

STADT HÖXTER

Begründung

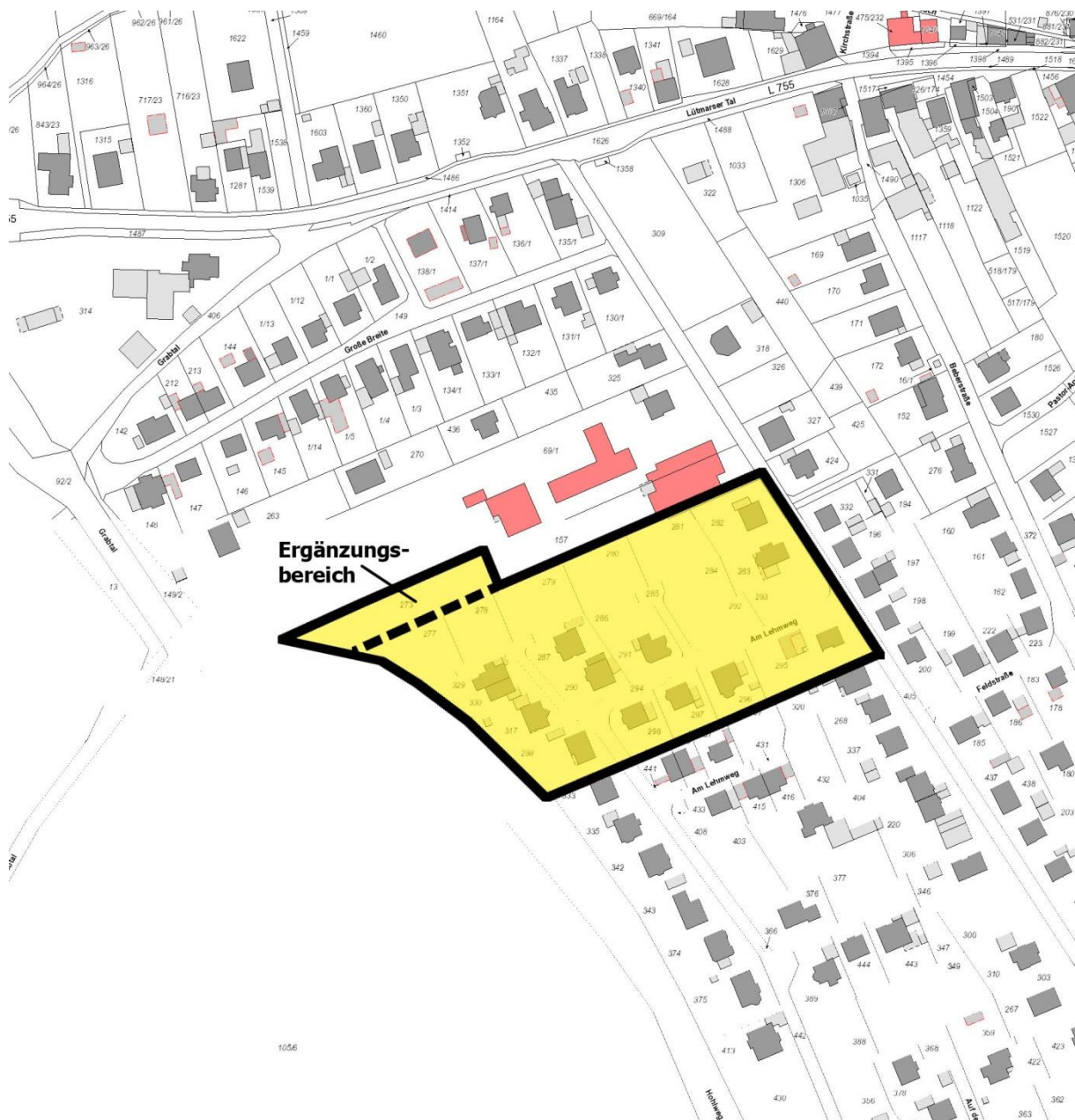
Bebauungsplan Nr. 10/6

**Wohngebiet südwestlich der Feldstraße,
südöstlich der Schule „Am Heiligenberg“ (Sonderschule) und
nordöstlich des Rad- und Wanderweges (Lehmweg)**

1. Änderung und Ergänzung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stadt Höxter - Ortschaft Lütmarsen



Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.6.2016

Inhalt

A	Planungsgegenstand	3
1	Anlass der Planänderung und -ergänzung	3
2	Plangebiet	3
2.1	Lage, Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Städtebauliche Situation	4
	Nutzung und Bebauung	4
	Verkehrliche Erschließung	4
	Technische Infrastruktur	4
	Eigentumsverhältnisse	4
	Altlasten	4
	Denkmalschutz / Archäologie	4
2.3	Geltendes Planungsrecht	4
3	Planungsbindungen	5
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	5
3.4	Spielflächenkonzept / Schulentwicklungsplanung	5
3.5	Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete	6
B	Planinhalt	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1.1	Art der baulichen Nutzung	6
1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	10
1.4	Mindestmaß für die Größe der Grundstücke	11
1.5	Flächen für Garagen und Stellplätze	12
1.6	Flächen für Nebenanlagen	12
1.7	Zahl der Wohnungen	13
1.8	Verkehrsflächen	13
1.9	Versorgungsflächen	13
1.10	Anlagen für die Kleintierhaltung	13
1.11	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
1.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	14

