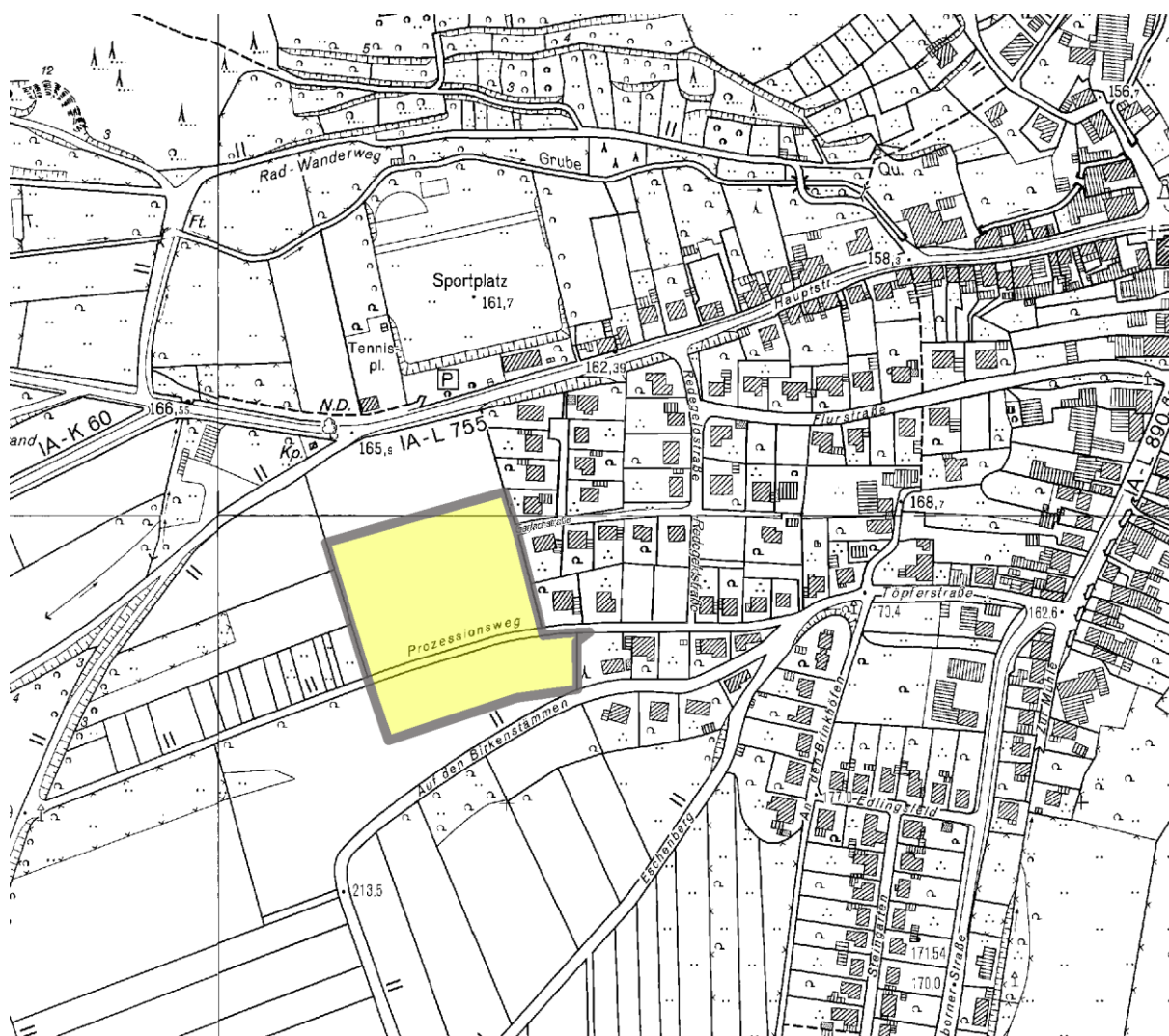


STADT HÖXTER

Begründung

Bebauungsplan Nr. 12/3 „Auf den Birkenstämmen III“ Wohngebiet in westlicher Verlängerung der Gerlachstraße und des Prozessionsweges

Stadt Höxter – Ortschaft Ovenhausen



Verfahrensstand

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB v. 22.2.2018

Inhalt

A	Planungsgegenstand	2
1	Anlass der Planaufstellung	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage, Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Städtebauliche Situation	2
2.3	Geltendes Planungsrecht	3
2.4	Immissionsschutz	4
2.5	Planungsbindungen	9
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4	Verkehrliche Erschließung und Verkehrsflächen	10
3.5	Stellplätze und Garagen; Nebenanlagen	11
3.6	Naturschutzbezogene Festsetzungen	12
3.7	Versickerung des Niederschlagswassers	13
3.8	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
4.1	Dachform und Dachneigung; Materialien	14
4.2	Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)	14
4.3	Dachaufbauten und Zwerchgiebel; Dachgestaltung	14
4.4	Einfriedungen	14
B	Umweltbericht	14
C	Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
D	Planverfahren	18
E	Rechtsgrundlagen	24

A Planungsgegenstand

1 Anlass der Planaufstellung

In der Ortschaft Ovenhausen besteht Nachfrage nach Wohnraum. In der Vergangenheit wurde der Wohnraumbedarf vor allem innerhalb der beiden Baugebiete „Auf den Birkenstämmen“ gedeckt.¹ 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, ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser Bebauungsplan setzt für das Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von mehr als 20 Wohnhäusern geschaffen.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Ovenhausen südlich der Landesstraße L 755, Hauptstraße.

Zum räumlichen Geltungsbereich gehören die nachstehenden Grundstücke:

Gemarkung: Ovenhausen

Flur: 12

Flurstücke: 113 (teilweise), 79 (teilweise),
281 (teilweise) und 321 (teilweise).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha

2.2 Städtebauliche Situation

Nutzung und Bebauung

Der Geltungsbereich ist unbebaut, er wird überwiegend als Intensivacker genutzt (1,7 ha). Im südlichen Bereich verläuft der Prozessionsweg, ein Wirtschaftsweg (0,08 ha).

Verkehrliche Erschließung

Die fahrverkehrliche Anbindung des nördlichen Geltungsbereichs an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Gerlachstraße und die Redegeldstraße zur L 755; die des südlichen Geltungsbereichs über den Prozessionsweg und die Töpferstraße zur L 890. Die Feinerschließung des Gebietes erfolgt über Stichstraßen.

¹ B-Plan Nr. 12/1 – rechtsverbindlich seit dem 01.06.2000 und
B-Plan Nr. 12/2 – rechtsverbindlich seit dem 16.03.1995

Zur Erschließung des nördlichen Geltungsbereiches soll die Gerlachstraße in westliche Richtung verlängert und das südliche Teilgebiet unter Nutzung des vorhandenen Prozessionsweges erschlossen werden.

