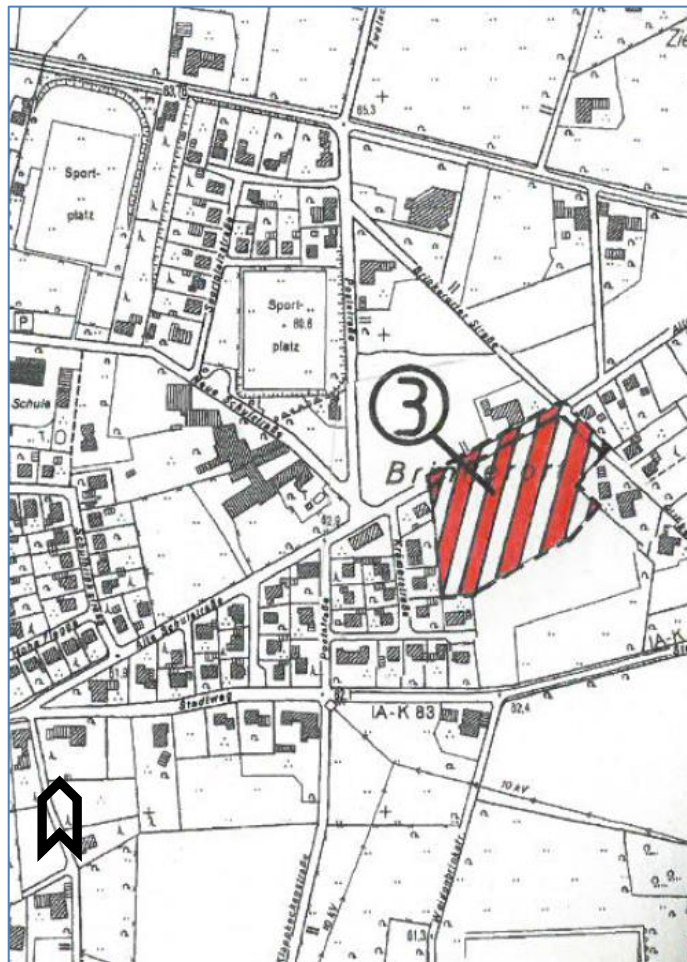




Stadt Espelkamp

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 10
„Südlich Alte Schulstraße/Nördlich Stadtweg“
i. V. m. der 65. Änderung des Flächennut-
zungsplanes sowie der 2. Änderung der Satzung
„Ortskern Isenstedt“**

Begründung



Übersichtsplan

o.M.

mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit

und Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Inhalt

1.	Angabe der Rechtsgrundlagen	4
2.	Planungsanlass und Planungsziel	5
3.	Geltungsbereich / Bestand.....	7
3.1.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2.	Zustand des Plangebietes und nähere Umgebung.....	9
3.3.	Übergeordnete Planung	9
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	12
4.1.	Art der baulichen Nutzung	12
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.	Bauweise	13
4.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	13
4.5.	Verkehrsflächen.....	14
4.6.	Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten.....	14
4.7.	Nebenanlagen	14
5.	Örtliche Bauvorschriften.....	16
5.1.	Sockelhöhe	16
5.2.	Fassadengestaltung	16
5.3.	Dachgestaltung und Form	17
5.4.	Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche	18
5.5.	Ordnungswidrigkeiten	19
6.	Auswirkungen der Planung	20
6.1.	Nachbarkommunen.....	20
6.2.	Belange der vorhandenen Nutzung.....	20
6.3.	Immissionsschutz.....	21
6.4.	Altlasten.....	21
6.5.	Landschaftsschutz	21
6.6.	Artenschutz.....	21
7.	Infrastruktur Ver- und Entsorgung.....	25
7.1.	Verkehr	25
7.2.	Energieversorgung.....	25
7.3.	Abwasserbeseitigung.....	25
7.4.	Abfallbeseitigung	26
7.5.	Trink- und Löschwasserversorgung	26
7.6.	Schulen und Kindergärten	26
7.7.	Spielplatzkonzept	27
7.8.	Versorgung / Einkaufen	27
7.9.	Denkmalschutz	27
8.	Umweltbericht	28
8.1.	Der Umweltbericht im Planverfahren	28
8.2.	Inhalt und Ziele der Aufstellung	28
8.3.	Vorhabenbeschreibung	30
8.4.	Fachplanungen und Gesetze	32
8.5.	Schutzgutgezogene Beschreibung der vorhandenen Umweltsituation mit Konfliktanalyse	34

8.6.	Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichsbilanzierung	46
8.7.	Methodisches Vorgehen	49
8.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	50
9.	Hinweise	51
9.1.	Bodendenkmalpflege	51
9.2.	Leitungsnetz	51
9.3.	Umsetzung und Maßnahmen der Bodenordnung	51
9.4.	Verzeichnisse	51
10.	Städtebauliche Flächenbilanz	52
11.	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	53

1. Angabe der Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bek. v. 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt durch Gesetze vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162) und 21.12.2017 (GV NRW S. 1005)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW. S. 966)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542 NR. 51), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I, S.3370)
- Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) vom 15.11.2016 (GV.NRW S.933)

2. Planungsanlass und Planungsziel

Für die weitere Siedlungsentwicklung in den Ortschaften von Espelkamp stehen nach Aussage der Bezirksregierung Detmold ausreichend Reserveflächen zur Verfügung. Unberücksichtigt bei dieser Sichtweise bleiben jedoch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer sowie die Frage nach einer wirtschaftlichen Erschließungsmöglichkeit der Grundstücke. Dadurch stehen derzeit keine Flächen für die weitere Bebauung zur Verfügung.

Für Isenstedt besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Bauland, daher soll hier aufgrund der vorhandenen Versorgungsstrukturen eine konzentrierte Ausweisung von Bauland vorgenommen werden. Um dies zu ermöglichen, ist nach Aussage der Bezirksregierung eine Rücknahme von vorhandenen Reserveflächen erforderlich. Die Aussage der Bezirksregierung Detmold basiert auf der jährlichen Realnutzungskartierung. Auf dieser Grundlage werden von Seiten der Raumordnung verschärft Flächenkontingente zugewiesen und die Einhaltung überwacht. Nicht marktgängiges, aber planerisch gesichertes Bauland beansprucht einen Teil dieses Kontingents. Bei den Flächen zur Rücknahme handelt es sich zum einen um Bereiche, die aus erschließungstechnischer Sicht nur sehr kostenaufwendig baureif gemacht werden können. Teilweise sind auch aufgrund der Lage zu Hauptverkehrsstraßen (B 239 Bremer Straße) schalltechnische Probleme zu befürchten. Zum anderen handelt es sich um Flächen, die auch auf mehrfache Nachfrage nicht am Markt zur Verfügung gestellt werden. Damit die Stadt Espelkamp weiterhin eigenständig handlungsfähig am Bauplatz bleibt, ist die Rücknahme von Bauflächen erforderlich.

Die Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Ortskern Isenstedt“ wird dafür parallel im Zuge dieses Verfahrens geändert.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I 10 „Südlich Alte Schulstraße/Nördlich Stadtweg“ umfasst eine Fläche, die durch die Stadt erworben werden konnte. Eine Nutzung der bestehenden Verkehrs- sowie technischen Infrastruktur ist teilweise möglich. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit der Änderung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Fläche von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert. Gleichzeitig werden für drei weitere Teilbereiche die Flächendarstellungen von Wohnbaufläche bzw. Dorfgebiet in Fläche für die Landwirtschaft geändert. Mit Schreiben vom 17.11.2015 hat die Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass hierzu aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Eine Aufhebung des Landschaftsschutzes ist nicht erforderlich, da sich der Geltungsbereich außerhalb des Landschaftsschutzes befindet. Insgesamt bietet die Fläche Platz für ca. 15 Wohnbaugrundstücke.

Planungsziele

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Ziele zugrunde:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von zusätzlicher Wohnbaufläche für den individuellen Einfamilienhausbau

- Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes
- Schaffung einer ausreichenden technischen Infrastruktur

3. Geltungsbereich / Bestand

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 10 „Südlich Alte Schulstraße/Nördlich Stadtweg“ umfasst die Flurstücke Gemarkung Isenstedt, Flur 7, Flurstücke 752 tlw., 756 tlw. und 780 tlw. (Fläche 3). Der Geltungsbereich liegt südlich der Alten Schulstraße und westlich der Brinkerorter Straße. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Bebauung an der Krämerstraße begrenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 1,44 ha.

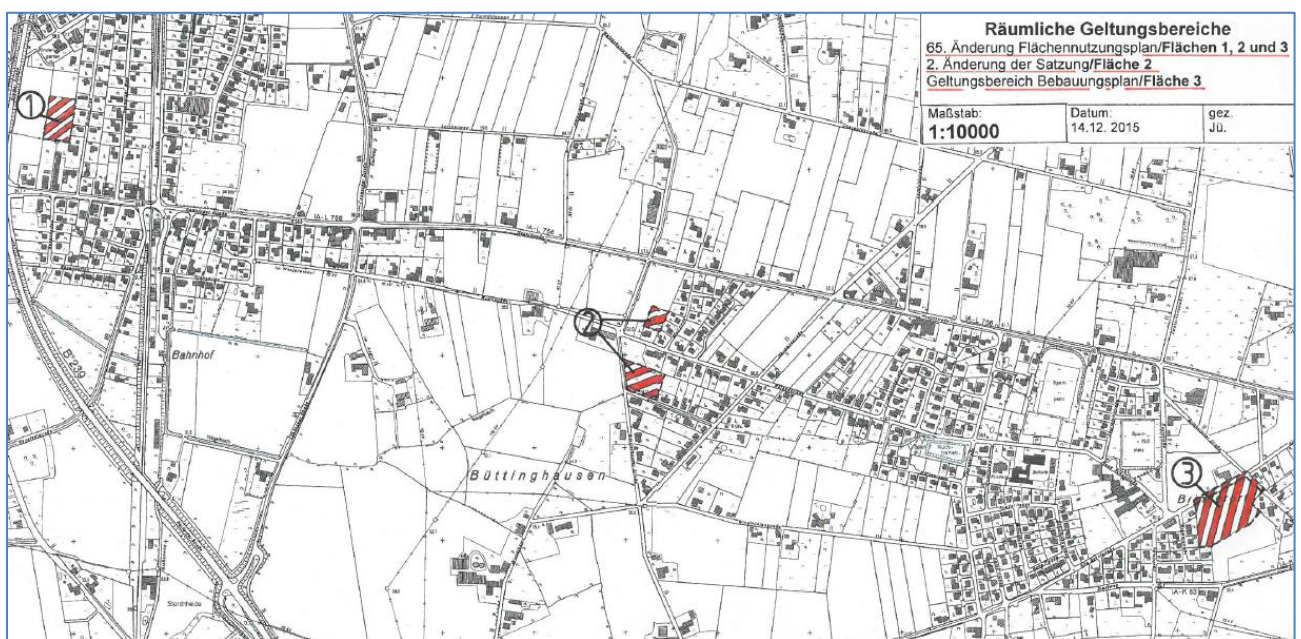


Abbildung 1

Geltungsbereich
65. Änderung des Flächennutzungsplanes = Flächen 1,2 und 3
2. Änderung der Satzung = Fläche 2
Bebauungsplan Nr. I 10 = Fläche 3

o.M.

