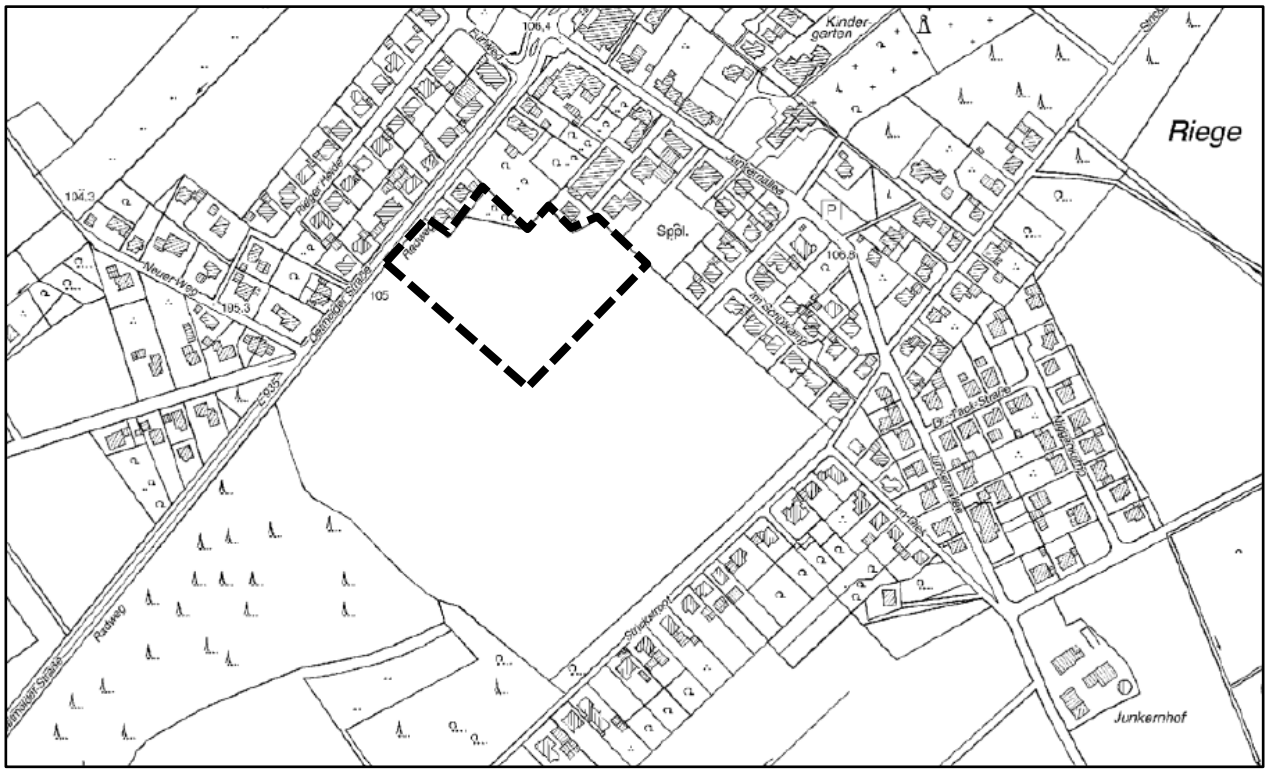
SENNEGEMEINDE HÖVELHOF

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Junkern Feld“

Ortsteil: Riege
Plangebiet: südöstlich der Detmolder Straße sowie südwestlich der Junkernallee



Begründung

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

17.08.2021

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Anlass und Ziele der Planung**	**1**
2	**Verfahren**	**1**
3	**Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes**	**3**
4	**Situationsbeschreibung**	**3**
5	**Planungsrechtliche Vorgaben**	**4**
5.1	Regionalplan	4
5.2	Flächennutzungsplan	5
6	**Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung**	**6**
7	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**8**
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	9
7.4	Nebenanlagen / Private Stellplätze	10
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
7.6	Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
7.7	Örtliche Bauvorschriften	11
7.8	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	13
8	**Belange der Umwelt**	**13**
8.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	13
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
8.3	Artenschutz	16
9	**Auswirkungen der Planung**	**17**
9.1	Belange der Ver- und Entsorgung	17
9.2	Belange des Boden- / Gewässerschutzes	19
9.3	Belange des Klimaschutzes	20
9.4	Belange des Denkmalschutzes	20
9.5	Kampfmittel	21
9.6	Altlasten	21

Anlagen

Anlage 1: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung
Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 48 „Junkern Feld“
Anlage 3: Lageplan Straßenendausbau (Entwurfsplanung), Ingenieurbüro Drilling GmbH, Juni 2021
Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Juni 2019
Anlage 5: Anforderungsfestsetzung zur Herstellung der Versickerungsanlage, Baugrunderkundung

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Junkern Feld“

Ortsteil: Riege
Plangebiet: südöstlich der Detmolder Straße sowie südwestlich der Junkernallee

---

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

---

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Hövelhof löst zum einen die positive Gewerbeentwicklung und die damit verbundene wachsende Zahl der Beschäftigten und zum anderen die über Jahrzehnte gewachsene Sozialstruktur und Ortsverbundenheit, wodurch jüngere Bewohner Bauplätze in Ortslage nachfragen, eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aus.
Von den ohnehin nur in geringer Zahl zur Verfügung stehenden Bauplätzen sind die meisten in Privateigentum oder bauordnungsrechtlich nicht erschlossen, zusätzlich ist das Angebot an Immobilien auf dem freien Markt sehr gering. Die Gemeinde Hövelhof verfügt über keine eigenen Flächen, um neues Wohnbauland zu entwickeln und somit der anhaltenden Nachfrage nachzukommen.
Nun soll entsprechend der hohen Nachfrage in dem Ortsteil Riege, südöstlich der Detmolder Straße, ein neues Baugebiet erschlossen werden. Aufgrund einiger landwirtschaftlicher Betriebe und deren Geruchsimmissionen sind die Entwicklungsmöglichkeiten in Riege deutlich beschränkt. Die Fläche, die nun für die Ausweisung des neuen Baugebietes dienen soll, kann an die Siedlungsstruktur des Ortsteiles optimal angebunden werden, da sie räumlich gesehen, durch die Nähe zum Ortszentrum, bereits gut in die Siedlungsstruktur integriert ist. Der Flächeneigentümer ist dazu bereit die in Rede stehende Fläche zu veräußern.
Durch die Planung soll neue Wohnbebauung bedarfsgerecht in den Ortsteil Riege integriert werden, wodurch die Eigenentwicklung des Ortsteiles vorangetrieben wird, aber gleichzeitig keine Konkurrenz zu dem Kernort Hövelhof entsteht.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Junkern Feld“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 12. Mai 2017 wurde der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) neu ins Baugesetzbuch aufgenommen. Demnach können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.
Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes),
- die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 10.000 m² (Plangebiet gesamt: rd. 1,76 ha).

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung

betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 8.1).
Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 wurde vom Rat der Gemeinde Hövelhof am 12.12.2019 gefasst. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 06.04. bis einschließlich 07.05.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.04.2021 bis einschließlich zum 07.05.2021. Nach Durchführung der Offenlage erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 01.07. bis einschließlich 19.07.2021. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen keine Anregungen oder Bedenken ein, die zu einer Änderung der Planunterlagen führen.