Landschaftsschutzgebiet

Die Bezirksregierung Detmold hat den Geltungsbereich aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert. Die entsprechende Verordnung ist am 31.01.2017 in Kraft getreten.²

Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) des Geltungsbereichs erfolgt durch Ausbau des bestehenden Kanalnetzes.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird dem Mischwasserkanalsystem zugeführt werden. Die Bezirksregierung Detmold hat dieser Konzeption zugestimmt.³ Sie hat dabei darauf verwiesen, dass der Anschluss der Straßenentwässerung aus wasserwirtschaftlicher Sicht vorteilhaft sei, weil das Niederschlagswasser einer Behandlung zugeführt werde.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dortselbst zu versickern.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und Strom sowie die Verbindung mit den Telekommunikationsnetzen sind durch die Anbindung an die vorhandenen Netze gewährleistet.

Denkmalschutz / Archäologie

Im Geltungsbereich sind Baudenkmale nicht vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet befindet sich zum größten Teil im Besitz der katholischen Kirche. Der im Gebiet liegende Teil des Prozessionsweges ist Eigentum der Stadt Höxter. Das Flurstück südlich des Prozessionsweges ist in Privatbesitz.

Altlasten

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

2.3 Geltendes Planungsrecht

Der B-Plan 12/3 überplant eine weit überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegene Fläche.

Lediglich eine Teilfläche von etwa 150 m² am Prozessionsweg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12/2. Die dort festgesetzte Verkehrsfläche hatte zum Ziel, eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge zu schaffen; bisher ist diese Fläche nicht entsprechend hergerichtet worden. Die Wendemöglichkeit wird nun entbehrlich, weil im Bebauungsplan 12/3 eine Wendemöglichkeit am westlichen Ende des Prozessionswegs vorgesehen ist. Die

² Bezirksregierung Detmold: 93. Ordnungsbehördliche Verordnung v. 20.01.2017 zur teilweisen Aufhebung der Verordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen im Kreis Höxter v. 06.04.1965 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Detmold, Nr. 5, 30.01.2017, S. 22-23)

³ Schreiben der Bezirksregierung Detmold v. 04.12.2017 an die Stadtentwässerung Höxter

genannte Teilfläche wird daher als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.4 Immissionsschutz

Das Gebiet liegt im Einflussbereich mehrerer Schallquellen:

Sport- und Verkehrslärm

Nördlich verläuft die Landesstraße 755, an die sich in dieselbe Richtung der Sportplatz (Fußballfeld) und zwei Tennisplätze der Ortschaft anschließen.

Die Lärmimmissionen dieser beiden Schallquellen sind bereits im Jahr 2003 schalltechnisch untersucht worden.⁴ (Siehe auch im Anhang zu dieser Begründung.) Dabei ist festgestellt worden, dass ein verträgliches Miteinander mit einer Wohnbebauung nur erreicht werden kann, wenn Letztere einen Abstand von mind. 60 m zur Landesstraße einhält. Anschließend wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/3 aufgrund nachlassenden Wohnbaubedarfes zunächst nicht weiter geführt.

Erst im Jahr 2016 ist das Verfahren mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wieder aufgenommen worden. Dabei ist das Plangebiet den Ergebnissen des o.g. Gutachtens folgend, entsprechend verkleinert und die Verträglichkeit zwischen dem geplanten Wohngebiet und den vorhandenen Schallimmissionen sichergestellt worden.

Die Überprüfung der aktuellen Verkehrsbelastungszahlen (letzte Verkehrszählung von 2010) hat eine gleichbleibende bis leicht sinkende Belastung im Vergleich zu den Zahlen von 2003 für die L 755 ergeben.

Die aktuellen Belegungsdaten zum Sportplatz zeigen, dass der Platz nur noch durch die Jugendmannschaft des TuS Ovenhausen genutzt wird; eine 1. Senioren-Mannschaft existiert nicht mehr. Der Sportplatz wird demnach wesentlich weniger zu Trainings- und Spielzwecken genutzt, als zum Zeitpunkt der Erstellung des o.g. schalltechnischen Gutachtens.

Für das Plangebiet ist damit keine höhere Geräuschimmission durch den Kfz-Verkehr und den Sportbetrieb zu erwarten, als seinerzeit im Gutachten ermittelt. Eine Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit den genannten Schallimmissionen ist damit gewährleistet.

Festplatzlärm

Westlich des Plangebietes erstreckt sich der Festplatz „Dreiort“ der Ortschaft Ovenhausen. Hier finden insbesondere die regelmäßigen Zeltfeste der Ortschaft statt. Ferner liegt hier der frühere Schafstall, der für kleinere kulturelle Veranstaltungen und Vereinsversammlungen genutzt wird. Die damit einhergehenden Schallimmissionen sind ebenfalls einer schalltechnischen Untersuchung unterzogen worden.⁵

Zeltfeste bzw. Traditionsveranstaltungen

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

⁴ AKUS GmbH (2003): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/3 der Stadt Höxter im Ortsteil Ovenhausen

⁵ AKUS GmbH (2016): Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb des Festplatzes in Höxter-Ovenhausen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 12/3 „Auf den Birkenstämmen“ der Stadt Höxter

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.⁶ Die genannte Richtlinie nennt folgende Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete:

werktags	Uhrzeit	Immissions-Richtwert (max.)
tags innerhalb der Ruhezeit	06:00 – 08:00 20:00 – 22:00	50 dB(A)
tags außerhalb der Ruhezeit	08:00 – 20:00	55 dB(A)
nachts	22:00 – 06:00	40 dB(A)
sonn- und feiertags	Uhrzeit	Immissions-Richtwert (max.)
tags innerhalb der Ruhezeit	07:00 – 09:00	50 dB(A)
tags außerhalb der Ruhezeit	09:00 – 13:00	
tags innerhalb der Ruhezeit	13:00 – 15:00	
tags außerhalb der Ruhezeit	15:00 – 20:00	
tags innerhalb der Ruhezeit	20:00 – 22:00	
nachts	22:00 – 06:00	40 dB(A)

Sonderregelungen gelten nach Nr. 3.2 der Freizeitlärm-Richtlinie für sog. „seltene Ereignisse“. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Traditionsveranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit und sozialer Adäquanz und Akzeptanz. Dazu gehören u.a. Schützen- und Heimatfeste.

