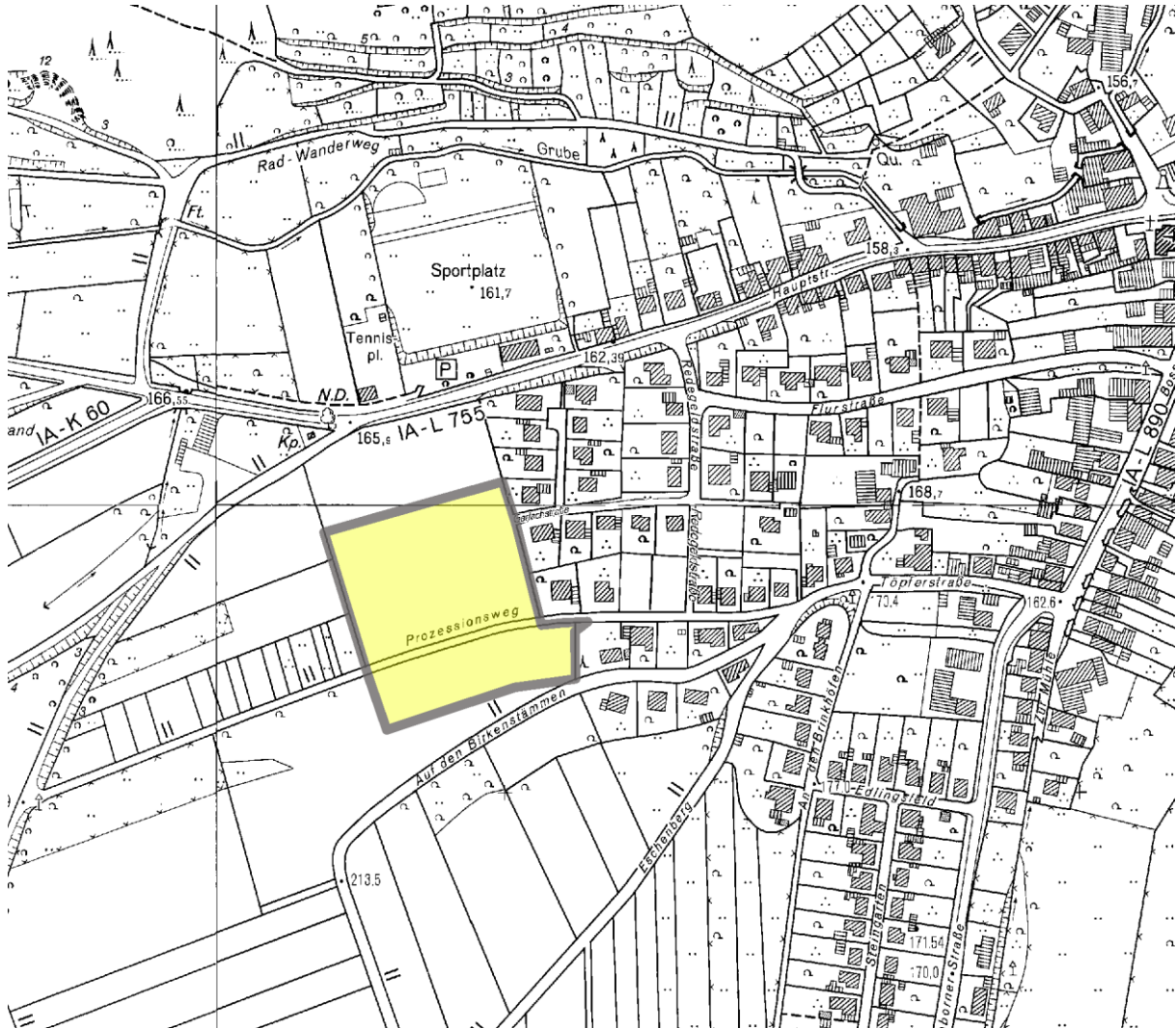


**Bebauungsplan Nr. 12/3 „Auf den Birkenstämmen III“
Wohngebiet in westlicher Verlängerung der Gerlachstraße und des Prozessionsweges
Stadt Höxter – Ortschaft Ovenhausen**

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 22.02.2018 den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplans Nr. 12/3 „Auf den Birkenstämmen III“, Wohngebiet in westlicher Verlängerung der Gerlachstraße und des Prozessionsweges, Stadt Höxter – Ortschaft Ovenhausen, gefasst. Dem Bebauungsplan ist gem. § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie 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 der Ortschaft Ovenhausen besteht Nachfrage nach Wohnraum. In der Vergangenheit wurde der

Wohnraumbedarf vor allem innerhalb der beiden Baugebiete „Auf den Birkenstämmen“ gedeckt. Diese Gebiete sind jedoch nahezu vollständig bebaut. Ferner wurden Baulücken innerhalb des unbeplanten Innenbereichs bzw. im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ovenhausen gefüllt. Zudem wurden zahlreiche Gebäude nach teilweise längerem Leerstand einer Wiedernutzung zugeführt.

Um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken, müssen weitere Wohnbauflächen in Ovenhausen erschlossen werden. Der Bereich am westlichen Ortsrand ist dafür geeignet. Im Flächennutzungsplan der Stadt Höxter ist das Areal als Wohnbaufläche dargestellt.

Da das Gebiet bis auf eine Teilfläche von ca. 150 m² im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch liegt, war die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser Bebauungsplan sieht für das Gebiet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von mehr als 20 Wohnhäusern geschaffen.

III. Berücksichtigung von Umweltbelangen

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

Im Ergebnis zeigt sich, dass keines der Schutzgüter erheblich beeinträchtigt wird. In der Zusammenfassung stellen sich die Auswirkungen wie folgt dar:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Die Neuausweisung des Baugebietes wirkt sich nicht erheblich auf die Erholungsnutzung für den Menschen in diesem Bereich aus. Pflanzbindungen in den Gärten tragen zur Verbesserung der Erholungsnutzung bei.	-
Pflanzen und Tiere	Der Versiegelungsgrad steigt um ca. 7200 m ² . Ökologisch wenig wertvolle Flächen (Acker) werden einer Bebauung mit Grünflächen/ Hausgärten zugeführt. Pflanzbindungen sollen für die Gärten erfolgen. Für die im Plangebiet nachgewiesenen Feldlerchen wird nördlich an den Geltungsbereich grenzend eine Brachfläche angelegt.	-
Boden	Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird der Anteil an versiegelter Fläche erhöht. Entlastungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Anlage von Hausgärten.	-
Wasser	Anfallendes Niederschlagswasser – abgesehen von der Straßenentwässerung – soll durch die Einrichtung geeigneter Anlagen vor Ort versickern.	-
Luft und Klima	Der Versiegelungsgrad im PG steigt um ca. 7200 m ² . Pflanzbindungen in den Gärten tragen zur klimatischen Verbesserung des Raumes bei.	-
Landschaft	Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Wesentlichen eine Ackerfläche zu Wohnbauland. Art und Maß der Bebauung	-

	entsprechen den Nutzungen auf den angrenzenden Wohnbauflächen. Zu erwartende Grünstrukturen in den entstehenden Gärten sorgen für eine Integration der Baukörper in die Landschaft. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ sind daher nicht zu erwarten.	
Kultur und Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.	-
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern verändern sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans kaum, weil die Änderungen gegenüber der vorhandenen Situation nur geringfügig sind.	-
ooo = sehr erheblich oo = erheblich o = weniger erheblich - = nicht erheblich		

