Äußerungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB (Beteiligungszeitraum 28.10.2024 bis einschließlich 27.11.2024)

lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sind keine Äußerungen eingegangen.					

Äußerungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Beteiligungszeitraum 28.10.2024 bis einschließlich 27.11.2024)

lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
1	Lippischer Heimatbund Schreiben vom 09.11.2024 Zu B-Plan und FNP	1.1	Die Fachstelle Umweltschutz und Landschaftspflege [FUL] im Lippischen Heimatbund äußert sich als Vertreter der anerkannten Naturschutzverbände in NRW zu den geplanten Änderungen im Bebauungs- und Flächennutzungsplan (BPl, FNP). Sie äußert sich auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen. Die Stadt Oerlinghausen beantragt durch diese Planänderungen die weitere Ausweisung von Sondergebieten (SO). Es sollen lokale Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt werden. Im derzeit gültigen FNP werden ca. 2500 m² als Grün- und Wohnbereiche ausgewiesen. Der Bereich des geplanten BPl geht um ca. 430 m² über den im FNP festgesetzten Nutzungsbereich hinaus. Der geplante Getränkemarkt soll eine Verkaufsfläche von ca. 550 m², der Drogerie- bzw. Tierfuttermarkt ca. 400 m² aufweisen. Anregungen und Bedenken: Die FUL schließt sich den im Vorfeld bereits vom Kreis Lippe und der Bez.-Reg. Detmold vorgebrachten Anregungen an. Dies betrifft insbesonders deren Aussagen zu den Licht- und Schallimmissionen. Aus der vorgelegten „Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandelsentwicklung“ geht hervor, dass sich im Umfeld bereits zahlreiche Nahversorger usw. befinden (Abb. 19). Danach soll „… durch das Planvorhaben keine schädigenden Wirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Oerlinghausen oder der Nachbarkommunen zu erwarten sein“. Vor dem Hintergrund der weiteren Versiegelung und dem Wegfall des Grünbereiches geht die FUL davon aus, dass sich diese Aussage auch in der Zukunft bestätigt und es zu keinem entsprechenden Leerstand oder Abgang kommt. Hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen sind besonders	Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Für die Abwägung wird auf die Nummern 1.2 und 1.3 verwiesen.	Keine Auswirkungen.

lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
			die Schall- und Lichtemissionen von Bedeutung. Dabei sind alle Wirkfaktoren relevant und von Bedeutung.		
		1.2	**Schallemission:** Nach dem vorgelegten Schallgutachten ist mit einem LKW-Anlieferverkehr von 12 Fahrzeugen/Woche (Mo. – Sa.) zu rechnen. Dabei kann es besonders während der Be- und Entladephasen im südlichen Bereich zu Schallpegel von bis zu 90 dB(A) kommen. Zur Reduzierung wird eine 2 m Schallschutzwand im südlichen Bereich geplant. Zum Schutz der Bestandsgebäude (Flurst. 288, 289, ..) und der geplanten Bebauung im gegenüberliegenden nördlichen Bereich an der Holter Straße, rät die FUL zur verbindlichen Verpflichtung zur Unterschreitung der maximal und durchschnittlich zulässigen Schallimmissionen sowie die Festsetzung eines entsprechenden Monitoring nach den baulichen Maßnahmen. Die Anlieferzeiten sind auf die Tageszeiten von 6 – 21 h werktags zu begrenzen. Um die Immissionen durch den Besucherverkehr und die Einkaufwagen zu reduzieren, rät die FUL zur Festsetzung von „leisen“ Verkehrs- und Stellplatzflächen mit dem entsprechenden Belag.	Die Inhalte des Schallgutachtens sind von der Immissionsschutzbehörde des Kreises Lippe geprüft und für plausibel befunden worden, siehe hierzu unten Nr. 10.1. Unter Beachtung der bereits im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung der Lärmschutzwand ist von einer mit den Belangen des Schallschutzes kompatible Umsetzung des Vorhabens auszugehen. Die Anregungen zur Limitierung der Öffnungszeiten und zur Wahl der Oberflächenmaterialien werden zur Kenntnis genommen. Die Öffnungszeiten des oder der Märkte wurden im Schallgutachten mit 07:00 bis 21.30 Uhr simuliert und damit eine ausschließliche Parkplatznutzung zur Tageszeit sichergestellt. Auch für die Anlieferung wurde eine ausschließliche Abwicklung zur Tageszeit simuliert. Die im Schallgutachten getroffenen Annahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zur Auflage zu machen und damit dort sicherzustellen. Andernfalls ist mit einer erneuten schalltechnische Überprüfung nachzuweisen, dass die Abweichungen von den im Gutachten getroffenen Annahmen unschädlich sind. Der Anregung zur Regelung von Öffnungs- und Anlieferungszeiten wird nicht gefolgt.	Keine Auswirkungen.
		1.3	**Lichtemission:** In der vorgelegten FFH-Verträglichkeitsstudie (Teil 1) wird eine Betroffenheit der Fauna nicht ausgeschlossen. Sie betrifft im Wesentlichen die Fledermausarten. Im gesamten Umfeld befinden sich zahlreiche hochwertige Schutzgebiete (FFH, Biotope, Vogelschutzgebiete, Verbundflächen, ...). Sie liegen entlang des südlichen Teutoburger Waldes und reichen bis über den Segelflugplatz hinaus [1]. Die Betroffenheit der Fauna bedingt eine vertiefendere Untersuchung (Teil 2). Sie soll im weiteren Verfahren erstellt und vorgelegt werden. Nach Auffassung der FUL sind in dieser Untersuchung auch Aussagen hinsichtlich der Lichtimmissionen und deren Auswirkungen auf die Fauna vorzulegen. Die Fauna durchzieht und überquert das vorgesehene SO und unterliegt somit deren Lichtemissionen. Die FUL empfiehlt schon jetzt die Festsetzung von	Nach den fachgutachterlichen Untersuchungen zu den Belangen des Artenschutzes (Artenschutzprüfung, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung) besteht aus artenschutzfachlichen Gründen kein zwingendes Regelungserfordernis bzgl. eine faunafreundlichen Beleuchtung. Eine Empfehlung wird dennoch in den Bebauungsplan aufgenommen: *<u>Insektenfreundliche Beleuchtung</u>* *Da nachtaktive Insekten die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse darstellen, sind Leuchten und Leuchtmittel zu empfehlen, die keine negativen Einflüsse auf die Insektenpopulation aufweisen. Es sind vorzugsweise nach unten ausgerichtete, geschlossene Gehäuse ohne Einflugmöglichkeiten für Insekten zu verwenden. Die Leuchtmittel sollten sich nicht über 60° C erhitzen und*	**Der im Abwägungsvorschlag aufgeführte Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.**

lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
			entsprechenden Beleuchtungseinrichtungen, die sich nicht störend auf die durchwandernde Fauna auswirken. Eine Außenbeleuchtung von 22 – 6 h sollte untersagt werden. In Bezug auf die Betroffenheit des Naturhaushaltes sind auch Aussagen und Bewertungen hinsichtlich des Wegfalls der Grünbereiche und der weiteren Versiegelung im Bereich des bestehenden FNP vorzulegen. Es sind Aussagen zu den Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen. Bitte informieren Sie die FUL über ihre weiteren Planungen und Entscheidungen.	*möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Lichtspektrums abstrahlen. Dabei sollte die Lichttemperatur von Leuchtmitteln unter 2700 Kelvin (LED oder Natriumdampflampen) und der Lichtstrom unter 50 Lumen liegen. Von einer Beleuchtung außerhalb der Betriebszeiten der Einzelhandelsbetriebe ist möglichst abzusehen.*	
2	Vodafone West GmbH Schreiben vom 13.11.2024 Zu B-Plan	2.1	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn. Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen. Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Keine Auswirkungen.

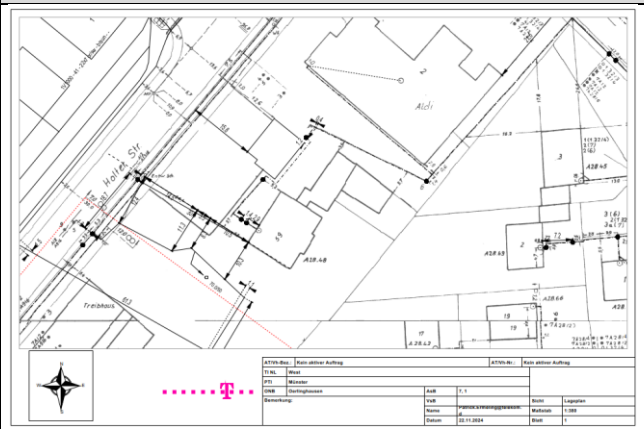
lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
			https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.		
3	Vodafone West GmbH Schreiben vom 13.11.2024 Zu FNP	3.1	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn. Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen. Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.	Keine Abwägung erforderlich.	Keine Auswirkungen.