Für derartige Veranstaltungen wird eine Überschreitung der vorgenannten Richtwerte um max. 10 dB(A) gewährt. Diese Überschreitungen sind jedoch auf max. 18 Tage eines Kalenderjahres beschränkt und sollen auch nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden erfolgen. Daraus ergibt sich für „seltene Ereignisse“ bezogen auf Allgemeine Wohngebiete:

werktags	Uhrzeit	Immissions-Richtwert (max.) Überschreitung
tags innerhalb der Ruhezeit	06:00 – 08:00 20:00 – 22:00	60 dB(A)
tags außerhalb der Ruhezeit	08:00 – 20:00	65 dB(A)
nachts	22:00 – 06:00	50 dB(A)
sonn- und feiertags	Uhrzeit	Immissions-Richtwert (max.) Überschreitung
tags innerhalb der Ruhezeit	07:00 – 09:00	60 dB(A)
tags außerhalb der Ruhezeit	09:00 – 13:00	
tags innerhalb der Ruhezeit	13:00 – 15:00	
tags außerhalb der Ruhezeit	15:00 – 20:00	
tags innerhalb der Ruhezeit	20:00 – 22:00	
nachts	22:00 – 06:00	50 dB(A)

Die Berechnungen des Schallgutachtens konzentrierten sich auf die aus Sicht der Wohnnachbarschaft besonders kritischen Beurteilungszeiträume „Abendliche Ruhezeit“ (20:00 bis 22:00 Uhr) und „Nacht“ (22:00 bis 06:00/07:00

⁶ „Messung Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen“ – Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 16.04.2016

Uhr). Folgende Prognosewerte sind im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ermittelt worden:

- nordwestliches Plangebiet: 69 dB(A)
- südöstliches Plangebiet: 56 dB(A)

Zu berücksichtigen ist dabei, dass dieser Berechnung die freie Schallausbreitung auf der heute unbebauten Fläche des Plangebietes zugrunde liegt.

Die Prognose zeigt, dass im gesamten Plangebiet die für „seltene Ereignisse“ geltenden Immissionsrichtwerte weder für die abendlichen Ruhezeiten noch für die Nacht eingehalten werden.

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

Für die Beurteilung des vom Festplatz „Dreiort“ ausgehenden Freizeitlärms 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 (Schützenfest oder Heimatfest) von Freitagabend bis Montagnacht, Weiberfastnacht und Karnevalssamstag (Karneval) beschränken. Bei diesen Veranstaltungen handelt es sich jeweils um Traditionsveranstaltungen, die einen hohen Stellenwert in der Region genießen und aufgrund ihrer Eigenschaften zu den oben genannten seltenen Ereignissen zu zählen sind. Die für seltene Ereignisse empfohlenen Immissionsrichtwerte werden somit an fünf Nächten im Jahr außerhalb von Gebäuden deutlich überschritten, bleiben aber unterhalb der o.g. 18 Tage.

Im Rahmen des Gutachtens ist auch 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.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl der seltenen Ereignisse mit entsprechend großen zeitlichen Abständen wird die Zumutbarkeitsschwelle nicht überschritten.

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 Erörterung 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 (Fr. 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 Zeltfesten 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 Lautsprecher vom Wohngebiet abgewandt und Anwendung moderner Lautsprechertechnik (z.B. Line-Array-System). 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 einer nicht mehr zumutbaren Belastung des Wohngebietes führen würde.

Veranstaltungen im Schafstall

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 die schärferen 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 [Richtwert: 50 dB(A) – Prognose bis zu 55 dB(A)]; der Richtwert für die Nacht wird im gesamten Plangebiet überschritten [Richtwert: 40 dB(A) – Prognose bis zu 55 dB(A)].

Der Immissionskonflikt ist durch organisatorische Maßnahmen zur Lärminderung lösbar. So kann auch hier mit moderner Lautsprechertechnik (z.B. Line-Array-System) 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 mit dem Osterfeuer nur eine Veranstaltung im bzw. am Schafstall innerhalb der Nachtzeit statt.

Abfahrt vom Parkplatz

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 Kraftfahrzeugverkehr im Zusammenhang mit Veranstaltungen im Schafstall die zuvor genannte vertragliche 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.

2.5 Planungsbindungen

Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan ist das Gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.⁷ Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Regionalplan bzw. den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Januar 2005 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Folglich wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es wird damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

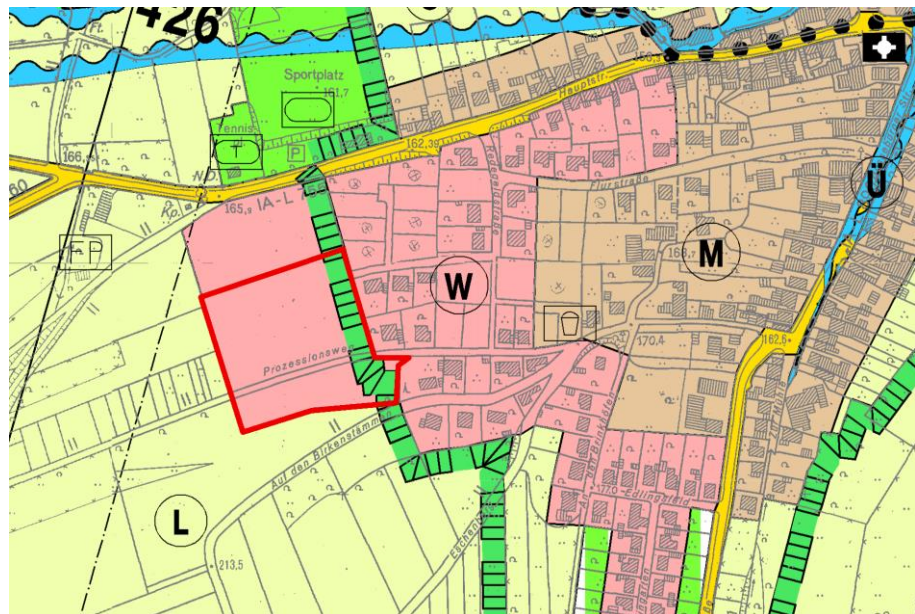


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Höxter (rechtswirksam seit Januar 2005)
mit Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 12/3

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel, Flächen für zusätzliche Wohnhäuser und einzelne wohnverträgliche Nutzungen zu schaffen, wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die gem. BauNVO in diesem Gebietstyp grundsätzlich ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ wird für das Plangebiet 12/3 für nicht zulässig erklärt. Damit soll vermieden werden, dass sich innerhalb des Gebietes eine Tankstelle ansiedelt, die aufgrund ihrer Eigenarten an anderen, geeigneten Orten angesiedelt werden soll.

⁷ Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter) – vom 7.1.2008; zuletzt geändert am 25.6.2013

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Dieses Maß entspricht dem Maximalwert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen. Die Einbeziehung dieser Grundflächen in die GRZ und der Ausschluss der Überschreitung durch die genannten Anlagen werden der vorhandenen lockeren Bebauungsstruktur der Umgebung des Plangebietes gerecht. Die Beschränkung dient auch der Begrenzung der Versiegelung.

Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,4 und der max. Zweigeschossigkeit wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Insbesondere aufgrund der hängigen Ortsrandlage und der beabsichtigten Einfügung in die vorhandene Bebauung der Nachbarschaft wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Ortsrandlage und der gewünschten Einbindung in die umgebende Landschaft ist es sinnvoll, eine maximal zulässige Gebäudehöhe festzusetzen. Die maximale Firsthöhe wird auf 12,50 m, bezogen auf das gewachsene Gelände in der Mitte der talseitigen Fassade, begrenzt.

Die Traufhöhe wird talseitig auf maximal 6,50 m festgesetzt. Die Bezugshöhe ist das gewachsene Gelände in der Mitte der talseitigen Fassade. Als Traufe gilt die Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut.

Die Traufhöhe von Nebenanlagen wird auf 3,00 m, bezogen auf das gewachsene Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade, begrenzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um dem vorgefundenen Siedlungsbild der Umgebung zu entsprechen, werden nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Die Zahl der Wohnungen je Wohnhaus bzw. Doppelhaushälfte wird auf zwei begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die einerseits eine straßennahe Bebauung gewährleisten, andererseits genügend Gestaltungsspielräume auf den jeweiligen Grundstücken lassen.

3.4 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsflächen

Die fahrverkehrliche Anbindung des nördlichen Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Gerlachstraße und die Redegeldstraße zur L 755, des südlichen Plangebietes über den Prozessionsweg und die Töpferstraße zur L 890.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über Stichstraßen. Zur Erschließung des nördlichen Plangebietes wird die Gerlachstraße in westliche Richtung verlängert. Das südliche Teilgebiet wird unter Nutzung des vorhandenen Prozessionsweges erschlossen. Am westlichen Ende der genannten Straßenabschnitte wird jeweils eine Wendeanlage angeordnet.

Die im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 12/2 festgesetzte Verkehrsfläche auf den Flurstücken 113 und 321 war als Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge gedacht. Die Teilfläche ist bisher nicht entspre-

chend hergerichtet worden. Durch die mit dem B-Plan 12/3 beabsichtigte Anlage einer Wendemöglichkeit am westlichen Ende des auszubauenden Prozessionswegs wird diese Festsetzung entbehrlich. Es erfolgt daher für die genannte Teilfläche eine Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Die Straßenabschnitte werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Damit wird eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung insbesondere zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer verfolgt.

Der westlich an die Wendeanlage anschließende Abschnitt des Prozessionsweges erhält seiner Funktion entsprechend die besondere Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg – landwirtschaftlicher Verkehr“.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg etc. ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern bleibt der nachfolgenden Ausführungsplanung überlassen.

Bei dem Prozessionsweg handelt es sich um einen Rezessweg. Damit er als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden kann, ist ein Verfahren zur Aufhebung des Rezesses durchzuführen. Das Verfahren ist bereits eingeleitet worden. Der Ortsausschuss Höxter-Ovenhausen hat am 17.02.2017 der Aufhebung des Rezesses zugestimmt. Im Jahr 2018 werden die weiteren Verfahrensschritte zur Aufhebung des Rezesses durchgeführt.

Für die fußläufige Durchwegung wird im nördlichen Abschnitt auf den rückwärtigen privaten Grundstücksflächen ein Geh- und Fahrrecht für die angrenzenden Grundstücke festgesetzt (sog. „Mistweg“).⁸ Am östlichen Plangebietsrand, zwischen dem Prozessionsweg im Süden und dem Plangebietsrand im Norden, sichert die Grundstückseigentümerin einen ca. 3 m breiten Geländestreifen für eine weitere Durchwegung. Dieser Streifen wird nicht den Wohnbaugrundstücken zugeschlagen, sondern soll im Besitz der jetzigen Grundstückseigentümerin verbleiben. Die dadurch entstehende Wegebeziehung ermöglicht insbesondere die gewünschte rückwärtige Andienung der Gartenflächen und eine kurze Verbindung innerhalb des neuen Siedlungsteils sowie zu den vorhandenen Siedlungsbereichen und zum Naherholungsraum des Eschenbergs.

3.5 Stellplätze und Garagen; Nebenanlagen

Zur Sicherung der hinteren Grundstücksbereiche als Garten- bzw. Ruhezone wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO dort bis zu einer Größe von max. 30 m³ umbautem Raum zulässig sind. Um weitergehende Raumansprüche zu befriedigen, sind über das o.g. Maß hinausgehende Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitliche Verlängerungen zulässig.

Garagen und Stellplätze werden aus dem gleichen Grund in den hinteren Grundstücksbereichen ausgeschlossen. Zulässig sind sie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlichen Verlängerungen. Darüber hinaus sind seitlich offene Garagen und Stellplätze auch zwischen der festgesetzten vorderen Baugrenze und deren seitlichen Verlängerungen und der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

⁸ siehe Kap. A3.8

3.6 Naturschutzbezogene Festsetzungen

Insbesondere zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt werden in diesem Bebauungsplan naturschutzbezogene Festsetzungen getroffen. Die nötigen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Umweltbericht ermittelt.⁹ Im Ergebnis zeigt sich, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führen, dass der naturschutzrechtlich gebotene Ausgleich sichergestellt wird.¹⁰

Pflanzbindungen

Zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft, zur visuellen Abschirmung des Gebietes gegenüber seiner Umgebung und zur Durchgrünung des Plangebietes werden auf Basis der Ergebnisse des Umweltberichtes Pflanzbindungen festgesetzt:

- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit heimischen Baum- und Strauchgehölzen zu begrünen.
- Je Baugrundstück ist über die vorgenannten Anpflanzungen hinaus je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum, z. B. Obstbaum anzupflanzen.

Eine Liste der zu verwendenden Sträucher und Bäume befindet sich im Anhang des Umweltberichtes.