IV. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich mehrerer Schallquellen. Die Belastung durch Verkehrs- und Sportlärm von der L 755, dem Fußballplatz und 2 Tennisplätzen waren bereits im Jahr 2003 Gegenstand einer schalltechnischen Untersuchung. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in den aktuellen Bebauungsplan eingeflossen.

Darüber hinaus ist die Nutzung des Festplatzes und des Schafstalls mit Schallimmissionen verbunden, die in einem neuen Gutachten betrachtet wurden. Dabei wurde festgestellt, dass die Nutzung des Festplatzes für das jährliche Schützen- bzw. Zeltfest und die jährlichen Karnevalsveranstaltungen noch wohnverträglich sind. Durch ergänzende organisatorische und betriebliche Maßnahmen (z.B. Ausrichtung der Lautsprecher, moderne Lautsprechertechnik, Regulierung des Parkens) kann sowohl bei den Veranstaltungen auf dem Festplatz, als auch im Schafstall eine Reduzierung der Belastungen erreicht werden. Bei den Veranstaltungen im Schafstall können zusätzliche Auflagen der Stadt Höxter als Eigentümer für eine Minderung des Lärms sorgen.

V. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 06.05. bis zum 03.06.2016 durchgeführt. Äußerungen wurden zu dem Vorentwurf nicht vorgetragen

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 24.08. bis zum 23.09.2016 durchgeführt. In seiner Sitzung am 16.11.2016 beriet der Ausschuss für Planung und Umweltschutz über die eingegangenen Stellungnahmen und fasste folgende Beschlüsse:

Behörde Stellungnahme	Beschluss
Bezirksregierung Detmold Nördlich und südlich angrenzende landwirtschaftliche Flächen einbeziehen (z.B. als Kompensationsflächen)	wurde nicht gefolgt
Kreis Höxter Lärmschutzgutachten zur Beurteilung des Sportlärms und des Freizeitlärms einholen	zum Sportlärm wurde mit dem Bemerkung nicht gefolgt, dass ein solches Gutachten bereits

	2003 erstellt wurde, zum Freizeitlärm wurde ein Gutachten im weiteren Verfahren eingeholt
Landesbetrieb Straßenbau NRW Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrsimmissionen	wurde nicht gefolgt
Landwirtschaftskammer NRW Vorsorgemaßnahmen gegen Abschwemmungen von der südwestlich angrenzenden Ackerfläche	wurde mit dem Bemerkung zur Kenntnis genommen, dass eine angemessene Bewirtschaftung und die beabsichtigte Festsetzung des südlichen Pflanzstreifens das Plangebiet schützt
Die Funktion des Prozessionswegs als landwirtschaftlichen Erschließungsweg erhalten	wurde mit dem Bemerkung zur Kenntnis genommen, dass eine Beschränkung dieser Funktion nicht beabsichtigt ist
Westfalen Weser Netz GmbH Aufnahme der im Plangebiet befindlichen Mittel- und Niederspannungskabel	wurde nicht gefolgt
Stadtentwässerung Höxter GmbH Verzicht auf die Festsetzung einer Leitungstrasse in den hinteren Grundstücksbereichen	wurde nicht gefolgt
Leitungstrasse nicht über bereits bebaute Grundstücke führen	wurde gefolgt

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

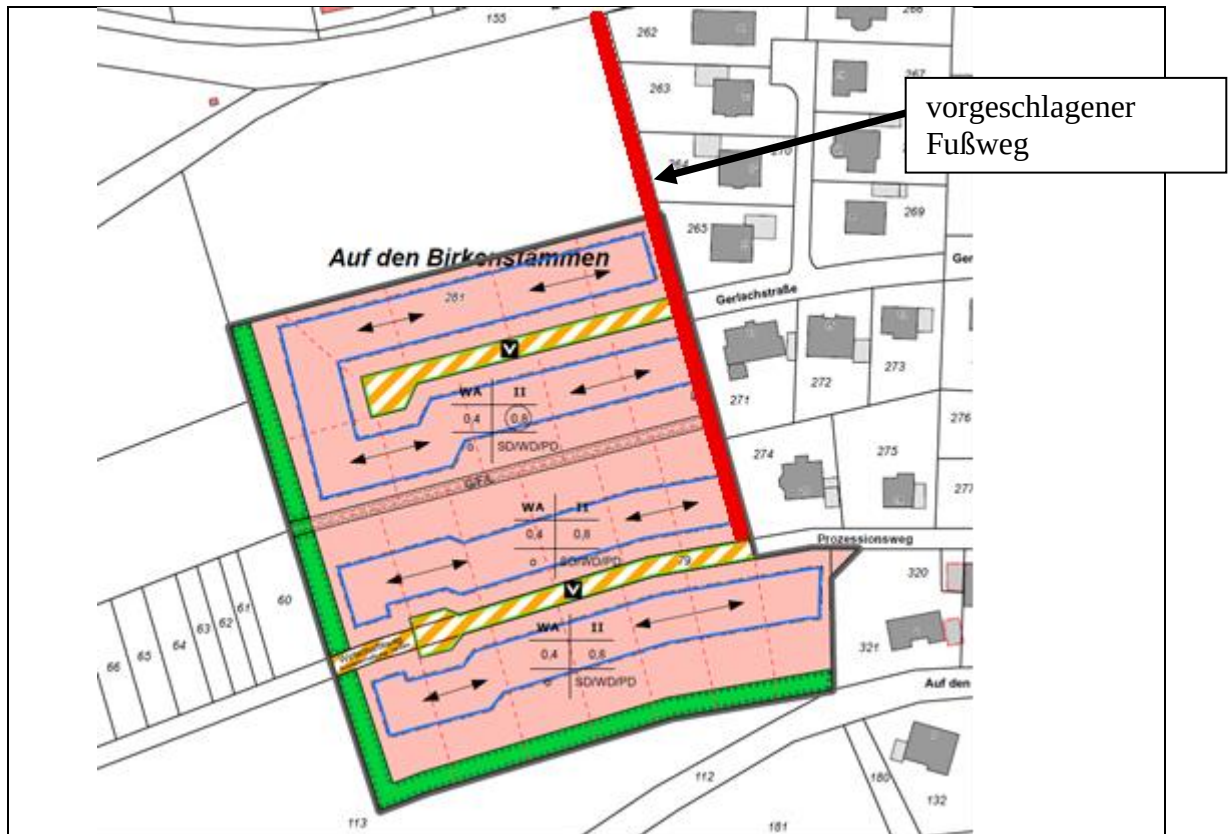
Auf Beschluss des Rates der Stadt Höxter vom 30.11.2016 wurde der Planentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.01. bis 06.02.2017 öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. In seiner Sitzung am 14.12.2017 beriet der Rat der Stadt Höxter über die eingegangenen Stellungnahmen und fasste folgende Beschlüsse:

1. **Bürger 1**
vom 3.2.2017
- Bürger 2**
vom 5.2.2017
- Bürger 3**
vom 3.2.2017
- Bürger 4**
vom 6.2.2017

Festsetzungen zur Traufhöhe

zu 1.: Nach dem Planentwurf soll eine Traufhöhe von bergseitig max. 4,00 m und talseitig max. 6,50 m festgesetzt werden. Diese Festsetzung ist nur im Bereich des verlängerten Prozessionsweges sinnvoll, weil dort eine steile Hanglage vorhanden ist. Demgegenüber ist im Bereich der verlängerten Gerlachstraße eher flaches Gelände vorherrschend. Für diesen Bereich würde die angestrebte Zweigeschossigkeit aufgrund der bergseitigen Traufhöhenfestsetzung praktisch

ausgeschlossen. Entweder - sollte auf eine Traufhöhenfestsetzung vollständig verzichtet werden, - oder die Traufhöhenfestsetzung sollte auf den Bereich des verlängerten Prozessionsweges beschränkt werden, - oder es sollte für das gesamte Plangebiet lediglich die Festsetzung der talseitigen Traufhöhe (und der Firsthöhe) erfolgen. zu 2.: Um zu verhindern, dass städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklungen im Plangebiet heraufbeschworen werden, ist die beabsichtigte Festsetzung einer bergseitigen Traufhöhe von max. 4,00 m für den Bereich des verlängerten Prozessionsweges sinnvoll. Eine unerwünschte Höhenentwicklung kann im tiefer gelegenen und flach geneigten Teil des Plangebietes (verlängerte Gerlachstraße) jedoch nicht eintreten. Hier sollte daher die <u>bergseitige</u> Traufhöhe auf max. 6,00 m festgelegt werden. Damit wäre es möglich, die im Bebauungsplan grundsätzlich zulässigen Häuser des Typs „Stadtvilla“ mit Walmdach zu bauen. zu 3.: Die vorgesehene Traufhöhe von 4,00 m erschwert viele Gestaltungsmöglichkeiten bzw. schließt diese aus (z.B. Stadtvilla mit Walmdach oder zweigeschossige Häuser). Die Traufhöhenbegrenzung ist für den Bereich des verlängerten Prozessionsweges aufgrund der Topographie sinnvoll, nicht jedoch für den flach geneigten Bereich der verlängerten Gerlachstraße. zu 4.: Die beabsichtigte Festsetzung der <u>bergseitigen</u> Traufhöhe von max. 4,00 m steht den derzeit am häufigsten nachgefragten Haustypen (2-geschossige Stadtvilla, 2-geschossiges Gebäude mit Pultdach/Satteldach/Flachdach) entgegen. Die Festsetzung einer <u>bergseitigen</u> Traufhöhe von max. 4,00 m ist nur im Bereich der steilen Hanglage des verlängerten Prozessionsweges sinnvoll, nicht aber für den flach geneigten Bereich der verlängerten Gerlachstraße Um einer unerwünschten Höhenentwicklung entgegenzuwirken, ist die Festlegung einer max. Firsthöhe und eine <u>talseitigen</u> max. Traufhöhe völlig ausreichend.	Wertung der Verwaltung: Die Einwände sind berechtigt. Um dem Planungsziel einer zweigeschossigen Bebauung im gesamten Plangebiet Rechnung zu tragen, sollte neben der Firsthöhe (max. 12,50 m) lediglich eine talseitige Traufhöhe von max. 6,50 m festgesetzt werden.
Beschluss: Dem Vorbringen, auf die Festsetzung einer bergseitigen Traufhöhe zu verzichten, wird gefolgt.	
2. Bürger 5 vom 31.1.2017	
Es sollte an der östlichen Grenze des Plangebietes ein Fußweg angelegt werden, der vom Prozessionsweg in nördlicher Richtung bis zur L 755 führt. Über diesen Weg könnten zentrale Einrichtungen wie Sport- und Tennisplatz und der Festplatz erreicht werden. Die Qualität des nicht motorisierten Verkehrs würde dadurch im Gebiet und im Dorf insgesamt erheblich verbessert; die Attraktivität des Wohngebietes würde steigen.	



Aufgrund der extremen Hanglage meines Grundstückes (Flurstück 274) ist eine Erreichbarkeit desselben teilweise nur von unten (aus nördlicher Richtung) gegeben. Durch den Fußweg und dessen Verknüpfung mit der in Ost-West-Richtung verlaufenden Geh- und Fahrrechtsfläche würde die Erreichbarkeit verbessert.

Wertung der Verwaltung:

Grundsätzlich wird die genannte Fußwegverbindung für sinnvoll erachtet. Allerdings verfügt die Stadt nicht über die dafür erforderlichen Flächen, um die vom Einwender genannten Einrichtungen erreichen zu können. Darüber hinaus besteht keine gesicherte Möglichkeit der Überquerung der L 755.

Die derzeitige Grundstücksbesitzerin hat jedoch zugesagt, einen Geländestreifen am östlichen Plangebietsrand von der Veräußerung an Bauwillige auszunehmen, um so eine Begehrbarkeit zu sichern.

Beschluss:

Dem Vorbringen,
am östlichen Plangebietsrand einen öffentlichen Fußweg festzusetzen,
wird nicht gefolgt.