Die geänderten Inhalte zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB nach der förmlichen Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB betrafen folgende Punkte:

1. Der VGH Baden-Württemberg hat mit Beschluss vom 14.04.2020 (3 S 6/20) darüber entscheiden, dass in einem gemäß § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan auch allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden können; allerdings die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden müssen (der Städte- und Gemeindebund NRW hat hierzu im März 2021 mitgeteilt). Begründet wird die Entscheidung unter anderem darin, dass das Verfahren nach § 13b BauGB nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ermöglicht. Demnach sind bei einer Wohnnutzung auch Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen, die den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, den sozialen und kulturellen Interessen sowie den Belangen des Sports und dem Gedanken einer verbrauchernahen Versorgung entsprechen. Dies entspricht den allgemein zulässigen Nutzungen in § 4 (2) BauNVO. Allerdings muss mindestens die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden. Maßgeblich ist dabei einmal das solchen Betrieben im Hinblick auf die Wohnnutzung zukommende Beeinträchtigungspotential sowie die Tatsache, dass diese keinen funktionalen Bezug mehr zur Wohnnutzung aufweisen. Auch wenn sich das Gerichtsurteil explizit auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes bezieht, werden aus Gründen der Rechtssicherheit zur erneuten Offenlage alle gem. § 4 (3) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (siehe Kapitel 7.1).
2. Zugunsten einer verbesserten Ausnutzbarkeit der geplanten Grundstücke im nördlichen Hinterliegerbereich, wird die überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 1,0 m an die festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB erweitert. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes war hier ein Mindestabstand von 3,0 m zwischen Baugrenze und Erhaltungsfestsetzung vorgesehen. Dies führte unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände zu einer faktischen Tiefe des nutzbaren Baufeldes von 9,0 m. Üblich ist im Einfamilienhausbau in der Regel eine Haustiefe von mind. 10 m. Da für die späteren Grundstückseigentümer mit dem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen bereits Einbußen hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke entstehen, soll zumindest die Errichtung einer üblichen Haustiefe ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund wird die überbaubare Grundstücksfläche um 2,0 nach Norden erweitert, sodass lediglich noch 1,0 m Abstand zur Erhaltfläche verbleibt. Durch das Heranrücken einer möglichen Bebauung ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Gehölze zu rechnen, zumal eine Pflege von Norden aus erfolgen kann.

3. Der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Fuß- und Radweg erhält eine neue Anbindung an die hier vorgesehene Wendeanlage. Durch die nun rechtwinklig auf die Verkehrsfläche zulaufende Zuwegung, wird die Wahrnehmung der Wegeverbindung verbessert und somit nutzerfreundlicher ausgestaltet. Mit dem neuen Wegeverlauf ist das angrenzende Allgemeine Wohngebiet sowie die dortigen überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig zurückzunehmen.
4. Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO wird zur Bestimmung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen auf den Straßenendausbau in der Entwurfsplanung von Juni 2021 Bezug genommen (siehe Anlage 3).

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 1,76 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Hövelhof und umfasst in der Flur 7 teilweise das Flurstück 280.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die südwestliche sowie südöstliche Grenze der Flurstücke 284, 393 und 30 sowie die südöstliche Grenze des Flurstückes 283 und die südwestliche Grenze des Flurstückes 392;
Im Osten:	durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 254 und 184;
Im Süden:	durch eine von der südwestlichen Grenze des Flurstückes 184 rechtwinklig abgehende knapp 146 m lange Gerade sowie eine von der südöstlichen Grenze des Flurstückes 381 (Detmolder Straße) rechtwinklig abgehende knapp 151 m lange Gerade;
Im Westen:	durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 381 (Detmolder Straße).

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:
- der Planzeichnung,
- den Rechtsgrundlagen,
- den textlichen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen,

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in dem Ortsteil Riege der Gemeinde Hövelhof. Dabei befindet es sich in Nähe des Ortsteilzentrums und grenzt südlich an die bestehende Bebauung an. Riege ist mit rd. 1.335 Einwohnern der größte Ortsteil Hövelhofs und verfügt dabei über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Der zentral gelegene Lebensmittelmarkt ist dabei lediglich knapp 130,00 m von dem Plangebiet entfernt. Innerhalb des Ortsteiles findet man einen Kindergarten, sowie in dem benachbarten Ortsteil Hövelriege die Grundschule Furlbachschule. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Kinderspielplatz.

Die angrenzende Bebauungsstruktur ist aufgelockert und durch überwiegend Einzelhäuser mit geneigtem Dach geprägt.
Über die Detmolder Straße ist sowohl Riege als auch das Plangebiet selbst an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden, wodurch eine gute verkehrliche Anbindung an den Kernort Hövelhof, aber auch an benachbarte Städte wie Verl oder Schloß Holte-Stukenbrock, besteht. Durch die TWE-Linie Hövelhof-Gütersloh sowie den Halt der Sennebahn in Hövelriege ist auch aus Sicht des ÖPNV eine gute Verbindung zu dem Ortszentrum Hövelhofs sowie zu Oberzentren wie Paderborn und Bielefeld gegeben.

Das Plangebiet selbst wird bislang landwirtschaftlich genutzt und stellt einen Teil eines rund 10 ha großen Feldes dar. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich einige Gehölzstrukturen in Form eines kleinen Wäldchens, weitere Bepflanzungen sind in dem Plangebiet nicht vorzufinden.

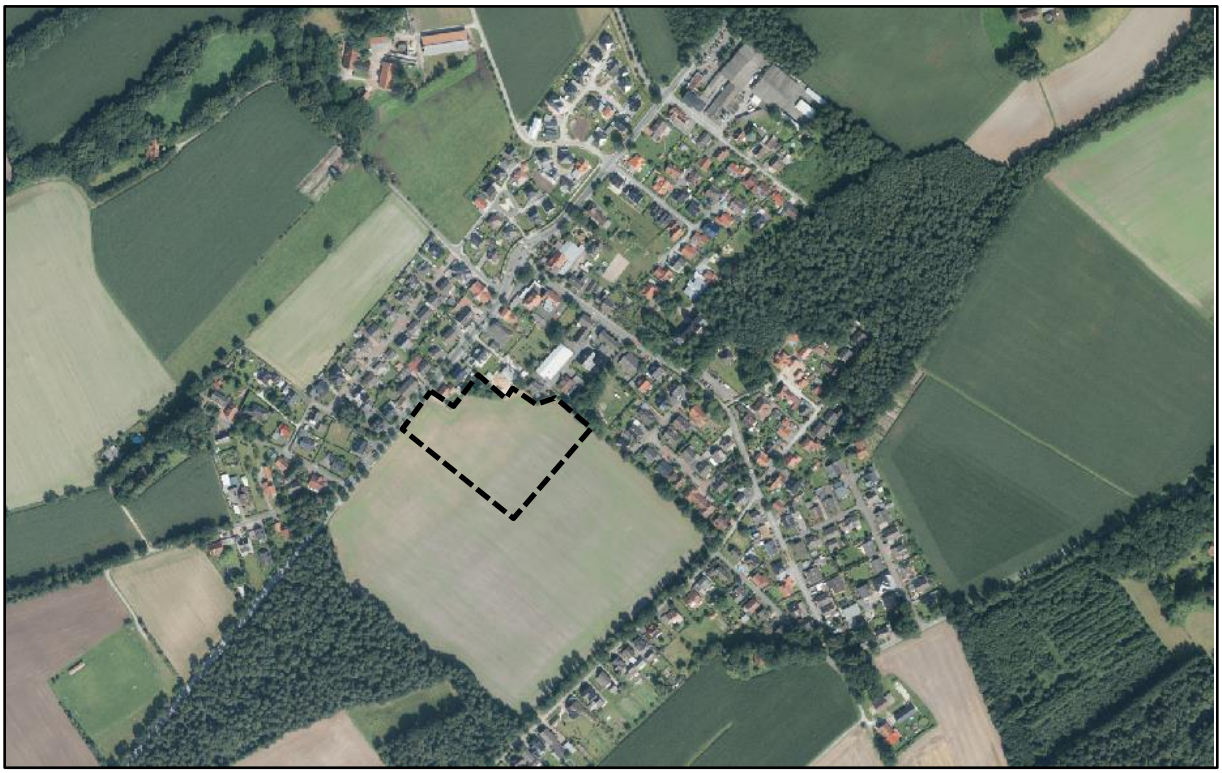


Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab (Quelle: Geobasis NRW)

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Junkern Feld“ ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Paderborn-Höxter), genauso wie der gesamte Ortsteil Riege, als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.