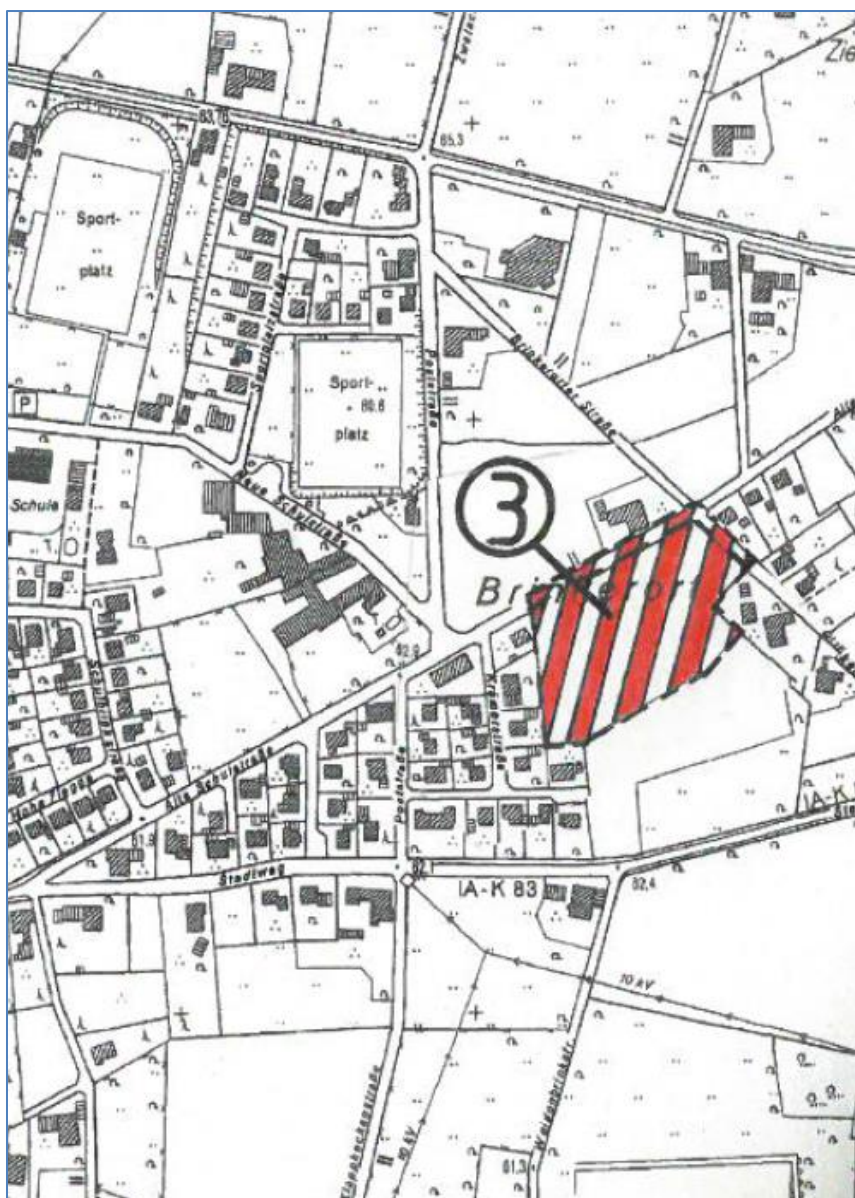


Abbildung 2 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. I 10
 „Südlich Alte Schulstraße/Nördlich Stadtweg“
 i.V. m 65. Änderung des Flächennutzungsplanes

o.M.

3.2. Zustand des Plangebietes und nähere Umgebung

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als Ackerfläche dar. Im Norden und Osten befinden sich Teile der Alten Schulstraße und der Brinkerorter Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Osten vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Norden grenzt ein einzelnes Gebäude mit Ackerflächen an den Geltungsbereich an. Der Süden ist ebenfalls durch Ackerflächen geprägt sowie im weiteren Verlauf durch den Stadtweg.



Abbildung 3 Blick von Kreuzungsbereich Brinkerorter Str./Alte Schulstraße in Richtung Süden auf Plangebiet

3.3. Übergeordnete Planung

3.3.1. Rechtliche Ausgangssituation

Der planungsrechtliche Zustand ist zurzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Hier sind lediglich privilegierte Vorhaben zulässig.

3.3.2. Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Geltungsbereich „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

Für die Allgemeinen „Freiraum- und Agrarbereiche“ ist folgendes bestimmt:

"In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen soll die Funktion und Nutzung der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft gesichert werden. Dabei soll auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Insbesondere sollen für landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen werden."

Die hier vorhandenen Böden werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dennoch ist eine Inanspruchnahme unumgänglich, um eine künftige Wohnbauentwicklung in Isenstedt ermöglichen zu können. Siedlungsentwicklungen sind nur entsprechend dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung vorzunehmen. Einer zunächst großflächigen Ausweisung von Bauland bis hin zum Stadtweg wurde deshalb von Seiten der Bezirksregierung Bedenken gegenüber geäußert. Mit Anfrage vom 29.09.2015 wurde der vorliegenden geplanten Flächenausweisung mit Schreiben vom 17.11.2015 von Seiten der Bezirksregierung zugestimmt.

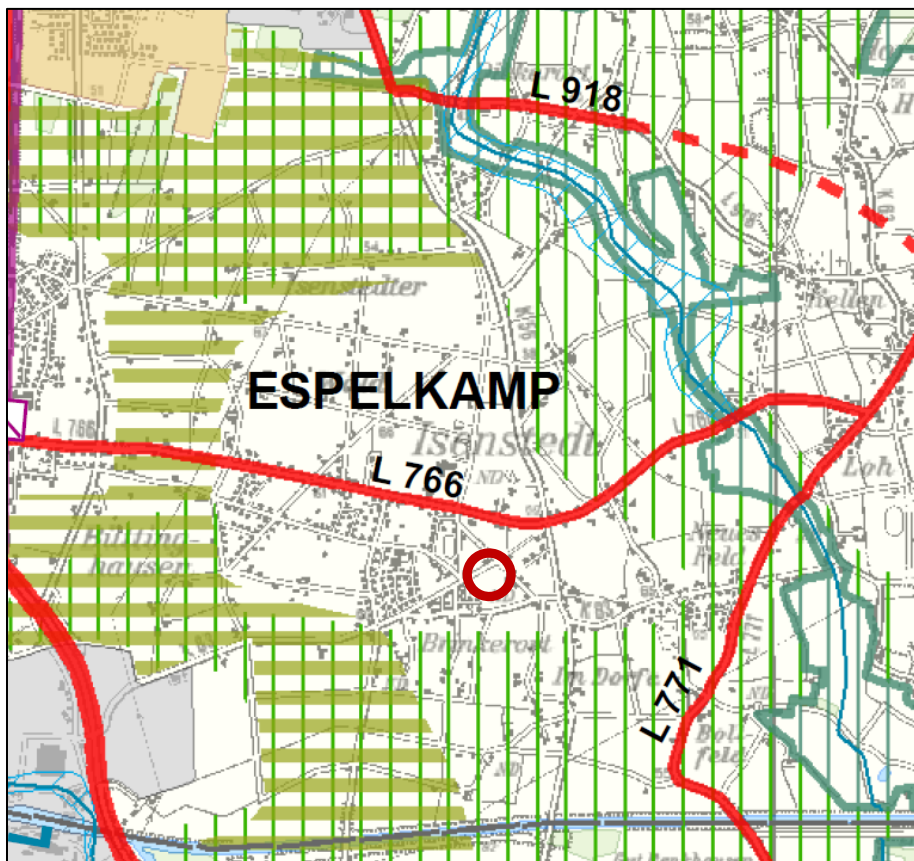


Abbildung 4 Auszug aus dem Regionalplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Espelkamp stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit Anfrage vom 29.09.2015 wurde der vorliegenden geplanten Flächenausweisung als Wohnbaufläche mit Schreiben vom 17.11.2015 von Seiten der Bezirksregierung zugestimmt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB).

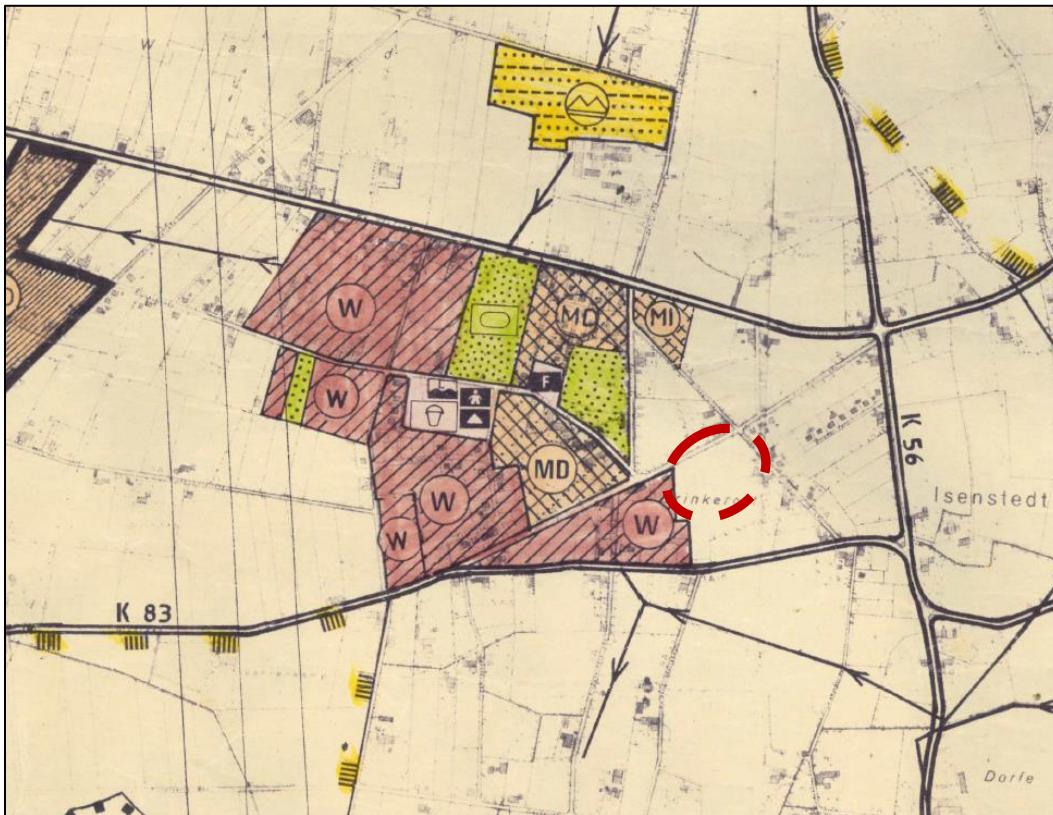


Abbildung 5 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.3.4. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

3.3.5. Kommunales Handlungskonzept „Wohnen“

Das Stadtstrategiekonzept für das Handlungsfeld „Wohnen“ dient im Wesentlichen der gemeinsamen strategischen Abstimmung zwischen der Wohnungswirtschaft einerseits und der Politik bzw. der Verwaltung sowie den weiteren wichtigen Akteuren, die auf dem Wohnungsmarkt Einfluss nehmen können, auf der anderen Seite. Im Rahmen der Stadtstrategie für das Handlungsfeld „Wohnen“ wurde zur Realisierung der formulierten strategischen Ziele eine Vielzahl von unterschiedlichen Umsetzungsmaßnahmen zusammengetragen. Im Maßnahmenbereich „Eigentumserwerb/Neubau“ entspricht das gesamte Vorhaben insbesondere den Umsetzungsmaßnahmen „Differenzierte Baulandausweisung“ (M-15) und „Kostengünstige Baulanderschließung“ (M-16).

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen, die als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können, werden ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die o.g. Nutzungen würden sich nicht in dieses kleinteilige Wohngebiet einfügen. Die aufgeführten Betriebe sind an einer anderen Stelle vorgesehen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt. Die GRZ gibt das Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an. Für den Geltungsbereich werden eine Grundflächenzahl von 0,25 sowie eine mögliche Überschreitung bis 0,4 für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten festgesetzt. Diese GRZ ermöglicht unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und orientiert sich an den Festsetzungen anderer Bebauungspläne. Unberücksichtigt bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben Zugänge zu Gebäuden und rückwärtig liegenden Grundstücksteilen sowie die anderen Garten- und Fußwege auf den Grundstücksteilen bis zu einer Breite von 75 cm und Steingärten bis 5 m². Durch die Festsetzungen wird eine starke Versiegelung vermieden, sodass ein durchgrüntes Wohngebiet entsteht.

Um eine Anpassung der künftigen Gebäude an die in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhandene Bebauung zu erreichen, wird die Firsthöhe auf max. 9,40 m über den Höhenbezugspunkt begrenzt. Sie wird am fertig gestellten Gebäude am Dachabschluss gemessen. Der Dachabschluss ist der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First), bei asymmetrischen Dachformen wird die

Firsthöhe an der obersten Dachkante gemessen. Die Traufhöhe wird im WA_1 auf max. 4,30 m über den Höhenbezugspunkt festgesetzt, ausgenommen bei Zwerchgiebeln. Sie wird gemessen von dem Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut.

Als Höhenbezugspunkt wird die mittlere Höhenlage der fertigen Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist, bzw. von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird (Zufahrt), festgesetzt. Die Bezugshöhe wird von dem Erschließungsträger nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugebietes bestimmt. Höhenbezugspunkt der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW ist für bauliche Anlagen nach § 6 Abs. 11 BauO NRW die Höhe der fertigen Fahrbahnoberfläche an der maßgeblichen Grundstücksgrenze.

Die Oberfläche der Baugrundstücke ist straßenseitig bis zu der festgesetzten Baugrenze an die fertige öffentliche Verkehrsfläche (Straße bzw. Gehweg) anzugleichen. Im Übrigen darf sie höchstens 15 cm oberhalb des in Ziffer 2. (3) (siehe Bebauungsplan) genannten Höhenbezugspunktes liegen. Zu übrigen angrenzenden öffentlichen Grundstücken und zu den Oberflächen der Baugrundstücke untereinander sind diese mit einer Böschung mit einem maximalen Winkel von 1:1,5 anzulegen. Es wird empfohlen dem angrenzenden Grundstück zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (§§ 27 ff. NachbG NRW) eine mind. 50 cm breite Mulde vorzulagern.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 9,40 m bildet den Rahmen der Höhenentwicklung und orientiert sich an dem städtebaulichen Rahmen der vorhandenen Bebauung. Diese Höhenbegrenzung orientiert sich zudem auch an den Festsetzungen der anderen Neubaugebiete.