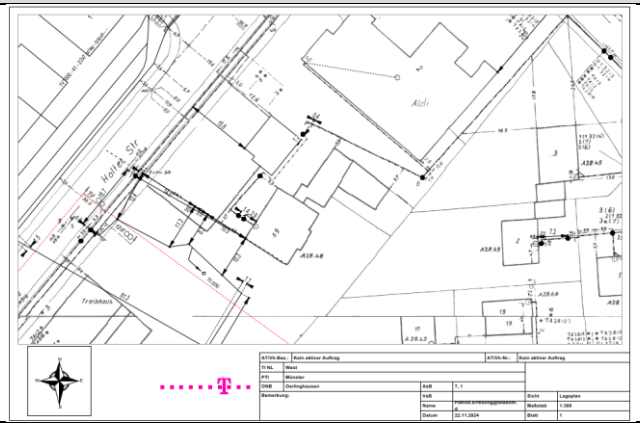
lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
			Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.		
4	Stadtwerke Bielefeld GmbH Schreiben vom 18.11.2024 Zu B-Plan und FNP	4.1	Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in der Stadt Oerlinghausen die Belange von drei Netzbetreibern in den Sparten Wasser, Elektrizität und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH bezüglich der Sparte Wasser im eigenen Namen, bezüglich der Sparte Telekommunikation (LWL und Tk-Cu) im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH gem. TKG sowie bezüglich der Sparte Elektrizität im Namen und Auftrag der Bielefelder Netz GmbH. Die Belange der obengenannten Betreiber werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung nicht berührt, da sie innerhalb des Plangebietes nicht zu vertreten sind. Wir haben daher zu diesem Bauleitplan keine Bedenken und Anregungen vorzubringen. Sollten jedoch wider erwartend die Plangebietsgrenzen verschoben werden, bitten wir Sie, uns nochmals zu beteiligen.	Keine Abwägung erforderlich.	Keine Auswirkungen.
5	Westfalen Weser Netz GmbH Schreiben vom 18.11.2024 Zu B-Plan und FNP	5.1	Ihre Baumaßnahme haben wir bearbeitet und es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der Bereich ist auf Versorgungsanlagen der Westfalen Weser Netz GmbH und betriebsgeführter Unternehmen geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zurzeit keine Versorgungsanlagen der Westfalen Weser Netz GmbH. Eine Mitverlegung ist nicht geplant.	Keine Abwägung erforderlich.	Keine Auswirkungen.
6	Bezirksregierung Detmold - Dez. 33 Schreiben vom 19.11.2024	6.1	Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Bodenschutz, Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und kommunales Abwasser geprüft. **Bedenken des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft)**	Das anfallende Niederschlagswasser soll über ein unterhalb der geplanten Stellplätze anzulegendes Rigolensystem vor Ort versickert werden und damit konform zu den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und Landeswassergesetzes erfolgen. In einem Bemessungsbericht wurde vorhabenbezogen ein erforderliches Rigolenvolumen von rd. 47 m³ ermittelt. Die dieses	**Die Erkenntnisse zur Entwässerung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Planbegründung ausgeführt.**

lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
	Zu B-Plan		Abwasser: Gegen die Planung bestehen Bedenken, da die Abwasserentsorgung im Sinne der Grundsätze der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) zu § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) derzeit nicht sichergestellt ist. Aufgrund der fehlenden Aussagen zur Niederschlagswasserentsorgung ist die Entwässerungsplanung im Bauleitverfahren nicht hinreichend ausgeführt. Der Hinweis unter 9.2 auf verschiedene Möglichkeiten der Entwässerung, sowie der Verweis auf eine Abstimmung des geeigneten Verfahrens im späteren Verlauf, sind für eine Prüfung des Bebauungsplans nicht ausreichend.	Volumen bereitstellende Rigolen werden unterhalb der gebäudenahen Stellplätze angelegt werden und entsprechend im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Den Bedenken wird gefolgt und die Erkenntnisse zur Entwässerung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Planbegründung ausgeführt.	
7	Bezirksregierung Detmold - Dez. 33 Schreiben vom 19.11.2024 Zu FNP	7.1	Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Bodenschutz, Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und kommunales Abwasser geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken. **Hinweise des Dezernates 52, 54 (Bodenschutz, Wasserwirtschaft)** Abwasser: Hinweis: Belange der Niederschlagswasserbeseitigung sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Kreis Lippe) abzustimmen. Bodenschutz: Hinweis: Zur Berücksichtigung der Bodenschutzbelange bei Baumaßnahmen wird auf - die DIN-Norm 19731 und auf die Veröffentlichung der - LANUV Internetseite, Rubrik „Bodenschutz beim Bauen“ hingewiesen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Keine Auswirkungen.

lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
8	Telekom Deutschland GmbH Schreiben vom 22.11.2024 Zu B-Plan	8.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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: Gegen die vorgelegte 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38777 Oerlinghausen Süd bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: “Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt,	Den angehängten Lageplänen ist zu entnehmen, dass es sich bei den im Geltungsbereich gelegenen Leitungen um Hausanschlussleitungen des Bestandsgebäude handelt. Auch außerhalb des Plangebietes entlang der Holter Straße verlaufen Leitungen, die jedoch von der Planung nicht überlagert werden und damit in ihrem Fortbestand nicht beeinträchtigt werden. Die Neukonzeption von Hausanschlüssen ist obligatorisch, sodass die Stellungnahme zur Kenntnis genommen wird.	Keine Auswirkungen.

lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
			Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.” Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.		

lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
					
9	Telekom Deutschland GmbH Schreiben vom 22.11.2024 Zu FNP	9.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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: Gegen die vorgelegte 29. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Den angehängten Lageplänen ist zu entnehmen, dass es sich bei den im Geltungsbereich gelegenen Leitungen um Hausanschlussleitungen des Bestandsgebäude handelt. Auch außerhalb des Plangebietes entlang der Holter Straße verlaufen Leitungen, die jedoch von der Planung nicht überlagert werden und damit in ihrem Fortbestand nicht beeinträchtigt werden. Die Neukonzeption von Hausanschlüssen ist obligatorisch, sodass die Stellungnahme zur Kenntnis genommen wird.	Keine Auswirkungen.

lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
					
10	Kreis Lippe Schreiben vom 28.11.2024 Zu B-Plan	10.1	Seitens des Kreises Lippe werden zu dem o. g. Planentwurf die folgenden fachlich begründeten Stellungnahmen abgegeben: **701 – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und 680 – Immissionsschutz** Aus den Fachgebieten 680 und 701 wurde zu dem o.g. B-Plan der Stadt Oerlinghausen wie folgt Stellung genommen: <u>Immissionsschutz:</u> Die „Schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm) für die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel Holter Straße 59“ der Stadt Oerlinghausen, durchgeführt durch die RP Schalltechnik, Projekt-Nr. 23-118-02, vom 26.09.2024, kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an allen vorhandenen Wohnhäusern sowie auf den noch zu überbauenden Flächen eingehalten werden. Die angesetzten Basisannahmen sind plausibel und die gewählten Immissionsorte repräsentativ. Die in der Schalltechnischen Untersuchung angenommene Schallschutzmauer in Verlängerung des Gebäudes, die zur Einhaltung bzw. der	Die Forderung, die Lärmschutzwand in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, wurde bereits erfüllt. Die Lärmschutzwand ist zeichnerisch dargestellt und textlich erforderliche Ausgestaltungen festgelegt. Die Hinweise zur Beleuchtung werden zur Kenntnis genommen. Die Vermeidung von Blendwirkungen an benachbarten schutzwürdigen Räumen ist ein ohnehin zu beachtender nachbarrechtlicher Belang außerhalb der Bauleitplanung. Bezüglich der Ausgestaltung von Werbeanlagen ist eine örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan enthalten, die eine blendfreie Ausgestaltung sowie die Unzulässigkeit von Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen vorschreibt.	Keine Auswirkungen.

lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
			Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) führt, ist als notwendige Bedingung in die Textliche Festsetzung aufzunehmen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass die Beleuchtung des erweiterten Parkplatzes nicht zu Blendungen der umliegenden schutzwürdigen Räume führen darf. Es ist entsprechend dafür Sorge zu tragen, dass die Beleuchtung entsprechend auf die Parkflächen ausgerichtet wird Ich bitte um Beteiligung im künftigen Bauantragsverfahren.		
		10.2	<u>Wasserwirtschaft:</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Unter Punkt 9.2 wird beschrieben, dass eine geeignete Niederschlags- und Schmutzwasserentwässerung noch mit dem Abwasserwerk Oerlinghausen abzustimmen ist. Es wird erläutert, dass eine Bodenuntersuchung vom 24.02.20212 dem anstehenden Boden eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit attestiert. Diese Bodenuntersuchung liegt der unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe nicht vor. Ebenso ist für den Fall der Niederschlagsversickerung nicht benannt in welcher Form das Niederschlagswasser versickert werden soll (Mulde, Rigole...). In diesem Fall währen Flächen für die Wasserwirtschaft im Plan zu benennen. Des Weiteren weise ich darauf hin, dass es sich bei der Versickerung von Niederschlagswasser um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung handelt. Ich bitte um entsprechende Konkretisierung der Planunterlagen und eine erneute Beteiligung.	Das anfallende Niederschlagswasser soll über ein unterhalb der geplanten Stellplätze anzulegendes Rigolensystem vor Ort versickert werden und damit konform zu den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und Landeswassergesetzes erfolgen. In einem Bemessungsbericht wurde vorhabenbezogen ein erforderliches Rigolenvolumen von rd. 47 m³ ermittelt. Die dieses Volumen bereitstellende Rigolen werden unterhalb der gebäudenahen Stellplätze angelegt werden und entsprechend im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.	**Die Erkenntnisse zur Entwässerung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Planbegründung ausgeführt.**
		10.3	**670 Landschaft und Naturhaushalt** Aus Sicht des Naturschutzes bitte ich folgende Punkte in der weiteren Planung zu berücksichtigen: - Die 2 Bäume an der Holter Straße sind zu erhalten und mit ihrem Wurzelbereich nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festzusetzen. Parkplätze sind im Wurzelbereich der Bäume auszuschließen. - Ich rege an, die im angrenzenden B-Plan 01/03.6b zum	Der Baumbestand an der Holter Straße wurde in einem gemeinsamen Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Lippe in Augenschein genommen. Wesentlich für die Frage des Baumerhaltes ist zunächst die Feststellung, dass diese außerhalb des Vorhabengrundstückes stehen und damit der planerische Zugriff für eine Erhaltfestsetzung fehlt. Die beiden im Zufahrtsbereich zum hinterliegenden Wohnhaus	**Aufnahme eines Hinweises auf die Erforderlichkeit zur Beachtung der DIN 18920 im Rahmen der Bau- und Erschließungsarbeiten.**

lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
			Erhalt festgesetzten Bäume mit ihrem Wurzelbereich bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigten.	stehenden Kastanien wurden ebenfalls betrachtet. Dabei wurde festgestellt, dass der Parkplatz des REWE vor ca. 6 Jahren bis in den Kronenbereich der Bäume hinein bzw. bis fast an den Stamm heran errichtet wurde und dies auf den Erhalt der Bäume keine negativen Auswirkungen hatte. Dies kann als positives Beispiel gewertet werden, da die Ausführung im jetzigen Plangebiet ähnlich erfolgen sollen. Der Boden im Geltungsbereich soll angehoben und mit einem wasserdurchlässigen Pflaster gearbeitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll über ein unterhalb der geplanten Stellplätze anzulegendes Rigolensystem vor Ort versickert werden und damit konform zu den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und Landeswassergesetzes erfolgen. Die Rigolen werden unterhalb der gebäudenahen Stellplätze angelegt werden und entsprechend im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Im Umkehrschluss werden unter der baum-/straßennahen Stellplatzreihe keine Rigolen entstehen, die aufgrund des tieferen Eingriffes potenziell negative Auswirkungen auf die Wurzelbereiche der Bäume haben könnten. Die Wurzelbereiche der Bäume können und sollen damit ohne Beeinträchtigung verbleiben. Bei der Bauausführung ist die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einschlägig. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen werden, dass die Norm bei der Bauausführung zu beachten ist.	
			- Gem. dem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag können nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tierarten von der Planung nach §44(1) Bundesnaturschutzgesetz betroffen sein. Der Artenschutzbeitrag ist um die Stufe 2 zu ergänzen, hierbei sind folgende Punkte zu berücksichtigen: - Als Vermeidungsmaßnahme ist der Erhalt der Bäume	Die artenschutzfachlichen Untersuchungen sind weiterentwickelt worden und im Ergebnis mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt worden. Die Ergebnisse der Fachuntersuchungen fließen in den Entwurf des Bebauungsplanes ein und werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erneut zur Beteiligung gegeben.	**Aufnahme von artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen in den Bebauungsplan gemäß vorliegenden Fachgutachten.**

lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
			an der Holter Straße zu berücksichtigen. - Für den Bluthänfling und den Girlitz sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Es ist davon auszugehen, das angrenzende geeignete Lebensräume vollständig bzw. fast vollständig besetz sind. - Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude sind vertiefend zu untersuchen		
		10.4	**Kataster** Die Teilung des Flurstückes 1590 in 1650 und 1651 erfolgte am 13.06.2024. Bei Eintragung der neuen Flurstücksnummern im Bebauungsplan = Stand der Kartengrundlage: 31.10.2024. oder Bei nicht Änderung Stand der Kartengrundlage vor dem 12.06.2024.	Der Hinweis auf eine inzwischen erfolgte Teilung des Flurstückes 1590 wird zur Kenntnis genommen. Da die Kartengrundlage dem vorherigen Zustand entspricht, wird der Anregung zur Eintragung des Standes der Kartengrundlage vom „12.06.2024“ gefolgt.	Keine Auswirkungen.
		10.5	**610.1 Kreisentwicklungsplanung** Ich empfehle, die Planbezeichnung auf der Planfahne entsprechend der Betitelung in der Bekanntmachung zu ändern. Ich weise auf § 48 der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen vom 21.07.2018 hin und rege an zu prüfen, ob Solaranlagen auf den Stellflächen errichtet werden können. Der Bestandsschutz des nördlich angrenzenden Gebäudes auf dem Flurstück 1310 kann durch die vorliegende Bauleitplanung beeinträchtigt werden. Durch die Errichtung des Vorhabens darf die genehmigte Nutzung des vorgenannten Gebäudes nicht eingeschränkt werden. Das weitere Vorgehen sollte im weiteren Verfahren besprochen werden. Hinsichtlich des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens für das Vorhaben bestehen Abstimmungsbedarfe.	Eine Abstimmung mit dem Bauordnungsamt des Kreises Lippe ist durch den Vorhabenträger erfolgt. Im Ergebnis dieser Gespräche steht, dass aufgrund von Fassadenöffnungen am nordöstlichen Nachbargebäude (An der Bleiche 2) eine Zugänglichkeit für die Rettungskräfte der Feuerwehr sichergestellt werden muss. Dies hat zur Folge, dass eine Feuerwehraufstellfläche (Mindestmaß 3 x 3 m) an der nordöstlichen Ecke der Stellplatzanlage vorzusehen ist und ein 5 m breiter Streifen des Daches des geplanten Gebäudes entlang der Grenze zu dem Nachbargebäude begehungs- und brandsicher ausgestaltet werden muss. Für den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes ist der erste Punkt relevant. Die Feuerwehraufstellfläche wird aus der Fläche für Stellplätze ausgespart und als „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt. Die brand- und begehungssichere Ausgestaltung des Daches hingegen richtet sich an die sehr konkrete hochbauliche Ausgestaltung und damit an die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens und dort aufzunehmende Auflagen.	**Die erforderliche Feuerwehraufstellfläche wird im Bebauungsplan als von Bebauung freizuhaltende Fläche gesichert.**

lfd. Nr.	Einwender/in; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Auswirkungen auf die Planung/ Berücksichtigung im Bauleitplan
11	Kreis Lippe Schreiben vom 28.11.2024 Zu FNP	11.1	Zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Anregungen.	Keine Abwägung erforderlich.	Keine Auswirkungen.

Beteiligt, aber keine Stellungnahme abgegeben:

- Abwasserwerk Oerlinghausen
- BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH
- Gemeinde Leopoldshöhe
- Gemeinde Augustdorf
- Stadt Schloß Holte- Stukenbrock
- Stadt Lage
- Einzelhandelsverband Lippe und Arbeitgeberverband Lippe
- Industrie- u. Handelskammer Lippe
- Abfallwirtschaftsverband Lippe
- Stadt Bielefeld
- OWL Verkehrs GmbH
- Behindertenbeauftragter Stadt Oerlinghausen
- Senioren- und Behindertenvertretung
- Stadtwerke Oerlinghausen GmbH
- Deutsche Post AG