

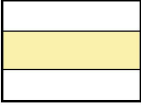
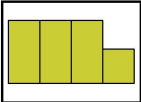
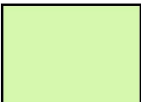
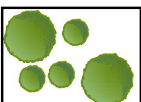
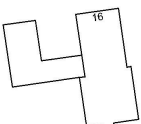
Anlage

A1	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ sowie 217. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Kampheide Süd“ • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
-----------	---

Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan, Stand: Aufstellungsbeschluss



Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan - Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Bestehendes Gebäude im Wohngebiet
	Vorschlag für neues Gebäude im Wohngebiet
	Private Zuwegung
	Stellplätze mit Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter
	private Grünfläche
	Gehölze
	überplanter Gebäudebestand (Kampheide 16)

Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan, Stand: Aufstellungsbeschluss



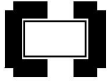
Bebauungsplan-Vorentwurf Aufstellungsbeschluss

Nutzungsplan

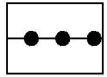
Legende,

Stand:

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb
von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete
gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 0,9 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen
TH maximale Traufhöhe
FH maximale Firsthöhe

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB



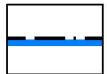
offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		Zahl der Vollgeschosse / Bauweise / Wohneinheiten	
WA II 0,4 0,9 GD TH 4,5m 25-45° FH 10,0m	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche	
Dachform		Traufhöhe / Gebäudehöhe	
Dachneigung		Firsthöhe	

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

- 2WE Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen beschränkt.
- 1WE Die Zahl der Wohnungen wird pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

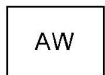
5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)



Zweckbestimmung:
Anliegerwohweg

6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

St

Stellplätze



Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter



Umgrenzung von Flächen mit besonderer Zulässigkeitsvoraussetzung der Wohnnutzung / Kennzeichnung der Fläche für aufschiebende Bedingung i.S. des § 9 (2) Ziffer 2 BauGB

25- 45°

Dachneigung

GD

Geneigtes Dach

z.B. 4

Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

542

Flurstücksnummer



mögliche Grundstücksteilungen

1.

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/N 6 „Kampheide Süd“ berücksichtigt worden.

Die Bezirksregierung Detmold – Dezernat 33 (Bodenordnung / Ländliche Entwicklung) weist darauf hin, dass aus Sicht der Agrarstruktur die Entwicklung der Ausgleichsfläche im Westen des Plangebietes in Richtung des namenlosen Gewässers geeignet ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lage der Ausgleichsfläche für die Neubaubereiche soll im Westen des Plangebietes anschließend an die dort bereits vorhandene Ausgleichsfläche vorgesehen werden.

Die moBiel GmbH begrüßt die Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches, da das Plangebiet trotz des ländlich geprägten Umfeldes gut erschlossen ist. Es wird um die Aufnahme detaillierter Angaben zur ÖPNV-Andienung gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechende Ausführungen zum ÖPNV werden in die Begründung aufgenommen.

Die Stadtwerke Bielefeld GmbH regt die Festsetzung von mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Gesellschaft innerhalb der privaten Verkehrsflächen an und bittet um Aufnahme eines Hinweises zum Schutz der Leitungstrassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt.

2.

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen (Bebauungsplan Nr. II/N 6 „Kampheide Süd“ und 217. Änderung des Flächennutzungsplanes) konnten vom 08.11.2010 bis einschließlich 12.11.2010 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 16.11.2010 im Sitzungssaal des Bürgerzentrums „Amt Dornberg“ statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im November 2010 sind zum Bebauungsplan Nr. II/N 6 „Kampheide Süd“ und zur 217. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführte Äußerungen vorgebracht worden:

1. Bebauung innerhalb des Plangebietes: Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhen

Bestand an der Kampheide

Von zwei Grundstückseigentümern an der Kampheide wird angeregt, die jeweiligen Baufenster auf dem Grundstück so zu erweitern, dass noch bauliche Ergänzungen des Bestandes (z.B. Wintergarten) möglich werden.

Südwestliches Plangebiet

Bezogen auf Bauvorhaben im südwestlichen Planbereich wird dargelegt, dass eine kleinteilige Bebauung auch bei einer höheren Traufe im Zusammenhang mit einer flachen Dachneigung erreicht werden könnte. Dieses wäre insbesondere aus energetischen Gesichtspunkten sinnvoll.

Es wird angeregt, Flachdächer bei maximal zwei Vollgeschossen zuzulassen.

Es wird angeregt, Baufenster westlich des Stichweges zur freien Landschaft nach Westen zu verschieben, um eine großzügigere Garten- und Stellplatzsituation zu erreichen.

Auch wird gewünscht, die Baufenster zu vergrößern, um mehr Spielräume für die Bebauung zu schaffen. Es sind zum Teil großzügige Einfamilienhäuser geplant.

Zentrales Plangebiet

Es werden bzgl. der Bestandssituation im zentralen Bereich des Plangebietes Anregungen zur Lage und Größe der Baufenster und der Erschließungsanlage vorgetragen. Das Ziel ist, einen Teil des Altbestandes zu erhalten und zu einem „Mehrfamilienhaus“ umzubauen sowie für die übrigen Grundstücksbereiche sinnvolle Grundstückszuschnitte zu erreichen. Es wird angeregt, eine geänderte Dachlandschaft zuzulassen.

Östliches Plangebiet

Es wird im östlichen Plangebiet eine Zulässigkeit von Doppel- bzw. Reihenhäusern entlang der Deppendorfer Straße angeregt und durch die höhere Verdichtung einerseits bessere Vermarktungschancen zu erhalten aber auch um hierdurch eine Lärm abschirmende Wirkung zu erzielen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich bietet sich bei diesem Bebauungsplan die Chance, konkrete Bauabsichten im Bestand und in dem Neubaugebiet bereits mit den Bauherren vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellungen zu diskutieren.