Im Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe mit 4,30 m eine Begrenzung vorgenommen, sodass hier insgesamt Baukörper entstehen, die in ihrer städtebaulichen Wirkung weniger massiv wahrgenommen werden und sich in das vorhandene städtebauliche Bild der Ortschaft Isenstedt einfügt. Es ist trotz niedrigerer Traufhöhe eine große Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses in Form von großen Gauben möglich.

4.3. Bauweise

Für die Bebauung innerhalb des Plangebietes wird eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis max. 50 m Gebäudelänge errichtet. Diese Bauweise entspricht der typischen Bebauung in der Umgebung, so dass sich die neuen Baukörper in die vorhandene Bauungsstruktur einfügen werden.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zu den Planstraßen und den Bestandsstraßen. So wird eine Vorgartenzone gesichert, wie sie für Espelkamp und Isenstedt üblich ist und die im Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum einen Beitrag zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes leistet. Durch diese Festsetzung soll die stadtbildprägende Vorgartenzone weitergeführt werden.

Zu den Bestandsgrundstücken im Westen und im Osten werden Baugrenzen von 3 m festgesetzt. Hier sollen keine baulichen Anlagen wie z.B. Garagen an die bestehenden Grundstücke heranrücken.

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen werden keine Baugrenzen festgesetzt. Hier sind die einschlägigen Grenzabstände gem. § 6 Bauordnung NRW (BauO NRW) zu berücksichtigen.

4.5. Verkehrsflächen

Der nördliche und östliche Teil ist durch die vorhandenen Straßen Alte Schulstraße und die Brinkerorter Straße bereits erschlossen. Zur Erschließung der weiteren Baugrundstücke im Plangebiet ist eine 9 m breite öffentliche Straße geplant. Die Form der Straße ergibt sich daraus, dass langfristig weitere Baugrundstücke im Süden vorgesehen sind. Die Breite von 9 m gewährleistet, dass ausreichend Platz für die erforderlichen Versorgungsleitungen zur Verfügung steht. Die Ausgestaltung des Straßenraumes sieht den verkehrsberuhigten Ausbau mit Parkplätzen vor, sowie eine Gestaltung mit Grün.

4.6. Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen oder Carports ist gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ziel ist es ein durchgrüntes Baugebiet zu entwickeln. Wichtig sind dabei insbesondere die Vorgartenzonen. Die Nutzung des Vorgartenbereiches ist in Form von bis zu 2 Pkw-Stellplätzen je Baugrundstück innerhalb der Grundstückszufahrten zulässig.

Der Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt, um eine geordnete Gestaltung des stadtbildprägenden Raumes zu erzielen. Innerhalb des Übergangsbereiches zwischen privater und öffentlicher Fläche wirken Garagen und Carports störend. Bauliche Anlagen dieser Größenordnung sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wo sie sich in die Bauflucht eingliedern oder dahinter zurück bleiben.

Als Zufahrt zu den privaten Grundstücken ist je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer Breite von bis zu 5 m zulässig.

In begründeten Fällen (z.B. bei erforderlichlichem Stellplatzbedarf nach BauO NRW) kann ein weiterer Stellplatz außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

Garagen und Carports sind nur nach Maßgabe und in den maximalen Abmessungen des § 6 (11) BauO NRW zulässig. Hierdurch wird klargestellt, dass die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung NRW hinsichtlich der Grenzbebauung zwingend einzuhalten sind.

4.7. Nebenanlagen

Ziel der nachfolgenden Festsetzungen ist eine abwägende Lösungsfindung zwischen den Interessen des Städtebaues und der der Bauherren.

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Um eine einheitliche Regelung für das Plangebiet hinsichtlich der Definition der Nebenanlagen und Einrichtungen zu erzielen, werden die zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 durch Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt definiert:

- a) Gartenhäuser, Abstellräume für Geräte und Lauben
- b) Gewächshäuser
- c) überdachte Freisitze
- d) bauliche Anlagen zur Freizeitgestaltung z.B. Saunahäuschen
- e) Vogelvolieren
- f) Gehege und Einrichtungen für die Hobby-Kleintierhaltung
- g) Flüssiggastankanlagen
- h) Zierteiche und offene Schwimmbecken
- i) feste Kompostanlagen
- j) Anlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung
- k) freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis einen Quadratmeter Fläche

Darüber hinaus sind Kinderspielgeräte und -anlagen unabhängig von Anzahl und Größe als weitere untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig. Gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen, auch die oben aufgeführten, unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Insgesamt dürfen max. drei Nebenanlagen der Buchstaben a) bis f) errichtet werden, die zusammen eine Fläche von 5 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten dürfen.

Um eine Überfrachtung einzelner Grundstücke und auch des Baugebietes insgesamt durch die Errichtung von Nebenanlagen zu vermeiden, wird darüber hinaus festgesetzt, dass die gemäß a) bis g) zulässigen Nebenanlagen eine Grundfläche von 12 m² und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten dürfen und sich hinsichtlich der verwendeten Baumaterialien in die Umgebung einfügen müssen. Die Anlagen dürfen in den Vorgartenbereich (mind. 5 m) sowie den Gartenbereich der an öffentlichen Anlagen angrenzt (mind. 2 m) nicht hineinragen. Die Anlagen dürfen mit Dachneigung und Dachmaterial von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen da diese auf Grund ihrer Größe nicht prägend für das Baugebiet sind, müssen sich jedoch mit den weiteren Baumaterialien in die Umgebung einfügen.

Die Nebenanlagen von a) bis g) dürfen ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden, jedoch ist die Grenzbebauung einschließlich der gemäß § 6 (11) Nr. 1 BauO NRW zulässigen Anlagen (z.B. Grenzgaragen) entlang einer Nachbargrenze mit 9,00 m und insgesamt mit 15,00 m nicht zu überschreiten.

Eine Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für gewerbliche Nutzungen oder Werbezwecke sowie zum Abstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art ist unzulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u.ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 86 (4) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Die hier getroffenen örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften der angrenzenden Bebauungsplangebiete, so dass sich neben den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auch im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper ein harmonisches Erscheinungsbild mit dem bereits vorhandenen Ortsbild ergibt. Ziel ist ein einheitliches städtebauliches und gestalterisches Erscheinungsbild des Siedlungsraumes zu gewährleisten.

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet durch gestalterische Festsetzungen ein harmonisches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien zu geben.

Die Begrenzung solcher städtebaulichen Räume erfolgt durch Raumkanten, die durch die Gebäude, Einfriedungen und auch Bepflanzungen gebildet werden. Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen. Neben den grundsätzlichen (qualifizierten) Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Dimensionierung, Lage und Art von Erschließungsstraßen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise u.a., haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck. Die Art der konkreten Regelungen orientiert sich dabei im Wesentlichen an der Kubatur und Gestaltung (Dachformen und -neigungen, Fassadengestaltungen, Einfriedungen etc.) der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohnnutzungen bzw. des hier konkret verfolgten städtebaulichen Leitbildes.

5.1. Sockelhöhe

Um im Plangebiet ein einheitliches Erscheinungsbild im Hinblick auf die Kubatur und Höhenentwicklung der Hauptgebäude zu erzielen, wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) auf max. 0,65 m über dem Höhenbezugspunkt begrenzt. So wird ein zu weites „herausragen“ der Kellerschosse und damit verbundene Höhenunterschiede vermieden.

5.2. Fassadengestaltung

Im Interesse eines stimmigen gestalterischen Gesamtkonzeptes für den Siedlungsraum in Isenstedt, werden hinsichtlich der Fassadengestaltung Festsetzungen getroffen. Innerhalb des Plangebietes sind die Fassaden als Verblendmauerwerk zu gestalten. Darüber hinaus sind auch Putzfassaden zulässig.

Um eine individuelle Gestaltung der Baukörper nicht zu stark einzuschränken, werden andere Materialien bis zu einem Anteil von 30 % der Fassadenfläche zugelassen. Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe oder Baumaterialien nachahmen (z.B. Stein-, Holz- oder Fachwerkimitationen), ist nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die großflächige Verwendung untypischer Materialien vermieden und zu einer einheitlichen Gestaltung des neuen Quartieres beigetragen werden.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Fassadengestaltung hinsichtlich Material und Farbe einheitlich auszuführen, da diese Bauformen i.d.R. als Einzelbaukörper wahrgenommen werden.

Gebäude in Holzbauweise bzw. mit Holzverkleidung (z.B. Schwedenhäuser, Holzblockhäuser) sind zulässig.

5.3. Dachgestaltung und Form

Um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild des Baugebietes zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Dachgestaltung und Dachform getroffen. In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Dachneigung von 22°-45° festgesetzt. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie überdachte Stellplätze und Garagen gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung nicht (Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen, Gauben, Wintergärten, Vorbauten, Zwerchgiebel etc.). Bei Neigungen unter 10° sind auch bituminöse Materialien und Zink- und Kupferbleche sowie Bleche in Ziegelfarben möglich. Dadurch wird den Bauherren eine wirtschaftliche Bauweise ermöglicht. Städtebaulich wirkt sich diese Festsetzung nicht negativ aus, da bei dieser geringen Dachneigung keine großflächigen Dachflächen sichtbar sind.

Um auch hinsichtlich der Farb- und Materialgestaltung der Dachflächen der Hauptbaukörper eine einheitliche Gestaltung zu erreichen, sind die Dacheindeckungen mit Ton- und Betonsteinpfannen ohne Glaszusätze in den Farben rot, braun und schwarz einschließlich deren Zwischentönen zulässig (braun, rotorange, rot, braunrot, braun, grau, grauschwarz und schwarz). Die Farbe der Dacheindeckung hat einheitlich zu sein. Jeder Dachziegel hat einfarbig zu sein. Dachziegel mit unterschiedlichen Farben sind unzulässig (geflammt). Gründächer sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind andere Dacheindeckungen zulässig, da diese in ihren Ausmaßen nicht prägend sind.

Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall oder Edelingoben. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn trotz abweichender Dacheindeckungen sichergestellt ist (z. B. Sichtung durch die Stadtplanung der Stadt Espelkamp), dass die diesbezüglichen Ziele des Bebauungsplanes eingehalten werden. Die Verwendung von glasierten oder glänzenden Dachsteinen mit Glaszusätzen ist nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die im Übergangsbereich zur freien Landschaft weithin sichtbar sind und so zu visuellen Beeinträchtigungen oder Störungen führen können. Im Sinne einer guten Nachbarschaft sollen die Bewohner des neuen Bauge-

bietes sowie die Bewohner der vorhandenen Siedlung vor störenden Lichtimmissionen durch reflektierende Dachziegel geschützt werden, um nachbarschaftsrechtliche Konflikte zu vermeiden. Einfach engobierte, seidenmatte Eindeckungen sind jedoch zulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen allgemein ohne Flächenbeschränkung zulässig, um eine Nutzung regenerativer Energien zu fördern.

Für Wintergärten sind transparente Dachmaterialien zulässig.

Sofern in der offenen Bauweise Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, sind diese mit einheitlichen Dacheindeckungen zu versehen, da diese Bauformen i.d.R. als Einzelbaukörper wahrgenommen werden.

Die Errichtung von Dachgauben ist im Dachgeschoss grundsätzlich zulässig. Um eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft durch unangemessene, einseitige oder überdimensionierte Gauben zu vermeiden, werden auch Anforderungen an die Gestaltung von Dachgauben gestellt. Demnach sind Dachgauben bis zu einer Länge von $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge zulässig und müssen mind. 1 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Maßgebend ist hier die Unterseite der Dachgaube. Die Gaubenstirnseite muss mind. 30 cm hinter der Gebäudeaußenwand zurückbleiben.

Zur Gestaltung der Gauben sind analog zur Gestaltung der Dach- und Fassadenflächen die Verwendung von Materialien, die andere Baustoffe nachahmen sowie Kunststoff- oder Metallverkleidungen nicht zulässig. Für die Dacheindeckung der Gauben sind die gleichen Farben und Materialien wie für das Hauptdach zu verwenden. Hiervon abweichend können für kleinere Gauben und andere untergeordnete Dachteile bis $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge auch Kupfer- oder Zinkblech als Verkleidung und Dacheindeckung zugelassen werden.

Zwerchgiebel dürfen max. 50 % der Länge der Gebäudewand betragen und max. 1,00 m von der Gebäudeaußenwand hervorspringen.