Ausgleichsmaßnahme

Die Artenschutzprüfung hat gezeigt, dass im Plangebiet Feldlerchen vorkommen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vorkommen ist nördlich des Baugebietes auf der Ackerfläche eine Brachfläche von mindestens 2.000m² Größe anzulegen und dauerhaft zu sichern. Die Maßnahme ist bereits durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Höxter und der Grundstückseigentümerin gesichert.¹¹

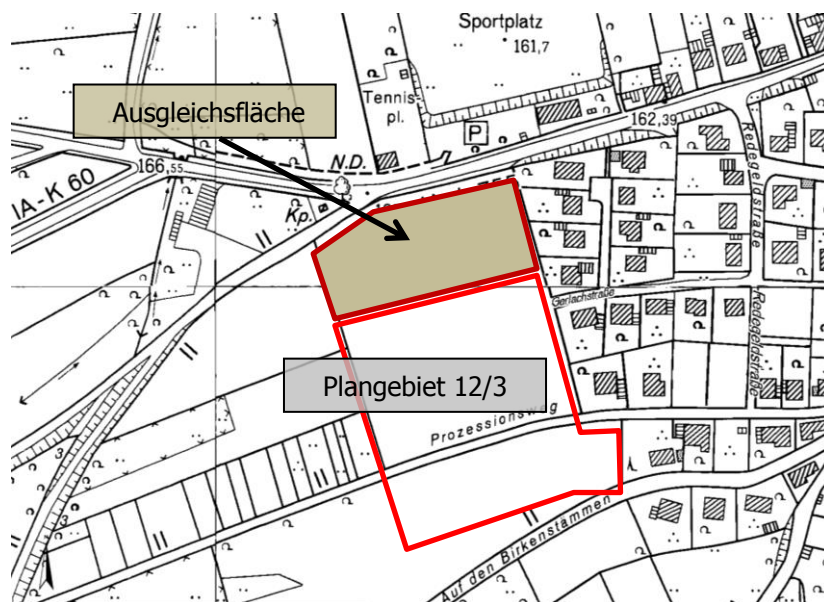


Abb.: Lage der Fläche mit Ausgleichsmaßnahmen (Lerchenfenster)

⁹ Terra-Plan (15.09.2016): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12/3 „Auf den Birkenstämmen III“

¹⁰ ebd., S. 19-21

¹¹ Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Durchführung und dauerhaften Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 12/3 "Auf den Birkenstämmen III" der Stadt Höxter/ OT Ovenhausen v. 19.2.2018/21.2.2018

3.7 Versickerung des Niederschlagswassers

Während das auf den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes anfallende, am ehesten belastete Niederschlagswasser in das Mischwasserkanalnetz eingeleitet werden soll, fehlen entsprechende Kapazitäten des Kanalnetzes, um auch das Niederschlagswasser der Baugrundstücke aufnehmen zu können. Bereits daher ist dieses dezentral – auf den Baugrundstücken – schadlos und ordnungsgemäß zu versickern. Im Übrigen dient die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der Grundwasserneubildung. Diesem Zweck folgt auch die Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplätze, Zufahrten und Wege.

Durch ein Bodengutachten ist nachgewiesen worden, dass die geologischen Gegebenheiten einer Versickerung nicht entgegenstehen.¹² Ebenso sind die weiteren Rahmenbedingungen für eine Versickerung gewährleistet. Der minimale Durchlässigkeitswert beträgt: $k_f = 4 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach dem DWA-Arbeitsblatt A-138 („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu erfolgen. Die Versickerung bedarf einer Erlaubnis des Kreises Höxter, Untere Wasserbehörde, nach § 8, 9 und 10 WHG.

Das DWA-Arbeitsblatt A-138 kann bei der Stadtverwaltung Höxter – Baudezernat/Planung und Umwelt –, eingesehen werden.

3.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die fußläufige Durchwegung wird auf den rückwärtigen privaten Grundstücksflächen im nördlichen Abschnitt des Plangebietes eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belasten ist (sog. „Mistweg“). Zusammen mit dem etwa 3 m breiten Geländestreifen am östlichen Plangebietsrand zwischen dem Prozessionsweg im Süden und dem Plangebietsrand im Norden, den die Grundstückseigentümerin nicht veräußern, sondern für eine Durchwegung sichern will, wird so insbesondere die gewünschte rückwärtige Andienung der Gartenflächen ermöglicht.

Zur Sicherung der ggf. benötigten Trassen für Entsorgungsleitungen (Schmutzwasser) werden in diesem Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers (Stadtentwässerung Höxter) zu belasten sind. Dabei handelt es sich um die Fläche des zuvor erwähnten „Mistweges“ und eine Verbindung zwischen dessen östlichem Ende und der verlängerten Gerlachstraße als Teil des von der Grundstückseigentümerin freizuhaltenden 3 m-Streifens.

¹² Giese – Geotechniklabor (30.04.2004): Untersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser ins Grundwasser im B-Plangebiet 12/3 „Auf den Birkenstämmen III“ in Höxter-Ovenhausen

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Dachform und Dachneigung; Materialien

Als Dachformen werden Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung darf zwischen 30° und 45° Grad betragen.

Darüber hinaus sind ausnahmsweise auch Flachdächer und geringer geneigte Dächer als begrünte Dächer zulässig.

Diese Regelung orientiert sich einerseits an regionaltypischen Bauformen, ermöglicht aber in Form der Pultdächer und Flachdächer auch moderne architektonische Lösungen. Gleichzeitig wird mit der festgesetzten Dachneigung auch sichergestellt, dass die Dachgeschosse gut genutzt werden können.

In der Dachdeckung und Fassadengestaltung sind reflektierende und glänzende Materialien ausgeschlossen. Dies gilt nicht für untergeordnete Glasdächer und Solaranlagen mit blendfreien Gläsern.

4.2 Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude verläuft parallel zu der Straßenbegrenzungslinie des vorgelagerten Erschließungsstraßenabschnitts und damit etwa parallel zu den Höhenschichtlinien. Dadurch wird im vorliegenden Fall zugleich auch eine energetisch sinnvolle Süd-Orientierung der Gebäude erreicht.

4.3 Dachaufbauten und Zwerchgiebel; Dachgestaltung

Durch Festsetzungen über Anzahl, Anordnung und Größe der Dachaufbauten und Zwerchgiebel wird sichergestellt, dass diese von untergeordnetem Umfang gegenüber der jeweiligen Hauptdachfläche bleiben.

4.4 Einfriedungen

Zulässig sein sollen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 1,35 m Höhe, heimische Laubhecken ohne Höhenbegrenzung und Stützmauern mit einer Höhe von max. 50 cm über der vorhandenen gewachsenen Geländehöhe.

Damit soll der regionaltypischen Ausprägung der Einfriedungen der Vorzug gegeben werden.

B Umweltbericht

Der Umweltbericht ist dieser Begründung im Anhang beigelegt.

C Wesentliche Auswirkungen der Planung

Nutzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen planungsrechtlich die Bebauung des Gebietes mit Wohngebäuden und wohnverträglichen Nutzungen. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen soll demzufolge aufgegeben werden.

Der im Wesentlichen als Wirtschaftsweg für den landwirtschaftlichen Verkehr fungierende Prozessionsweg im südlichen Teil des Plangebietes gewährleistet auch nach seinem Ausbau zur Erschließung der Baugrundstücke das Passieren durch landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit der Planung werden etwa 18.000m² landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme der Fläche ist insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

Trotz rückläufiger Bevölkerungszahl besteht nach wie vor eine Nachfrage nach Wohnbauflächen. Im Stadtgebiet stehen nur noch wenige erschlossene Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung, daher ist es unabdingbar, weitere Flächen zu beplanen.

