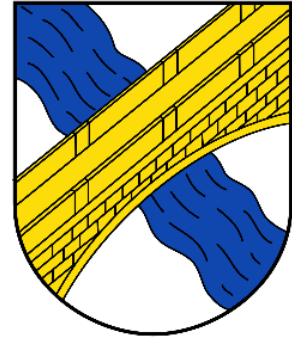
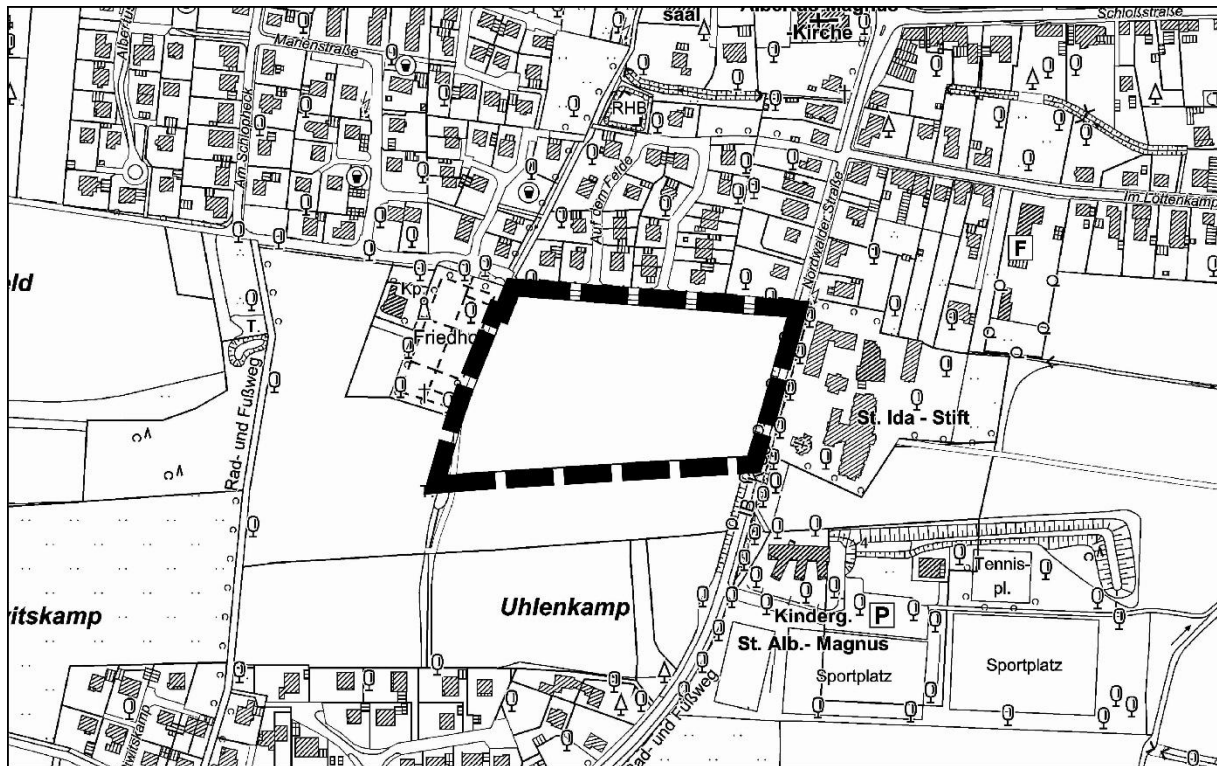


# GEMEINDE LIPPETAL

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Uhlenkamp“



**Ortsteil:** Hovestadt  
**Plangebiet:** Westlich der Nordwalder Str. und südlich der Straße Auf dem Felde



## Zusammenfassende Erklärung

16.12.2025

**Verfasser:**



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

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1</b>	<b>Ziel und Inhalt der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>3</b>
2.1	Umweltbericht.....	3
2.2	Artenschutz.....	3
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b> .....	<b>5</b>
3.1	Öffentlichkeit .....	5
3.2	Behörden und Träger öffentlicher Belange .....	6
<b>4</b>	<b>Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl</b> .....	<b>7</b>