5.4. Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche

Die einheitliche Gestaltung von Einfriedigungen im Übergangsbereich zwischen dem privaten und öffentlichen Raum trägt entscheidend zur Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes bei. Aus diesem Grund sind Einfriedigungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche vorzugsweise als Abpflanzungen und Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Unter Beachtung der §§ 1, 12 und 19 BauO NRW sind Einfriedigungen in Form von Holzzäunen, Maschendraht- und Stahlgitterzäunen bis max. 1,00 m Höhe (auf Seite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche) auf der Grenze zulässig. Unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 19 BauO NRW sind Einfriedigungen in Form von Gabionen bis max. 1,00 m Höhe auf der Grenze zulässig, sofern ihre Länge nicht mehr als 50 % der Länge der Grenze zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche überschreitet. Einzelne Gabionenelemente dürfen eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten und

müssen in einem Abstand zueinander von 1,50 m errichtet werden. In den Zwischenräumen dürfen Einfriedigungen in Form von Holzzäunen, Maschendraht- und Stahlgitterzäunen bis max. 1,00 m Höhe errichtet werden.

Die Flächen vor den Abpflanzungen bis zur befestigten Verkehrsfläche sind mit Rasen einzusäen und gärtnerisch zu gestalten. Sie sind von den Anliegern zu unterhalten.

Für alle Einfriedungen gilt, dass diese die erforderliche Übersichtlichkeit an Straßeneinmündungen und Zufahrten nicht behindern dürfen. Hierfür sind die freizuhaltenden Sichtdreiecke gem. der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95, Nr. 5.2.2.5) heranzuziehen.

Gemäß §§ 41-43 NachbG NRW beträgt der Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen bei Einfriedungen 50 cm, bei Pflanzungen je nach Art und Höhe zwischen 1 und 6 m.

5.5. Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die in den Bebauungsplan gem. § 86 BauO NRW aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften werden gem. § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten mit einem Bußgeld von bis zu 50.000,- € geahndet.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Nachbarkommunen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bzw. Einzelhandelsverkaufsstellen vorgenommen. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Nachbarkommunen zu erwarten.

Des Weiteren sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur (Verkehrsbelastungen) zu erwarten. Gleiches gilt für die Belange des Immissionsschutzes. Die Aufstellung hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf zentrale, überörtliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Die Aufstellung hat zudem keine negativen Auswirkungen auf Sichtbeziehungen zu geschützten Denkmälern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit keinen erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die Belange der Nachbarkommunen zu rechnen.

6.2. Belange der vorhandenen Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird innerhalb des Plangebietes eine bauliche Nutzung ermöglicht. Im Westen, Osten und Norden grenzt das Plangebiet an Wohnbaugrundstücke an. Im Süden grenzt das Plangebiet an Ackerflächen an sowie im weiteren Verlauf an den Stadtweg an. Das Nutzungsspektrum des neu geplanten Wohngebietes ist entsprechend dem der umgebenden Wohngebiete, sodass von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Bisher wird der überwiegende Teil des Planungsgebietes für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Er ist als Ackerfläche bis zum 01.10.2017 verpachtet und umfasst eine Fläche von 1,44 ha. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die nachfolgende Nutzung als Wohngebiet geht die bisherige Nutzung verloren (Nutzung als landwirtschaftliche Fläche). Eine erhebliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange ist aber nicht erkennbar, da das Flurstück nicht dem Vermögen eines landwirtschaftlichen Betriebes entnommen wird und es sich auch nicht um besonders wertvolle, bzw. ertragreiche Böden handelt.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Belastungen wird durch das geplante Wohngebiet weiterer Verkehr in einen bisher wenig belasteten Bereich gebracht. Aufgrund der gleichartigen Nutzung zu Wohnzwecken ist jedoch nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Verkehrssituation rechnen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 soll für die Eingriffe in Natur und Landschaft ein Ausgleichs- und Ersatzkonzept entwickelt werden. Dadurch wird gewährleistet, dass den naturschutzrechtlichen Anforderungen entsprochen wird. Details hierzu sind im Umweltbericht Kapitel 8.6 zu finden.

In Folge des Baugeschehens kommt es zeitlich begrenzt zu zusätzlichen Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen sowie zu zusätzlichem Verkehr durch Baufahrzeuge. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind aber nur vorübergehend und zeitlich begrenzt und daher hinzunehmen.

6.3. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist nicht mit gewerblichem oder verkehrsbedingtem Lärm zu rechnen. Von der Nutzung als Wohngebiet gehen keine erhöhten Immissionen aus.

In Folge des Baugeschehens kommt es zeitlich begrenzt zu zusätzlichen Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen. Schädliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen durch Lichtemissionen und Erschütterungen, die Regelungen auf der Ebene der Bauleitplanung nach sich ziehen, sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

6.4. Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt (Muna) Espelkamp. Im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke sind im Änderungsgebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Grundsätzlich kann das Auftreten von Altlasten aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher werden auch Hinweise zum Verhalten beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten gegeben. Beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten (z.B. Bodenverfärbungen, Materialien, Gerüche) ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Beim Antreffen von Behältern oder Kampfmitteln ist zusätzlich der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold zu informieren.

6.5. Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

6.6. Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 10 bereitet einen Eingriff in die Natur und Landschaft vor. Um die voraussichtlichen Auswirkungen auf diese zu ermitteln und zu bewerten, wurde durch das Büro O.9 Hanke + Welsch Landschaftsarchitekten und Ingenieure eine artenschutzrechtliche Prüfung angefertigt. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Gemarkung von Isenstedt, südlich von Espelkamp. Der Bereich stellt sich als typische Streusiedlungszone der Rahden-Diepenauer Geest (Untereinheit 582.1 Rahden-Geest) dar. Kennzeichnend sind viele kleine Siedlungszellen und Hofstellen zwischen den einzelnen Ortsteilen, umgeben von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen mit wenigen Strukturgebenden Elementen wie Hecken oder Feldgehölzen. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Die vorhandenen Saumstrukturen werden weitestgehend intensiv gepflegt oder befinden sich in störungsintensiven Bereichen. Das Plangebiet weist nach Norden, Osten und Westen am Rand eine Wohnbebauung mehr oder weniger geschlossene Wohnbebauung auf. Nach Süden grenzt eine Feldflur an, die ebenfalls mit Einzelhäusern und kleinen Siedlungskonglomeraten gegliedert ist.

Potenziell vorkommende Arten

Das Plangebiet ist aufgrund der Siedlungsnähe sowie der geringen Natürlichkeit der landwirtschaftlich genutzten Fläche nur in sehr geringem Maß als Vermehrungshabitat für gefährdete Arten geeignet. Anzutreffen sind hier in erster Linie ubiquitäre Arten, wie z. B. Elster, Krähe, Dohle und Singvögel, die in den benachbarten Wohngärten ihre Niststätten haben.

Die Ackerfläche ist als Nahrungshabitat für Arten der dörflich geprägten Kulturlandschaft nutzbar, die ihre Vermehrungshabitate im Siedlungsbereich haben können, wie z. B. Mehl- und Rauchschwalbe, Turmfalke und Schleiereule. Aber auch Mäusebussard, Waldohreule und Waldkauz können die Fläche als Jagdrevier nutzen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind nicht vorhanden, auch im Umfeld befinden sich keine schützenswerte Bereiche.

Wirkfaktoren des Vorhabens

Mit der Durchführung des Vorhabens sind folgende Wirkfaktoren verbunden:

Baubedingte Auswirkungen:

- mögliche Zerstörung von Vermehrungsstätten,
- während der Bauphase sind akustische und visuelle Störungen möglich, sofern sie in für einzelne Arten sensiblen Zeiten durchgeführt werden,

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Verlust von ca. 2,6 ha Ackerfläche mit angrenzenden Saumstrukturen
- Versiegelung von insgesamt 1,5 ha Fläche (Wohnbebauung / Nebenanlagen bis GRZ 0,4 und Verkehrsflächen)
- Ausdehnung des Siedlungsbereichs in den Offenlandbereich
- indirekter Verlust oder Schädigung von Lebewesen oder Habitaten, die im Plangebiet vorhandene Strukturen z. B. zur Nahrungssuche nutzen,

betriebsbedingte Auswirkungen:

- durch die Nutzung des Baugebietes können Störungen durch Lärm (Straßenverkehr), Licht und Bewegung auftreten

Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf planungsrelevante Arten

Die detaillierte Bewertung der Auswirkungen erfolgt tabellarisch im Anhang. Hier werden die Lebensraumsprüche der im Gebiet möglichen planungsrelevanten Tierarten dargestellt, um Übereinstimmungen der Habitatsprüche der einzelnen Arten mit den tatsächlich vorgefundenen Strukturen festzustellen und die Auswirkungsintensität des Vorhabens einzuschätzen.

Ergebnis / Fazit

Im Folgenden wurden die im Messtischblatt 36174 „Lübbecke“, aufgeführten geschützten Arten hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens „Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I 10, Südlich Alte Schulstr. / Nördl. Stadtweg“, bewertet.

Ein großer Anteil der im MTB 36174 aufgeführten Arten lässt sich aufgrund abweichender Habitatsprüche im Bereich der Untersuchungsfläche ausschließen. Hierzu gehören sämtliche Arten der Gewässer und Niederungen, wie Eisvogel, Großer Brachvogel und Kleinspecht, reine Waldarten wie Schwarzspecht, Waldlaubsänger und Pirol, aber auch anspruchsvolle Arten der strukturreichen Kulturlandschaft, wie Kuckuck, Kiebitz, Neuntöter, Nachtigall und Turteltaube. Von den aufgeführten planungsrelevanten Arten können Mehl- und Rauchschnalbe, Turmfalke und Mäusebussard als Nahrungsgäste vorkommen.

Der Übergangsbereich von Siedlungsstruktur zur offenen Landschaft gehört zu den Lebensraumsprüchen des Feldsperlings. Potentielle Bruthabitate befinden sich nicht im Bereich der Eingriffsfläche. Von dem Bauvorhaben wäre die Funktion als Nahrungshabitat betroffen. Die Abfolge aus Hausgärten mit Kontakt zur Feldflur ergibt sich bei einer Bebauung neu, daher ist davon auszugehen, dass potentielle Vorkommen des Feldsperlings im neuen Wohngebiet ebenfalls Brutmöglichkeiten vorfinden, von denen aus die Feldflur aufgesucht werden kann.

Die geplante Wohnbebauung führt zum Verlust von Acker. Durch die Errichtung von Gebäuden und die Herstellung von Wegeflächen und Gärten entstehen neue Strukturen, die von einigen der potentiell vorkommenden Arten weiterhin als Nahrungshabitat genutzt werden können. Dazu gehören Fledermäuse wie z. B. die Zwergfledermaus, Vögel wie z. B. Waldkauz und Schleiereule, Sperber, Mehlschnalbe und Feldsperling.

Mit entsprechenden Grünfestsetzungen können die Strukturen zusätzlich verbessert werden und damit Lebensraum für Vogelarten der dörflichen Kulturlandschaft aber auch für Insekten und Kleinsäuger geschaffen werden, die wiederum im Nahrungsspektrum der oben genannten geschützten Arten sind.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist für keine der für diesen Bereich relevanten geschützten Arten erkennbar. Für einige Arten kann ein potenzielles Nahrungshabitat verloren gehen, die Anbindung an gleichartige Flächen in der näheren Umgebung ermöglicht jedoch ein Ausweichen betroffener Arten in diese Bereiche. Für das Baugebiet erfolgt ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Norden Espelkamps (Gemarkung Espelkamp, Flur 6, Flurstücke 137 bis 140), welcher die Förderung von Arten der Feldflur wie Kiebitz, Feldlerche, Rebhuhn und Feldsperling zum Ziel hat.

Die ausführliche Artenschutzprüfung ist den Unterlagen als Anlage beigelegt.

Schutzgebiete, wie z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder gefährdete Tierarten sind im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung besonders geschützter oder bedrohter Arten oder der biologischen Vielfalt i.S. des § 44 BNatSchG ist nicht erkennbar. Vorbeugend wird auf den § 44 BNatSchG hingewiesen. Die dort aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind unbedingt zu berücksichtigen.

7. Infrastruktur Ver- und Entsorgung

7.1. Verkehr

Der nördliche und östliche Teil ist durch die vorhandenen Straßen Alte Schulstraße und die Brinkerorter Straße bereits erschlossen. Zur Erschließung der weiteren Baugrundstücke im Plangebiet ist eine 9 m breite öffentliche Straße geplant. Die Form der Straße ergibt sich daraus, dass langfristig weitere Baugrundstücke im Süden vorgesehen sind. Die Breite von 9 m gewährleistet, dass ausreichend Platz für die erforderlichen Versorgungsleitungen zur Verfügung steht. Die Ausgestaltung des Straßenraumes sieht den verkehrsberuhigten Ausbau mit Parkplätzen vor, sowie eine Gestaltung mit Grün.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Belastungen wird durch das geplante Wohngebiet weiterer Verkehr in einen bisher wenig belasteten Bereich gebracht. Aufgrund der gleichartigen Nutzung zu Wohnzwecken ist jedoch nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Verkehrssituation rechnen.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Buslinien 581, 637 und 638. Der Haltepunkt befindet sich am Stadtweg (Bezeichnung Brinkerorter Straße) Straße.