Die Begehrbarkeit wird jedoch sichergestellt, indem die derzeitige Grundstücksbesitzerin zugesagt hat, einen Geländestreifen am östlichen Plangebietsrand von der Veräußerung an Bauwillige auszunehmen.

3. Bürger 3
vom 3.2.2017

Die beabsichtigte Festsetzung einer Dachneigung von mind. 30° erscheint insbesondere in Bezug auf Pultdächer und Walmdächer als zu hoch.

Wertung der Verwaltung:

Die Auffassung wird nicht geteilt. Beabsichtigt ist die Festsetzung einer Dachneigung zwischen 30° und 45°. Insbesondere bei Walmdächern ist eine Neigung von mind. 30° sinnvoll, um die

erwünschte Nutzbarkeit der Dachgeschosse als Wohnraum zu ermöglichen. Geringere Dachneigungen sind zwar nicht unüblich, jedoch ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass das Plangebiet an einen Bebauungsplan angrenzt, der eine Dachneigung von 38° bis 45° festsetzt (B-Plan 12/2, 2. Änderung). Um ein harmonisches Bild zu gewährleisten, sollen geringere Dachneigungen nur in Ausnahmefällen möglich sein. Das ist dann der Fall, wenn ein Dach geringerer Neigung begrünt wird. In der Regel wird dies für gering geneigte Pultdächer in Anspruch genommen. Insofern trifft die in der Stellungnahme indirekt vertretene Auffassung, Pultdächer müssten eine Mindestneigung von 30° aufweisen, nicht zu.
Beschluss: Der Auffassung, die beabsichtigte Dachneigung von 30° erscheine insbesondere in Bezug auf Pultdächer und Walmdächer als zu hoch, wird nicht gefolgt.
4. Stellungnahme des Kreises Höxter vom 9.2.2017
4.1 Die getrennte Erfassung und Einleitung des Niederschlagswassers in die Grube könnte die wasserrechtlich beste Lösung darstellen. Hinsichtlich der Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen bedarf es einer Versickerung mit Passage über die belebte Bodenzone.
Wertung der Verwaltung: Die Verwaltung hat die verschiedenen Entwässerungsmöglichkeiten mit der Stadtentwässerung Höxter erörtert. Letztendlich hat sich die Einleitung des auf den künftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers in das bestehende Mischwasserkanalsystem östlich des Plangebietes als wirtschaftlich und wasserwirtschaftlich sinnvollste Möglichkeit herauskristallisiert. Der Anschluss der Straßenentwässerung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht vorteilhaft, weil das am stärksten belastete Niederschlagswasser so einer Behandlung zugeführt wird. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll jeweils dort über die belebte Bodenzone versickert werden. Dazu ist jeweils die Anlage eines entsprechenden Versickerungsschachtes auf den Baugrundstücken notwendig. Die Bezirksregierung Detmold hat mit Schreiben vom 04.12.2017 eine Übereinstimmung mit den Vorschriften des Landeswassergesetzes festgestellt und dieser Art der Entwässerung zugestimmt.
Beschluss: Dem Vorbringen des Kreises Höxter, die getrennte Erfassung und Einleitung des Niederschlagswassers in die Grube könne die wasserrechtlich beste Lösung darstellen und die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen bedürfe einer Versickerung mit Passage über die belebte Bodenzone wird nicht gefolgt.
4.2 Westlich des Plangebietes liegt der Festplatz „Dreiort“. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei der an den Festplatz heranrückenden Wohnbebauung durch den zu erwartenden Veranstaltungslärm zu einem nicht akzeptablen Störgrad kommt, der Abwehransprüche begründen kann. Eine Einschränkung der Veranstaltungen bis zur Aufgabe des Festplatzes kann dann nicht ausgeschlossen werden.
Wertung der Verwaltung: Die Lärmsituation ist im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht worden. Immissionsrichtwerte – abendliche Ruhezeit: 50 dB(A), Nacht 40: dB(A) Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse: abendliche Ruhezeit: 60 dB(A); Nacht 50 dB(A)

Im Ergebnis zeigt sich unter den derzeit gegebenen Umständen:

– **Veranstaltungen im Festzelt**

Ergebnis:

Berechnungsergebnis: 69 dB(A) (nordwestliches Plangebiet); 56 dB(A) (südöstliches Plangebiet)

Überschreitung des Richtwertes „abendliche Ruhezeit“ (50 dB[A]) und „Nacht“ (40 dB[A]) im gesamten Plangebiet

Überschreitung des Richtwertes „Nacht, seltene Ereignisse“ (50 dB[A])

Die Verwaltung hat nach Vorliegen der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung die Situation mit den örtlichen Vereinen, die den „Dreiert“ als Veranstaltungsort nutzen sowie mit dem Kreis Höxter als für den Immissionsschutz zuständige Behörde erörtert. Es wurde geprüft, ob ein verträgliches Miteinander gemessen an der tatsächlichen Nutzung des Festplatzes und der heranrückenden Wohnbebauung gewährleistet werden kann.

Da für Lärm, der von Volks- bzw. Traditionsfesten etc. ausgeht, keine normative Festlegung der Zumutbarkeitsgrenze existiert, erfolgt die Gesamtabwägung im vorliegenden Fall anhand einer Einzelfallbetrachtung. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen bzw. Nachteile wird anhand der tatsächlichen Situation vor Ort beurteilt und letztlich eine Entscheidung über die Zumutbarkeit getroffen. Im Rahmen dieser Einzelbetrachtung werden die Empfehlungen der Freizeitlärmrichtlinie als Entscheidungshilfe bzw. Orientierung im Rahmen der Abwägung der widerstreitenden Interessen mit herangezogen. Es wird zugrunde gelegt, dass für eine an den Festplatz heranrückende Bebauung im Wissen um dessen tatsächliche Nutzung eine gesteigerte Duldungspflicht und Akzeptanz einer faktischen Vorbelastung zumutbar ist. Die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme führt bei einem an den Festplatz heranrückenden Wohngebiet dazu, dass die Bewohner höhere Geräusche hinnehmen müssen als Bewohner in einem vergleichbaren Gebiet fernab des Festplatzes.

Für die Beurteilung ist eine Auflistung der in der Vergangenheit durchgeführten Veranstaltungen und deren Dauer erstellt worden. Dabei zeigte sich, dass sich die lärmrelevanten Veranstaltungen auf dem Festplatz auf das jährlich stattfindende Zeltfest von Freitagabend bis Montagnacht (Schützenfest oder Heimatfest), Weiberfassenacht und Karnevalssamstag (Karneval) beschränken. Bei diesen Veranstaltungen handelt es sich jeweils um Traditionsveranstaltungen, die ihrerseits einen hohen Stellenwert in der Region genießen. Es handelt sich um sogenannte „seltene Ereignisse“.