Die landwirtschaftliche Fläche eignet sich aus folgenden Gründen in besonderer Weise für eine Wohnbebauung:

- Sie grenzt unmittelbar an Wohnbebauung an und
- sie ist ohne großen Aufwand erschließbar.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Realisierung von Wohnhäusern. Damit wird einem entsprechenden Bedarf in der Ortschaft Ovenhausen entsprochen.

Technische Infrastruktur

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser (Abwasser) wird der Mischwasserkanalisation zugeleitet, die entsprechend auszubauen ist durch westliche Verlängerung der vorhandenen Leitungen in der Gerlachstraße und im Prozessionsweg. Das Abwasser wird der Kläranlage in Höxter-Stadtkern zugeführt und dort gereinigt.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls der Mischwasserkanalisation zugeleitet. Demgegenüber ist das Niederschlagswasser der Baugrundstücke dortselbst zu versickern; dies ist im Bebauungsplan entsprechend textlich festgesetzt.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und Strom sowie die Verbindung mit den Telekommunikationsnetzen werden durch die jeweiligen Versorgungsträger durch Anschluss an die vorhandenen Netze gewährleistet.

Soziale Infrastruktur

In Ovenhausen besteht keine Schule mehr. Die schulpflichtigen Grundschulkinder besuchen die Grundschulen in Höxter-Kernstadt. Die weiterführenden Schulen befinden sich ebenfalls in Höxter-Kernstadt sowie in Brakel.

In der Jätzerstraße gibt es den Kindergarten der katholischen Kirchengemeinde. Der Kindergarten ist offen für Kinder zwischen 0 und 6 Jahren. Zurzeit bietet die Einrichtung 48 Plätze. Für 2018 ist der Ausbau auf 56 Plätze beabsichtigt. Die erwartete Auslastung der kommenden vier bis fünf Jahre ist gut.

Weil die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte Wohnungsbauentwicklung in erster Linie der Befriedigung einer örtlichen Nachfrage dient, wird voraussichtlich kein erheblicher zusätzlicher Bedarf ausgelöst. Zudem wird das Baugebiet abschnittsweise entwickelt und bebaut.

Verkehr

Zusätzlicher Verkehr wird nur in geringfügigem Maße bei Bebauung der bisher unbebauten Flächen erzeugt. Der auszubauende Prozessionsweg gewährleistet auch weiterhin die Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in dem dieser Begründung als Anhang beigefügten Umweltbericht ausführlich dargestellt. Im Ergebnis sind keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt worden.

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. 7.200 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 Plangebiet steigt um max. ca. 7.200 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		

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe 1) sind die planungsrelevanten Tierarten ermittelt worden. Für die Fledermausarten ergeben sich durch die Bebauungsplanung keine erheblichen Quartiersverluste und ebenso wenig eine erhebliche Reduzierung ihrer artspezifischen Jagdhabitats. Auch baumbewohnende Vogelarten sind kaum betroffen, weil im Plangebiet kein Baumbestand vorhanden ist.

Für das Plangebiet ist das Vorkommen von Habitaten der Feldlerche nachgewiesen worden.¹³ Diese Habitate gehen durch die Bebauungsplanung verloren. Um den Lebensraumverlust für die Feldlerche auszugleichen, wird nördlich an den Geltungsbereich grenzend eine mind. 2.000 m² große Brachfläche angelegt.

Die Ersatzmaßnahme weicht von der im Umweltbericht aufgeführten Anlage von 4 Lerchenfenstern ab. Das hat seinen Grund darin, dass die Anlage der Lerchenfenster auf dem verbleibenden Geländestreifen zwischen der L 755 und dem Geltungsbereich des B-Planes 12/3 zu schmal ist, um eine Wirksamkeit der Lerchenfenster gewährleisten zu können. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.¹⁴

Der naturschutzrechtlich gebotene Ausgleich wird durch Maßnahmen teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Der mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriff wird durch diese Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.¹⁵

- Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung des Bauleitplans

Durch die Planung werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet. Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird durch die Stadt Höxter sichergestellt.

Die Kompensationsmaßnahme für die Feldlerche ist in dem Jahr der Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen.

Die Kommune hat den Vollzug der Bauleitplanung im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen in einem bestimmten Zeitraum zu prüfen. Hierzu gehören auch die Kompensationsmaßnahmen. Diese Prüfung der Festsetzungen erfolgt nach Fertigstellung der Kompensationsmaßnahme; nach fünf weiteren Jahren der Entwicklungspflege ist festzuhalten, ob das Ausgleichsziel erreicht wurde (Monitoring).

- Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Höxter überplant am westlichen Ortsrand von Ovenhausen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die aufgrund des Bedarfes im Dorf als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Die im Umweltbericht behandelten Schutzgüter sind aufgrund der örtlichen Situation teilweise vorbelastet. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Feldlerchenvorkommen ist nördlich an den Geltungsbereich grenzend eine mind. 2.000 m² große Brachfläche anzulegen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich wurden ermittelt.

Eine nachhaltige oder erhebliche Verschlechterung der Umweltbedingungen ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Grünordnerische Fest-

¹³ Arbeitsgemeinschaft COPRIS (10.07.2016): Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/3 "Auf den Birkenstämmen III" in der Ortschaft Ovenhausen, Kreis Höxter - Kartierung der Feldlerche (*Alauda arvensis*)

¹⁴ Stellungnahme des Kreises Höxter – Untere Naturschutzbehörde v. 07.02.2018 (44.9/44.9.1.5) (siehe Anhang zu dieser Begründung)

¹⁵ siehe Umweltbericht, S: 21

setzungen, wie die Anlage eines Pflanzstreifens am südlichen und westlichen Plangebietsrand, verbessern die Situation für die Belange von Natur und Landschaft.

Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB wird nicht erforderlich.

Haushalts- und Finanzplanung

Für die Herstellung einer nördlichen Baustraße sind in der Haushaltsplanung 2017 40.000 € berücksichtigt worden. Für die endgültige Herstellung der Verkehrsflächen sind noch keine Kosten ermittelt worden. Der größte Teil der Erschließungskosten (90% des beitragsfähigen Erschließungsaufwands - § 123ff. BauGB) wird durch Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke gedeckt.

D Planverfahren

Vorgeschichte

Für den Bereich westlich der bebauten Ortslage von Ovenhausen ist bereits im Jahr 1999 mit ersten Überlegungen für eine Wohnbebauung begonnen worden. Ursprünglich war dabei an eine Bebauung des gesamten Bereiches zwischen der L 755 und den südlich an den Prozessionsweg grenzenden Flächen gedacht worden.