Insgesamt ist durch die Entwicklung des neuen Baugebietes von keiner Überlastung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur auszugehen. Vielmehr stellt das Baugebiet eine sinnvolle Nutzung und Erweiterung der bestehenden Infrastruktur dar.

7.2. Energieversorgung

Der Bebauungsplanbereich schließt im Norden und Osten an voll erschlossene Wohngebiete an. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen hinsichtlich der Energieversorgung möglich ist. Für die weitere innere Erschließung des Wohngebietes müssen noch Versorgungsleitungen gelegt werden.

7.3. Abwasserbeseitigung

7.3.1. Oberflächenwasserableitung

Für die Entwicklung des Wohnbaugebietes ist die erstmalige Herstellung eines Regenwasserentsorgungssystems erforderlich. Für den Stadtteil Isenstedt besteht eine Generalplanung zur Niederschlagswasserentsorgung. Hierbei nimmt das zentrale Regenwasserrückhaltebecken im Bereich der Röthenstraße/Fleggestraße eine außerordentliche wichtige Funktion ein. Dieses RRB ist entsprechend der Generalplanung für ein Einzugsgebiet konzipiert, welches die aktuelle Gebietsfläche miteinschließt. In der angrenzenden Bestandsstraßen (Alte Schulstraße und Brinkerorter Straße) sind Entwässerungsleitungen vorhanden. Für die ersten Bautiefen im Norden und im Nordosten des Planbereiches besteht Anschlussmöglichkeit an die Alte Schulstraße und die Brinkerorter Straße. Die weiteren Wohnbaugrundstücke des neuen Wohnbaugebietes können mit der Herstellung eines neuen

Entwässerungssystems an die vorhandenen Regenwasserentsorgungsleitungen in der Alten Schulstraße angeschlossen werden. Das anfallende Regenwasser wird von dort in das ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken in der Röthenstraße geleitet. Von dort werden die gesammelten Niederschlagswasserabflüsse gedrosselt in das Gewässer „Gestringer Bach“ eingeleitet.

7.3.2. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung wird im Stadtgebiet Espelkamp zentral über eine Abwasserbehandlungsanlage am Standort „Vor dem Bruch“ durchgeführt. Bedingt durch die Topographie können nicht alle Stadtteile die gesammelten Schmutzwasserabflüsse diese im natürlichen Gefälle der Kläranlage zuleiten. Es besteht daher ein Netz von lokalen Freigefälleenetzen, die dann über Hauptpumpstationen und Transportdruckrohrleitungen das Schmutzwasser aus den Einzelgebieten ableiten. Für den Stadtteil Isenstedt besteht eine Trennkanalisation, die hydraulische Auslegung des Teilnetzes Schmutzwasser berücksichtigt bereits die beabsichtigte Baulandfläche. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen sind die entsprechenden Entsorgungsleitungen neu anzulegen. Für die erste Bautiefe im nördlichen bzw. nordöstlichen Planbereich besteht die Anschlussmöglichkeit in der Alten Schulstraße und der Brinkerorter Straße. Die Ableitung der anfallenden Schmutzwässer von den Grundstücken innerhalb des Plangebietes ist im Freigefälle in nördlicher Richtung über die Alte Schulstraße in Richtung Westen zur zentralen Hauptpumpstation Hermannstraße vorgesehen.

7.4. Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die Stadt Espelkamp sichergestellt. Die Art und Menge des anfallenden Mülls, entspricht dem eines typischen Einfamilienhausgebietes. Die Erschließungsstraße kann von Müllfahrzeugen befahren werden. Die Entsorgung wird in Abstimmung mit den Stadtwerken AÖR, als Erschließungsträger und dem Entsorger entwickelt. Die bisherige Planung geht von der Errichtung eines Müllsammelplatzes im Kreuzungsbereich der neuen Planstraße aus.

7.5. Trink- und Löschwasserversorgung

Über die vorhandene Trinkwasserleitung in den angrenzenden Straßenbereichen sowie die im Rahmen des Straßenausbaus neu anzulegenden Trinkwasserleitungen und Wasserentnahmestellen (Hydranten) ist die Versorgung mit Lösch- und Trinkwasser gewährleistet.

7.6. Schulen und Kindergärten

Ein Großteil der für ein Wohngebiet benötigten sozialen Infrastrukturen ist in der Umgebung des Plangebietes vorhanden. So befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) der Evangelische Kindergarten Isenstedt und die Grundschule Isenstedt (ca. 500 m). Weiterführende Schulen sind in der Kernstadt vorhanden. Eine ausreichende Versorgung ist somit für das neu entstehende Wohngebiet gewährleistet.

7.7. Spielplatzkonzept

Spielmöglichkeiten sind an der Grundschule Isenstedt (ca. 500 m) vorhanden.

7.8. Versorgung / Einkaufen

Für die Beschaffung der Waren des täglichen Bedarfs ist in unmittelbarer Umgebung (ca. 500 m) der NP-Markt an der Poststraße 1 zu nennen. Ein vielfältiges Dienstleistungsangebot steht in der Kernstadt zur Verfügung.

7.9. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) geschützten Denkmäler. Es sind auch sonst keine Beeinträchtigungen von Fern- oder Sichtbeziehungen zu geschützten Denkmälern erkennbar.

8. Umweltbericht

8.1. Der Umweltbericht im Planverfahren

Bei Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist das Ergebnis einer Umweltprüfung. Gleichzeitig ist er ein Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Nach den Erwägungsgründen der EG-Richtlinie dient die Umweltprüfung

- der frühzeitigen und angemessenen Berücksichtigung von Umweltbelangen bereits auf den vorgelagerten Planungsebenen,
- der Berücksichtigung, der sich aus verschiedenen Einzelvorhaben ergebenden kumulativen Wirkungen sowie
- der verbesserten Aufbereitung der umweltbezogenen Beurteilungsgrundlagen für die Abwägung,

sodass sowohl ein hohes Schutzniveau für die Umwelt als auch Fortschritte auf dem Weg einer nachhaltigen Entwicklung erreicht werden können. Die Umweltprüfung ist somit als ein Instrument der Umweltvorsorge zu bezeichnen.

Das Baugesetzbuch definiert die Umweltprüfung als ein Verfahren (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB), in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a beschrieben und bewertet werden. Um eine rechtssichere und systematische Erfassung der Umweltbelange zu gewährleisten, werden diese Anforderungen an den Umweltbericht in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zusammenfassend definiert. Sie wurden dem hier vorgelegten Bericht zugrunde gelegt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 10 „Südlich Alte Schulstraße/Nördlich Stadtweg“ wird erstmalig ein Umweltbericht angefertigt. Die Prüfungstiefe und der -umfang beziehen sich darüber hinaus auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessen ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligung werden abgewogen und in die endgültige Planfassung und die Begründung incl. des Umweltberichtes eingearbeitet.

8.2. Inhalt und Ziele der Aufstellung

8.2.1. Planungserfordernis, Planungsinhalt- und Ziele

Für die weitere Siedlungsentwicklung in den Ortschaften von Espelkamp stehen nach Aussage der Bezirksregierung Detmold ausreichend Reserveflächen zur Verfügung. Unberücksichtigt bei dieser

Sichtweise bleiben jedoch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer sowie die Frage nach einer wirtschaftlichen Erschließungsmöglichkeit der Grundstücke. Dadurch stehen derzeit keine Flächen für die weitere Bebauung zur Verfügung.

Für Isenstedt besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Bauland, daher soll hier aufgrund der vorhandenen Versorgungsstrukturen eine konzentrierte Ausweisung von Bauland vorgenommen werden. Um dies zu ermöglichen, ist nach Aussage der Bezirksregierung eine Rücknahme von vorhandenen Reserveflächen erforderlich. Die Aussage der Bezirksregierung Detmold basiert auf der jährlichen Realnutzungskartierung. Auf dieser Grundlage werden von Seiten der Raumordnung verschärft Flächenkontingente zugewiesen und die Einhaltung überwacht. Nicht marktgängiges, aber planerisch gesichertes Bauland beansprucht einen Teil dieses Kontingents. Bei den Flächen zur Rücknahme handelt es sich zum einen um Bereiche, die aus erschließungstechnischer Sicht nur sehr kostenaufwendig baureif gemacht werden können. Teilweise sind auch aufgrund der Lage zu Hauptverkehrsstraßen (B 239 Bremer Straße) schalltechnische Probleme zu befürchten. Zum anderen handelt es sich um Flächen, die auch auf mehrfache Nachfrage nicht am Markt zur Verfügung gestellt werden. Damit die Stadt Espelkamp weiterhin eigenständig handlungsfähig am Bauplan bleibt, ist die Rücknahme von Bauflächen erforderlich. Die Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Ortskern Isenstedt“ wird dafür parallel im Zuge dieses Verfahrens geändert.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I 10 „Südlich Alte Schulstraße/Nördlich Stadtweg“ umfasst eine Fläche, die durch die Stadt erworben werden konnte. Eine Nutzung der bestehenden Verkehrs- sowie technischen Infrastruktur ist teilweise möglich. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit der Änderung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Fläche von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert. Gleichzeitig werden für drei weitere Teilbereiche die Flächendarstellungen von Wohnbaufläche bzw. Dorfgebiet in Fläche für die Landwirtschaft geändert. Mit Schreiben vom 17.11.2015 hat die Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass hierzu aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Eine Aufhebung des Landschaftsschutzes ist nicht erforderlich, da sich der Geltungsbereich außerhalb des Landschaftsschutzes befindet. Insgesamt bietet die Fläche Platz für ca. 15 Wohnbaugrundstücke.

Planungsziele

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Ziele zugrunde:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von zusätzlicher Wohnbaufläche für den individuellen Einfamilienhausbau
- Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes
- Schaffung einer ausreichenden technischen Infrastruktur
- Rücknahme von planerisch gesichertem Bauland, das nicht marktgängig ist

8.3. Vorhabenbeschreibung

8.3.1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 10 „Südlich Alte Schulstraße/Nördlich Stadtweg“ umfasst die Flurstücke Gemarkung Isenstedt, Flur 7, Flurstücke 752 tlw., 756 tlw. und 780 tlw. (Fläche 3). Der Geltungsbereich liegt südlich der Alten Schulstraße und westlich der Brinkerorter Straße. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Bebauung an der Krämerstraße begrenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 1,44 ha.

8.3.2. Zustand des Plangebietes und nähere Umgebung

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als Ackerfläche dar. Im Norden und Osten befinden sich Teile der Alten Schulstraße und der Brinkerorter Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Osten vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Norden grenzt ein einzelnes Gebäude mit Ackerflächen an den Geltungsbereich an. Der Süden ist ebenfalls durch Ackerflächen geprägt sowie im weiteren Verlauf durch den Stadtweg.

8.3.3. Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingt, anlagenbedingt oder betriebsbedingter Art sein und entsprechende temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ackerflächen für die Errichtung von Wohnbebauung und zusätzlicher versiegelter Flächen in Anspruch genommen. Dadurch können folgende Wirkungen erwartet werden:

- Beseitigung von Vegetationsbeständen, hier krautiger Vegetation
- Bodenentnahme, –bewegung und -lagerung, Bodenverdichtung
- Immissionen von Baufahrzeugen (Lärm, Schadstoffe, Staub etc.)
- Errichtung von Gebäuden
- Anlage von befestigten Flächen
- Versiegelung des Bodens
- Störungen/Beeinträchtigungen angrenzender Biotope bzw. Siedlungsstrukturen
- Visuelle Beeinträchtigungen

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über die wesentlichen Wirkfaktoren und Wirkpfade sowie die zu erwartende Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter bei Vorhabenrealisierung. Die Übersicht dient nicht zuletzt der Ableitung der erforderlichen Prüfkriterien im Rahmen der Umweltprüfung bzw. der Ableitung des erforderlichen Untersuchungsrahmens.