Von den weiteren Veranstaltungen auf dem Festplatz gehen keine Immissionen aus, die nach Art, Ausmaß und Dauer erhebliche Nachteile für die heranrückende Wohnbebauung erzeugen und sie wurden deshalb nicht vertieft betrachtet. Die tatsächliche Anzahl der seltenen Ereignisse bleibt somit weit hinter der nach Freizeitlärmrichtlinie tolerierbaren Empfehlung zurück.

Weiterhin empfiehlt die Richtlinie Immissionsrichtwerte für die abendliche Ruhezeit von 60 dB(A) und für die Nacht von 50 dB(A). Aufgrund einer lärmtechnischen Berechnung, die allerdings nicht die neue Bebauung berücksichtigte, sondern unter der Annahme der freien Schallausbreitung berechnet wurde, sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die abendliche Ruhezeit im nordwestlichen Teil des Plangebietes, der Immissionsrichtwerte für die Nacht im gesamten Plangebiet um mehr als 10 dB(A) prognostiziert worden. Die für seltene Ereignisse empfohlenen Immissionsrichtwerte werden somit an fünf Nächten im Jahr außerhalb von Gebäuden deutlich überschritten, bleiben aber unterhalb des zulässigen Maximalpegels. Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl an seltenen Ereignissen mit entsprechend großen zeitlichen Abständen wird die Zumutbarkeitsschwelle nicht überschritten. Im Rahmen des Gutachtens ist untersucht worden, ob durch baulichen Lärmschutz an der Quelle Verbesserungen erzielt werden können. Es ist jedoch festzustellen, dass selbst eine Lärmschutzwand von beträchtlicher Höhe keine signifikante Verminderung der Lärmimmissionen für das Plangebiet bewirkt.

Zudem ist während des Nachtzeitraums üblicherweise lediglich von schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren der Gebäude auszugehen, so dass der gebotene Schutz gegeben ist, wenn die Innenpegel in Wohnräumen in Höhe von 40 dB(A) und in Schlafräumen in Höhe von 30 dB(A)

nicht deutlich überschritten werden. Die Einhaltung der maßgeblichen Innenpegel kann über die architektonische Selbsthilfe gelöst werden, indem z.B. eine intelligente Grundrissstruktur oder Außenwandanordnung gewählt wird und die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die Bebauung in „zweiter“ Reihe wird ohnehin eine Abschirmung durch die davor liegenden Gebäude erfahren und je nach Anordnung dazu beitragen, die empfohlenen Außenpegel bereits einzuhalten.

Die Ergebnisse des Gutachtens und die ggf. zu treffenden Maßnahmen sind mit den Vertreterinnen und Vertretern der Ovenhausener Vereine erörtert worden. Dabei bestand innerhalb der Ortschaft Konsens, dass ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Festplatznutzung gewährleistet werden soll. Aus folgenden Gründen wird nach Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde die festgestellte Überschreitung der Richtwerte durch das Schützenfest und die Karnevalsveranstaltungen für noch wohnverträglich gehalten:

- Die Anzahl der nach der Freizeitlärmrichtlinie empfohlenen seltenen Ereignisse mit erhöhten Lärmemissionen darf 18 Tage eines Kalenderjahres nicht überschreiten; gleichzeitig dürfen diese Ereignisse nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden durchgeführt werden.

Im Falle des Festplatzes „Dreiert“ sind die lärmrelevanten seltenen Ereignisse auf das Schützenfest (Sa. bis Mo., alle 2 Jahre) und den Karneval (Do., Sa., So., jährlich) beschränkt. Das Schützenfest klingt in der Nacht von Montag auf Dienstag aus und ist zumeist um Mitternacht mehr oder weniger beendet. In den Jahren, in denen kein Schützenfest stattfindet, wird jeweils ein anderes Zeltfest ausgerichtet, das sich über zwei bis drei Tage erstreckt und hinsichtlich der Nachtzeiten dem Schützenfest gleichzusetzen ist.

Daraus ergeben sich im Maximum 5 Nächte, an denen die Veranstaltungen bis nach Mitternacht andauern. Das ist nur ein Bruchteil der nach der Freizeitlärmrichtlinie vertretbaren seltenen Ereignisse (max. 18 pro Jahr). Begünstigend wirkt sich ebenfalls aus, dass Karneval und Schützenfest bzw. sonstiges Zeltfest in großem zeitlichem Abstand zueinander stattfinden (ca. 5 Monate).

Zu berücksichtigen ist schließlich auch, dass nur an den Schützenfesten oder diese ersetzenden Zeltfeste an drei unmittelbar aufeinanderfolgenden Tagen über 22 Uhr hinaus gefeiert wird, während die beiden Nachtveranstaltungen des Karnevals durch einen veranstaltungsfreien Tag unterbrochen werden.

- Eine Minderung der Schallimmissionen soll durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen ausgeschöpft werden, z.B. durch die Lage und Ausrichtung der Lautsprechertechnik vom Wohngebiet abgewandt. Dadurch können die auf das Wohngebiet einwirkenden Schallimmissionen reduziert werden.
- Weitere organisatorische Maßnahmen zur Lärminderung bzw. -vermeidung bestehen in einer Regulierung des Parkens (kein Parken auf dem Festplatz).

Klarstellend ist anzumerken, dass über die vorgenannten Feste hinaus keine weiteren Veranstaltungen ähnlicher Art auf dem Festplatz stattfinden können. Es besteht im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme Konsens vor Ort, dass eine Ausdehnung der Zeltfeste zu einem Ungleichgewicht und damit zu nicht mehr zumutbaren Belastung des Wohngebietes führen würde.

Ergebnis:

Das betreffende Grundstück ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit einer gegenseitigen Rücksichtnahmeverpflichtung belegt. Einerseits wird die Festplatznutzung eingeschränkt im Hinblick auf die Anzahl der Zeltfeste, andererseits gibt es eine Verpflichtung der Bewohner des Baugebietes die vorhandenen Traditionsfeste zu dulden. Auf diese Weise wird den Interessen der Allgemeinheit aber auch dem Schutzbedürfnis der Nachbarschaft Rechnung getragen.