Auch in ländlich strukturierten Räumen, die im Regionalplan dem Freiraum zugeordnet werden, wie Riege, ist gem. LEP NRW eine angemessene Daseinsvorsorge und eine Attraktivierung der Dorfkerne durch aktive, integrierte Dorfentwicklung anzustreben.
Die Entwicklung solcher Ortsteile soll jedoch auf die Eigenentwicklung und die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden, sodass die Belange des Freiraumschutzes nicht verletzt werden.
Das Wachstum dieser Ortsteile soll für sich betrachtet und in der Summe mit den anderen im Regionalplan nicht dargestellten Ortsteilen einer Gemeinde hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiflächen erheblich unter der Entwicklung der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche bleiben.
Bei dem Vorhaben wird eine Fläche von knapp 1,76 ha bedarfsgerecht in Anspruch genommen, wobei die Entwicklung in keiner Konkurrenz zu der Entwicklung von Hövelhof steht, sondern lediglich die Eigenentwicklung von Riege vorantreibt.

Die Gemeinde Hövelhof hat im August 2017 bereits eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksregierung Detmold gestellt, worauf eine Zustimmung seitens der Bezirksregierung folgte.

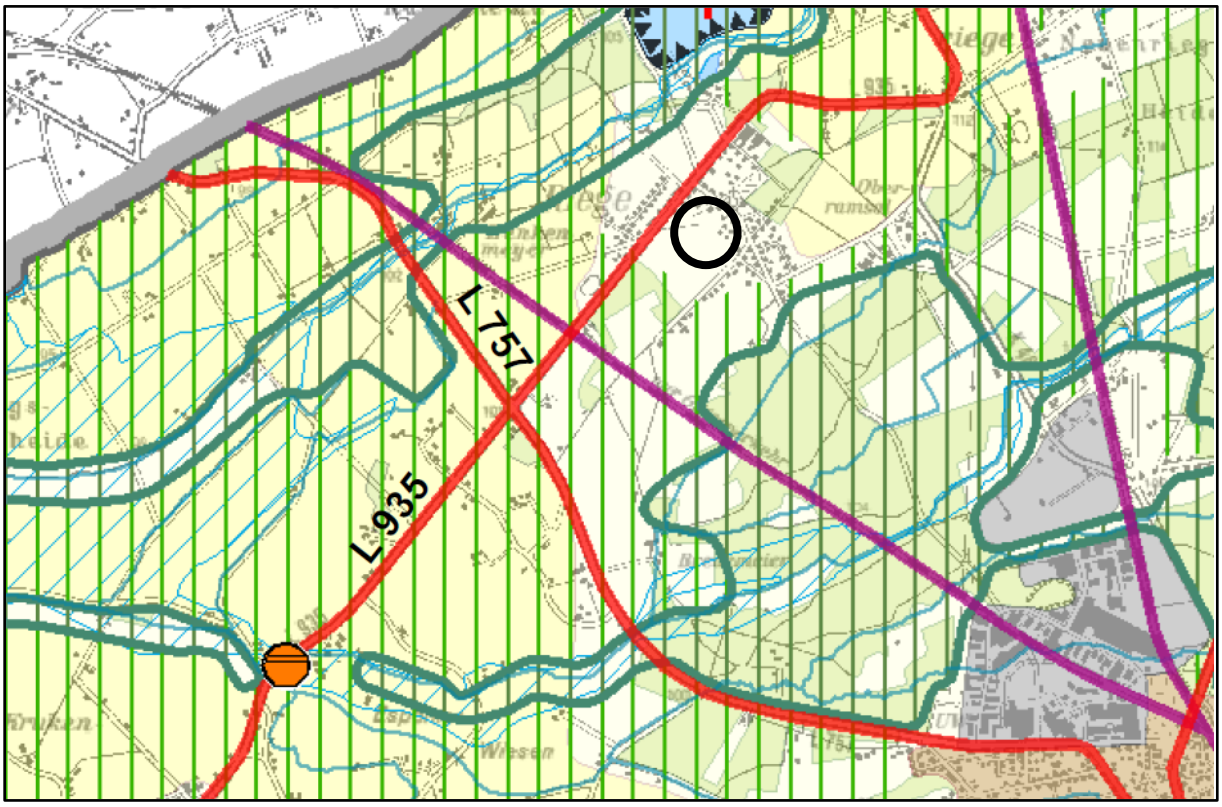


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hövelhof stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Junkern Feld“ soll für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.
Dem Gebot zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan i. S. d. § 8 (2) BauGB kann somit zunächst formal nicht entsprochen werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden.
Diese Voraussetzung wird erfüllt, da sich das Plangebiet, welches als Wohngebiet entwickelt werden soll, bereits in einem Umfeld befindet, welches wohnbaulich genutzt wird. Die Ergänzung der bestehenden Wohnbauflächen führt zu einer Arrondierung des Siedlungsgebietes, wodurch die städtebauliche Struktur des Ortsteiles sinnvoll und bedarfsgerecht erweitert werden kann.
Die Planung löst keinen Freiraumverlust im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (2016) aus, da sie sich nahtlos in den bebauten Siedlungsbereich einfügt. Außerdem stehen keine geringerwertigen Flächen, wie Brachen oder Reserven an Baugrundstücken, in nennenswertem Umfang zur Verfügung. Dem Grundgedanken des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden wird bei der Planung gewahrt.