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Uhlenkamp“

---

**Ortsteil:** Hovestadt  
**Plangebiet:** Westlich der Nordwalder Str. und südlich der Straße Auf dem Felde

---

### 1 Ziel und Inhalt der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Uhlenkamp“ sollen die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche und der damit einhergehenden Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebietes im Süden des Ortsteils Hovestadt südlich des Baugebiets „Auf dem Felde“ geschaffen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der anhaltende Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere durch Ortsansässige, in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken bzw. Baulücken im bestehenden Siedlungsgebiet in Lippetal und insbesondere im Ortsteil Hovestadt. Aufgrund des demografischen Wandels und dem zunehmenden Fortzug jüngerer Bevölkerungsschichten gestaltet sich die Aufrechterhaltung der bestehenden Infrastruktur zukünftig schwierig. Durch die Schaffung neuer Wohnraumangebote wird daher die Möglichkeit gesehen die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auch zukünftig aufrechtzuerhalten und ein dynamisches Siedlungsgefüge sowie die Entwicklung des Ortsteils zu gewährleisten. Mit der Zielgruppe junger Familien geht insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern einher, jedoch besteht ebenso ein steigender Bedarf an kleinteiligerem Wohnraum, der mit vorliegender Planung angeboten werden soll. Das Angebot an Immobilien ist auf dem freien Markt gering, da die Eigentümer von potenziellen Baugrundstücken ihre Immobilien dem Markt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen. Im Zuge der Planung soll der bisher als landwirtschaftliche genutzte Bereich nun einer Wohnnutzung zugeführt werden. Mit der Entwicklung des Plangebiets zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Lippetal Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde verfolgt somit nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch das Ziel, vorhandene Ortsteile zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Mit der Planung werden verfügbare Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung südlich des Ortsrandes von Hovestadt überplant, sodass hier eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes erfolgt. Durch die Planung kann dem Wohnungsmarkt ein ergänzendes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden.

Die Planung entspricht damit den § 1 (6) Nr. 2 BauGB formulierten, insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen (hier: Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vorhabens ist eine entsprechende bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage, die durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes und die parallel durchgeführte 57. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen wird.

Der Bauleitplanung liegt das Vorhaben zugrunde, den südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hovestadt einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Der Ausgangspunkt für die städtebauliche Grundkonzeption und gleichzeitig die wesentliche Einschränkung für die bauliche Entwicklung im Plangebiet stellt die umliegende sowie angrenzende Bebauung dar.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand im Übergang zur offenen Landschaft soll an der Stelle eine kleinkörnige Bebauungsstruktur umgesetzt werden. Insgesamt sollen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser innerhalb des Plangebietes entstehen. Zentral im Plangebiet ist ebenfalls eine Reihenhausbebauung vorgesehen, unmittelbar östlich angrenzend zu dem Friedhof soll ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 4 Wohneinheiten entstehen. Somit kann innerhalb des Plangebietes insgesamt ein differenziertes Wohnungsangebot vorgehalten werden. Das Mehrfamilienhaus ist dabei so verortet, dass es sich sowohl von der kleinteiligen Einzelhausbebauung im nördlich angrenzenden Bestand sowie von der im Süden angrenzenden offenen Landschaft abwendet. Auch die Reihenhausbebauung ist mit der Verortung im Zentrum des Plangebietes der Bestandsbebauung und der Landschaft abgewendet. Zudem ist es denkbar, zentral im Plangebiet Gebäude mit Flachdach umzusetzen. Diese sind aufgrund der Lage in zweiter Reihe vom Landschaftsraum aus nicht einsehbar. Angrenzend zur Landschaft sowie zur Bestandsbebauung werden Gebäude mit geneigten Dächern vorgesehen, um einen gestalterischen Gesamtzusammenhang zu schaffen und darüber hinaus das typische ortsbildprägende Bild mit geneigten Dächern am Siedlungsrand zu erhalten und zu sichern. Im Osten des Plangebietes eine Einrichtung für betreutes Wohnen mit bis zu 13 Wohnungen vorgesehen. Aufgrund der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzung des St. Ida Alten- und Pflegeheims und der St. Ida-Stift Tagespflege sollen Synergieeffekte sinnvoll genutzt werden und das vorhandene Angebot um betreutes Wohnen erweitert werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist mit einer Anbindung an die Nordwalder Straße vorgesehen. Insgesamt ist eine ringförmige Erschließungsstraße angedacht, von der fuß- und radläufige Anbindungen an das umliegende Wegenetz abgehen. So ist jeweils eine Anbindung in östliche und westliche Richtung vorgesehen. Die westliche Anbindung soll dabei zusätzlich als Notzufahrt für PKW genutzt werden können. Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Nordwalder Straße wird mit der vorliegenden Planung gesichert. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückhalten und anschließend gedrosselt einleiten zu können.