– **Veranstaltungen im Schafstall**

Ergebnis:

Berechnungsergebnis: 55 dB(A) (nordwestliches Plangebiet); 46 dB(A) (südöstliches Plangebiet)

Überschreitung des Richtwertes „abendliche Ruhezeit“ (50 dB[A]) im nordwestlichen Teil des Plangebietes

Überschreitung des Richtwertes „Nacht“ (40 dB[A]) im gesamten Plangebiet

Im Schafstall finden gelegentlich kulturelle Veranstaltungen und Vereinsversammlungen statt. Darüber hinaus werden hier die Nikolausfeier und – in unregelmäßigen Abständen – öffentliche Fernsehübertragungen von Sportereignissen ausgerichtet (public viewing). Eigentümerin des Schafstalls ist die Stadt Höxter, die das Gebäude an den Heimat- und Schützenverein Ovenhausen e.V. vermietet hat.

Die vorgenannten Veranstaltungen können nicht den Emissions-Bonus der o.g. „seltenen Ereignisse“ und Traditionsveranstaltungen für sich in Anspruch nehmen, sondern für sie gelten schärfere Immissionsrichtwerte. Ausnahmen werden fallweise für die öffentliche Fernsehübertragung von Sportereignissen durch eine Bundesverordnung ermöglicht (zuletzt für die Fußball-EM 2016 der Männer).

Was die anderen Veranstaltungen im Schafstall angeht, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für die abendliche Ruhezeit in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes nicht eingehalten; der Richtwert für die Nacht wird im gesamten Plangebiet überschritten.

Der Immissionskonflikt erscheint durch organisatorische Maßnahmen zur Lärminderung lösbar. So kann auch hier mit moderner Lautsprechertechnik eine Reduzierung der nach außen dringenden Lärmimmissionen erzielt werden.

Darüber hinaus kann der durch die Außentür dringende Lärm, die insbesondere durch Besucherverkehr erfahrungsgemäß immer wieder geöffnet wird, reduziert werden, indem eine Art „Lärmfang“ (analog zu „Windfang“) installiert wird.

Schließlich kann durch entsprechende Auflagen sichergestellt werden, dass der nach außen dringende Lärm ein vertretbares Maß nicht überschreitet. Ggf. ist das durch Messungen des Veranstalters nachzuweisen. Schon nach der vertraglichen Vereinbarung v. 12./16.1.2004 zwischen der Stadt Höxter und dem Heimat- und Schützenverein Ovenhausen e.V. ist der Verein verpflichtet, unzumutbare Störungen des Wohnumfeldes durch Lärmimmissionen zu unterlassen. Zudem gilt natürlich auch hier, dass die Gebäude in zweiter Reihe bereits eine ausreichende Abschirmung durch die Gebäude in erster Reihe erfahren und durch passive Lärmschutzmaßnahmen, z.B. intelligente Grundrissgestaltung die maßgeblichen Innenraumpegel eingehalten werden können. Zudem findet nur eine Veranstaltung im Schafstall innerhalb der Nachtzeit statt, nämlich das Osterfeuer.

– **Abfahrt vom Parkplatz**

Ergebnis:

Berechnungsergebnis: 46 dB(A) (nordwestliches Plangebiet); < 35 dB(A) (südöstliches Plangebiet)

Überschreitung des Richtwertes „Nacht“ (40 dB[A]) im nordwestlichen Teil des Plangebietes

Der Gutachter geht davon aus, dass zu den Veranstaltungen im Schafstall ein erheblicher Teil der Gäste mit dem Kraftfahrzeug anreist. Nach Erörterung auch dieses Umstandes mit den örtlichen Vereinen ist festzustellen, dass diese Annahme nicht gerechtfertigt ist. Vielmehr handelt es sich bei den Veranstaltungen im Schafstall weit überwiegend um solche mit lokalem Charakter. Die Gäste kommen zumeist entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad; nur vereinzelt werden Kraftfahrzeuge benutzt.

Auch hier können ggf. durch organisatorische Maßnahmen weitere Lärminderungen erreicht

werden, indem etwa der Parkplatz am Sportplatz (ca. 40 Stellplätze) genutzt wird. Schließlich gilt auch für den von Kraftfahrzeugverkehr im Zusammenhang mit Veranstaltungen im Schafstall die zuvor genannte Regelung der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Höxter und dem Heimat- und Schützenverein Ovenhausen e.V. Zur Klarheit wird auf die Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Hinweis aufgebracht, der das Plangebiet als mit Lärmimmissionen des Festplatzes (seltene Ereignisse) vorbelastet kennzeichnet.
Beschluss: Der Hinweis auf den Konflikt zwischen Veranstaltungslärm und Wohnbebauung wird zur Kenntnis genommen mit dem Bemerken, dass zur Konfliktvermeidung organisatorische Maßnahmen in Bezug auf die Veranstaltungen getroffen werden.
5. Kreispolizeibehörde vom 26.1.2017
Ein Erfordernis, die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen, ist nicht ersichtlich. Eine verkehrsrechtliche Anordnung zur Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches erfordert die Berücksichtigung verkehrs-(?) und baulicher Vorgaben bei der Gestaltung des Straßenraumes. Damit gehen z.B. Beschränkungen des Parkraums einher. Dieser Umstand ist den künftigen Bewohnern häufig nicht bewusst und letztlich auch nicht immer gewünscht. Zur Vermeidung späterer Irritationen sollte dieser Aspekt bei der weiteren Überplanung berücksichtigt werden.
Wertung der Verwaltung: Verkehrsberuhigte Bereiche dienen neben der Verkehrsabwicklung u.a. auch dem Aufenthalt, dem Spiel und der Kommunikation. Inwieweit damit besondere bauliche Maßnahmen verbunden sind, wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die jeweilige Verkehrsfläche festgelegt. Schon die Anlage einer Mischverkehrsfläche – ohne Trennung des Straßenraumes in Gehweg und Fahrbahn – rechtfertigt die Festsetzung einer <u>verkehrsberuhigten</u> Verkehrsfläche. Im vorliegenden Fall wird – auch aus Kostengründen – die Anlage einer Mischverkehrsfläche angestrebt. In der Begründung zum Bebauungsplan werden ergänzende Ausführungen gemacht.
Beschluss: Der Äußerung, auf die Festsetzung verkehrsberuhigter Verkehrsflächen zu verzichten, wird nicht gefolgt.
6. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2017
Damit der Prozessionsweg zur Erschließung der Feldflur südwestlich von Ovenhausen von landwirtschaftlichem Verkehr weiterhin genutzt werden kann, ist bei der Ausbauplanung die erforderliche Fahrbahnbreite einzuhalten.
Wertung der Verwaltung: Im Bebauungsplan erfolgt keine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Gehweg, Fahrbahn usw. Hier wird lediglich die für die verkehrliche Erschließung erforderliche Gesamtbreite festgesetzt. Im Bereich der Straße „Prozessionsweg“ beträgt die festzusetzende Breite 6,00 m. Damit ist die Berücksichtigung der Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs im Rahmen der späteren Ausbauplanung gewährleistet. ^^