2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
2.1	Drempelhöhe	15
2.2	Dachform und Dachneigung	15
2.3	Dachaufbauten und Zwerchgiebel; Dachgestaltung	16
2.4	Fassadengestaltung	17
2.5	Balkonbrüstungsverkleidung	17
2.6	Einfriedungen	18
3	Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 2013	18
C	Umweltbelange	19
1	Artenschutz	19
2	Bestandsbeschreibung	20
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	20
D	Auswirkungen der Planung	22
E	Planverfahren	23
1	Verfahrenswahl	23
2	Verfahrensablauf	24
F	Rechtsgrundlagen	26
G	Anhang	27

A Planungsgegenstand**1 Anlass der Planänderung und -ergänzung**

Für das am südwestlichen Ortsrand von Lütmarsen gelegene Wohngebiet südwestlich der Feldstraße besteht seit dem 7.6.1989 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10/6. Festgesetzt ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu etwa zwei Drittel bebaut.

Die Regelungen des Bebauungsplanes lassen Nebenanlagen (wie Gartengerätehäuser) nur vor den hinteren Baugrenzen bzw. deren seitlichen Verlängerungen zu, so dass die rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche von einer derartigen Bebauung ausgenommen sind. Wie bereits in den Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne praktiziert, werden Nebenanlagen bis 30 m³ umbautem Raum künftig auch auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassen, um die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern.

Gleichzeitig werden im Zuge dieser Änderung weitere Festsetzungen (etwa zu Dachaufbauten und zur Höhe baulicher Anlagen) den heutigen Anforderungen angepasst.

Darüber hinaus werden mit der räumlichen Ergänzung des Plangebietes an dessen nordwestlichem Rand zusätzliche Flächen in einer Größe zu 2.000 m² für eine Wohnbebauung geschaffen.

2 Plangebiet**2.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10/6 liegt am südwestlichen Ortsrand von Lütmarsen. Es ist etwa 1,8 ha groß und wird im Wesentlichen umgrenzt:

- im Nordosten durch die Feldstraße,
- im Südosten durch die Wohnbebauung an der Straße „Am Lehmweg“,
- im Südwesten durch den Radweg R 1 und
- im Nordwesten durch den Spiel- und Bolzplatz.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Lütmarsen

Flur 11

Flurstücke 157 (teilweise), 273, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 317, 329 und 330.

2.2 Städtebauliche Situation

Nutzung und Bebauung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 10/6 sind zu etwa zwei Drittel mit Wohnhäusern bebaut. Im nördlichen Randbereich sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden.

Der Ergänzungsbereich wurde zuletzt als Weihnachtsbaumkultur und als Weidefläche genutzt.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes ist hergestellt. Für den Ergänzungsbereich ist die verkehrliche Erschließung ggf. privatrechtlich zu sichern.

Technische Infrastruktur

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes sind erschlossen. Für den Ergänzungsbereich ist die technische Erschließung (Wasser, Abwasser etc.) noch herzustellen.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind in Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in städtischem Besitz.

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

Für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 10/6 galten die dort getroffenen Festsetzungen. Der Ergänzungsbereich lag im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Für die Umgebung des Plangebietes gelten folgende planungsrechtliche Grundlagen:

- Nordöstlich grenzt der unbeplante Innenbereich nach § 34 BauGB – geprägt durch Wohnnutzung – an;
- südöstlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/7, 2. Änderung, an; festgesetzt ist hier als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO;
- südwestlich erstreckt sich planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB und
- nordwestlich befindet sich ebenfalls eine nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu bewertende Fläche.

3 Planungsbindungen

3.1 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.¹

Die Ergänzung des Plangebietes steht dem Regionalplan nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Höxter enthält für den Ergänzungsbereich die Darstellung einer Grünfläche (Spielplatz, Bolzplatz) und einer Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“. ² Diese Darstellung steht der Planungsabsicht entgegen.

Zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/6, 1. Änderung und Ergänzung, wurde die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Dabei wird unter anderem für die Ergänzungsfläche künftig die Darstellung einer Wohnbaufläche erfolgen.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind in Bezug auf die Flächennutzungsplanänderung keine relevanten Äußerungen vorgebracht worden. Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 13.8.2015 die landesplanerische Anpassung der 14. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erklärt.

Damit steht die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht entgegen.

3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Höxter verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, auf dessen Grundlage der Rat der Stadt Höxter am 29. Oktober 2009 die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs, die Grundsätze zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels und die Höxteraner Sortimentsliste festgelegt hat.³

Das Plangebiet gehört nicht zum Zentralen Versorgungsbereich. Die Planung entspricht den Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt.

3.4 Spielflächenkonzept / Schulentwicklungsplanung

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche (Spielplatz) wird in der dargestellten Größe nicht benötigt⁴; die Förderschule Am Heiligenberg (Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche) ist zum 31.7.2015 geschlossen worden. Die Bebauungsplanung steht dem Spielflächenkonzept und der Schulentwicklungsplanung nicht entgegen.