Wirkfaktor	Wirkung	Auswirkung	Betroffenen Schutzgüter
baubedingt			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung	Entfernung von krautiger Vegetation und von Gehölzen	- Lebensraumverlust/-degeneration	- Tiere und Pflanzen
Baustellenbetrieb z.B. Materiallagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Zufahrten	- Temporäre Überbauung/ Flächenbeanspruchung	- Biotopverlust /-degeneration	- Tiere und Pflanzen
		- Bodendegeneration durch Verdichtung/ Veränderung	- Boden
	- Lärmemissionen - stoffliche Emissionen	- Gesundheitsgefährdung, Belästigung	- Mensch/Gesundheit
		- Beeinträchtigung von Lebensräumen	- Tiere und Pflanzen
		-Verunreinigung von Boden, Wasser und Luft	- Boden
			- Wasser
	- Bodenvibration	- Klima und Luft	
		- Gesundheitsgefährdung, Belästigung	- Mensch/Gesundheit
Bauwerksgründung	- temporäre Grundwasserstandsänderung (Absenkung / Stau)	- Gesundheitsgefährdung, Belästigung	- Tiere und Pflanzen
		- Beunruhigung von Tieren	- Tiere und Pflanzen
	- Veränderung des Grundwasserdargebotes, Veränderung der Grundwasserströme	- Wasser	
	- evtl. Veränderung der Standorteigenschaften	- Pflanzen	
anlagebedingt			
Wohngebäude, Grundstücksflächen, Böschungen. Entwässerungseinrichtungen	- Versiegelung - dauerhafte Überbauung	- Biotopverlust /-degeneration	- Tiere und Pflanzen
		- Bodenverlust/-degeneration - Veränderung der Standortverhältnisse	- Boden
		- Verringerung der Versickerungsrate - nachhaltige Veränderung der Grundwasserverhältnisse	- Wasser
		- Veränderung kleinklimatischer Verhältnisse	- Klima und Luft

Wirkfaktor	Wirkung	Auswirkung	Betroffenen Schutzgüter
Wohngebäude, Grundstücksflächen, Böschungen. Entwässerungseinrichtungen		- Verlust von prägenden Landschaftselementen	- Landschaft
	- Flächenbeanspruchung	- verstärkte Zerschneidungswirkung	- Tiere und Pflanzen
			- Landschaft
	- Veränderung der Landschaftsstruktur	- Überbauung siedlungsnaher Freiräume - Verlust/Beeinträchtigung von Blickbeziehungen	- Mensch/Gesundheit
- Landschaft			
nutzungsbedingt			
Schallemissionen	- Verlärmung	- Belästigungen	- Mensch/Gesundheit
		- ggf. Veränderung störungsempfindlicher Arten - Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt	- Tiere und Pflanzen
Schadstoffemissionen	- Deposition im Boden, Wasser, Vegetation, Ablaufwasser	- Schädigung von Tieren und Pflanzen - Verunreinigung von Boden und Wasser	- Mensch/Gesundheit
			- Tiere und Pflanzen
			- Boden
			- Wasser

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind in der Regel als zeitlich begrenzt wirksame Eingriffsfolgen zu werten. Sie werden in den meisten Fällen durch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen überlagert. Die ersten baubedingten Wirkungen bildet die Herstellung der technischen Infrastruktur.

Aufgrund der zeitlichen Beschränkung sind diese Wirkungen als nicht erheblich einzustufen.

Die anlagebedingten Wirkfaktoren mit ihren schutzgutspezifischen Auswirkungen, werden im Umweltbericht in der Schutzgutbezogenen Beschreibung und Konfliktanalyse detailliert aufgeführt.

Erhebliche Umweltgefahren, schwerwiegende Unfälle (Katastrophen) sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Eine besonders hohe Vulnerabilität (Verwundbarkeit) gegenüber Katastrophen und den Folgen des Klimawandels besteht aufgrund der Lage des Plangebietes nicht.

8.4. Fachplanungen und Gesetze

8.4.1. Rechtliche Ausgangssituation

Der planungsrechtliche Zustand ist zurzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Hier sind lediglich privilegierte Vorhaben zulässig.

8.4.2. Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Geltungsbereich „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

Für die Allgemeinen „Freiraum- und Agrarbereiche“ ist folgendes bestimmt:

"In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen soll die Funktion und Nutzung der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft gesichert werden. Dabei soll auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Insbesondere sollen für landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen werden."

"Planungen und Maßnahmen der Landwirtschaft sollen in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen die Bodenfruchtbarkeit sichern, die Kulturlandschaft erhalten und gestalten, schonend mit den naturräumlichen Ressourcen umgehen, eine klimaangepasste Wirtschaftsweise fördern sowie die Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie und die Belange des Artenschutzes der FFH- und Vogelschutzrichtlinie berücksichtigen."

Die hier vorhandenen Böden werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dennoch ist eine Inanspruchnahme unumgänglich, um eine künftige Wohnbauentwicklung in Isenstedt ermöglichen zu können. Siedlungsentwicklungen sind nur entsprechend dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung vorzunehmen. Einer zunächst großflächigen Ausweisung von Bauland bis hin zum Stadtweg wurde deshalb von Seiten der Bezirksregierung Bedenken gegenüber geäußert. Mit Anfrage vom 29.09.2015 wurde der vorliegenden geplanten Flächenausweisung mit Schreiben vom 17.11.2015 von Seiten der Bezirksregierung zugestimmt.

8.4.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Espelkamp stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit Anfrage vom 29.09.2015 wurde der vorliegenden geplanten Flächenausweisung als Wohnbaufläche mit Schreiben vom 17.11.2015 von Seiten der Bezirksregierung zugestimmt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB).

8.4.4. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

8.4.5. Kommunales Handlungskonzept „Wohnen“

Das Stadtstrategiekonzept für das Handlungsfeld „Wohnen“ dient im Wesentlichen der gemeinsamen strategischen Abstimmung zwischen der Wohnungswirtschaft einerseits und der Politik bzw. der Verwaltung sowie den weiteren wichtigen Akteuren, die auf dem Wohnungsmarkt Einfluss nehmen

können, auf der anderen Seite. Im Rahmen der Stadtstrategie für das Handlungsfeld „Wohnen“ wurde zur Realisierung der formulierten strategischen Ziele eine Vielzahl von unterschiedlichen Umsetzungsmaßnahmen zusammengetragen. Im Maßnahmenbereich „Eigentumserwerb/Neubau“ entspricht das gesamte Vorhaben insbesondere den Umsetzungsmaßnahmen „Differenzierte Baulandausweisung“ (M-15) und „Kostengünstige Baulanderschließung“ (M-16).

8.5. Schutzgutgezogene Beschreibung der vorhandenen Umweltsituation mit Konfliktanalyse

8.5.1. Methodik

Die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. I10 im Parallelverfahren mit der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewerteten Gutachten sind unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden.

In der folgenden Konfliktanalyse, werden die mit der geplanten Maßnahme verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgezeigt. Dazu wird für folgende Schutzgüter eine Bestandsanalyse erstellt.

Mensch

Tiere und Pflanzen

Boden

Wasser

Fläche

Klima und Luft

Orts- und Landschaftsbild

Kultur- und sonstige Sachgüter

Darauf aufbauend wird die zu erwartende Entwicklung bei Durchführung der Maßnahme dargestellt. Um einen besseren Bezug zu Bestand und Entwicklung der Schutzgüter zu schaffen, werden bereits in diesem Schritt die umweltbezogenen Maßnahmen aufgeführt. Diese sollen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder dem Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase durchgeführt werden.

Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes I10 in Auftrag gegebene artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Technische Schwierigkeiten bei der Ermittlung haben sich nicht ergeben.

8.5.2. -Schutzgüter

Schutzgut Mensch		
Basisszenario	Entwicklung bei Durchführung des Planvorhabens	Maßnahmen
<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im östlichen Teil der Ortschaft Isenstedt. Die Flächen wird überwiegend als Acker genutzt. In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich vielfach gleichartige Strukturen.</p>	<p>Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erheblich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen der Zugänglichkeit der Landschaft sind nicht zu erwarten. Die Aktivitätsmöglichkeiten und die Vielfalt der Aktivitäten in dem Freiraum werden nicht nachhaltig verringert oder gestört. Bestehende, aktiv nutzbare Erholungsflächen werden nicht in Anspruch genommen oder beeinträchtigt.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes ist nicht mit gewerblichem oder verkehrsbedingtem Lärm zum rechnen. Von der Nutzung als Wohngebiet gehen keine erhöhten Immissionen aus.</p> <p>Es ist keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffkonzentration und keine erhebliche Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu erwarten, da die Änderung nicht mit einer großflächigen Versiegelung verbunden ist (siehe Schutzgut Klima/Luft). In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich zudem keine stark emittierende Betriebe oder Nutzungen.</p> <p>Die Art und Menge des anfallenden Mülls, entspricht der geplanten Nutzung als Einfamilienhausgebiet. Die Entsorgung ist über die Stadt Espelkamp sichergestellt.</p>	<p>keine - keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, daher keine Maßnahmen erforderlich</p>

Schutzgut Mensch		
Basisszenario	Entwicklung bei Durchführung des Planvorhabens	Maßnahmen
	In Folge des Baugeschehens kommt es zeitlich begrenzt zu zusätzlichen Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen. Schädliche Auswirkungen durch Lichtemissionen und Erschütterungen sind nicht zu erwarten.	
<p>Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen</p> <p>Bei Nichtdurchführung bliebe der Zustand für das Schutzgut Mensch und Gesundheit unverändert</p>	Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können insbesondere zu Beginn der Vegetationszeit und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.	keine - keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, daher keine Maßnahmen erforderlich

Schutzgut Tiere und Pflanzen		
Basisszenario	Entwicklung bei Durchführung des Planvorhabens	Maßnahmen
<p>Der Geltungsbereich befindet sich in einer Lücke zwischen einer Bebauung im Satzungsbereich und einer ausgeprägten Bebauung im Außenbereich (Brinker Feld).</p> <p>Der Planungsbereich ist derzeit unbebaut und stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Die vorhandenen Saumstrukturen werden weites gehend intensiv gepflegt oder befinden sich in störungsintensiven Bereichen.</p>	<p>Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet einen Eingriff in die Natur und Landschaft vor.</p> <p>Die geplante Wohnbebauung führt zum Verlust von 1,4 ha Acker. Dieser Lebensraum wird durch die Versiegelung und Bebauung dauerhaft entzogen.</p>	<p>Kompensation der Umwandlung der Fläche von Acker in tlw. versiegelte Fläche durch die Ausgleichsbilanzierung und die damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen, Details siehe Kapitel 8.6</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffes werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl von 0,25/0,4 • Begrünter Ausbau des Straßenraumes

Schutzgut Tiere und Pflanzen		
Basisszenario	Entwicklung bei Durchführung des Planvorhabens	Maßnahmen
<p>Aufgrund der Lage und der daraus resultierenden Nutzungseinflüsse sowie der Nutzung als Ackerfläche selbst, ist die Fläche nur als bedingt naturnah bzw. naturfern anzusehen. Dies führt in der Konsequenzen dazu, dass der Artenreichtum nur mäßig ausgebildet ist und die Vegetationsstruktur eine geringe bis mittlere strukturelle Vielfalt aufweist.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund der Siedlungsnähe sowie der geringen Natürlichkeit der landwirtschaftlich genutzten Fläche nur in sehr geringem Maß als Vermehrungshabitat für gefährdete Arten geeignet. Anzutreffen sind hier in erster Linie ubiquitäre Arten, wie Elster, Krähe, Dohle und Singvögel, die in den benachbarten Wohngärten ihre Niststätten haben.</p> <p>Die Ackerfläche ist als Nahrungshabitat für Arten der dörflich geprägten Kulturlandschaft nutzbar. Details siehe Artenschutzprüfung in der Anlage.</p> <p>Bei Nichtdurchführung bliebe der Zustand für das Schutzgut Tiere und Pflanzen unverändert, da große bauliche Maßnahmen aufgrund des planungsrechtlichen Zustandes derzeit nicht möglich sind</p>	<p>Mit Beginn der Bautätigkeiten sind akustischen und visuellen Störungen zu erwarten, sofern sie in für einzelne Arten sensible Zeiten fallen.</p> <p>Ggf. kann es zu Zerstörung von Vermehrungsstätten kommen.</p> <p>Durch die Errichtung von Gebäuden und die Herstellung von Wegeflächen und Gärten entstehen neue Strukturen, die von einigen der potentiell vorkommenden Arten weiterhin als Nahrungshabitat genutzt werden können</p> <p>Durch die Nutzung des Baugebietes können Störungen durch Lärm (Straßenverkehr), Licht und Bewegungen auftreten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen von Grünflächen (Umsetzung im Zuge der Erweiterung nach Süden) <p>Eine Beeinträchtigung besonders geschützter oder bedrohter Arten oder der biologischen Vielfalt i.S. des § 44 BNatSchG ist nicht erkennbar Details siehe Artenschutzprüfung in der Anlage</p> <p>Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist für keine der für diesen Bereich relevanten geschützten Arten erkennbar, daher sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Es wird auf § 44 BNatSchG hingewiesen. Die dort aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind unbedingt zu berücksichtigen.</p>

