Anlage zu Punkt _: Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 10 „Südlich Alte Schulstraße/Nördlich Stadtweg" im Parallelverfahren mit der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes

_STELLUNGNAHMEN Anregungen der Bürger (aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung):		**_ABWÄGUNGSVORSCHLAG** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB** sind sechs Bürger erschienen. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Fragen gestellt und Anregungen vorgebracht:		
1) Ist im südlichen Bereich des Plangebietes Richtung Stadtweg eine weitere Planung vorgesehen?		Zu 1) Die langfristige Planung sieht die Erweiterung in Form von Wohnbauland nach Süden mit einem Grünstreifen Richtung Stadtweg vor.
2) Durch die Wohnbebauung wird eine Flächenversiegelung stattfinden. Die Wiese stehe bereits jetzt unter Wasser • Wohin wird das Regenwasser abgeleitet?		Zu 2) In dem Gebiet wird eine Kanalisation gebaut, die im Gegensatz zur Ackerfläche, das anfallende Regenwasser ableitet. Die Ableitung erfolgt in die vorhandene Kanalisation in der Alten Schulstraße. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens ist nicht vorgesehen.
3) Wird das Abwasser in die Kanalisation der Alten Schulstraße geführt?		Zu 3) Das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls über die vorhandene Kanalisation in der Alten Schulstraße abgeleitet.
4) Ist für das Baugebiet ausreichend Trinkwasser vorhanden?		Zu 4) Durch den Neubau der Erschließungsanlagen ist die Versorgung mit Trinkwasser gesichert.
5) Sind Spielplätze oder ein Grünstreifen geplant?		Zu 5) Dazu gibt es im jetzigen Abschnitt keine konkrete Planung. Die Realisierung eines Spielplatzes kann bei Bedarf eher im südlichen Bereich realisiert werden.
6) Wird die Krämerstraße weitergeführt?		Zu 6) Es ist nicht vorgesehen die Krämerstraße für PKW-Verkehr fortzuführen. Eine fußläufige Anbindung an das neue Plangebiet ist denkbar.
7) Werden die Übergangswohnheime noch gebaut?		Zu 7) Zurzeit besteht keine Notwendigkeit für die Bau von Übergangswohnheimen. Mit letzter Sicherheit lässt sich jedoch nicht sagen, ob der Bau zukünftig nicht doch

		noch notwendig wird.
8) Wie groß sind die Bauplätze?		Zu 8) Die geplanten Grundstücksgrößen werden zwischen 630 m² bis 960 m² betragen.
9) Ist ein Wendehammer geplant und wie erfolgt die Müllabfuhr?		Zu 9) Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) empfiehlt nach einer Strecke von 50,00m die Einrichtung einer Wendeanlage. Eine Lösung 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.
10) Gibt es bereits Interessenten und wie hoch ist der Preis pro m²?		Zu 10) Interessenten sind bereits vorhanden. Die Grundstückspreise stehen noch nicht fest. Sie sind auch von den Kosten für die Erschließung abhängig, die aktuell noch geplant wird.
11) Wie weit kann an die Grundstücksgrenze gebaut werden?		Zu 11) Im Bebauungsplan werden Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen zu öffentlichen Flächen werden mit 5m und zu der vorhandenen Bestandsbebauung in den angrenzenden Bereichen mit 3m festgesetzt. Die 3m Baugrenze stellen den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand dar. So wird ein ausreichender Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgehalten um eine für Espelkamp typische Vorgartenzone zu schaffen.
12) Wie lange wird die südliche Fläche vorgehalten werden?		Zu 12) Die Nutzung der südlichen Erweiterungsfläche kann nur in Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold erfolgen. Diese ist generell bemüht, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Eine Erweiterung der Fläche ist erst plausibel zu begründen, wenn die bereits ausgewiesenen Flächen bebaut sind und weiterhin ein hoher Bedarf, auch in Isenstedt, besteht.

13)Wann ist mit dem Baubeginn zu rechnen?		Zu 13) Voraussichtlich kann im Sommer/Herbst 2018 mit dem Bau begonnen werden.