¹ Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter) – vom 7.1.2008; zuletzt geändert am 25.6.2013

² Flächennutzungsplan der Stadt Höxter; Neuaufstellung, wirksam seit dem 12.1.2005; zuletzt geändert am 15.7.2015 (10. Änderung)

³ Junker + Kruse – Stadtforschung Planung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Höxter (2009) – Beschluss des Rates der Stadt Höxter vom 29.10.2009

⁴ Stadt Höxter: Spielflächenkonzept (2012)

3.5 Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet).

Südwestlich unmittelbar angrenzend verläuft die Grenze eines Landschaftsschutzgebietes. Negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet durch Ergänzung des Plangebietes und Änderung des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar.

B Planinhalt

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

In der folgenden Zusammenstellung werden die früheren und die im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung getroffenen Regelungsinhalte erläutert. Die unter „frühere Festsetzung“ aufgeführten Regelungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/6, während sich die Regelungen unter „neue Festsetzung“ auf das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung (umfasst das Gebiet des früheren Bebauungsplanes plus den Ergänzungsbereich) des genannten Bebauungsplanes beziehen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Nutzungsart
frühere Festsetzung (Geltungsbereich B-Plan 10/6)
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO allgemein zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
neue Festsetzung (Geltungsbereich B-Plan 10/6 und Ergänzungsbereich)
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO – Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen (siehe Folgeseiten) – Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen – ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben

Begründung:

Vorherrschende Nutzungsart im Plangebiet ist das Wohnen. Dementsprechend wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind im Plangebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (soweit sie der Nahversorgung dienen), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausgeschlossen werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Läden zur Gebietsversorgung

Innerhalb des Plangebietes werden die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Läden beschränkt: Zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen. Daher sind als Kernsortimente lediglich nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Höxteraner Sortimentsliste⁵ zugelassen.

Mit dieser Einschränkung wird vermieden, dass sich Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die nach den Grundsätzen zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren in Höxter, die der Rat der Stadt Höxter am 29.10.2009 festgelegt hat, negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich haben.

Die Nutzungsbeschränkung erfolgt nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO auf der Grundlage der im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeiteten und ebenfalls vom Rat beschlossenen Höxteraner Sortimentsliste.

Kernsortimente des Einzelhandels werden regelmäßig durch Randsortimente ergänzt; diese zählen zu den (allgemein) zulässigen Nutzungen. Randsortimente müssen den Kernsortimenten in ihrem Umfang und ihrer Gewichtung deutlich untergeordnet sein.

Das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente lässt sich in der Regel durch Festlegung des Anteils der Verkaufsfläche dieser Sortimente an der Verkaufsfläche des Betriebes bestimmen. Entsprechend der Planungspraxis und der Aussage im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird eine Begrenzung der Verkaufsfläche der Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit dem Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen soll dem Ziel der Sicherung eines attraktiven, von zusätzlichen Immissionen möglichst zu verschonenden Wohnstandortes Rechnung getragen werden.

⁵ Junker + Kruse – Stadtforschung und Planung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Höxter (2009)- Beschluss des Rates der Stadt Höxter vom 29.10.2009

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse
frühere Festsetzung
im nördlichen Teil des Geltungsbereiches: <u>zwingende</u> Zweigeschossigkeit
im übrigen Teil des Geltungsbereiches: Eingeschossigkeit
neue Festsetzung
im nördlichen Teil des Geltungsbereiches und im Ergänzungsbereich: <u>maximale</u> Zweigeschossigkeit
im übrigen Teil des Plangebietes: unveränderte Eingeschossigkeit
Begründung: Durch die Festlegung einer maximalen Zweigeschossigkeit soll eine größere Flexibilität ermöglicht werden.

Grundflächenzahl
frühere Festsetzung
GRZ 0,4
neue Festsetzung
Festsetzung beibehalten
Begründung: Mit der GRZ 0,4 soll eine angemessene Bebauungsdichte ermöglicht werden.

Geschossflächenzahl
frühere Festsetzung
im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Zweigeschossigkeit): GFZ 0,7
im übrigen Teil des Plangebietes (Eingeschossigkeit): GFZ: 0,4
neue Festsetzung
im nördlichen Teil des Plangebietes (Zweigeschossigkeit): GFZ: 0,8
im übrigen Teil des Plangebietes (Eingeschossigkeit): GFZ: 0,4
Begründung: Mit der GFZ 0,8 für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches und des Ergänzungsbereiches soll der festgesetzten Zweigeschossigkeit Rechnung getragen werden. Für das Gebiet mit der festgesetzten Eingeschossigkeit bleibt die GFZ unverändert (GFZ: 0,4).

Höhe der baulichen Anlagen / Traufhöhe (Hauptgebäude)
frühere Festsetzung
im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Zweigeschossigkeit): max. 6,00 m (Bezug: gewachsenes Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade) im übrigen Teil des Plangebietes (Eingeschossigkeit): max. 3,50 m (Bezug: gewachsenes Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade)
neue Festsetzung
Die Festsetzung der max. Traufhöhe von 6,00 m soll auch für den Ergänzungsbereich (Zweigeschossigkeit) gelten. Ansonsten soll es bei der Festsetzung bleiben.
Begründung: Die Festsetzungen zur Traufhöhe ermöglichen angemessene Geschosshöhen.

Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhe (Hauptgebäude)
frühere Festsetzung
nicht geregelt
neue Festsetzung
eingeschossige Bebauung: maximale Firsthöhe: 10,00 m (Bezug: gewachsenes Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade) zweigeschossige Bebauung: maximale Firsthöhe: 12,50 m (Bezug: gewachsenes Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade)
Begründung: Mit der Festsetzung der Firsthöhe wird deren Übermaß, wie es bei sehr tiefen überbaubaren Grundstücksflächen entstehen kann, ausgeschlossen.

Erdgeschossfertigfußbodenhöhe
frühere Festsetzung
max. 0,25 m über vorhandener Straßenachse in Gebäudemitte
neue Festsetzung
Festsetzung aufheben
Begründung: Mit der Aufhebung soll ein größerer Spielraum eingeräumt werden.

Höhe der baulichen Anlagen / Traufhöhe (Nebenanlagen und Garagen)
frühere Festsetzung
nicht geregelt
neue Festsetzung
Die Traufhöhe der Nebenanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten, gemessen in der Mitte der bergseitigen Fassade, bezogen auf gewachsenes Erdreich.
Begründung: Aus gestalterischen Gründen und um nachbarliche Beeinträchtigungen zu vermeiden wird die Traufhöhe der Nebenanlagen begrenzt. Eine angemessene Größe der Nebenanlagen bleibt damit möglich.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Bauweise
frühere Festsetzung
offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
neue Festsetzung
Festsetzung beibehalten
Begründung: Die offene Bauweise ermöglicht eine einem Wohngebiet angemessene Bebauung.

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
frühere Festsetzung
Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (sog. Bauteppiche)
neue Festsetzung
Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen für den Ergänzungsbereich. Die beiden nördlichen Bauteppiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/6 werden verbunden und westlich und östlich etwas erweitert.
Begründung: Die Festsetzung von Bauteppichen ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

neue Festsetzung
Grundstück Gemarkung Lütmarsen, Flur 11, Flurstück 292: Verschiebung der Baugrenzen um etwa 3 Meter in südwestliche Richtung Grundstück Gemarkung Lütmarsen, Flur 11, Flurstück 295: Erweiterung der Baugrenzen in südwestliche Richtung
Begründung: Für das Flurstück 292 verbessert sich durch die Verschiebung die Nutzbarkeit des Grundstücks. Die Erweiterung der Baugrenzen für das Flurstück 295 in südwestliche Richtung bis zum Anschluss an die für das benachbarte Flurstück 296 festgesetzten Baugrenzen dient der Förderung der Innenentwicklung. Um dem städtebaulichen Ziel einer max. eingeschossigen Bebauung in diesem Abschnitt der Straße „Am Lehmweg“ gerecht zu werden, wird die bisher an der südwestlichen Grenze des Flurstücks 295 verlaufende Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 um etwa 20 m in Richtung Nordosten verschoben. Beide Änderungen sind städtebaulich vertretbar.

Stellung baulicher Anlagen
frühere Festsetzung
Festsetzung von Firstrichtungen
neue Festsetzung
Festsetzung beibehalten und Festsetzung von Firstrichtungen für den Ergänzungsbereich
Begründung: Für den Ergänzungsbereich sollen die gleichen planungsrechtlichen Regelungen wie im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 10/6 gelten.

1.4 Mindestmaß für die Größe der Grundstücke

Mindestgröße der Baugrundstücke
frühere Festsetzung
Mindestgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern: 500 m ²
neue Festsetzung
Festsetzung aufheben
Begründung: Um eine Bebauung kleiner Grundstücke z. B. mit Doppelhäusern zu ermöglichen, wird die Größenbegrenzung von 500 m ² aufgehoben.

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze
frühere Festsetzung
nicht zulässig: – Garagen rückseitig der überbaubaren Grundstücksflächen Stauraum vor Garagen: mind. 5,00 m
neue Festsetzung
Stellplätze und Garagen zulässig: – innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlichen Verlängerungen seitlich offene Garagen und Stellplätze zusätzlich zulässig: – zwischen vorderer Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung und der vorderen Straßenbegrenzungslinie Die Festsetzung zum Stauraum soll aufgehoben werden.
Begründung: Durch die Lockerung der Festsetzungen soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der Platzierung der Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken erreicht werden.

1.6 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO
frühere Festsetzung
nicht zulässig: – Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Gartenhäuser etc.) rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen
neue Festsetzung
Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig: – rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen bis 30 m ³ umbauter Raum – im Übrigen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen
Begründung: Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) werden sinnvollerweise auf den Flächen untergebracht, deren Funktion sie ergänzen (Gärten, sonstige Grünflächen), ohne dass die Freiraumqualität eingeschränkt wird. Aus diesen Gründen sollen Nebenanlagen künftig auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig sein. Allerdings wird das maximale Bauvolumen hier auf 30 m ³ begrenzt, um nachteilige Auswirkungen auf die rückwärtigen Erholungsbereiche der Grundstücke zu vermeiden. Sofern Bedarf für weitere Nebenanlagen besteht, können diese innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.7 Zahl der Wohnungen

höchstzulässige Zahl der Wohnungen
frühere Festsetzung
zulässig max. 2 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte)
neue Festsetzung
Festsetzung beibehalten und auf den Ergänzungsbereich erstrecken
Begründung: Die Festsetzung wird übernommen, damit im Ergänzungsbereich die gleichen planungsrechtlichen Regelungen wie im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 10/6 gelten.

