1	Anlass der Planaufstellung	2
2	Städtebauliche Situation	2
3	Planungsbindungen	3
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Landschaftsplan	3
4	Umweltschutz	3
4.1	Umweltprüfung/Umweltbericht	3
4.2	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	3
4.3	Artenschutz	3
4.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	4
	Grund- und Quellwasserschutz	4
	Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete	4
	Denkmalschutz	4
5	Ergänzungssatzung	4
B	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
C	Verfahren	6
D	Anhang	8

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, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung einer sog. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB angestrebt:

- Im Flächennutzungsplan soll für die betreffende Fläche in einer Größe zu 1.300m² anstelle des Sondergebietes „Kurgebiet“ eine Wohnbaufläche dargestellt werden.
- Mit der Ergänzungssatzung sollen das derzeit im Außenbereich liegende Grundstück und die südöstlich angrenzenden beiden Flurstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Im Gegenzug soll am nördlichen Rand der Ortschaft Ottbergen, westlich der Straße „Tensgrund“ eine im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche um ca. 3.500 m² reduziert und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Die Teilfläche ist unbebaut und liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB; sie wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

In der Ortschaft Bruchhausen kann eine Reduzierung der Bauflächen nicht erfolgen, weil dort die im FNP dargestellten Bauflächen entweder im Innenbereich nach § 34 BauGB liegen oder durch Bebauungspläne überplant sind.

2 Städtebauliche Situation

Die Fläche in Bruchhausen wird derzeit als Wiese 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.

Die Fläche in Ottbergen wird landwirtschaftlich genutzt und liegt am Rand einer größeren, noch unbebauten Wohnbaufläche, lediglich unmittelbar westlich der Straße „Tensgrund“ befindet sich ein Wohnhaus.

3 Planungsbindungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan ist die Fläche in Bruchhausen als allgemeiner Siedlungsbe-
reich und die Fläche in Ottbergen als Vorsorgebereich für allgemeine Sied-
lungsnutzungen dargestellt.¹

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 13.8.2015 die landes-
planerische Anpassung der 13. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung
und Landesplanung erklärt.

3.2 Landschaftsplan

Die Änderungsbereiche liegen nicht im Geltungsbereich eines Landschafts-
planes.

4 Umweltschutz

4.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1
Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die
voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese Auswirkun-
gen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Um-
weltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser im
Anhang beigefügt.

4.2 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Der naturschutzrechtlich gebotene Ausgleich für die Wohnbaufläche in
Bruchhausen soll teilweise durch gebietsinterne Bepflanzungen und teilweise
durch eine externe Ausgleichsmaßnahme (Umgestaltung der Nethe unter-
halb des Pegels Höxter-Ottbergen) erfolgen. Entsprechende Regelungen
werden auf der nachfolgenden Planungsebene, in diesem Fall der Ergän-
zungssatzung Nr. 5/5-E"Bruchhausen `Westlich des Schlossparks´ (Dahne-
feldweg)", getroffen.

4.3 Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat ergeben, dass für die potenziell
vorkommenden streng oder besonders geschützten Arten innerhalb der Än-
derungsbereiche keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst
werden.²

¹ Regionalplan Detmold – Oberbereich Paderborn - Kreise Paderborn und Höxter vom
7.1.2008; zuletzt geändert am 25.6.2013

² Umwelt-Institut Höxter: Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
zur 13. FNP-Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höxter (11/2015)

4.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Grund- und Quellwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der staatlich anerkannten Heilquelle „Silberquelle“ ist in Bruchhausen ein Heilquellen-Schutzgebiet festgesetzt.³ Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes für die Ortschaft Bruchhausen liegt in der Schutzzone III dieses Schutzgebietes. Die Planung ist mit den Zielen des Trinkwasserschutzes vereinbar.

Landschafts- und Naturschutz

Keiner der beiden Änderungsbereiche liegt in einem Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet), jedoch verlaufen die Grenzen von Schutzgebieten in ihrer Nähe.

Bruchhausen:

- FFH-Gebiet „Nethe“ 100 m nördlich
- Naturschutzgebiet „Nethe“: 25 m nördlich
- Landschaftsschutzgebiet: unmittelbar nordwestlich und nordöstlich

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Bruchhausen wird die Änderung der Darstellung eines Sondergebietes „Kurgebiet“ in eine Wohnbaufläche angestrebt.

Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurden keine möglichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Nethe“ festgestellt.⁴

Negative Auswirkungen auf die weiteren Schutzgebiete sind nicht erkennbar.

Ottbergen:

- FFH-Gebiet „Nethe“ 100 m nördlich
- Naturschutzgebiet „Stockberg“: 200 m südöstlich
- Landschaftsschutzgebiet: unmittelbar nordwestlich und nordöstlich

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Ottbergen wird die Reduzierung einer Wohnbaufläche angestrebt.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind nicht erkennbar.

Denkmalschutz

In den Änderungsbereichen und ihrer näheren Umgebung sind keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale vorhanden. Die Planänderungen sind mit den Zielen des Denkmalschutzes vereinbar.

5 Ergänzungssatzung

Parallel zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ergänzungssatzung Nr. 5/5-E „Bruchhausen `Westlich des Schlossparks´ (Dahnefeldweg)“ aufgestellt.⁵ Mit der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

³ Bezirksregierung Detmold: Heilquellenschutzverordnung „Höxter-Bruchhausen“ vom 7.1.1986

⁴ Umwelt-Institut Höxter: Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Ergänzungssatzung Nr. 5/5-E „Bruchhausen `Westlich des Schlossparks´ (Dahnefeldweg)“ (11/2015).

Die Aussagen des Fachbeitrages zur Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet „Nethe“ sind dieser Begründung im Anhang beigelegt.

⁵ Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

B Wesentliche Auswirkungen der Planung**Nachteilige Auswirkungen**

Nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Bodenordnung

Durch die Planung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Planung werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. In der Ortschaft Ottbergen wird eine Wohnbaufläche zugunsten einer landwirtschaftlichen Fläche reduziert.

Technische Infrastruktur

Änderungen der technischen Infrastruktur sind mit der Planung nicht verbunden.

Verkehr

Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehr.

Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht dargestellt (siehe Anhang). Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt konnten nicht festgestellt werden.

Haushalts- und Finanzplanung

Die Planung hat keine Auswirkung auf die Haushalts- und Finanzplanung.

C Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Ortsausschüsse Höxter-Bruchhausen und Höxter-Ottbergen haben in ihrer gemeinsamen Sitzung am 30.06.2015 dem Planungsausschuss empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.

Der Planungsausschuss fasste den Aufstellungsbeschluss in seiner Sitzung am 16.03.2016. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.04.2016.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Ortsausschüsse Höxter-Bruchhausen und Höxter-Ottbergen haben in ihrer gemeinsamen Sitzung am 30.6.2015 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung ist in der Zeit vom 08.10.2015 bis zum 07.11.2015 durchgeführt worden. Es sind dabei zwei Äußerungen vorgetragen worden:

- Einer der Einwender ist Eigentümer einer am nördlichen Ortsrand von Ottbergen gelegenen Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Eine Teilfläche seines Grundstücks soll künftig nicht mehr als Wohnbaufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Dagegen wendet sich der Einwender und trägt vor, dass er durch die Änderung der Darstellung der Wohnbaufläche in seinen Eigentumsrechten verletzt werde und dass die Änderung unverhältnismäßig sei. Ferner sei die Ortschaft Bruchhausen derzeit nicht auf die Ausweisung von Bauland angewiesen, weil Bauland zur Verfügung stehe. Schließlich gewönne die Stadt Höxter Bauland, dass sie gewinnbringend verkaufen könne; verhältnismäßig sei es, wenn als Ausgleich städtisches Bauland abgestuft werde.

- Der zweite Einwender führt an, dass die Ortschaft Ottbergen aufgrund ihrer guten Verkehrsverbindungen (Haltepunkt der Bahn) für ältere Menschen, Schüler, Auszubildende und Studenten große Vorteile biete. Die Stadt Höxter habe viele Steuergelder investiert, um die Ortschaft Ottbergen entsprechend zu entwickeln. Diese Gelder sollten nicht „durch einen Federstrich größtenteils vernichtet werden“. Für die Realisierung des Standorts Bruchhausen müssten nun erneut finanzielle Vorleistungen erbracht werden.