_STELLUNGNAHMEN Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB		**_ABWÄGUNGSVORSCHLAG** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Seitens der **Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Isenstedt-Frotheim** wird folgendes mitgeteilt: Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben den o.a. Bebauungsplan Nr. 10 „Südlich Alte Schulstraße/Nördlich Stadtweg" zur Kenntnis genommen. Wir haben keine Einwendungen gegen diesen Bebauungsplan.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen werden.
Seitens der **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**, Kreisstelle Minden-Lübbecke wird folgendes mitgeteilt: Zu der vorbezeichneten Planung nehme ich als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft – für Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Minden-Lübbecke wie folgt Stellung: Da südlich des Plangebietes weiterhin eine direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzung stattfinden wird, sollte aus landwirtschaftlicher Sicht in der Begründung, aber insbesondere in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen auf die konkreten Regelungen des Nachbarrechtgesetzes NRW hingewiesen werden. Erfahrungsgemäß werden die dort geregelten Abstandsvorschriften gegenüber landwirtschaftlichen Flächen häufig nicht eingehalten, was häufig zu Konflikten zwischen Anwohnern und den jeweiligen Flächenbewirtschaftern führt. 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. Bedenken aus landwirtschaftlicher Sich bestehen gegen einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Flächen insbesondere		Das Schreiben der **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen** wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die südlich angrenzende Fläche ist im Besitz der Stadt Espelkamp. Der Pächter wird darüber informiert, dass eine Bewirtschaftung nicht bis an die Grenze der Bebauung möglich ist. Die Grenzabstände richten sich nach den örtlichen Bauvorschriften und dem Nachbarrechtsgesetz NRW. Ein Hinweis auf die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes NRW wird in die Begründung mit aufgenommen. Im Zuge der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes, werden für zwei Flächen, die Darstellung als Fläche für

solange Planungsalternativen im Sinne einer Innenentwicklung vorhanden sind. Erhebliche agrarstrukturelle Beeinträchtigungen ergeben sich bei der hier betroffenen Fläche m.E. nicht. Auf die hinzunehmenden Beeinträchtigungen durch die umliegende Landwirtschaft wird im Planungsentwurf m.E. zutreffend hingewiesen.		Wohnbebauung bzw. Dorfgebiet, zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und damit vom Grundsatz her einer landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt. Andere Flächenreserven stehen in Isenstedt aktuell am Markt nicht 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. Eine erhebliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange ist daher nicht erkennbar.
Seitens der **Deutschen Telekom Technik GmbH** wird folgendes mitgeteilt: Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte [redacted], die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs.1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen. Wir bitten Sie, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: „Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von		Das Schreiben der **Deutschen Telekom Technik GmbH** wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen werden. Der Bereich des Bebauungsplanes I 10 ist als Allgemeines Wohngebiet für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, den geplanten Grundstücksgrößen

Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugang zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“ Änderungen von Hausanschlussleitungen können von den Bauherren bei der Bauherrenhotline, Tel: 0800 3301 903 beauftragt werden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto: T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de		und der niedrigen Grundflächenzahl von 0,25 sind die Möglichkeiten der Bebauung stark eingeschränkt. Daher ist der § 77k Abs.6 hier anzuwenden: „Einfamilienhäuser,…, fallen nicht unter die Absätze 4 und 5.“ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauberatung an die Bauherren weitergegeben. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird die Deutsche Telekom Technik GmbH bei Planungsänderungen unter mailto: T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de informiert.
Seitens den **Kreises Minden-Lübbecke** wird wie folgt Stellung genommen: Sehr geehrte Damen und Herren, a) Änderung des Flächennutzungsplanes zur Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes sind vom Kreis Minden-Lübbecke keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorzubringen. --- b) 2. Änderung der Satzung "Ortskern Isenstedt" zur Änderung der o.g. Satzung sind vom Kreis Minden-Lübbecke ebenfalls keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorzubringen. --- c) Aufstellung des Bebauungsplanes Zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.		Das Schreiben des **Kreises Minden-Lübbecke** wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht werden. --- Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderung der o.g. Satzung keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht werden. --- Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.