1.8 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen
frühere Festsetzung
Verkehrsfläche
neue Festsetzung
Festsetzung beibehalten

1.9 Versorgungsflächen

Versorgungsflächen
frühere Festsetzung
Versorgungsfläche: Elektrizität
neue Festsetzung
Festsetzung beibehalten

1.10 Anlagen für die Kleintierhaltung

Anlagen für die Kleintierhaltung
frühere Festsetzung
Ställe für Kleintierhaltung zulässig: – bis 10 m ³ umbauter Raum in der für Nebenanlagen bestimmten Grundstücksfläche
neue Festsetzung
Festsetzung aufgehoben
Begründung: Die Zulässigkeit von Anlagen für die Kleintierhaltung soll sich an den allgemeinen Maßstäben, die für ein Allgemeines Wohngebiet gelten, orientieren.

1.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bepflanzungen
frühere Festsetzung
Für einzelne Grundstücke ist die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen (insgesamt 3) zeichnerisch festgesetzt.
beabsichtigte Festsetzung
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m ² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum (auch Obstbaum) anzupflanzen. Auf den Baugrundstücken sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze, Wege und dergl. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Begründung:
Die Festsetzungen zur Anpflanzung von großkronigen heimischen Laubbäumen (auch Obstbäumen) je angefangene 300 m ² Grundstücksfläche und zur gärtnerischen Gestaltung der weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen künftig eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
frühere Festsetzung
Für den (öffentlichen) Böschungsbereich des Radweges R 1 ist die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
neue Festsetzung
Festsetzung beibehalten
Begründung:
Die Festsetzung dient der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Böschungen
frühere Festsetzung
Böschungsflächen sind den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zuzuordnen
neue Festsetzung
Festsetzung präzisieren und auf den Ergänzungsbereich erstrecken
Begründung:
Die Festsetzung wird dem Wortlaut der entsprechenden Rechtsgrundlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) angepasst, wonach es sich bei den Böschungsflächen um Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern handelt, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Drempelhöhe

Drempelhöhe
frühere Festsetzung
eingeschossige Gebäude: max. 0,50 m soweit ein gleich tiefer Dachüberstand an den Traufseiten ausgebildet wird zweigeschossige Gebäude: nicht geregelt
neue Festsetzung
Festsetzung aufgehoben
Begründung: Die Höhenentwicklung der Gebäude wird künftig durch die Festsetzungen zur Traufhöhe und Gebäudehöhe (Firsthöhe) geregelt.

2.2 Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung - Hauptgebäude
frühere Festsetzung
eingeschossige Gebäude: Satteldach, Walmdach; ausnahmsweise zulässig: versetztes Pultdach Dachneigung: 37° - 47° zweigeschossige Gebäude: Satteldach Dachneigung: 27° - 37°
neue Festsetzung
Analog zu den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes 10/7 sind künftig Satteldächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer sowohl für eingeschossige als auch für zweigeschossige Gebäude zulässig. Walmdächer sind bisher im Plangebiet nicht verwirklicht worden.
Begründung: Die Festsetzungen dienen einem harmonischen Erscheinungsbild der Bebauung.

Firstrichtung - Hauptgebäude
frühere Festsetzung
teilweise Nord-Süd- und teilweise Ost-West-Ausrichtung
neue Festsetzung
für bisher unbebaute Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 10/6 und für den Ergänzungsbereich: Ost-West-Ausrichtung
Begründung: Mit der Ost-West-Ausrichtung soll insbesondere eine optimierte Nutzung der Solarenergie ermöglicht werden.

Dachform und Dachneigung - Garagen
frühere Festsetzung
Dachneigungswinkel muss dem des Hauptgebäudes entsprechen
neue Festsetzung
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Satteldach oder einem begrünten Flachdach zulässig. Die Neigung der Satteldächer muss dem des jeweiligen Hauptgebäudes entsprechen.
Begründung:
Es soll größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

2.3 Dachaufbauten und Zwerchgiebel; Dachgestaltung

Dachaufbauten und Zwerchgiebel	
frühere Festsetzung	neue Festsetzung
eingeschossige Gebäude: nur Einzelschleppgauben zweigeschossige Gebäude: Dachaufbauten unzulässig	Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind grundsätzlich zulässig, jedoch maximal ein Zwerchgiebel je Dachseite.
Dachaufbauten: zulässig nur als Einzelschleppgauben	Festsetzung aufgehoben
Dachgauben: Mindestabstand 2,50 m zu den Giebelgesimsen.	Dachaufbauten und Zwerchgiebel müssen einen Abstand von mind. 2,50 m zum Ortsgang einhalten.
Dachgauben: Höhe max. 1,20 m (gemessen jeweils von Oberkante Sparren)	Beschränkung der Höhe auf 1,50 m
---	Dachaufbauten und Zwerchgiebel: Ansatzpunkt First: – mind. 0,60 m unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche (senkrechte Messung).
Ansichtsfläche Einzelgaube: max. 1,50 m ²	Festsetzung aufgehoben
Dachgauben: Summe der Einzelbreiten max. <u>ein Drittel</u> der Trauflänge der Hauptdachflächen	Summe aller Gauben- und Zwerchgiebelbreiten innerhalb einer Hauptdachfläche: – max. <u>50%</u> der Trauflänge der zugehörigen Hauptdachfläche
Begründung:	
Durch die erweiterte Zulässigkeit werden die Möglichkeiten der Wohnraumerweiterung in Dachgeschossen verbessert. Zugleich wird ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung und der Nutzung vorhandener Infrastruktur geleistet.	