Aufgrund der Lärmimmissionen, die von dem Kfz-Verkehr auf der L 755 und von den Sportveranstaltungen auf dem Sportgelände ausgehen, ist der nördliche, straßennahe Teil des Bereiches aus der Planung ausgeklammert worden (Empfehlung des Ortsausschusses Höxter-Ovenhausen vom 08.06.2006).

Im Anschluss daran ist die Planung zunächst nicht weiter verfolgt worden, weil ein entsprechender Wohnbaulandbedarf nicht mehr nachgewiesen werden konnte. Erst als die Nachfrage nach Wohnbauland in der Ortschaft im Jahr 2015 wieder erstarkte, wurde die Planung wieder aufgegriffen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist am 13.04.2016 im Ortsausschuss Ovenhausen vorgestellt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 06.05.2016 bis zum 03.06.2016 durchgeführt worden. Äußerungen der Öffentlichkeit sind nicht vorgetragen worden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 24.8.2016 bis zum 23.9.2016 durchgeführt worden. Der Rat hat am 30.11.2016 über die Stellungnahmen befunden.

Folgende wesentliche Äußerungen sind vorgetragen worden:

– Einbeziehung weiterer Flächen in das Plangebiet

Die Bezirksregierung Detmold (Stellungnahme vom 21.09.2016) hat vorgeschlagen, die nördlich und südlich des Plangebietes gelegenen Restflächen in das Plangebiet – etwa als Kompensationsflächen im Sinne des Naturschutzes – einzubeziehen, weil sie aufgrund ihrer geringen Größe landwirtschaftlich kaum noch sinnvoll nutzbar seien.

Der Rat hat beschlossen, dieser Anregung nicht zu folgen.

Gründe:

Für die südliche Fläche ist festzustellen, dass diese Teil einer größeren zusammenhängenden landwirtschaftlichen Fläche ist. Eine Einbeziehung der nördlichen Fläche ist nicht erforderlich, weil die mit der Bebauungsplanung in Zusammenhang stehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche durch städtebaulichen Vertrag gesichert wurden.

Darüber hinaus soll dem in § 1a Abs. 2 BauGB Gebot der begrenzten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gefolgt werden.

– *Immissionen durch Sportlärm*

Der Kreis Höxter (Stellungnahme vom 22.09.2016) hat die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens angeregt, um die Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit den nahegelegenen Sportanlagen der Ortschaft nachzuweisen.

Der Rat hat beschlossen, dieser Anregung nicht zu folgen.

Gründe:

Für das Plangebiet ist bereits im Jahr 2003 ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Hinsichtlich der genannten Sportanlagen und des Parkplatzes ist das Gutachten zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte der 18. BImSchV in einem Abstand von ca. 65 m zu den nördlich gelegenen Sportanlagen inkl. Parkplatz eingehalten werden. Diesen Abstand hält das Plangebiet ein.

Darüber hinaus ist gegenüber dem Jahr 2003 die Nutzung der Sportanlagen deutlich zurückgegangen. So finden beispielsweise keine Sonntagspiele (Fußball) von Seniorenmannschaften mehr statt und auch der Trainingsbetrieb ist weniger intensiv.

Von daher hat sich die Erarbeitung eines Lärmschutzgutachtens in Bezug auf den Sportlärm erübrigt.

– *Immissionen durch Veranstaltungslärm (Festplatz „Dreiort“)*

Der Kreis Höxter (Stellungnahme vom 22.09.2016) hat die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens angeregt, um die Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit der nahegelegenen Veranstaltungsfläche „Dreiort“ nachzuweisen.

Der Anregung ist zwischenzeitlich nachgekommen worden.

– *Immissionen durch Verkehrslärm (Landesstraße 755)*

Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Stellungnahme vom 29.08.2016) hat angeregt, aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Landesstraße 755 Maßnahmen zum Schutz der Bewohner vor Verkehrsimmissionen vorzusehen.

Der Rat hat beschlossen, dieser Anregung nicht zu folgen.

Gründe:

Für das Plangebiet ist bereits im Jahr 2003 ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Hinsichtlich der Verkehrsimmissionen ist das Gutachten zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in den Bereichen eingehalten werden, die mehr als 60 m von der L 755 entfernt liegen. Zugrunde liegt dieser Bewertung die Verkehrsbelastung des Jahres 2000 plus ein 20%-iger Zuschlag.

Nach den aktuellen Daten ist keine Steigerung der Verkehrsbelastung gegenüber den Werten des Jahres 2000 eingetreten. Weil das Plangebiet den o.g. 60 m-Abstand zur L 755 einhält, ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleistet. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

– *Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenabschwemmungen*

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (Stellungnahme vom 14.09.2016) hat vorgeschlagen, zum Schutz des Plangebietes gegen Abschwemmungen von der südwestlich angrenzenden Ackerfläche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Der Rat hat beschlossen, dieser Anregung nicht zu folgen.

Gründe:

In erster Linie sollte durch eine entsprechende Bewirtschaftung der genannten Ackerfläche die Erosionsgefährdung minimiert werden. Ein gewisser Schutz des Plangebietes wird durch die beabsichtigte Festsetzung des südlichen Pflanzstreifens erreicht.

– *Festsetzung von Leitungstrassen für Kabel*

Die Westfalen Weser Netz GmbH (Stellungnahme vom 14.09.2016) hat angeregt, die im Plangebiet befindlichen Mittel- und Niederspannungskabel in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Rat hat beschlossen, dieser Anregung nicht zu folgen.

Gründe:

Die genannten Kabel liegen innerhalb der festzusetzenden Verkehrsfläche der Straße „Prozessionsweg“ und innerhalb der Pflanzfläche am westlichen Plangebietsrand. ein städtebauliches Erfordernis für die gewünschte Festsetzung besteht nicht.

Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Planungsausschuss hat am 16.11.2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Rat hat am 30.11.2016 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 05.01.2017 bis zum 06.02.2017 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB über die Auslegung unterrichtet und es wurde parallel die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aus der **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurden Stellungnahmen zu folgenden Aspekten der Planung eingereicht:

– *Festsetzungen zur Traufhöhe*

Von mehreren Bürgerinnen und Bürgern wurde angeregt, auf die Festsetzung einer bergseitigen Traufhöhe zu verzichten und es bei der Festsetzung einer talseitigen Traufhöhe zu belassen.

Der Rat hat beschlossen, dieser Anregung zu folgen.

– *Festsetzungen zur Dachneigung*

Angeregt wurde in einer Stellungnahme, Dächer mit einer Neigung geringer als 30° zuzulassen. Dies erscheint insbesondere in Bezug auf Pult- und Walmdächer sinnvoll.

Der Rat hat beschlossen, dieser Anregung nicht zu folgen.