Die Ortsausschüsse Höxter-Ottbergen und Höxter-Bruchhausen Bruchhausen haben am 24.02.2016 bzw. am 01.03.2016 beschlossen, den Äußerungen nicht zu folgen. Sie haben sich dabei im Wesentlichen von folgenden Gesichtspunkten leiten lassen:

- Ein Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern grundsätzlich keine unmittelbare Rechtswirkung. Insbesondere lassen sich aus den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes in der Regel keine Ansprüche auf Baugenehmigungen oder Baurechte ableiten.
- Durch die Änderung der Darstellung eines Teilbereiches der Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Ottbergen in landwirtschaftliche Fläche werden keine Eigentumsrechte verletzt, denn die derzeitigen Darstellungen vermitteln solche Rechte nicht. Insofern ist die Änderung auch nicht unverhältnismäßig.
- In der Ortschaft Bruchhausen sind kaum noch unbebaute und erschlossene Flächen vorhanden.

- Die Fläche in Bruchhausen grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an und ist bereits erschlossen. Demgegenüber liegt die aus der Wohnbauflächen-Darstellung auszunehmende Fläche in Ottbergen in der freien Feldflur. Eine Bebauung an dieser Stelle wird aufgrund der geringen Nachfrage auf absehbare Zeit nicht erfolgen können.
- Die Forderung nach „Abstufung“ städtischen Baulandes wurde ebenfalls zurückgewiesen. Die Frage der Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten richtet sich nicht nach den Eigentumsverhältnissen, sondern erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener anderer, insbesondere städtebaulicher Belange im Rahmen einer Abwägung.
- Durch die teilweise Rücknahme von Bauflächen in Ottbergen werden keine finanziellen Investitionen der Stadt eingebüßt. Die Rücknahmeflächen sind nicht im Eigentum der Stadt.
- Die Ortschaft Ottbergen hat nach wie vor eine besondere Bedeutung bei der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet Höxter, auch aufgrund der guten Anbindung an den Schienenverkehr. Die teilweise Rücknahme einer Wohnbaufläche in ca. 100 m Entfernung zum nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft, die auf absehbare Zeit aufgrund mangelnder Nachfrage nicht bebaut werden wird, hat diesbezüglich keine Auswirkungen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden ist im Zeitraum vom 08.10.2015 bis zum 07. 11. 2015 durchgeführt worden.

Eine planungsrechtlich relevante Äußerung hat der Kreis Höxter vorgetragen (Stellungnahme vom 05.11.2015). Demnach sei die Planung um Aussagen zum Artenschutz und zur Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung zu ergänzen.

Diesem Vorbringen wurde bereits entsprochen durch

- die zwischenzeitliche Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und
- die Ergänzung der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Aussagen zur Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung (siehe Kap. 4.2).

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 14.04. bis 17.05.2016 durchgeführt. Ein betroffene Grundstückseigentümer wendete sich gegen den Entwurf. Er vertrat die Auffassung, die Änderung des Flächennutzungsplans stelle einen unzulässigen Eingriff in sein Eigentum dar. Außerdem kritisierte er den Umfang der Wohnbauflächenreduzierung in Ottbergen für die Erweiterung in Bruchhausen.

Der Rat beriet über diese Äußerung in seiner Sitzung am 23.06.2016 und beschloss, ihr nicht zu folgen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.04. bis 13.05.2016. Die Stellungnahme des Kreises Höxter vom 12.05.2016 zur Lage in der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes „Höxter-Bruchhausen“, zu Art, Methodik und Umfang des Umweltberichts und zur Verrechnung der Ökopunkte wurde vom Rat in seiner Sitzung am 23.06.2016 zur Kenntnis genommen.

Weitere planungsrechtlich relevante Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Feststellungsbeschluss

In seiner Sitzung am 23.06.2016 fasste der Rat der Stadt Höxter den Feststellungsbeschluss.

Aufgestellt Höxter, den 22.07.2016

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Heiner Brockhagen
Stadtoberbaurat

D Anhang

- Umweltinstitut Höxter: Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höxter (November 2015)
- Umweltinstitut Höxter: Fachbeitrag zur Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet „Nethe“ (Auszug aus dem Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zur Ergänzungssatzung Nr. 5/5-E „Bruchhausen `Westlich des Schlossparks´ (Dahnefeldweg)“ (November 2015)