Dachdeckung und Farbgebung
frühere Festsetzung
Ziegel- oder Betondachsteine zulässig in den Farben Rot bis Braun
neue Festsetzung
Zusatz: Nicht zulässig sein sollen blaue, gelbe, grüne und violette Dachsteine. In der Dachdeckung und Fassadengestaltung sind reflektierende und glänzende Materialien ausgeschlossen. Dies gilt nicht für untergeordnete Glasdächer und Solaranlagen mit blendfreien Gläsern.
frühere Festsetzung
liegende Dachfenster: Größe max. 1,50 m ²
neue Festsetzung
Festsetzung aufheben
Begründung: Die im Plangebiet bisher unübliche Verwendung glänzender Materialien für die Dacheindeckung und Fassaden würde das bisher relativ harmonische Erscheinungsbild der Ortschaft beeinträchtigen. Zur besseren Belichtung der Dachgeschosse wird die Größenbeschränkung für liegende Dachfenster aufgehoben.

2.4 Fassadengestaltung

Wandflächengestaltung
frühere Festsetzung
nicht zulässig: unterschiedliche Gestaltung der Geschosse in Farbe und Material verputzte Flächen: nur helle Farben zulässig
neue Festsetzung
Festsetzung aufgehoben
Begründung: Der Gestaltungsspielraum soll nicht übermäßig eingeschränkt werden.

2.5 Balkonbrüstungsverkleidung

Balkonbrüstungsverkleidung
derzeitige Festsetzung
nicht zulässig: vollflächige Balkonbrüstungsverkleidungen aus Beton oder Kunststoff
beabsichtigte Festsetzung
Festsetzung aufgehoben
Begründung: Der Gestaltungsspielraum soll nicht übermäßig eingeschränkt werden.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen	
frühere Festsetzung	
Einfriedungen an Straßenbegrenzungslinien: dichtwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Holzlattenzäunen in senkrechter Lattung (max. Höhe: 1,35 m) Unzulässig: – vollflächige Mauern – einfache Maschendrahtzäune – massive Einfriedungen an seittl. Grenzen	
neue Festsetzung	
– Aufhebung Höhenbeschränkung für Hecken – Stützmauern max. 0,50 m (über gewachsenem Gelände)	
Begründung: Durch die Aufhebung der Höhenbeschränkung für Hecken wird eine bessere Durchgrünung erreicht.	

3 Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 2013

Für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 10/6 (rechtsverbindlich seit dem 7.6.1989) war die zum Zeitpunkt des damaligen Satzungsbeschlusses gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 anzuwenden. Im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10/6 wird bestimmt, dass künftig die heute aktuelle BauNVO in der Fassung vom 23.1.1990 (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013) anzuwenden ist. Diese Umstellung dient auch dazu, für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes und den Ergänzungsbereich identische Grundlagen bei der Beurteilung von Vorhaben zu gewährleisten.

Durch die Umstellung auf die BauNVO 2013 ergibt sich u.a. eine geänderte Ermittlung der Grundfläche:

Nach § 19 Abs. 4 der BauNVO 1977 sind auf die Grundfläche nicht mitanzurechnen die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (insbesondere Garagen und Stellplätze).

Die Vorschrift des § 19 Abs. 4 S. 1 der BauNVO 2013 bestimmt demgegenüber diesbezüglich, dass bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die genannten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8.

Die mit der Umstellung verbundene geänderte Berechnung der Grundfläche dient der Begrenzung der Versiegelung, ohne dass sich unzumutbare Einschränkungen für die Grundstückseigentümer ergeben.

Darüber hinaus ändert sich mit der Umstellung auf die aktuelle BauNVO die Berechnung der Geschossfläche:

Nach § 20 Abs. 2 der BauNVO 1977 sind bei der Ermittlung der Geschossfläche auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Nach § 20 Abs. 3 BauNVO 2013 ist demgegenüber die Berechnung der Geschossfläche grundsätzlich auf die Vollgeschosse beschränkt, d.h. Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen sind nicht anzurechnen. Dadurch ergeben sich insbesondere verbesserte Möglichkeiten der Dachgeschoss-Ausnutzung (soweit Nicht-Vollgeschosse) und es wird die Innenentwicklung gestärkt.

C Umweltbelange

1 Artenschutz

Für den Ergänzungsbereich ist im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden (siehe Anhang zu dieser Begründung).⁶

Das Gebiet ist für planungsrelevante Tierarten insbesondere aufgrund seiner Habitat-Ausstattung und seiner geringen Größe von untergeordneter Bedeutung. Die Gefahr des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG besteht nicht.

Zur Vermeidung der (Wieder-)Besiedelung des Ergänzungsbereiches durch verschiedene Vogelarten kann vermieden werden, wenn rechtzeitig (bis Ende Februar 2016) die verbliebenen Gehölze beseitigt und das Schnittgut entfernt wird.