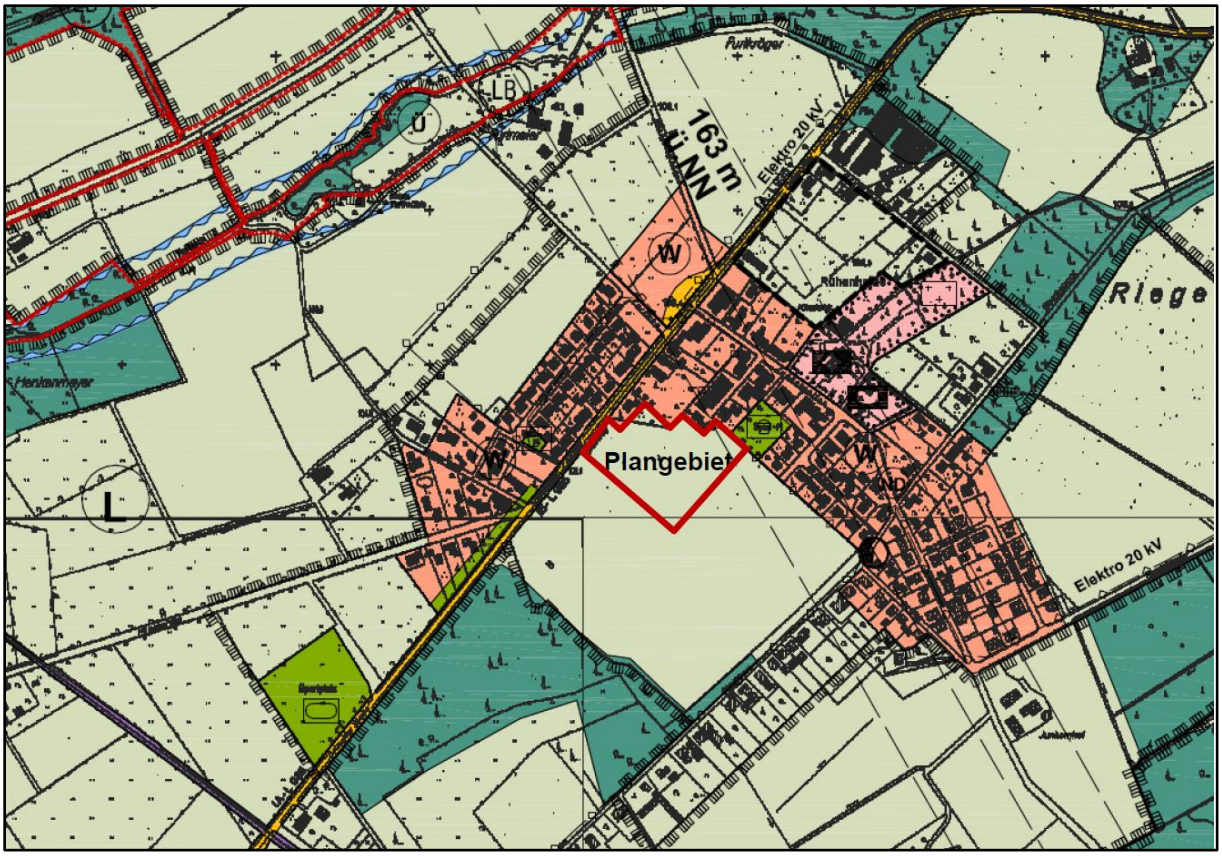


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hövelhof, ohne Maßstab

6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Das Plankonzept sieht die Integration eines neuen Wohngebietes in das Zentrum von Riege mit Anschluss an die bestehende Wohnbebauung vor. Dazu besteht ein Gesamtkonzept, in dem insgesamt knapp 3,2 ha für die Schaffung neuer Wohnbauflächen genutzt werden soll. Dieses Konzept ist jedoch in zwei Abschnitte aufgeteilt, wobei dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Junkern Feld“ lediglich der erste, rund 1,76 ha große Abschnitt, welcher zur Detmolder Straße hin gelegen ist, zugrunde liegt. In einem zweiten Entwicklungsabschnitt sollen weitere rund 1,4 ha ergänzt werden. Mit Entwicklung des ersten Abschnittes, sprich mit Aufstellung des Bebauungsplanes, sollen rund 25 neue Bauplätze geschaffen werden.

Für die verkehrliche Erschließung besteht ein Gesamtkonzept, welches beide Abschnitte umfasst, sodass in Zukunft ein zusammenhängendes Wohngebiet entsteht, welches sowohl an die nordwestlich gelegene Detmolder Straße als auch an die nordöstlich gelegene Straße Im Schulkamp angebunden ist. Dadurch kann ebenfalls ein Ringschluss der Trinkwasserversorgung zwischen diesen beiden Straßen hergestellt werden.
Die innere Erschließung des Gebietes soll dabei eine organische Form annehmen, dazu ist in zentraler Lage des Gebietes eine ringförmige Erschließungsstruktur geplant, bei der ein innenliegender Quartierplatz entsteht. Somit soll außerdem die Befahrbarkeit des Wohnquartiers mit einem Abfallentsorgungsfahrzeug sichergestellt werden. Von dem zentralen Erschließungsring bzw. dem Quartiersplatz soll eine Anbindung zu dem nördlich des Plangebietes liegenden Spielplatz geschaffen werden.

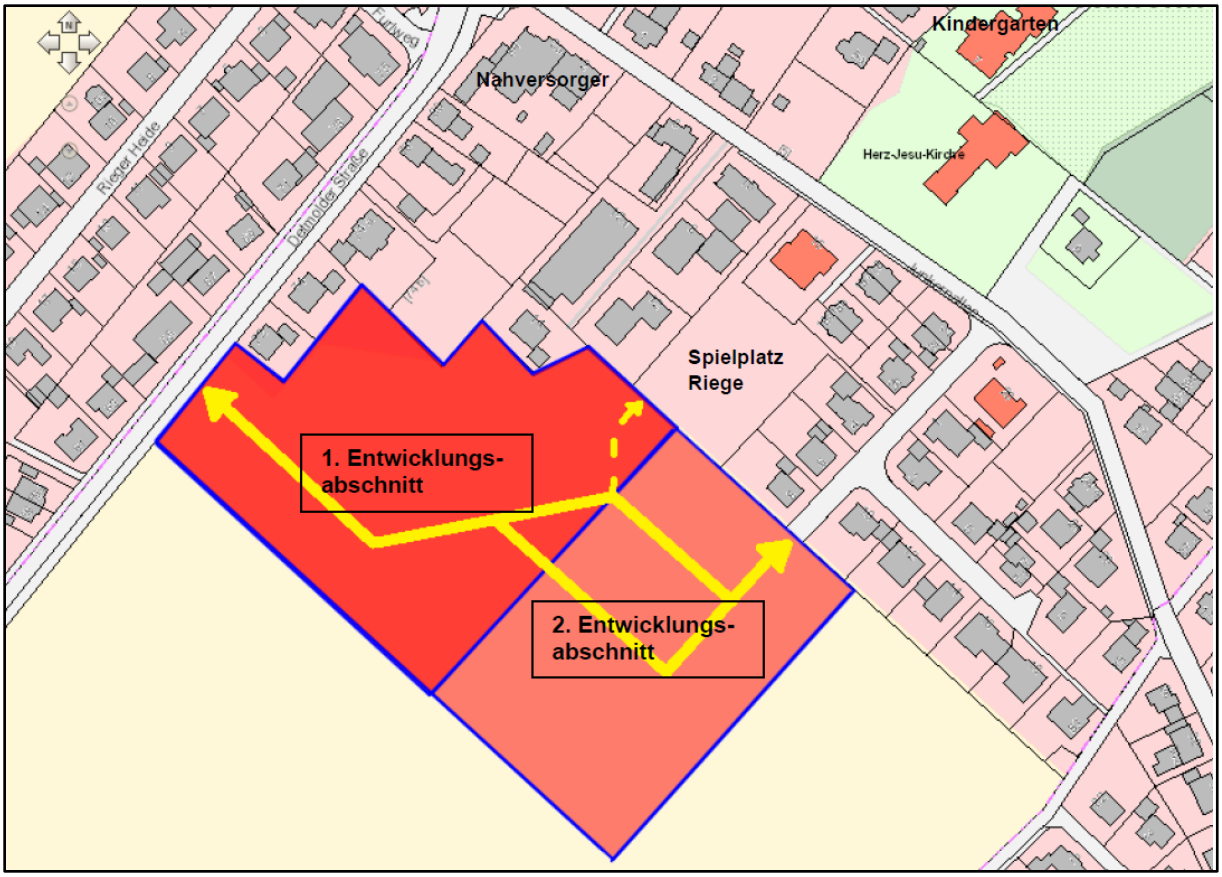


Abbildung 4: Übersicht Gesamtkonzept, ohne Maßstab

In dem Plangebiet zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Junkern Feld“ ist dementsprechend nur der westliche Teil des Erschließungssystems im Sinne eines ersten Entwicklungsabschnittes wiederzufinden, der auch die Verbindung zu dem nördlich des Plangebietes gelegenen Spielplatz an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sicherstellt.
Insgesamt können in dem Konzept für den ersten Entwicklungsabschnitt rund 25 Grundstücke mit Größen zwischen knapp 430 m² und 830 m² entwickelt werden, auf denen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser realisierbar sind.
Einige der geplanten Grundstücke befinden sich dabei in zweiter Reihe ohne direkten Anschluss an die Haupterschließung, sodass für deren technische und verkehrliche Erschließung Stichstraßen anzulegen sind, die an das Haupterschließungssystem anschließen.
Die beiden nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 283 und 284), welche den Verkäufern der Fläche des Plangebietes gehören, sollen im Zuge der Bebauungsplanaufstellung vergrößert werden, sodass in dem Konzept an der Grenze zu den Grundstücken ein 3,00 m Streifen für die Erweiterung dieser vorgesehen ist.

Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet soll im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Somit wird die Entstehung eines Wohngebietes, in dem auch infrastrukturelle Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, integriert werden können, gefördert.

Für das **Allgemeine Wohngebiet** gilt:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Mit dem festgesetzten Nutzungskatalog soll der Wohnnutzung im Plangebiet ein Vorrang eingeräumt werden und eine Abgrenzung gegenüber gewerblichen Nutzungen erfolgen. Zudem soll eine dem Wohnen dienende Versorgungs- und Freizeitstruktur ermöglicht werden, die den sozialen und kulturellen Interessen, den Belangen des Sports sowie dem Gedanken einer verbrauchernahen Versorgung entspricht. Dies entspricht den Zielen zur Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes im Anschluss an bereits vorwiegend wohngenutzten Siedlungsflächen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl GRZ
Die Grundflächenzahl gibt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstückes an, welcher überbaut werden darf. Für das gesamte Plangebiet soll dabei gem. § 17 BauNVO das Höchstmaß von 0,4 für die GRZ festgesetzt werden. Dies entspricht dem üblichen Maß für Allgemeine Wohngebiete und fördert dabei eine aufgelockerte Bebauungsstruktur, wie sie ebenfalls im Umfeld des Plangebietes vorzufinden ist.