Schutzgut Boden		
Basisszenario	Entwicklung bei Durchführung des Planvorhabens	Maßnahmen
<p>Nach dem Kartenwerk des geologischen Landesamtes NRW ist folgende Bodenart anzutreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pseudogley – aus Flugdecksand, Sandlöß und Löß in Wechsellagerung über Grundmoräne (Pleistozän) <p>Der Boden zeichnet sich vor allem durch seine Feinschichtung aus, wobei Flugsand, Sandlöß und Löß in millimeter- und dezimeterstarken Schichten miteinander abwechseln. Im Oberboden ist diese Feinschichtung nicht mehr erhalten, da bei der Inkulturnahme des Gebietes und durch vielfältige Bearbeitungsmaßnahmen eine völlige Durchmischung stattgefunden hat. Bodenartlich sind die oberen Dezimeter daher etwa dem Sandlöß vergleichbar.</p> <p>Die zeitweise Vernässung dieser Böden ist in erster Linie auf die anstehenden Tonsteine und die lehmige Grundmoräne zurückzuführen. Hier kommt es zu Staunässeerscheinungen, die sich bis zur Oberfläche auswirken.</p> <p>Durch eine Entwässerung (Dränung) kann die bis zur Oberfläche reichende Vernässung weitgehend</p>	<p>Die Entwicklung des Baugebietes stellt einen Eingriff in das Bodengefüge dar und ist teilweise mit dem Verlust von Bodenfunktionen und Störungen verbunden.</p>	<p>Zur Minimierung des Eingriffes wird die Grundflächenzahl auf 0,25 mit einer möglichen Überschreitung bis zu 40% durch Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten begrenzt. Die nach §§ 17 und 19 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,4 bzw. 0,6 bei einer Überschreitung durch Stellplätze und Nebenanlagen werden deutlich unterschritten. Durch die geringe Grundflächenzahl wird der Versiegelungsgrad klein gehalten.</p>
	<p>Durch die Bautätigkeiten und die Nutzung kann es zu Emissionen kommen.</p>	<p>Beeinträchtigungen des Bodens sind unter Beachtung der einschlägigen DIN-Normen und einen entsprechenden Baustellenablauf zu verhindern.</p>

Schutzgut Boden		
Basisszenario	Entwicklung bei Durchführung des Planvorhabens	Maßnahmen
<p>beseitigt werden, so dass die Flächen ohne weiteres beackert werden können.</p> <p>Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf besonders schutzwürdige Böden vor. Die Flächen sind somit nicht zwingend von einer Bebauung freizuhalten. Ebenso liegen keine Hinweise auf Böden mit einer besonderen Biotopentwicklungsfunktion, besonders ertragreiche Böden, oder Böden mit einer Archivfunktion vor.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes bleiben die zurzeit vorhandenen Bodenfunktionen erhalten.</p>		
<p>Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt (Muna) Espelkamp. Grundsätzlich kann das Auftreten von Altlasten aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher werden auch Hinweise zum Verhalten beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten gegeben. Beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten (z.B. Bodenverfärbungen, Materialien, Gerüche) ist daher die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Beim Antreffen von Behältern oder Kampfmitteln ist zusätzlich der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold zu informieren.</p>		

Schutzgut Wasser		
Basisszenario	Entwicklung bei Durchführung des Planvorhabens	Maßnahmen
<p>Im Plangebiet selbst bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wasserschutzgebiete • Überschwemmungsgebiete • Heilquellenschutzgebiete • Oberflächengewässer <p>Der Planbereich hat keine bedeutsame örtliche/überörtliche Retentionsfunktion. Im Bereich der Ackernutzung bedingen Verdunstung, Haftwasser und Wasserverbrauch durch die angebauten Nutzpflanzen eine „Reduzierung“ des anfallenden Regenwassers.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt der Zustand des Schutzgutes Wasser unverändert.</p>	<p>Die geplante bauliche Entwicklung wirkt sich auf die Grundwasserneubildungsfunktion aus. Die Versiegelung führt zu einer nicht quantifizierbaren Reduzierung der Grundwasserneubildung, wobei auch schon derzeit das anfallende Regenwasser nicht vollständig der Grundwasserneubildung dient.</p> <p>Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Gehölze (Bäume und Wälder) sind nicht zu erwarten. Eine mögliche Grundwasserabsenkung erfolgt nicht abrupt/schnell, sondern allenfalls allmählich, da von nachströmendem Grundwasser aus dem Gesamteinzugsgebiet sowie einer sukzessiven Versiegelung im Gebiet auszugehen ist.</p> <p>Durch die Versiegelung von Flächen ist mit einer zusätzlichen Belastung der Vorfluter zu rechnen. Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen der Entwässerung mit den Stadtwerken Espelkamp, AÖR</p>	<p>keine - keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, daher keine Maßnahmen erforderlich</p> <p>keine - keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, daher keine Maßnahmen erforderlich</p>

Schutzgut Fläche		
Basisszenario	Entwicklung bei Durchführung des Planvorhabens	Maßnahmen
<p>Das Schutzgut Fläche befasst sich im Rahmen des Umweltberichtes mit den Auswirkungen des Vorhabens auf den Flächenverbrauch. Im Vordergrund steht hier der qualitative Flächenbegriff unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 14.425 m². Davon werden 12.800 m² als Acker genutzt. 1.625 m² entfallen auf bestehende öffentliche Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche weiterhin unversiegelt.</p>	<p>Die geplante Wohnbebauung führt zum Verlust von 12.800 m² Acker.</p> <p>Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan stellen sich die Flächen bei Durchführung wie folgt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 14.425 m² Gesamtfläche • Davon: • 6.551 m² versiegelt • 7.874 m² Zier- und Nutzgärten, Straßenbegleitgrün <p>Die nach §§ 17 und 19 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,4 bzw. 0,6 bei einer Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätzen werden deutlich unterschritten.</p> <p>Durch die geringe Grundflächenzahl und die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan zu Grünflächen, wird der Versiegelungsgrad klein gehalten.</p>	<p>Kompensation der Umwandlung der Fläche von Acker in tlw. versiegelte Fläche durch die Ausgleichsbilanzierung und die damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen, Details siehe Kapitel 8.6</p> <p>Zur Minimierung des Flächenverbrauchs durch Versiegelung werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl von 0,25/0,4 • Begrünter Ausbau des Straßenraumes • Festsetzungen von Grünflächen (Umsetzung im Zuge der Erweiterung nach Süden)

Schutzgut Klima und Luft		
Basisszenario	Entwicklung bei Durchführung des Planvorhabens	Maßnahmen
<p>Der Raum Espelkamp weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf.</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit nicht versiegelt. Die angrenzenden Acker- und Weideflächen haben eine mittlere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht in oder in räumlicher Nähe zu einem Gebiet, welches durch eine hohe Konzentration von Luftschadstoffen oder besonderen bioklimatischen Belastungen gekennzeichnet ist.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes bliebe die kleinklimatische Situation im Plangebiet unverändert.</p>	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Versiegelung der Fläche möglich.</p> <p>Durch die Planung ist nicht mit einer kleinräumigen Beeinträchtigung der Klimafaktoren zu rechnen.</p> <p>Das Plangebiet schließt weiträumig an die freie Landschaft an. Die Klimafunktionen werden durch die angrenzenden Flächen übernommen.</p> <p>Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können insbesondere zu Beginn der Vegetationszeit und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.</p>	<p>keine - keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, daher keine Maßnahmen erforderlich</p>

Schutzgut Ort- und Landschaftsbild		
Basisszenario	Entwicklung bei Durchführung des Planvorhabens	Maßnahmen
<p>Die Fläche, die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen ist, wird als Ackerfläche genutzt. Das Landschaftsbild ist bereits durch die angrenzenden Wohngebäude vorbelastet. Diese schränken die erlebbare natürliche Schönheit der Landschaft ein, sodass das Gebiet insgesamt einer mittleren Landschaftsbildqualität zugeordnet wird. Insgesamt stellt sich die vielfältig strukturierte Kulturlandschaft als typisch für den vorhandenen Landschaftsraum dar.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Des Weiteren liegen im Geltungsbereich bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes keine Schützenswerten Kulturlandschaften oder besondere Sichtachsen.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes bliebe das Ort- und Landschaftsbild unverändert.</p>	<p>Die Siedlungsentwicklung erfolgt in einem Raum, der bereits durch eine Bebauung vorgeprägt ist.</p>	<p>keine - keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, daher keine Maßnahmen erforderlich</p>

Schutzgut: Kultur und sonstige Sachgüter		
Basisszenario	Entwicklung bei Durchführung des Planvorhabens	Maßnahmen
<p>Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine gem. Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) geschützten Denkmäler.</p> <p>Hinweise auf Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde oder Befunde liegen nicht vor.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Situation für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter unverändert.</p>	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen von Fern- oder Sichtbeziehungen zu geschützten Denkmälern erkennbar.</p>	<p>keine - keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, daher keine Maßnahmen erforderlich</p>
<p>Hinweis: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich bei den entsprechenden Stellen zu melden und bis deren Sicherung zu schützen.</p>		

8.5.3. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Komponenten des Naturhaushaltes sind durch ein komplexes Beziehungsgefüge gekennzeichnet. Vorhabenbedingte Veränderungen der Ausprägung einzelner Schutzgüter können aufgrund dieses Beziehungsgefüges indirekt zu Zustandsveränderungen auch anderer Schutzgüter führen. So bedingt die Überbauung von Böden auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Die Auswirkungen von Wechselwirkungen greifen nicht in besonders empfindliche oder geschützte Bereiche ein.

Wechselwirkungen bzgl. der inneren Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Schutzgütern, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Funktionen führen könnten, sind nicht zu erwarten.

8.5.4. Nullvariante und alternative Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der weiteren Flächenentwicklung für den zukünftigen Wohnungsbau dienen.

Eine Alternative besteht darin, das Vorhaben nicht zu realisieren (Null-Variante). Die Null-Variante ist aus folgenden Gründen nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar:

- Für die Ortschaften in Espelkamp sind fast alle wesentlichen Flächenreserven für die weitere Wohnbaulandentwicklung bauleitplanerisch entwickelt worden oder stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht am Markt zur Verfügung. Es besteht jedoch weiterhin eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau in Espelkamp.
- An anderer Stelle stehen derzeit keine geeigneten Flächen zur weiteren Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung. Eine Aufhebung aus dem Landschaftsschutz ist an dieser Stelle nicht erforderlich.
- Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Espelkamp und können dadurch relativ kurzfristig am Markt zur Verfügung gestellt werden. Die Problematik von kleinteiligen Eigentümerstrukturen und unterschiedlichen Interessen stellt sich hierdurch nicht. Damit besteht die Möglichkeit einer zügigen Baulandmobilisierung.

Zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umweltauswirkungen wird die Grundflächenzahl auf 0,25 mit einer möglichen Überschreitung bis zu 0,4 durch Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten begrenzt. Die nach §§ 17 und 19 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,4 beziehungsweise 0,6 bei einer Überschreitung durch Stellplätze und Nebenanlagen werden deutlich unterschritten. Durch die geringe Grundflächenzahl wird der Versiegelungsgrad klein gehalten.

Der Eingriff im Geltungsbereich erstreckt sich auf Flächenanteile, die als Ackerfläche genutzt werden und somit im Biotopwertverfahren eine geringe Wertigkeit zugeordnet werden. Eingriffe in hochwertige Biotopbereiche werden nicht vorgenommen.

8.6. Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsregelung stellt das Instrument des Naturschutzes dar, mit dem negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden sollen. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 10 „Südlich Alte Schulstraße/Nördlich Stadtweg“ liegt die in den Anlagen zur Begründung erarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zugrunde. Diese umfasst sowohl den Ausgangszustand als auch den Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung basiert auf der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW).

Im vorliegenden Fall wurde das vereinfachte Bewertungsverfahren angewandt. Städtebauliches Ziel der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ausgleichskonzeption ist die überwiegende Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort.