⁶ Umweltinstitut Höxter: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höxter (11/2015)

2 Bestandsbeschreibung

Im Folgenden wird der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes schutzgutbezogen analysiert:

Schutzgut	derzeitiger Umweltzustand
Mensch	Es handelt sich um eine anthropogen vorbelastete Fläche (zuletzt als Weihnachtsbaumkultur genutzt). Das Plangebiet hat keine Naherholungsfunktion.
Tiere und Pflanzen	Es sind keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit vorhanden, ebenso fehlen Vegetationsbestände mit hohem Wert für die Avifauna. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat ergeben, dass im Gebiet keine europäisch geschützten Arten vorkommen.
Naturraum und Landschaft	Unmittelbar südwestlich grenzt ein ehemaliger Hohlweg (Radweg R 1) mit üppigem Baum- und Strauchbewuchs an. Westlich davon beginnt ein Landschaftsschutzgebiet. Vorherrschend sind hier intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Nordwestlich liegt der Friedhof Höxter-Lütmarsen. Nördlich befindet sich eine als Bolzplatz genutzte Grünfläche, östlich und südlich grenzt Bebauung an.
Gewässer/Grundwasser	Das Plangebiet liegt nicht in einem Grundwasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
Boden	Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Der Boden ist nicht versiegelt und aufgrund der extensiven Vornutzung kaum verdichtet.
Luft/Klima	Es handelt sich um einen lufthygienisch wenig belasteten Bereich am Übergang zur freien Landschaft.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Südwestlich grenzt ein historischer Hohlweg an (Radweg R 1). Bodendenkmale und Baudenkmale sind nicht bekannt.
Wechselwirkungen	Negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind ein Mangel an faunistisch und floristisch bedeutsamen Habitaten.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planänderung beschrieben und bewertet.

Auswirkungen auf den Umweltzustand während des Baus der Vorhaben bzw. während der Umsetzung der Planung sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich beschränkt ist.

Schutzgut	Umweltzustand nach Durchführung der Planung
Mensch	Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen bzw. führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch. Die geringfügige Erweiterung der Siedlung führt zu keiner nennenswerten Erhöhung des Verkehrs bzw. verkehrlicher Lärmimmissionen.

Tiere und Pflanzen	Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen. Der Ergänzungsbereich hat aufgrund seiner Größe und der hier vorherrschenden Strukturarmut eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat ergeben, dass keine Gefahr des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG besteht.⁷
Naturraum und Landschaft	Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Naturraum und Landschaft. Der Ergänzungsbereich wird an zwei Seiten von Bebauung begrenzt und erstreckt sich auf eine Fläche von nur etwa 2.000 m² Größe. Nördlich grenzt ein Spiel- und Bolzplatz an, während westlich eine Abschirmung zur freien Landschaft durch Gehölze gegeben ist. Durch Pflanzfestsetzungen eine Durchgrünung der Erweiterungsfläche sichergestellt werden. Landschaftsraumtypische Tier- und Pflanzenarten werden durch die Änderungsplanung nicht erheblich beeinträchtigt.
Boden	Durch Bebauung und Versiegelung kommt es zu einem bereichsweisen Totalverlust natürlicher Bodenfunktionen. Die Auswirkungen werden durch Festsetzung einer GRZ begrenzt.
Gewässer/ Grundwasser	Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Gewässer/Grundwasser. Insbesondere sind keine Oberflächengewässer betroffen.
Luft/Klima	Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft/Klima. Zwar ist das Gebiet als Kaltluftquelle für die angrenzende Siedlung geeignet, jedoch ist die Bedeutung dieser Funktion aufgrund der geringen Größe des Plangebietes zu vernachlässigen.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht mit Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern verbunden.
Wechselwirkungen	Negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

In Bezug auf die einzelnen Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zu erkennen.

⁷ Umweltinstitut Höxter: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höxter, S. 10 (11/2015)

D Auswirkungen der Planung**Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Mit der Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

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 (vgl. Kap. A3.4).

Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Kap. C „Umweltbelange“ dargestellt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt konnten nicht festgestellt werden.

Bodenordnung

Durch die Planung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Haushalts- und Finanzplanung

Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung sind nicht erkennbar.

E 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; dieses gilt entsprechend auch für die Änderung eines Bebauungsplanes.

Im vorliegenden Fall wird zwar ein derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB liegender Teilbereich von 2.000 m² Größe einbezogen, jedoch führt das nicht zu einer Nichtanwendbarkeit der o.g. Vorschrift. Folgende Gründe führen zu dieser Auffassung:

- Grundsätzlich ist es zulässig, auch einzelne Außenbereichsflächen auf der Grundlage der o. g. Vorschrift zu überplanen. Das gilt insbesondere für Flächen, die durch ihre baulich genutzte Umgebung noch hinreichend als Siedlungsfläche geprägt sind. Im vorliegenden Fall grenzt die einbezogene Fläche nordöstlich an das Gelände der Schule Am Heiligenberg, während im Südosten Wohnbebauung in 20 m Entfernung und im Nordwesten in 40 m Entfernung folgt. Südwestlich grenzt der Radweg R 1 den besiedelten Bereich vom Außenbereich ab. Die erforderliche Prägung ist damit noch gegeben.

Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen 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; bei der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10/6 beträgt die Größe des Plangebietes etwa 18.000 m². Die zusätzlich zu den bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grundfläche ist um ein Mehrfaches geringer und bleibt weit unter der genannten Schwelle von 20.000m².
- 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).

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen somit vor.

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 als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Ortsausschuss Höxter-Lütmarsen hat in seiner Sitzung am 24.6.2015 dem Planungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/6, 1. Änderung und Ergänzung empfohlen.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.12.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ortsausschuss Höxter-Lütmarsen hat in seiner Sitzung am 24.6.2015 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 8.10.2015 bis zum 7.11.2015 durchgeführt worden. Äußerungen sind dabei nicht vorgetragen worden.

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 8.10.2015 bis zum 7.11.2015 durchgeführt worden.

Planungsrechtlich relevante Äußerungen sind vom Kreis Höxter vorgetragen worden (Stellungnahme vom 5.11.2015):

- Artenschutzprüfung

Dem vom Kreis Höxter angeführten Erfordernis eine Artenschutzprüfung ist zwischenzeitlich nachgekommen worden.⁸ Im Ergebnis ergab die Prüfung, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

- Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG

Entgegen der Auffassung des Kreises Höxter findet die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG keine Anwendung, denn dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (vgl. Kap. E 1). Daher gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden.

- Vorgaben bezüglich des gesetzlichen Artenschutzes

Der Kreis Höxter fordert, Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG im Rahmen der Eingriffsregelung zu machen und in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen (z.B. Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln).

Die genannten Vorgaben sind im Rahmen der Bebauungsplanung nicht zu berücksichtigen, weil die Eingriffsregelung in diesem Bebauungsplanverfahren nicht anzuwenden ist (siehe vorangegangenen Absatz), und weil bauordnungsrechtliche Regelungen die der Bebauungsplanung nachfolgende Genehmigungsebene betreffen.

⁸ Umweltinstitut Höxter: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 14. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Höxter (11/2015)

Auf die Planzeichnung wird jedoch ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen.

– Konkretisierung naturschutzbezogener Festsetzungen

Der Kreis Höxter empfiehlt die Konkretisierung der naturschutzbezogenen Festsetzungen, durch Festlegung einer Pflanzenartenliste, einem Pflanzschema und durch Vorgaben u. a. für Erhaltung und Nachpflanzung.

Dieser Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10/6 ist festgesetzt, dass je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum (auch Obstbaum) anzupflanzen ist. Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut und es wäre städtebaulich nicht zu rechtfertigen, dass bei Bebauung der verbliebenen unbebauten Grundstücke und der kleine Erweiterungsfläche andere Regelungen hinsichtlich der Bepflanzung (Pflanzenarten, Pflanzschema, Pflege, Nachpflanzung) gelten.

Zudem werden die Festsetzung zu den Pflanzenarten und der Flächenbezug als ausreichend betrachtet, um eine auch den Zielen des Naturschutzes angemessene Bepflanzung zu erreichen.

Für festgesetzte Pflanzbindung bedarf es auch keiner zusätzlichen Erhaltungsbinding. Auch die Festsetzung von Nachpflanzungen für den Fall des Absterbens von Bepflanzung ist nicht notwendig, weil die festgesetzte Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt.

Für die mit Bäumen und Sträuchern bestandene Fläche am südwestlichen Plangebietsrand bedarf es solcher Konkretisierungen ebenfalls nicht, weil diese Fläche mit einer Erhaltungsbinding für die bereits vorhandenen Bäume und Sträucher festgesetzt ist. Im Übrigen ist diese Festsetzung bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Diese wird durch die 1. Änderung und Ergänzung nicht geändert.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 21.1.2016 bis zum 26.2.2016 durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB über die Auslegung unterrichtet.

Planungsrechtlich relevante Äußerungen der Behörden und Nachbargemeinden sind nicht vorgebracht worden.

Aus der Öffentlichkeit sind zwei Äußerungen vorgetragen worden:

- In einem Fall wurde von einer Grundstückseigentümerin angeregt, die Baugrenzen auf ihrem Grundstück Gemarkung Lütmarsen, Flur 11, Flurstück 292, um etwa 3 Meter in südwestliche Richtung zu verschieben, um eine bessere Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.
- Im zweiten Fall wurde von einem Grundstückseigentümer angeregt, die Baugrenzen auf seinem Grundstück Gemarkung Lütmarsen, Flur 11, Flurstück 295, zu erweitern, damit dort ein weiteres (Wohn-)Gebäude errichtet werden kann.

Der Rat der Stadt Höxter ist in seiner Sitzung am 17.3.2016 diesen Anregungen gefolgt und hat die erneute (2.) öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Erneute (2.) öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Höxter hat am 17.3.2016 die erneute (2.) öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dabei ist bestimmt worden, dass Äußerungen und Stellungnahmen auf die geänderten Teile des Bebauungsplanes beschränkt werden.

Während der 2. öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplans vorgetragen worden.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Höxter hat in seiner Sitzung am 23.6.2016 den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Heiner Brockhagen

Heiner Brockhagen
Stadtoberbaurat

G Anhang

- Umweltinstitut Höxter: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur
14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höxter (11/2015)