Geschossflächenzahl GFZ
Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird gem. § 17 BauNVO auf das Höchstmaß von 0,8 beschränkt. Dies entspricht ebenfalls dem üblichen Maß für Allgemeine Wohngebiete.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen
Die Anzahl der Vollgeschosse soll in dem gesamten Gebiet auf zwei beschränkt werden, sodass ein harmonisches Gesamtbild entsteht, welches sich der Bestandsbebauung in dem Ortsteil optisch anpasst.
Dazu wird eine Traufhöhe zwischen 3,00 und 6,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Demnach ist es nicht nur möglich eineinhalb geschossige Gebäude mit Satteldach, sondern auch Gebäude mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen und flach geneigtem Dach zu errichten. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO gilt bei allen Grundstücken die höchste NHN-Höhe auf der Grenze zwischen Grundstück und erschließender öffentlicher Verkehrsfläche. Die Höhen sind dem Lageplan Straßenendausbau (Entwurfsplanung) vom Ingenieurbüro Drilling GmbH aus Juni 2021 (siehe Anlage 3) zu entnehmen. Bei veränderter Lage der Eckpunkte durch andere Baugrundstückszuschnitte sind diese Eckpunkte für das betreffende Baugrundstück neu zu ermitteln. Die Veränderung des im Lageplan festgelegten Geländeniveaus ist ausnahmsweise zur Anlage von Terrassen und Hauseingängen zulässig.
Die Straßenausbauplanung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird im Rathaus der Gemeinde Hövelhof, Bauamt, Schlossstraße 14, 33161 Hövelhof zur öffentlichen Einsicht bereitgestellt.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hiernach dürfen Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Baukörperlänge von 50,00 m errichtet werden.

Dabei sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
So soll in dem Plangebiet eine kleinteilige und aufgelockerte Bebauungsstruktur entstehen, wie sie in dem gesamten Ortsteil Riege vorzufinden ist, sodass sich das Plangebiet optisch in die Siedlungsstruktur einfügt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO von Baugrenzen vorgegeben. Dabei sollen den zukünftigen Bauherren möglichst viele Freiheiten durch großzügig angelegte Baufenster geboten werden.
Zugunsten einer verbesserten Ausnutzbarkeit der geplanten Grundstücke im nördlichen Hinterliegerbereich, wird die überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 1,0 m an die festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB erweitert. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes war hier ein Mindestabstand von 3,0 m zwischen Baugrenze und Erhaltungsfestsetzung vorgesehen. Dies führte unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände zu einer faktischen Tiefe des nutzbaren Baufeldes von 9,0 m. Üblich ist im Einfamilienhausbau in der Regel eine Haustiefe von mind. 10 m. Da für die späteren Grundstückseigentümer mit dem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen bereits Einbußen hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke entstehen, soll zumindest die Errichtung einer üblichen Haustiefe ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund wird die überbaubare Grundstücksfläche um 2,0 nach Norden erweitert, sodass lediglich noch 1,0 m Abstand zur Erhaltfläche verbleibt. Durch das Heranrücken einer möglichen Bebauung ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Gehölze zu rechnen, zumal eine Pflege von Norden aus erfolgen kann.

7.4 Nebenanlagen / Private Stellplätze

Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in dem Plangebiet allgemein zulässig. Dies ermöglicht eine flexible Ausnutzung der Grundstücke und erzeugt keine Einschränkung gegenüber der Bauordnung NRW.

Zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Garagenöffnung muss ein Stauraum mit einem Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden. Wird die Garage parallel zur Straße angeordnet, so ist an der Längsseite ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Garagen sowie Nebenanlagen sind dabei nur eingeschossig, mit einer maximalen Anlagenhöhe von 3,00 m zulässig. So soll ein aufgelockertes Straßenbild, welches sich der Gesamtbebauung anpasst, erzeugt werden und eine erdrückende Wirkung auf den Straßenraum verhindert werden.

Gemäß § 7 GO NRW i.V.m. § 9 (6) BauGB gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Satzung über die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Ablösebeträge für Kraftfahrzeugstellplätze - Stellplatzsatzung -der Gemeinde Hövelhof vom 21.05.2015.
Gemäß § 4 (1) i.V.m. Anlage 1 der Stellplatzsatzung sind für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen 2 Stellplätze je Haus erforderlich. Bei Mehrfamilienhäusern und Einliegerwohnungen gilt folgender Stellplatzschlüssel:

- bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohnung,
- bis 75 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung,
- ab 75 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung.

Die von einem Kraftfahrzeug befahrene Fläche zwischen Garage oder Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche (Stauraum) kann gem. § 5 (4) der Stellplatzsatzung als Stellplatz anerkannt werden, wenn die Garage oder der Carport mehr als 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist und die Stellplätze derselben Wohneinheit zugeordnet sind.
Die Anlage von Grundstückszufahrten ist gem. § 6 (1) der Stellplatzsatzung auf das erforderliche Maß zu begrenzen, darf jedoch eine Breite von maximal 6,00 m je Baugrundstück nicht überschreiten.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt werden. Dabei soll die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt werden. Das bedeutet, dass pro Einzelhaus jeweils zwei Wohnungen zulässig sind, während pro Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig ist. Diese dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter angemessene Verdichtung und ist einer Begrenzung des Ziel- und Quellverkehres zuträglich.

7.6 Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für das Plangebiet besteht ein Erschließungskonzept, welches sich auf beide Entwicklungsabschnitte des Gesamtkonzeptes bezieht. Dabei soll die innere Erschließung des Gebietes an die nordwestlich gelegene Detmolder Straße sowie an die nordöstlich gelegene Straße Im Schulkamp angeschlossen werden. Durch den zweiseitigen Anschluss der Planstraße an die umliegenden Straßen, sowie eine zentral gelegene ringförmige Ausführung (vgl. Kap. 6), welche bereits in dem ersten Abschnitt beginnt, ist eine Befahrbarkeit des Gebietes mit einem Abfallentsorgungsfahrzeug möglich.

Um die Ableitung von im Plangebiet anfallenden Niederschlagwasser zu gewährleisten, sind parallel zum Straßenraum Sickermulden vorgesehen. Die durchgängige Anlage der Sickermulden wird über die Festsetzung von Zu- und Abfahrtsverboten bzw. Einfahrtsbereichen im Bebauungsplan gesichert.

Die Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe, welche nicht an die Haupterschließung angebunden sind, soll über Erschließungsstiche, welche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, sicher gestellt werden. Die Abfallbehälter der darüber erschlossenen Grundstücke sind am Abfuhrtag an die Haupterschließungsstraße zu bringen.

An die Haupterschließung schließt am nordöstlichen Plangebietsrand ein Fuß- und Radweg an, wodurch der, in dem Gesamtverkehrskonzept berücksichtigte, zentrale Quartiersplatz mit dem nördlich des Plangebietes gelegenen Kinderspielplatz verbunden wird. Somit ist dieser auch von dem Plangebiet aus fußläufig erreichbar.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Um in dem neuen Wohnquartier ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, ohne tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen, werden im vorliegenden Bebauungsplan Mindestvorgaben in Form baugestalterischer Festsetzungen aufgenommen. Diese werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude betreffen.

<u>Dachgestaltung</u>
Um das Quartier optisch in das Umfeld und somit den gesamten Ortsteil einzugliedern, sollen dort ausschließlich geneigte Dächer (Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdach) zulässig sein, welche auch bislang das Ortsbild von Riege prägen. Pult- und Flachdächer sind hingegen unzulässig. Hiermit soll die Einstreuung von ortsbild-untypischen Hauptbaukörpern vermieden werden.