Gründe:

Insbesondere bei Walmdächern ist eine Neigung von mind. 30° sinnvoll, um die erwünschte Nutzbarkeit der Dachgeschosse als Wohnraum zu ermöglichen. Bezüglich der Pultdächer lässt der Bebauungsplan geringere Dachneigungen zu, sofern eine Begrünung der Dachflächen vorgenommen wird.

– *Anlage eines Fußwegs am östlichen Plangebietsrand*

Angeregt wurde in einer Stellungnahme, am östlichen Plangebietsrand einen Fußweg festzusetzen.

Der Rat hat beschlossen, dieser Anregung nicht zu folgen.

Gründe:

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 ermöglichen.

Seitens der **Behörden** wurden folgende planungsrechtlich relevante Äußerungen vorgetragen:

– *Behandlung und Versickerung des Niederschlagswassers*

Der Kreis Höxter (Stellungnahme vom 09.02.2017) hat darauf hingewiesen, dass die getrennte Erfassung und Einleitung des Niederschlagswassers in den Bachlauf der Grube die wasserrechtlich beste Lösung darstellen könnte. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen bedürfe der Versickerung über die belebte Bodenzone.

Der Rat hat beschlossen, dieser Anregung nicht zu folgen.

Gründe:

Nach Erörterung mit der Stadtentwässerung Höxter und der Bezirksregierung Detmold 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 versickert werden.

– *Lärmimmissionen durch Veranstaltungslärm (Festplatz „Dreiort“)*

Der Kreis Höxter (Stellungnahme vom 09.02.2017) hat angemerkt, dass es durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den Festplatz „Dreiort“ zu einem nicht akzeptablen Störgrad mit daraus folgenden Abwehrensprüchen kommen könne. Eine Einschränkung der Veranstaltungen auf dem Festplatz bis hin zu einer Aufgabe des Festplatzes könne daher nicht ausgeschlossen werden.

Der Rat hat die Anmerkung zur Kenntnis genommen und ein Lärmgutachten zum Veranstaltungslärm erarbeiten lassen.

Nach Auswertung des Gutachtens ist festzustellen, dass zwar bei bestimmten Veranstaltungen zu bestimmten Zeiten in einigen Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie zu rechnen ist. Jedoch sind diese Überschreitungen auf wenige Tage bzw. Nächte eines Jahres beschränkt und sie betreffen die sog. „seltenen Ereignisse (Traditionsveranstaltungen)“, für die von einer hohen Akzeptanz in der Bevölkerung ausgegangen werden kann.

Durch organisatorische Maßnahmen, die im Zuge der jeweiligen Veranstaltungsgenehmigungen erfolgen, wird eine Verträglichkeit zwischen dem Wohnen und dem Festplatz gewährleistet. Das gilt auch für die Veranstaltungen im Schafstall am westlichen Rand des Festplatzes (siehe im Einzelnen Kap. A2.4)

Erneute (2.) öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Einwände im Zuge der (1.) öffentlichen Auslegung des Planentwurfes und den damit verbundenen Planänderungen hat der Rat am 14.12.2017 die erneute (2.) öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.

Die erneute (2.) öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 04.01.2018 bis zum 19.01.2018 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB über die Auslegung unterrichtet und es wurde parallel die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aus der **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurde eine Stellungnahme zu folgendem Aspekt der Planung eingereicht:

– Festsetzungen zur Dachneigung

Es ist 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.

Der Rat hat beschlossen, dieser Anregung nicht zu folgen.

Gründe:

Anders als 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.

Seitens der **Behörden** wurden folgende planungsrechtlich relevante Äußerungen vorgetragen:

– *Behandlung und Versickerung des Niederschlagswassers*

Der Kreis Höxter (Stellungnahme vom 22.01.2018) weist darauf hin, dass die zu errichtenden Versickerungsanlagen dem DWA Arbeitsblatt A 138 entsprechen und die vorhandenen versickerungsfähigen Schichten erschließen müssten. Laut geologischem Gutachten lägen diese Schichten in Tiefen bis zu 4,65 m unter Geländeoberkante. Die Tiefe sei für jedes Einzelgrundstück zu ermitteln.

Der Rat hat beschlossen, diese Anregung zur Kenntnis zu nehmen und die Planzeichnung um einen Hinweis zu ergänzen, dass das DWA-Arbeitsblatt A 138 bei der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme bereitliegt.

Grund:

Der geforderten Ausrichtung der Versickerungsanlagen an dem DWA-Arbeitsblatt A 138 wird bereits durch die Textliche Festsetzung Nr. 6 entsprochen.

– *Lärmimmissionen durch Veranstaltungslärm (Festplatz „Dreiort“)*

Der Kreis Höxter (Stellungnahme vom 22.01.2018) regt an, die Vorbelastung des Wohngebietes durch Schallauswirkungen in Folge von Veranstaltungen im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Der Rat hat beschlossen, diese Anmerkung zur Kenntnis zu nehmen

Grund:

Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält bereits einen entsprechenden textlichen Hinweis.

– *Ersatzmaßnahme für die Feldlerche*

Der Kreis Höxter weist darauf hin, dass aufgrund des Meideverhaltens der Feldlerche für die geplanten Lerchenfenster nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ein Mindestabstand von 50 m zu Wohnbebauung, Gehölzen, Wegen, Straßen und Fahrgassen einzuhalten sei.

Der Rat hat beschlossen, von der Anlage der Lerchenfenster Abstand zu nehmen und stattdessen eine Brachfläche als Ersatzmaßnahme gewählt.

Grund:

Aufgrund der beengten räumlichen Situation kann die Anlage der Lerchenfenster keine Wirksamkeit als Ersatzmaßnahme garantieren. Daher ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde¹⁶ die Anlage einer mind. 2.000 m großen Brachfläche nördlich des geplanten Wohngebietes gewählt worden.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Höxter hat am 22.02.2018 den Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

¹⁶ Stellungnahme des Kreises Höxter – Untere Naturschutzbehörde v. 07.02.2018 (44.9/44.9.1.5) (siehe Anhang zu dieser Begründung)

E Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Aufgestellt Höxter, den 16.04.2018

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez.

Claudia Koch
Stadtbaudirektorin

Anhang

- Terra-Plan (15.09.2016): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12/3 „Auf den Birkenstämmen III“
- Stellungnahme des Kreises Höxter – Untere Naturschutzbehörde v. 07.02.2018 (44.9/44.9.1.5)
- AKUS GmbH (2003): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/3 der Stadt Höxter im Ortsteil Ovenhausen
- AKUS GmbH (2016): Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb des Festplatzes in Höxter-Ovenhausen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 12/3 „Auf den Birkenstämmen“ der Stadt Höxter