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

### 2.1 Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht – separater **Teil B** der Begründung (Landschaftsökologie & Umweltplanung Michael Wittenborg, Juli 2025, Hamm).

Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, der Fläche und des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der für die einzelnen Belange genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorhabenbedingte Beeinträchtigungen im Wesentlichen so reduziert werden können, dass bei einer Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können. In Kombination mit den im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. den vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird der im Rahmen des Planverfahrens nachzuweisende Kompensationsbedarf erfüllt (siehe auch Kap. 9.2) und das Plangebiet grünordnerisch gestaltet.

Die im Umweltbericht benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind, soweit eine Festsetzungsrelevanz besteht, in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes (Landschaftsökologie & Umweltplanung Michael Wittenborg, Juli 2025, Hamm).

Die Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangszustands und des Zielzustands ergibt den externen Kompensationsbedarf. Anhand der Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangs- und des Planzustands ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf in Höhe von 27.027 Biotopwertpunkten.

Das durch das Vorhaben generierte Defizit soll durch das Ökokonto der Gemeinde Lippetal ausgeglichen werden. Wertpunkte stehen in einem ausreichenden Maß zur Verfügung.

### 2.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden (Landschaftsökologie & Umweltplanung Michael Wittenborg, Juli 2025, Hamm).

Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten anhand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes durchgeführt (Potentialanalyse).

Anhand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen über das lokale Vorkommen wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Bei der Potentialanalyse konnte jedoch festgestellt werden, dass eine Betroffenheit von planungsrelevanten Brutvogelarten nicht auszuschließen ist. Daher wurde der Vorhabenbereich im Frühjahr 2024 an 3 weiteren Terminen begangen (insgesamt 4 Termine).

Bei den Begehungen konnten keine Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Planbereichs festgestellt werden.

Der Planbereich wird von nicht planungsrelevanten Arten als (Teil-)Lebensraum genutzt. Bei den Europäischen Vogelarten unterliegen die häufigeren und ubiquitären Arten (also die in NRW nicht als „planungsrelevant“ definierten Arten) einer artenschutzrechtlich geringen Prüftiefe, da diese Arten aufgrund der Bestimmungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 in der Regel nicht von den Verbotstatbeständen betroffen sind, da z. B. für diese wenig spezialisierten Arten adäquate Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und somit die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Umfeld weiterhin erhalten bleibt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltarten“, die in den vorhandenen Strukturen brüten könnten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bedingen. Es gilt aber auch hier die Beachtung des Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 1!

Um artenschutzrechtliche Konflikte, insbesondere Verstöße gegen das Tötungsverbot zu vermeiden, wurde als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein Bauzeitenfenster/ Baufelddräumung, Rodungszeiten sowie eine potenzielle ökologische Baubegleitung formuliert.

Mit der Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Verstöße gegen § 44 BNatSchG (1) vermieden werden. Durch das Einhalten der Maßnahmen werden auch mögliche Verstöße gegen das Tötungsverbot bei den nicht planungsrelevanten Vogelarten vermieden, die hier ebenfalls brüten.

Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

1. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
2. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt oder
3. wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungsrisiko- und Verletzungsrisiko signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

Dieses ist für das Planvorhaben nicht zu prognostizieren.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es nicht zu erwarten ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans / 57. Änderung des FNP begründen könnten.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Verfahren nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von den Trägern öffentlicher Belange abwägungsrelevante Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden. An dieser Stelle werden ausschließlich die wesentlichen Abwägungsinhalte mit inhaltlichem Bezug zur Planung wiedergegeben:

#### **3.1 Öffentlichkeit**

##### 1.1 Quartiersplatz – Lage, Funktion und Auswirkungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Bürgerschaft insbesondere die Lage des geplanten Quartiersplatzes im nordwestlichen Bereich des Plangebietes kritisiert. Anwohner schlugen vor, die Aufenthaltsfläche näher zum Regenrückhaltebecken oder in Richtung betreutes Wohnen zu verlagern, um eine mögliche Lärmbelästigung im Umfeld des Friedhofs sowie gegenüber bestehenden Wohngebäuden zu vermeiden. Diese Anregung wurden intensiv geprüft, allerdings soll der Quartiersplatz bewusst an der Schnittstelle zwischen Bestands- und Neubaugebiet vorgesehen werden, um unterschiedliche Quartiere miteinander zu verbinden und keine exklusive, ausschließlich dem Neubaugebiet zugeordnete Platzanlage zu schaffen. Es sind keine erheblichen Lärmwirkungen zu erwarten. Letztlich wurde der Platz nicht verlegt, jedoch wurde die Anregung zur Begrünung aufgegriffen und die geplante Baumpflanzung entlang des nördlichen Fußwegs zugunsten von Hecken konkretisiert.

##### 1.2 Dachformen und städtebauliche Gestaltung

Mehrere Bürgerinnen und Bürger kritisierten die Einschränkung der Dachformen – insbesondere in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 4, in denen ursprünglich ausschließlich Satteldächer zulässig sein sollten. Mit Verweis auf andere Bebauungspläne der Gemeinde wurde gefordert, Flachdächer ebenfalls zuzulassen und damit zukünftigen Bauherren mehr gestalterische Freiheit einzuräumen. Die Forderung wurde berücksichtigt: Innerhalb des gesamten Plangebietes werden nun sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zugelassen.

##### 1.3 Baumpflanzungen, Verschattung und Eichenprozessionsspinner

Ein weiterer Bürger thematisierte mögliche Verschattungen durch künftig gepflanzte Bäume, insbesondere im Hinblick auf bestehende Photovoltaikanlagen. Zudem wurde auf potenzielle Belastungen durch den Eichenprozessionsspinner hingewiesen. Eine wesentliche Verschattung der Dachflächen durch die vorgesehenen Pflanzungen ist nicht zu erwarten. Junge, neu gesetzte Bäume sind weniger anfällig für einen Befall. Zudem können durch geeignete Nist- und Lebensraumangebote natürliche Fressfeinde berücksichtigt werden. Eine Änderung der Pflanzfestsetzungen erfolgte daher nicht.

#### 1.4 Befürchtete Wertminderungen durch Mehrfamilienhäuser

Einzelne Bürger äußerten die Sorge, größere Mehrfamilienhäuser im Plangebiet könnten sich negativ auf die Werthaltigkeit angrenzender Grundstücke auswirken. Eine solche Wertminderung ist nicht abwägungsrelevant und zudem knüpfen die geplanten Strukturen an bestehende Bebauung an der Nordwalder Straße an. Eine planungsrechtliche Anpassung wurde daher nicht vorgenommen.

#### 1.5 Verkehrliche Aspekte und Notzufahrt

Ein Einwander forderte eine klare Beschränkung der Notzufahrt am Friedhof auf Rettungsfahrzeuge. Die Nutzung ist primär für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen und kann nur in Notfällen oder bei Sperrung der Hauptzufahrt vorübergehend für den Kfz-Verkehr geöffnet werden. Da dies ordnungsrechtlich und nicht bauleitplanerisch geregelt wird, ergaben sich keine Änderungen am Plan.

### **3.2 Behörden und Träger öffentlicher Belange**

#### 2.1 Archäologie und Bodendenkmalschutz (LWL)

Der LWL forderte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Durchführung von Baggerschnitten, um mögliche Bodendenkmäler – insbesondere im Hinblick auf die nahegelegene Wüstung Twentrup – auszuschließen. Diese Untersuchungen wurden im Oktober durchgeführt und ergaben zwar einzelne archäologische Befunde, jedoch keine datierbaren Funde oder Hinweise auf einen bedeutenden Fundplatz. Für das weitere Verfahren wurden keine Einschränkungen erforderlich, und die Fläche wurde durch den LWL zur Überbauung freigegeben. Ein Hinweis zu den Untersuchungspflichten wurde dennoch in die Planunterlagen aufgenommen.