Beschluss: Der Äußerung, bei der Ausbauplanung für die Straße „Prozessionsweg“ die für den landwirtschaftlichen Verkehr erforderliche Fahrbahnbreite zu erhalten, wird zur Kenntnis genommen, mit dem Bemerkten, dass die festzusetzende Breite der öffentlichen Verkehrsfläche im Verlauf der Straße „Prozessionsweg“ ausreichend bemessen ist, um die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs im Rahmen der späteren Ausbauplanung zu gewährleisten.
7. Westfalen Weser Netz GmbH vom 16.1.2017 und vom 14.9.2016
Die im Plangebiet befindlichen Mittel- und Niederspannungskabel sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
Wertung der Verwaltung: Die genannten Kabel liegen innerhalb der festzusetzenden Verkehrsfläche der Straße „Prozessionsweg“ und innerhalb der Pflanzfläche am westlichen Plangebietsrand. Auch wenn die Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nicht auf Hauptleitungen beschränkt ist, rechtfertigt nicht jede vorhandene oder geplante Ver- oder Entsorgungsleitung die Festsetzung einer Leitungstrasse. Die Leitungsführung kann nur dann festgesetzt werden, wenn städtebauliche Gründe hierfür vorliegen, etwa weil sich der Leitungsverlauf auf Art oder Umfang der Bodennutzung auswirken. Das ist hier nicht der Fall.
Beschluss: Dem Vorbringen, die im Plangebiet befindlichen Mittel- und Niederspannungskabel in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

3. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der Änderungen wurde der Planentwurf auf Beschluss des Rates der Stadt Höxter vom 14.12.2017 erneut öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Die Auslegung dauerte vom 04.01. bis zum 19.01.2018. Stellungnahmen waren nur zu den Änderungen des Planentwurfs zulässig. In seiner Sitzung am 22.02.2018 beriet der Rat über die eingegangenen Stellungnahmen und fasste folgende Beschlüsse:

1. Bürger 1 vom 19.01.2018
Festsetzungen zur Dachneigung In der aktuellen Auslage des Bebauungsplanes ist in der Begründung unter 4.1 Dachform und Dachneigung“ festgelegt, dass die Dachneigung zwischen 30 Grad und 45 Grad betragen darf. Hierdurch wäre es potenziellen Interessenten nicht möglich, Häuser des Typs „Stadtvilla“ zu bauen, da neigungsbedingt optisch wenig attraktive „Turmbauten“ entstünden. Daher rege ich an, im Bebauungsplan eine Dachneigung von 20 bis 45 Grad zuzulassen. Das Dorfbild wäre hierdurch nicht geschädigt und eine grundsätzlich vorgesehene Bauform ermöglicht.

Wertung der Verwaltung: Anders als vom Bürger 1 vorgetragen, erlaubt der Bebauungsplan nicht nur Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45°, sondern – als Ausnahme – auch geringer geneigte Dächer und sogar Flachdächer. Voraussetzung ist lediglich, dass diese Dächer begrünt werden. Damit soll einerseits ein harmonisches Bild gewährleistet werden, denn der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12/3 grenzt an einen Bebauungsplan, der für Dächer eine Neigung von 38° bis 45° festsetzt; andererseits sollen aber auch moderne Dachformen und die damit verbundenen Neigungen ermöglicht werden.
Beschluss: Das Vorbringen, auch Dachneigungen von weniger als 30° zuzulassen, wird zur Kenntnis genommen mit dem Bemerkung, dass Dachneigungen unter 30° als Ausnahme möglich sind.
2. Stellungnahme des Kreises Höxter vom 22.01.2018
2.1 Die zu errichtenden Versickerungsanlagen müssen dem DWA Arbeitsblatt A 138 entsprechen und die vorhandenen versickerungsfähigen Schichten erschließen. Laut geologischem Gutachten liegen diese Schichten in Tiefen bis zu 4,65 m unter Geländeoberkante. Die Tiefe ist für jedes Einzelgrundstück zu ermitteln.
Wertung der Verwaltung: Der Bebauungsplanentwurf enthält bereits als Textliche Festsetzung Nr. 6 den Bezug zu dem genannten Arbeitsblatt. Dass bei der Anlage der Versickerungsschächte die versickerungsfähigen Bodenschichten erschlossen werden müssen, ist Voraussetzung für eine dem Bebauungsplan entsprechende ordnungsgemäße Versickerung und bedarf keiner ausdrücklichen Festsetzung.
Beschluss: Das Vorbringen, die zu errichtenden Versickerungsanlagen seien an den Vorgaben des DWA Arbeitsblatts A 138 auszurichten und müssten die versickerungsfähigen Schichten erschließen wird zur Kenntnis genommen mit dem Bemerkung, dass diesem Ansinnen durch die Textliche Festsetzung Nr. 6 bereits entsprochen wurde. Die Planzeichnung wird um den Hinweis ergänzt, dass das DWA Arbeitsblatt A 138 bei der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme bereitliegt.

2.2	Es wird angeregt, auf erhöhte Investitionskosten zur Beseitigung des Niederschlagswassers hinzuweisen.
	Wertung der Verwaltung: Unterschiedliche Standorte für Wohngebiete unterscheiden sich in der Regel auf verschiedenen Ebenen voneinander. So sind in manchen Gebieten Aufwand und Kosten für die verkehrliche Erschließung gering, während er in anderen Gebieten, z.B. aufgrund topographischer Besonderheiten, höher ausfallen. Kostenunterschiede können sich auch aus geologischen Besonderheiten ergeben, die z.B. eine besondere Gründung von Gebäuden erfordert. Darüber hinaus gibt es Fälle, wo der naturschutzrechtlich gebotene Ausgleich höhere Kosten verursacht, während er in anderen Gebieten gar nicht erforderlich wird. Dass im vorliegenden Fall die Investitionskosten für die Beseitigung des Niederschlagswassers höher sein mögen als in anderen Gebieten, ist nicht ausgeschlossen. Es soll allerdings auch nicht der falsche Eindruck erweckt werden, dass diese Kosten rahmensprengend sind. Eine transparente Kostenermittlung erfolgt in der Regel im Zuge der konkreten Vorhabenplanung für die jeweiligen Gebäude. Auf eine Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan sollte daher verzichtet werden.
	Beschluss: Der Empfehlung, auf erhöhte Investitionskosten zur Beseitigung des Niederschlagswassers hinzuweisen, wird nicht gefolgt.
2.3	Es wird empfohlen, die Vorbelastung des Wohngebietes durch Schallauswirkungen in Folge von Veranstaltungen im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Diese Kennzeichnung ist aus Gründen der notwendigen Transparenz der zu erwartenden Schallimmissionen unbedingt zu empfehlen.
	Wertung der Verwaltung: Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält bereits einen entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung.
	Beschluss: Das Vorbringen, die Vorbelastung des Wohngebietes mit Lärm durch Veranstaltungen auf dem Festplatz und im Schafstall im Bebauungsplan zu kennzeichnen, wird zur Kenntnis genommen mit dem Bemerkung, dass dies bereits durch einen entsprechenden textlichen Hinweis auf der Planzeichnung erfolgt ist.
2.4	Es wird empfohlen, die Verträge mit dem Organisator / Betreiber der Festlichkeiten zu prüfen und Schallschutzmaßnahmen zu sichern (z.B. durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung). Da sich der Festplatz samt Schafstall sowie die Sportanlagen im Eigentum der planenden Kommune befinden, dürfte eine Regelung außerhalb des Plangebietes möglich sein. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die außerhalb des Plangebietes liegenden Nutzungen, insbesondere die Sportanlage und der Festplatz in der in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebenen Nutzungsintensität „eingefroren“ werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Nutzungen sind durch die herangerückte Wohnbebauung ausgeschöpft.