8.6.1. Eingriffsbilanzierung

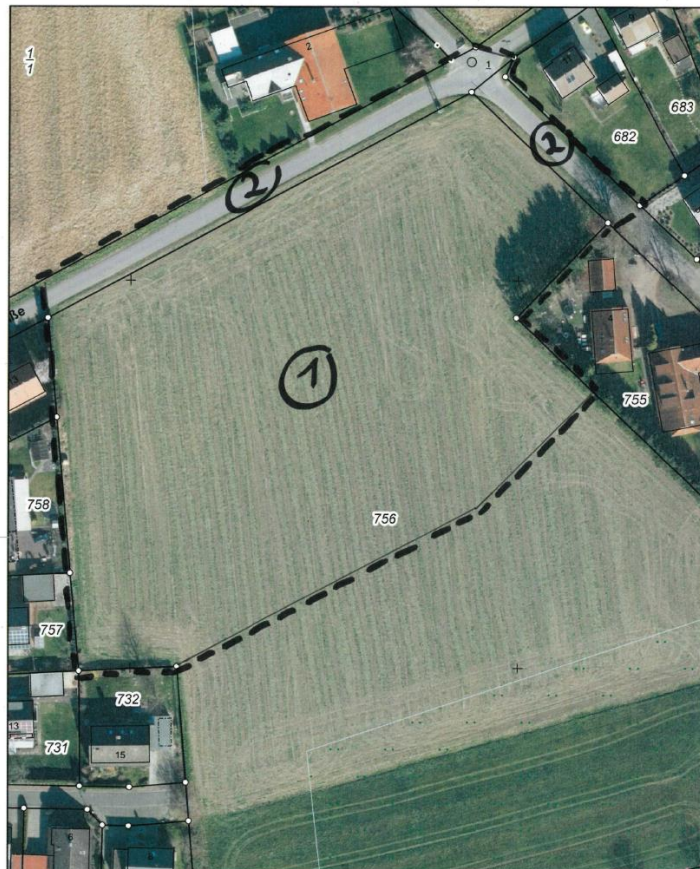


Abbildung 6 Bewertung des Ausgangszustandes

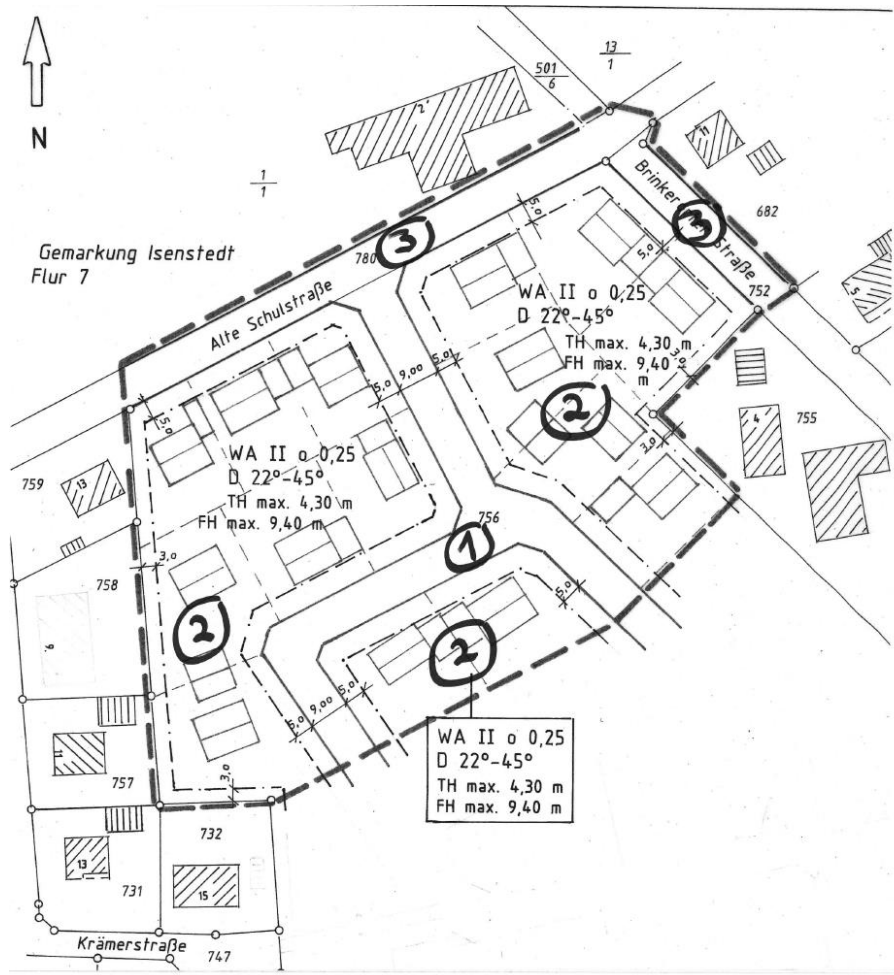


Abbildung 7 Bewertung des Plangebietszustandes gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen

Die Bilanzierung stellt sich wie folgt dar:

• Ausgangssituation	(Tabelle A):	27.044,00 Punkte
• Planungszustand	(Tabelle B):	15.748,00 Punkte
• Bilanz	(Tabelle C)	- 11.296,00 Punkte

Die genaue Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage beigelegt.

Der Ausgleich des Eingriffes findet auf einem externen Ausgleichsgrundstück statt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Espelkamp.

8.6.2. Maßnahmen

Im Folgenden werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßen die sich aus der Ausgleichsbilanzierung ergeben und die Maßnahmen mit denen in der schutzgutbezogenen Analyse festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden dargestellt.

Zur Minimierung des Eingriffes werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl von 0,25/0,4.
- Begrünter Ausbau des Straßenraumes
- Festsetzungen von Grünflächen (Umsetzung im Zuge der Erweiterung nach Süden)

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich stehen insgesamt 6 ha Ackerland im Nordosten von Espelkamp (Gemarkung Espelkamp, Flur 6, Flurstücke 137-140) zur Verfügung (im Eigentum der Stadt Espelkamp), die auch bereits für den Ausgleich der Eingriffe durch die Bebauungspläne Nr. 64 „Östlich der Fabbenstedter Straße/nördlich der General-Bishop-Straße“ und Bebauungsplan Nr. 65 „Am Fabbenstedter Graben zur Ratzenburg“ genutzt wurden. Diese Fläche wurde im März/April 2016 so angelegt, dass auf 3 ha die Biotopansprüche des Kiebitzes und der Feldlerche erfüllt werden. Dazu wurde der Acker aus der intensiven Nutzung zu nehmen und als extensives Grünland entwickelt. Bei der weiteren Pflege ist speziell auf Wiesenvögel Rücksicht zu nehmen, d.h. keine Mahd und Bearbeitung vor dem 15. Juli eines jeden Jahres. Zusätzlich wurde in einem Teilbereich von ca. 2.000 m² eine ca. 30 cm tiefe Blänke angelegt. Dadurch erhöhen sich der Feuchtigkeitsgradient und damit die Attraktivität als Brutstandort für den Kiebitz. Von diesen Maßnahmen profitieren auch weitere Wiesenvögel sowie auch andere Tierartengruppen, wie z.B. Insekten etc. Durch die Maßnahme wird der Eingriff vollständig ausgeglichen. Die Flächen sind langfristig zu sichern. Die Maßnahme stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung Extensivgrünland

Folgende Bewirtschaftungsauflagen sind einzuhalten:

- Die Fläche ist als ein- bis zweischürige Wiese (1. Schnitt frühestens ab 15. Juni) oder Extensivweide bzw. Mähweide (bis 15. Juni max. 2 Rinder/Pferde pro ha, dann bis 31. Oktober max. 4 Rinder/Pferde pro ha) zu nutzen. Eine Schafbeweidung ist ein- bis zweimal pro Jahr (Juni/Oktober) zulässig.
- Die Fläche ist bei Wiesennutzung in einem Arbeitsgang von innen nach außen zu mähen.
- Walzen, Schleppen und ähnliche Bodenbearbeitungsmaßnahmen dürfen nur im September und Oktober durchgeführt werden.

Außerdem sind folgende Verbote einzuhalten:

- Ackerzwischennutzung, Umbruch, Fräsen, Schlitzesaat und ähnliche Ansaatmaßnahmen
- Befahren bzw. Bewirtschaften bei ungünstigen Bodenverhältnissen, insbesondere bei Nässe
- Deponierung von Heu, Silage oder sonstigem Material, Abstellen landwirtschaftlicher Geräte
- Bei Wiesennutzung: tägliches Grünfütterholen
- Veränderungen der Bodenoberfläche sowie Veränderungen des Wasserhaushaltes durch Verbesserung der Vorflut oder Neuanlage von Dränagen
- Verwendung von anorganischen Düngemitteln sowie Gülle (Stallmist zulässig) und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln (Pestizide/ Biozide)

- Verwendung der Flächen als Nachweis für den Flächenbedarf bei Massen- und Masttierhaltung

Entwicklung von Rohbodenflächen/Ackerbrachen

Durch ein jährliches Grubbern vor der Brutzeit im März eines jeden Jahres entstehen schütterere Vegetationszonen, die besonders als Brut- Nahrungshabitat für Vögel der Feldflur wie Feldlerche und Kiebitz genutzt werden können. Vorgeschlagen werden 3 in das Grünland platzierte Brachestreifen mit einer Breite von 7 m und unterschiedlichen Längen. Die Brachen sollten nicht bis an die Flächenränder reichen, damit dort eine geschlossene Grünlandvegetation entsteht und dadurch der Zugang für Prädatoren wie Fuchs und Steinmarder, aber auch für freilaufende Hunde erschwert wird. Insgesamt beträgt der Flächenanteil hierfür ca. 3.300 m². Das Grubbern ist jährlich durchzuführen.

Herstellung einer Blänke

Um die Standortvielfalt zu erhöhen und um temporäre Feuchtzonen zu schaffen, wurde eine Blänke durch Bodenabtrag hergestellt. Die Größe beträgt ca. 2.000 m². Der mittlere Bodenabtrag soll ca. 20 cm, maximal 40 cm betragen. Der gelöste Boden ist abzufahren. Die Böschungen sind so herzustellen, dass eine Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Geräten möglich ist.

Durch die Extensivierung der Fläche kommt es auch zu einer Kompensation aller weiteren dargestellten Umweltwirkungen (Boden, Wasser, Klima und Pflanzen).

8.6.3. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen. Zudem stellt das Monitoring ein Reflexionsinstrument dar und bietet im Sinne einer Planungsevaluierung die Chance zur Verbesserung der Planung. Die Stadt Espelkamp wird die Ausgleichsmaßnahmen durch regelmäßige Nachkontrollen begutachten und gegebenenfalls nachsteuern.

8.7. Methodisches Vorgehen

Die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. I 10 ausgewerteten Gutachten sind unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden.

Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 10 in Auftrag gegebene artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Die angefertigte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Technische Schwierigkeiten bei der Ermittlung haben sich nicht ergeben.

8.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. I 10 umfasst eine unbebaute Fläche im östlichen Teil der Ortschaft Isenstedt in einer Größe von rd. 1,44 ha, dem folgende Planungsziele zu Grunde liegen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von zusätzlicher Wohnbaufläche für den individuellen Einfamilienhausbau
- Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes
- Schaffung einer ausreichenden technischen Infrastruktur
- Rücknahme von planerisch gesichertem Bauland, das nicht marktgängig ist

Die negativen Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft (Beeinträchtigungen) wurden durch eine artenschutzrechtliche Prüfung im Vorfeld untersucht und durch ein naturschutzfachliches Ausgleichskonzept minimiert.

Der Ausgleich des Eingriffes findet auf einer Fläche im Nordosten von Espelkamp statt. Dazu wurde eine Ackerfläche aus der intensiven Nutzung genommen und als extensives Grünland entwickelt. Gleichzeitig wurde eine Blänke auf einem Teil der Fläche angelegt. Durch die Extensivierung der Fläche kommt es auch zu einer Kompensation aller weiteren dargestellten Umweltwirkungen (Boden, Wasser, Klima und Pflanzen).

9. Hinweise

9.1. Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50; Fax 0521/ 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

9.2. Leitungsnetz

Tiefbauarbeiten sind mit der Westnetz GmbH, Netzbereich der Westnetz GmbH in Rahden, Telefon 05771 9742-3658, abzustimmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Generell sind Erdarbeiten aufgrund von Kabeln und Kanälen mit den örtlichen Betreibern abzusprechen.

9.3. Umsetzung und Maßnahmen der Bodenordnung

Da die bestehenden Grundstücke unter Berücksichtigung der gegebenen Eigentumsverhältnisse in Lage, Form und Größe einer bebauungsplankonformen Nutzung entgegenstehen, sind Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

9.4. Verzeichnisse

9.4.1. Literaturverzeichnis

- Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Herausgeber Lanuv NRW, Recklinghausen

9.4.2. Abbildungsverzeichniss

Abbildung 1	Geltungsbereich o.M.....	7
Abbildung 2	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. I 10 o.M.....	8
Abbildung 3	Blick von Kreuzungsbereich Brinkerorter Str./Alte Schulstraße in Richtung Süden auf Plangebiet.....	9
Abbildung 4	Auszug aus dem Regionalplan	10
Abbildung 5	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	11
Abbildung 6	Bewertung des Ausgangszustandes	46
Abbildung 7	Bewertung des Plangebietszustandes gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen ...	47

9.4.3. Anlagen

- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 10 „Südlich Alte Schulstraße/Nördlich Stadtweg“
- Hanke, Wolfgang: Bebauungsplanes Nr. I 10 „Südlich Alte Schulstraße/Nördlich Stadtweg“ Artenschutzprüfung (SAP) nach §§ BNatSchG, Oktober 2017, Minden

10. Städtebauliche Flächenbilanz

Bodennutzung	Fläche in m ²
Plangebiet insgesamt	14.425
Wohnbaufläche	11.040
Öffentliche Verkehrsfläche	3.385

Insgesamt entstehen ca. 15 Baugrundstücke.

11. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde bearbeitet von:

Espelkamp, den 14.05.2018

gez. Hatebur
Hatebur

Espelkamp, den 14.05.2018

gez. Blauert
Blauert
Fachbereichsleiter