Untergeordnete Bauteile wie z.B. eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach auszubilden oder der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen.

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

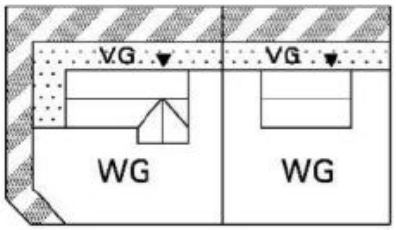
Dachaufbauten / -einschnitte dürfen ½ der Baukörperlänge nicht überschreiten. Die Firstoberkante von Nebendächern (von Dachaufbauten und untergeordneten Anbauten) muss mind. 3 Pfannenreihen unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptgebäudes bleiben.

Bei aneinandergebauten Garagen und Doppelhäusern soll eine gestalterische Einheit sichergestellt werden. Daher sind diese hinsichtlich der Höhen, Dacheindeckung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einheitlich auszuführen.

Versiegelung
Garagenvorplätze, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind wasserdurchlässig zu befestigen (drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä.).

Vorgärten
Um in dem Gebiet ein durchgrüntes Straßenbild zu schaffen, sind die Vorgärten als grüne Vegetationsfläche anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine Ausnahme bilden dabei der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder der Garage, die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30 % betragen. Ein Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist nicht zulässig, wodurch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden kann.

Der Vorgarten ist der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen / Gebäuden von mind. 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks/- Nachbarsgrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstückes (Giebelseite in der Skizze). Gärten / Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.



Einfriedungen
Um wild lebenden Kleintieren das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, muss eine Durchlässigkeit der Einfriedungen gegeben sein. Dies kann beispielsweise durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Einfriedung von mind. 10 cm Höhe oder durch ausreichend große Spalten von mind. 10 cm Breite in der Einfriedung erreicht werden.
Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur als Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, wodurch die Einsehbarkeit und dadurch ein offener, aber auch durchgrünter, Straßenraumcharakter erzeugt wird, welcher der Lage des Plangebietes am Rand des Ortsteils Riege gerecht wird.
Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Die innenliegenden Maschendraht- oder Metallzäune müssen einen Abstand von 0,50 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie aufweisen, um ein Hereinragen der Hecken auf die Straßenverkehrsfläche zu vermeiden.
Zur Definition des Vorgartenbereiches siehe die Ausführung hierzu unter dem Punkt „Vorgärten“.

7.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Um die bestehende Waldfläche im nördlichen Randbereich des Plangebietes langfristig zu sichern und den Bestand zu schützen, wird dort eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB festgesetzt.

Der vorhandene Baumbewuchs ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind entsprechend zu ersetzen. Für den Ersatz abgängiger Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen sind unter Beachtung der Regelungen des § 40 (4) BNatSchG ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze (Pflanz- und Saatgut gebietseigener Herkünfte) zu verwenden.

Da sich das Plangebiet im Übergang zur freien Landschaft bzw. am Ortseingang Rieges befindet, wird zur Eingrünung des Gebietes am südwestlich Plangebietsrand an 3,00 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt.

Die festgesetzte Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen jedweder Art sowie Einfriedungen mit flächenhaftem Erscheinungsbild (Flechtzäune u.ä.) nicht zulässig. Ferner ist die Errichtung von Stützmauern zur Vermeidung von Böschungen unzulässig.

<u>Pflanzliste:</u>

Bäume:
Lorbeerweide – Salix pentandra
Moorbirke – Betula pubescens
Stieleiche – Quercus robus
Esche – Fraxinus excelsior
Sandbirke – Betula pendula
Vogelbeere – Sorbus aucuparla
Waldkiefer – Pinus silvestris
Schwarzerle – Alnus glutinosa

Sträucher:
Aschweide – Salix cinerea
Faulbaum – Frangula alnus
Ohrweide – Salix aurita
Mandelweide – Salix amygdalina
Korbweide – Salix viminalis

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) und wird somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt (siehe Kapitel 2).
Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.
Die Umweltbelange sind dennoch im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung abwägungsrelevanter Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung.

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Die in Rede stehende Fläche grenzt an die gewachsene Siedlungsstruktur Rieges an und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet hat keine Funktion für den öffentlichen Raum und keine Naherholungsfunktionen.	Infolge der Bebauungsplanänderung soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet werden. Direkt angrenzend befinden sich bereits weitere Wohngebiete. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund dieser, der bisherigen Nutzung und der städtebaulichen Umgebung angepassten Nutzung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen durch den zusätzlich auftretenden Verkehr im Plangebiet sind als unerheblich einzustufen, da es sich vorrangig um Anliegerverkehr handeln wird.
Pflanzen und Tiere	Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, da es sich um Ackerfläche handelt. Im nördlichen Randbereich befindet sich ein kleines Wäldchen. Bei insgesamt drei Kartierungsterminen (im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages) wurde lediglich an einem Termin die planungsrelevante Art Mehlschwalbe beobachtet, von welcher zwei Individuen das Plangebiet durchzogen. Die Ackerfläche stellt nur in geringen Teilen eine potenzielle Fortpflanzungsstätte des Kiebitzes und der Feldlärche dar. Im Rahmen der Kartierungen wurden jedoch keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebietes durch diese Arten festgestellt.	Der Baumbestand wird gem. § 9 (1) 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt, sodass ein dauerhafter Bestand gesichert werden kann. Beim Acker, welcher überplant wird, handelt es sich um einen Biotoptypen, welcher häufig auftritt, nicht gefährdet ist und der eine große anthropogene Prägung sowie eine geringe Entwicklungszeit aufweist. Es ergibt sich somit kein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen Die Planung löst unter Beachtung der in Kapitel 8.3 aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen relevanten Verbotstatbestände aus.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden/ Fläche	Unversiegelte Flächen sind überwiegend in Form von Ackerflächen vorhanden. Als Bodentypen sind in dem Plangebiet Gley und Gley-Podsol vorhanden, welche nicht als schutzwürdig einzustufen sind.	Die Planung löst keinen Freiraumverlust im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (2016) aus, da sie sich nahtlos in den bebauten Siedlungsbereich einfügt. Außerdem stehen keine geringerwertigen Flächen, wie Brachen oder Reserven an Baugrundstücken, in

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
		nennenswertem Umfang zur Verfügung. Durch die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,4 wird die Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert, während die Fläche nachhaltig genutzt werden kann. Dieses Vorgehen folgt dem Grundgedanken des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden.
Gewässer/ Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vorhanden. Im Rahmen eines Versickerungsgutachtens ergaben die Aufschlüsse, dass ein Anstiegspotenzial existiert, welches im Rahmen ergänzender hydrologischer Untersuchungen auf ein Maß von 1,27 m spezifiziert wurde. Der sich hierdurch ergebende, örtliche Bemessungswasserstand ist hinsichtlich der Gebäudeabdichtung und des Faktors ´Auftrieb´ relevant.	Mit der Bebauungsplanaufstellung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser werden durch eine Entwässerungsplanung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik minimiert (siehe Kapitel 9.1). Bei Baumaßnahmen besteht grundsätzlich ein Risiko zur Verunreinigung von Grund- und Oberflächenwasser mit wassergefährdenden Stoffen, welches unter Beachtung geltender Richtlinien und Regelwerke jedoch gemindert werden kann.
Luft / Klima	Das Plangebiet ist als kaltluftbildendes Freiflächen-Klimatop (Acker) einzustufen. Nördlich und östlich, im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung, herrscht Vorstadtklima, welches an das Plangebiet grenzt.	Der Freilandcharakter wird sich durch die geplante Bebauung mit relativ kleinflächigen Grünbereichen zu einem Stadtrandklimatop entwickeln. Die Überbauung hat dabei in einem geringen Teil den Verlust der Frischluft leitenden Fläche zur Folge. Da sich das Plangebiet an die vorhandene Bebauung anschließt, wird die lokale Luftströmung so beeinflusst, dass sich der Kaltlufteinwirkbereich geringfügig verschiebt. Die Auswirkungen beschränken sich auf die ersten Baureihen. Geringfügige Beeinträchtigungen des Mikro- und Bioklimas sind innerhalb des Plangebietes und der direkt angrenzenden Bereiche somit nicht auszuschließen. Die Umsetzung des Erneuerba-

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
		re-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetztes sowie die aktive und passive Nutzung von Solarenergie ist daher empfehlenswert (Kap. 9.4).
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13b BauGB sind bei analoger Anwendung des § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Juni 2019) untersucht worden.

Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Im Anschluss daran wurden die Lebensraumtypen im Plangebiet sowie dem Umfeld erfasst und daraufhin das Fachinformationssystem „Geschütze Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet. Darauf folgte eine Ortsbegehung, bei der Gehölze, die in Folge der Bebauungsplanaufstellung möglicherweise entfernt werden, auf geeignete Strukturen für Fledermäuse und Spuren einer Nutzung durch Vögel untersucht wurden. Im Zuge der Vorprüfung sind alle planungsrelevanten Arten untersucht worden.

Bei der Untersuchung wurden neben dem fast ausschließlich aus Acker bestehenden Plangebiet auch die angrenzenden Flächen mit in die Betrachtung gezogen.
Dementsprechend wurden für die Untersuchung die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Äcker“, „Garten, Grünfläche“ sowie „Gebäude“ betrachtet, wobei im Zusammenhang mit dem Vorhaben lediglich die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Bäume, Gebüsche“ und „Äcker“ unmittelbar beansprucht werden.
In dem Plangebiet und der Umgebung (Messtischblatt 4117 „Hövelhof“, Quadrant 2 und 4) können 49 planungsrelevante Arten, darunter 7 Säugetier- und 42 Vogelarten, potenziell vorkommen.
Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet kein Vorkommen planungsrelevanter Arten auf.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Vogelarten Feldlerche und Kiebitz nicht ausgeschlossen werden, sodass eine Art-für-Art-Betrachtung durchgeführt wurde (Stufe II-Betrachtung).

Das Plangebiet selbst eignet sich aufgrund der Nähe zu den privaten Gärten und dem Radweg an der Detmolder Straße nicht für die störungsempfindlichen Arten Feldlerche und Kiebitz, jedoch ist eine Nutzung des mittleren Ackerbereiches, da das Plangebiet zu einem ca. 10 ha großen Acker gehört, nicht auszuschließen. Durch die Erweiterung der Wohnnutzung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung verschiebt sich der Störbereich in die offene Feldflur, wodurch sich eine Beeinträchtigung von Brutplätzen der beiden Arten ergibt.

Somit sind Betroffenheiten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG möglich. Betroffenheiten nach § 44 (1) Nr. 2 (erhebliche Störung) BNatSchG liegen vor, wenn durch die Störung der Erhaltungszustand der Lokalpopulation gefährdet würde. In Abhängigkeit des Erhaltungszustandes können demnach bereits einzelne Brutplatzverluste oder erste Verluste mehrerer Brutplätze die Lokalpopulation verschlechtern.

Bei der avifaunistischen Kartierung konnte ein Vorkommen der potenziellen Konfliktarten Feldlerche und Kiebitz ausgeschlossen werden, weshalb die artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 (1) BNatSchG nicht betroffen sind.

Es wurde jedoch an einem Begehungstermin die planungsrelevante Art Mehlschwalbe jagend im Untersuchungsgebiet erfasst. Da das Untersuchungsgebiet lediglich einen Teil eines nicht essenziellen Nahrungshabitats darstellt, können Betroffenheiten bezüglich § 44 (1) BNatSchG für diese Art ebenfalls ausgeschlossen werden.

Um das Eintreten der Verbotsbestände nach § 44 (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen) BNatSchG für weit verbreitete Vogelarten auszuschließen, sind etwaige Fäll- und Rodungsarbeiten zeitlich zu beschränken. Ein dementsprechender Hinweis wird daher im Bebauungsplan aufgenommen:

Zur Vermeidung der Verbotsbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen von Tieren) BNatSchG sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- / Rodungs- und Abbrucharbeiten sollten dementsprechend zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.
Im Rahmen der Baugenehmigung können weitere Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit aufgenommen werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für weit verbreitete Vogelarten löst die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Junkern Feld“ keine Verbotsbestände nach § 44 (1) BNatSchG aus. Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Durch die Ergänzung des bestehenden Trinkwasser-Versorgungsnetzes im Bereich der Planstraße kann ein Ringschluss der Trinkwasserversorgung zwischen der Detmolder Straße und der Straße Im Schulkamp erfolgen.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gem. §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 eine Wassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend angesehen. Die Möglichkeit der Löschwasserentnahme in der vorgenannten Menge aus dem Trinkwassernetz wird im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt. Die vorhandene Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls durch zusätzliche Hydranten zu ergänzen, sodass der Abstand der Hydranten untereinander 150,00 m nicht überschreitet.

Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zum Zweck der Schmutzwasserentsorgung ist technisch möglich. Ein Anschluss kann an den in die in den umgebenden Straßen vorhandenen Schmutzwasserkanäle erfolgen.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Beurteilung der Niederschlagsversickerung und Baugrunderkundung des Baugebietes hat die Gemeinde Hövelhof einen Geotechnischen Bericht durch das Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH erstellen lassen. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung wurde seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde ein einzuhaltender Mindestabstand zwischen mittlerem höchstem Grundwasserstand und Unterkante Versickerungsanlage von 0,6 m festgelegt und von der Gemeinde Hövelhof und der Planung entsprechend berücksichtigt. Vorgenannter Mindestabstand wird im ´Entwurf Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“, November 2020 – Gelbdruck´ für Wässer mit geringer stofflicher Belastung ebenfalls als zulässig aufgeführt.

Innerhalb aller Aufschlüsse konnte Grundwasser erbohrt werden (Stand: Mitte Oktober 2019; im Mittel 1,68 m u.GOK). Es existiert ein Anstiegspotenzial, welches im Rahmen ergänzender hydrologischer Untersuchungen auf ein Maß von 1,27 m spezifiziert wurde. Der sich hierdurch ergebende, örtliche Bemessungswasserstand ist hinsichtlich der Gebäudeabdichtung und des Faktors ´Auftrieb´ relevant.

Zur Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wurde eine entsprechende Entwässerungsplanung erstellt, die eine Versickerung über parallel zum Verkehrsraum verlaufende Sickermulden vorsieht. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Ausdehnung entsprechend der Entwässerungsplanung dimensioniert, um die Sickermulden aufnehmen zu können. Um die durchgängige Anlage der Sickermulden zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan für die jeweiligen Abschnitte Zu- und Abfahrtsverbote bzw. die jeweiligen Einfahrtsbereiche festgesetzt.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten bzw. Zuwegungen ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern. Zur Anwendung kommen nur Sickermulden. Hierfür wurde seitens der Gemeinde Hövelhof eine Anforderungsfestsetzung zur Herstellung der Versickerungsanlagen erstellt, die Bestandteil der Kaufverträge der einzelnen Grundstücke sein wird (siehe Anlage 5). Die Kaufinteressenten werden in Einzelgesprächen über die „Anforderungsfestsetzung“ in-formiert. Eine Ableitung des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücksflächen auf öffentliche Flächen ist gemäß § 9 i.V.m. § 13 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Hövelhof unzulässig (Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage).
Alternativ zur dezentralen Versickerung kann das Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und in die Wiederverwendung einbezogen werden. Die Nutzung des Niederschlags-

wassers wird als Brauchwasser (vor allem zur Gartenbewässerung) empfohlen. Wird jedoch eine Brauchwassernutzung im Haus (z.B. zur Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserverordnung sorgfältig zu beachten. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Die Sickermulden auf privaten Grundstücken sind zwingend auf jedem Grundstück in der vom Büro Kleegräfe ermittelten Dimensionierung und Ausführung (siehe Anlage 5: Anforderungsfestsetzung zur Herstellung der Versickerungsanlage, Baugrunderkundung, Anlage dieser Begründung) zu errichten - unabhängig davon, ob eine Zisterne angelegt wird.
Um die vorgegebene dezentrale Versickerung auf den privaten Grundstücken zu ermöglichen, sind die erforderlichen Mindestgeländehöhen der einzelnen Grundstücke einzuhalten. Bei allen Grundstücken gilt hier die höchste NHN-Höhe auf der Grenze zwischen Grundstück und erschließender öffentlicher Verkehrsfläche. Die Höhen sind dem Lageplan Straßenendausbau (Entwurfsplanung) vom Ingenieurbüro Drilling GmbH aus Juni 2021 zu entnehmen (siehe Anlage 3). Bei veränderter Lage der Eckpunkte durch andere Baugrundstückszuschnitte sind diese Eckpunkte für das betreffende Baugrundstück neu zu ermitteln.