Wertung der Verwaltung:

Die Verwaltung hat die Situation auf dem Festplatzgelände im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan 12/3 mehrfach mit den Vertretern der Vereine der Ortschaft Ovenhausen erörtert. Es wurde ein Konsens erzielt, dass die Anzahl der lärmrelevanten Veranstaltungen und deren Lautstärke das für die Wohnbebauung zumutbare Maß nicht überschreiten darf. Das bedeutet, dass die Anzahl der lärmrelevanten Veranstaltungen das festgestellte Maß, wie es auch in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben ist, nicht überschreiten darf. Dies wird ggf. vertraglich zwischen der Stadt und dem Nutzer des Festplatzgeländes bzw. des Schafstalls geregelt.

Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass z.B. im Schafstall Zusammenkünfte (z.B. Vereinssitzungen) stattfinden, die mit keinen nennenswerten Lärmbelästigungen für das Wohngebiet verbunden sind. „Festgeschrieben“ wurden die Veranstaltungen, die aufgrund der Lärmimmissionen problematisch sind.

Hinsichtlich der Sportanlagen ist auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens von 2003 festgestellt worden, dass die seinerzeitige Nutzungsintensität der Sportplatznutzung einen Abstand der Wohnbebauung von ca. 60 m zur Straße erfordert. Dieser Abstand ist mit der vorliegenden Bebauungsplanung eingehalten worden. Zu erwähnen ist dabei, dass die Nutzungsintensität des Sportgeländes gegenüber dem Jahr 2003 erheblich zurückgegangen ist, sodass es nicht ausgeschlossen erscheint, dass (sofern erforderlich oder gewünscht), auch wieder mehr oder lärmintensivere Sportveranstaltungen stattfinden können als es derzeit der Fall ist.

Beschluss:

Die Empfehlung,

die Verträge mit dem Organisator / Betreiber der Festlichkeiten zu prüfen und Schallschutzmaßnahmen ggf. durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern,

wird zur Kenntnis genommen mit dem Bemerkten,

dass dies nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes betrifft und vertragliche Regelungen, sofern zum Schutz des Wohngebietes geboten, geändert bzw. getroffen werden.

- 2.5 Es ist rechtskonform sicherzustellen, dass alle im Umweltbericht dargelegten Kompensationserfordernisse auch umgesetzt werden. Dazu gehört auch, dass wegen des Meideverhaltens der Feldlerche für die Lerchenfenster ein Mindestabstand von 50 m zu Wohnbebauung, Gehölen, Wegen, Straßen und Fahrgassen einzuhalten ist.

Wertung der Verwaltung:

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan rechtskonform gewährleistet. Die Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes für den Verlust von Lebensraum für die Feldlerche wird ergänzend durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist von der Anlage der Lerchenfenster nördlich des Plangebietes Abstand genommen worden. Aufgrund der räumlichen Situation verspricht die Anlage einer Brache als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für die Feldlerche einen größeren Erfolg. Dementsprechend soll nördlich des Plangebietes, an der westlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Ovenhausen, Flur 12, Flurstück 281, eine Brachfläche entwickelt werden.

Diese Maßnahme wird mit der Eigentümerin, der katholischen Kirchengemeinde Ovenhausen, in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die entsprechende Textliche Festsetzung Nr. 7.2 ist anzupassen.

Aufgrund der Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde (siehe Stellungnahme vom 07.02.2018) und der betroffenen Eigentümerin ist eine hinreichende Beteiligung der Betroffenen erfolgt. Eine darüber hinausgehende erneute Beteiligung von Behörden und der Öffentlichkeit ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Hinweis,
rechtskonform sicherzustellen, dass die im Umweltbericht dargelegten
Kompensationserfordernisse auch umgesetzt werden,
wird zur Kenntnis genommen mit dem Bemerken,
dass dies durch Festsetzungen und ergänzende vertragliche Regelung gewährleistet ist.

Die Textliche Festsetzung Nr. 7.2 erhält folgende Fassung:

„Auf dem Grundstück Gemarkung Ovenhausen, Flur 12, Flurstück 281, ist nördlich des
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für die
Feldlerche eine Brachfläche in einer Größe von mind. 2.000 m² anzulegen. Einzelheiten sind in
einem städtebaulichen Vertrag geregelt.“

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

4. Satzungsbeschluss

Anschließend beschloss der Rat der Stadt Höxter in seiner Sitzung am 22.02.2018 den Bebauungsplan mit diesen Modifikationen als Satzung.

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

In der Ortschaft Ovenhausen besteht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Grundsätzlich ist der Nutzung von Baulücken in Siedlungsgebieten Vorrang vor der Erschließung neuer Wohnbaugebiete einzuräumen. In Ovenhausen sind aber keine Grundstücke verfügbar, um insbesondere jungen Familien einen attraktiven Bauplatz zu bieten. Gerade Ortschaften in ländlichen Regionen verzeichnen jedoch ständig sinkende Einwohnerzahlen. Um eine lebendige Ortschaft mit einer bunten Altersstruktur zu sichern, sind ansprechende Neubaugebiete eine wichtige Komponente.

Höxter, den 17. April 2018

STADT HÖXTER

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez.

Claudia Koch
Baudezernentin