Die folgenden Punkte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen: Unter Punkt 4. der örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan wird geregelt, dass zur öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen *vorzugsweise* als Abpflanzungen und Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen sind. Ich rege aus naturschutzfachlichen Gründen an, Heckenpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen vorzusehen und eine konkrete Pflanzliste für Heckenpflanzungen, z.B. der Arten Weißdorn, Hartriegel, Hainbuche und Rotbuche, vorzugeben.		Im Rahmen der Bauberatung wird auf die Bepflanzungsmöglichkeiten zum öffentlichen Raum hingewiesen. Die getroffenen Festsetzungen schließen bereits die Verwendung von Nadelgehölzen (Thujas) aus. Auf eine weitere Regulierung im Bebauungsplan hinsichtlich der zu verwendenden Arten wird verzichtet, um eine Überregulierung hinsichtlich der Art der Bepflanzung zu verhindern und eine Gestaltungsfreiheit im Bereich der Vorgartengestaltung zu ermöglichen. In der Stadtplanung liegen Pflanzlisten mit Empfehlungen für standortheimische Gehölze vor, die entsprechend an die Bauherren übergeben werden.
Die aufgeführten weiteren Möglichkeiten zur Einfriedigung mit der Verwendung von Holzzäunen, Maschendraht- und Stahlgitterzäunen sollten nur im Zusammenhang mit dem genannten Pflanzgebot von Hecken ausgeführt werden und sollten nicht als Alternative zu einer Heckenpflanzung angesehen werden.		Die Errichtung eines Zaunes zur öffentlichen Verkehrsfläche, soll nicht in Verbindung mit einem Pflanzgebot gesetzt werden. Der Vorgartenbereich ist im Vergleich zu anderen Städten mit 5,00m großzügig bemessen. Ein ökologischer Beitrag wird aufgrund der Größe der zu gestaltenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf jeden Fall erreicht.
Für die Straßenverkehrsfläche ist Straßenbegleitgrün mit hochstämmigen Baumpflanzungen vorzusehen, damit auch eine Durchgrünung des öffentlichen Raumes erfolgt.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, bei der weiteren Plankonkretisierung berücksichtigt und an die Stadtwerke Espelkamp AÖR weitergeleitet. Eine Durchgrünung der Straßenräume liegt auch im Interesse der Stadt Espelkamp und trägt zur städtebaulichen Qualität der Quartiere bei. Eine Durchgrünung ist bereits bei einer Vielzahl von Baugebieten als Standard umgesetzt worden.
Weiterhin rege ich an, in den örtlichen Bauvorschriften eine Regelung aufzunehmen, die eine Gestaltung von Steingärten und/oder Folienabdeckungen unterbindet. Derzeit hat in der Privatgartengestaltung eine Entwicklung eingesetzt die bei der Anlage von pflegeleichten Gärten Steinschüttungen mit Folienabdeckung verwendet. Diese Bauweisen und Materialien führen		Die vorgeschlagene Festsetzung führt zu einem sehr starken Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren. Nichtsdestotrotz unterstützt die Stadt Espelkamp die Sichtweise des Kreises. Hierfür wurden bereits in anderen Baugebieten Steingärten von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Bauausführung von

zu einer Verarmung des Bodenhaushalts und zu einem Verlust an Nahrungs- und Lebensraum für die heimische Flora und Fauna. Sollte zu diesem Punkt keine Regelung erfolgen, ist der Biotopwert für den Zier- und Nutzgarten (Code 4.1 in der Eingriffsbilanzierung, Teil B) entsprechend zu reduzieren, bzw. ist der Biotoptyp 'versiegelte oder teilversiegelte Flächen' (Code 1) gem. des aktuellen Verfahrens zur nummerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung NRW (LANUV 2008) zu berücksichtigen.		Neubauten und den regelmäßigen Baukontrollen von Bestandsgebäuden bemängelt. Die Ausgestaltung der Vorgärten mit Steinschüttungen und Folienabdeckung wird zur Grundflächenzahl (GRZ II), also der versiegelbaren Fläche, hinzugerechnet. Dies betrifft „Steingärten“ mit einer Fläche von insgesamt mehr als 5 m². Eine textliche Ergänzung wurde hierzu aufgenommen. Da die Stadt Espelkamp die durch die BauNVO größtmögliche Versiegelung (GRZ) eines allgemeinen Wohngebietes (WA GRZ I 0,4 / GRZ II 0,6) bei weiten nicht ausnutzt und eine geringe GRZ festsetzt (GRZ I 0,25 / GRZ II 0,4), sind die Möglichkeiten einer großflächigen Versiegelung der Vorgärten stark eingeschränkt, bzw. gehen zu Lasten der übrigen Versiegelung.
Im Rahmen der Eingriffsregelung ist eine Flächenbilanz für die externe Ausgleichsfläche vorzulegen. Der Teilbereich der Ausgleichsfläche, der für diesen Bebauungsplan angerechnet werden soll einschließlich der darauf stattfindenden Maßnahmen, ist in der Eingriffsbilanzierung darzulegen.		Die Unterlagen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.
Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind zu den Planverfahren keine weiteren Angaben zu machen.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine weiteren Angaben erforderlich sind.
Seitens der **Westnetz GmbH** wird folgendes mitgeteilt: Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.03.2018 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. I10 „Südlich Alte Schulstraße/Nördlich Stadtweg“, sowie die 65.Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der innogy Netze Deutschland GmbH durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden.		Das Schreiben der **Westnetz GmbH** wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der innogy Netze Deutschland GmbH grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Im Plangebiet verlaufen zahlreiche Versorgungseinrichtungen die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie dienen. Den Bereich der im Plangebiet vorhandenen Transformatorenstation, „Isenstedt-17“, ist im Original des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche auszuweisen.		Nach Rücksprache mit der Westnetz GmbH, wird der vorhandene Transformatormast abgebaut und eine Transformatorenstation im Bereich des öffentlichen Raumes errichtet. Die Westnetz GmbH plant die Arbeiten zeitnah auszuführen. Der neue Standort wird im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.
Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Rahden, Telefon 05461 9347-1821 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der Westnetz GmbH wurde die im Schreiben angegebene Telefonnummer korrigiert. Die Kontaktdaten werden mit folgender Telefonnummer der Begründung angefügt: 05771/9742-3652.
Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 12,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen möglich sind.
Die Stellungnahme ergeht im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).		