Die Ausbildung aller Versickerungsanlagen sowie die Einhaltung von Mindestabständen zu Flurstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden hat nach Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen.

Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen
Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen erfolgen.

Abfallbeseitigung
Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Durch die ausreichende Dimensionierung der Verkehrsflächen und die Anlage des ersten Teiles der ringförmigen Erschließung / des Quartiersplatzes in dem Plangebiet ist die Befahrbarkeit mit einem Abfallentsorgungsfahrzeug möglich. Die Abfallbehälter der Grundstücke in zweiter Reihe, die über eine Stichstraße erschlossen werden, sind am Abfuhrtag an die Haupterschließungsstraße zu bringen.

9.2 Belange des Boden- / Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)
Die Bodenversiegelung und –verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Aufgrund des sehr ebenen Geländes sind Erosionen nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag ist bei ordnungsgemäßer Nutzung des Gebietes ebenfalls nicht absehbar.
In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altlaststandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Erhalt schutzwürdiger Böden
Anlass für die Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Riege. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen keine geringerwertigen Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sowie Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang, weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken, sind nicht exis-

tent bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. An anderen Standorten sind die Möglichkeiten neue Wohngebiete auszuweisen durch landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung und deren Emissionen stark eingeschränkt.

Als Bodentypen sind in dem Plangebiet Gley und Gley-Podsol vorhanden, welche nicht als schutzwürdig einzustufen sind.
Für Böden gilt gem. § 1 (1) LBodSchG der Versorgungsgrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Ziffer 1 und 2 BBodSchG im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen.
Dies ist für die im Plangebiet anfallenden Bodenarten nicht der Fall.
Die überbaubaren Flächen werden für das Gebiet mit einer GRZ von 0,4 auf das übliche Maß für Allgemeine Wohngebiete beschränkt, sodass der Grad an Versiegelung als allgemein verträglich angesehen werden kann.

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Paderborn Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Paderborn umgehend zu verständigen.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

9.3 Belange des Klimaschutzes

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.
Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

9.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden, sodass diesbezüglich keine denkmalpflegerischen Bedenken vorherrschen.

Die LWL-Archäologie für Westfalen hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens angemerkt, dass eine rechteckige Bodenstruktur im Luftbild von 2011 in der Südostecke des Plangebietes auf ein archäologisches Bodendenkmal in Form eines vorgeschichtlichen Hausgrundrisses oder die Umgebung einer vorgeschichtlichen Grabanlage hinweist.
Es wird daher gefordert, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahmen der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird. Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass

einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden. Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und - sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein -, die Flächen fachgerecht ausgraben. Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzöge-rungen wird empfohlen, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Bautiefen gegebenenfalls nötige und in ihrem Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Es wird hervorgebracht, ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung im Bebauungsplan einzuplanen.

Der betroffene Bereich wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sowie der oben dargestellte Sachverhalt als Hinweis ergänzt. Darüber hinaus ist im Fall von sonstigen Bodenfunden ein weiterer Hinweis im Bebauungsplan enthalten:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon: 0251/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

9.5 Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vor. Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

9.6 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht.

Bielefeld / Hövelhof, August 2021

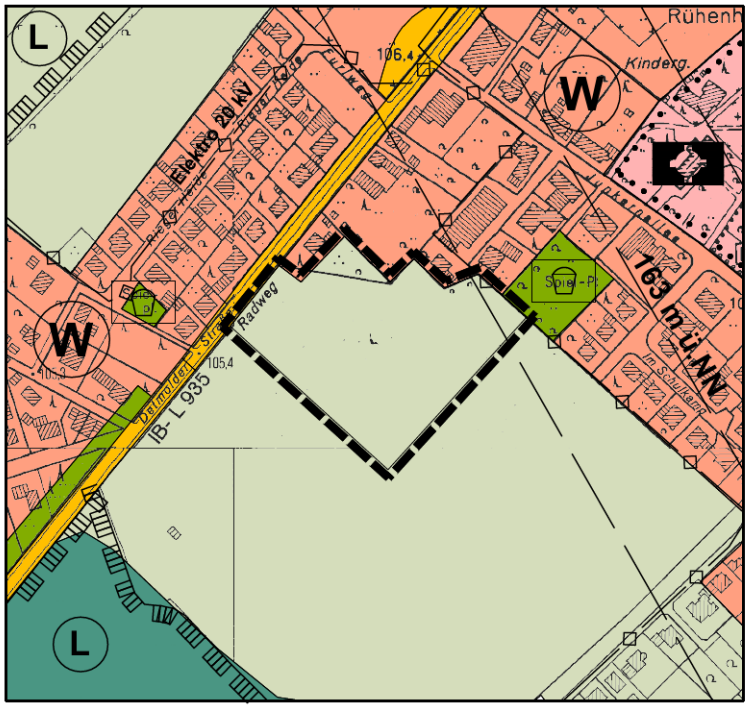
Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

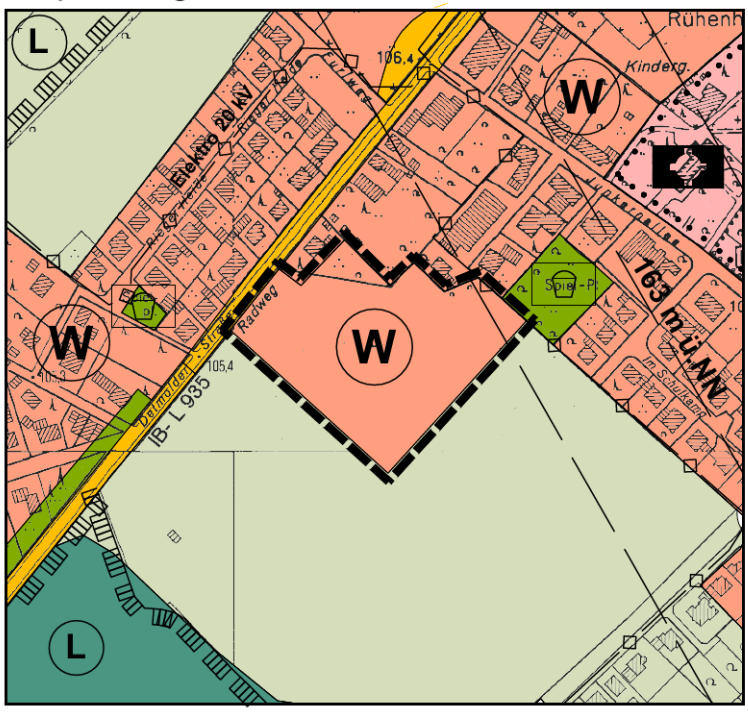
Anlage 1

Flächennutzungsplan der Gemeinde Hövelhof
Anpassung im Wege der Berichtigung

z.Zt. wirksame Fassung



Anpassung



Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

- Grenze des Änderungsbereiches
- Wohnbaulfächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (auch Kindergarten, Jugend- und Altersheim)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Grünflächen
- Spielplatz
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald
- Landschaftsschutzgebiet

0 50 100 150 200 250m

Maßstab im Original 1 : 5.000 09.12.2020

Drees & Huesmann Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de