#### 2.2 Artenschutz, Eingriffsregelung und Ortsrandbegrünung (UNB / Kreis Soest)

Die Untere Naturschutzbehörde hob hervor, dass die Planung nur unter Beachtung der im artenschutzrechtlichen Gutachten formulierten Vermeidungsmaßnahmen zulässig sei. Diese Maßnahmen wurden als verbindliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin ergab die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ein Kompensationsdefizit, das über das gemeindliche Ökokonto ausgeglichen werden soll. Die UNB forderte darüber hinaus eine verstärkte Ortsrandbegrünung und den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen entsprechend den Zielen des Landschaftsplans. Es wird eine 3–4 Meter breite Heckenstruktur entlang der Schlaggrenze festgesetzt und durch die Festsetzungen zur Qualität der zu pflanzenden Gehölze ergänzt. Ein weitergehendes Monitoring der privaten Begrünungspflichten wurde jedoch abgelehnt, da dies nicht verbindlich über den B-Plan regelbar ist.

#### 2.3 Festsetzungen zur Wärmeversorgung – Ausschluss fossiler Brennstoffe (Kreis Soest / Bauaufsicht)

Die Bauaufsicht und weitere Fachstellen wiesen darauf hin, dass der Ausschluss fossiler Brennstoffe nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB einer fundierten städtebaulichen Begründung bedarf. Zudem müsse präzise definiert werden, welche Brennstoffe von der Regelung betroffen sind. Hierzu wurde eine ausführliche Erläuterung in der Begründung ergänzt und klargestellt, dass Holz und Biomasse nicht unter den Ausschluss fallen, wohl aber konventionelle fossile Energieträger wie Erdgas, Öl oder Kohle.

#### 2.4 Aspekte des Brandschutzes

Die Brandschutzdienststelle gab umfangreiche Hinweise zu Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen, Leitern, Hydrantenstandorten und Löschwassermengen. Diese Aspekte sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen; ergänzend wird ein Kapitel zum Brandschutz in die Planbegründung aufgenommen.

#### 2.5 Wasserwirtschaftliche Belange (Wasserbehörde, Wasserversorgung Beckum)

Die zuständigen Stellen stellten Anforderungen an die Schmutzwasserentsorgung, die Bedarfsermittlung der Löschwassermenge sowie an wasserrechtliche Erlaubnisse für die Versickerung von Niederschlagswasser. Die Hinweise werden übernommen und auf die Umsetzung in der Erschließungsplanung verwiesen.

#### 2.6 Verkehrliche Anbindung und Straßenbau (Kreis Soest)

Der Kreis Soest betonte die Abstimmungspflicht hinsichtlich der Anbindung an die Nordwalder Straße (K36) und die Notwendigkeit einer Ausbaueinbarung vor Beginn der Erschließung. Die Gemeinde befindet sich nachweislich bereits in Abstimmung mit dem Kreis, sodass keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

#### 2.7 Regionalplanung und formale Aspekte (Kreis Soest / Bezirksregierung)

Die Bezirksregierung wies auf einen veralteten Kartenausschnitt des Regionalplans hin und auf die korrekte Kennzeichnung des ASB im Ortsteil. Die entsprechenden Text- und Kartengrundlagen wurden zur Entwurfsfassung angepasst.

### **4 Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl**

Die Bauleitplanung bereitet eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung vor, die gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB zu begründen ist. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Gley-Braunerde“, die hinsichtlich der Schutzwürdigkeit nicht bewertet wird. Da es sich bei Gley-Braunerde um einen regional weit verbreiteten und häufig anzutreffenden Bodentyp handelt und der Standort aufgrund der Lage unmittelbar am Siedlungsrand und eingebettet in Wohnbauflächen ein großes Nachverdichtungspotenzial bietet, wird der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die angestrebte Siedlungsentwicklung Vorrang eingeräumt. Eine Flächenversiegelung und damit einhergehender Flächenverbrauch sowie der Verlust schutzwürdiger Bodenfunktionen ist damit unvermeidbar verbunden. Beeinträchtigungen des Bodens können über den multifunktionalen Ansatz der „Numerischen Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung“ (LANUV NRW) berücksichtigt und ersetzt werden.

Anlass für die Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Hovestadt. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die durch die GRZ festgesetzte Grundfläche gem. § 19 BauNVO

um bis zu 50% überschritten werden darf, wodurch eine Überbauung und Neuversiegelung von bis zu 60% möglich ist.

Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Nachverdichtung, mithin ist die Aktivierung der Fläche städtebaulich grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB zu unterstützen. Durch die bauliche Entwicklung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)