Bestand an der Kampheide

Die Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung des Bestandes werden berücksichtigt. Die Baufenster werden so bemessen, dass Anbauten möglich sind, ohne dass der Charakter der offenen Bauweise hier verloren geht. Im B-Plan Nr. II/G 14 „Kampheide“, welcher nicht zum Satzungsbeschluss fortgeführt wurde, waren bereits für diese Bebauung Baufenster von 16 m x 20 m vorgesehen.

Südwestliches Plangebiet

Die Lage und Größe der Baufenster ist hier auf die konkreten Bauwünsche abgestellt worden. Dabei ist das Ziel, eine zum Ortsrand hin offene, kleinteilige Bebauung vorzusehen, weiterhin gewahrt. Dieses gilt auch bei der Zulässigkeit von Gebäuden mit Flachdächern.

Zudem ist eine Eingrünung des Ortsrandes als Übergang zwischen dem Siedlungs- und Landschaftsraum vorgesehen, so dass den Belangen der Ortsrandentwicklung auch vor

dem Hintergrund der Bauvorstellungen der Grundstückseigentümer und Bauherrn Rechnung getragen werden kann.

Zentrales Plangebiet

Die Erschließungsflächen / Verkehrsflächen sind so ausgewiesen, dass eine Neubebauung ebenso möglich ist, wie ein Erhalt der im Gebiet liegenden ehemaligen Hofstelle. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll der Hauptwohntrakt der Hofstelle allerdings erhalten und aufgrund des Bauvolumens zu einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten umgebaut werden. Die Nebengebäude sollen jedoch zugunsten einer Neubebauung abgebrochen werden.

Die Baufenster werden entsprechend dieser Bauabsicht dimensioniert. Wie im westlich angrenzenden Teilbereich ist auch neben dem Hauptwohnhaus bei der Neubebauung das Flachdach oder das Pultdach in der Nachbarschaft zum sonstigen geneigten Dach städtebaulich vertretbar. Die städtebauliche Zielsetzung einer offenen Bauweise wird durch die Anordnung der Baufenster betont.

Es ist für die ehemalige Hofstelle Kampheide 16 im Jahr 2002 ein positiver Vorbescheid für eine Nutzungsänderung zu einem Wohnkomplex mit insgesamt max. 8 Wohneinheiten (Einstufung des Komplexes als „Kulturlandschaft prägend“) ergangen. Der Vorbescheid wurde verlängert. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung von max. 5 Wohneinheiten für eine sinnvolle Umpfanung des Hauptwohntraktes städtebaulich zu vertreten.

Östliches Plangebiet

Die städtebaulich gewünschte kleinteilige Bebauungsstruktur auf relativ großen Grundstücken lässt sich hier auch bei Errichtung von Doppelhäusern erzielen. Durch die getroffenen Ausweisungen kann auch dem Lärmschutz Rechnung getragen werden, da innerhalb des Baustreifens Garagen / Carports zwischen den Wohngebäuden anzuordnen sind, wodurch eine geschlossene Bebauungsstruktur entsteht.

2. Entwässerungssituation

Es wird auf eine problematische Entwässerungssituation im Bereich der Kampheide verwiesen und befürchtet, dass sich die Neubebauung hinsichtlich der Entwässerung nachteilig auf bestehende Bebauungen auswirken wird.

Anlieger an der Kampheide tolerieren keine Durchleitungsrechte für die Entwässerung.

Ein Anwohner erwartet durch die kleinteilige Bebauung in dem Plangenbiet gegenüber der heutigen Versiegelung durch den östlichen Gärtnereibetrieb eine Verringerung des Wasserabflusses und damit eine Verbesserung der Entwässerungsproblematik.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist in Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden eine Konzeption entwickelt worden, welche eine technisch und wirtschaftlich vertretbare Beantwortung der für die Entwässerung schwierigen topografischen Situation erbracht hat.

Nach der Prüfung verschiedenster Varianten für die Entwässerung wird die Ableitung des Niederschlags- und des Schmutzwassers im Trennsystem aus den drei Neubau-Teilbereichen des Plangebietes nach Süden zum Rand des Plangebietes vorgesehen. Danach wird die öffentliche Entwässerung mit dem Gefälle nach Westen bzw. Nordwesten (vorhandene Ausgleichsfläche) zu den vorhandenen Kanälen in der Kampheide bzw. zur Einleitungsstelle der offenen Vorflut (Schwarzbach-Nebengewässer) geführt werden. Der Eingriff in die bestehende Ausgleichsfläche aufgrund der Leitungsverlegung ist auszugleichen.

Eine Niederschlagswasserrückhaltung ist nicht notwendig. Leitungsrechte sind innerhalb des Neubaugebietes notwendig, um private und öffentliche Kanaltrassen an das südlich gelegene öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Auch hier werden die Trassen

über Leitungsrechte gesichert. Vorhandene bebaute Grundstücke an der Kampheide sind nicht von Durchleitungsrechten betroffen. Ihre bestehende Entwässerung über die Kampheide wird nicht verändert.

Ein Einstauen in vorhandene Entwässerungskanäle ergibt sich nicht, da sich der Abfluss infolge der Planungssituation gegenüber der heutigen Situation nicht nachteilig verändert.

3. Bodenkontamination im Planbereich / Gesamtentwicklung des Plangebietes

Es wird auf mögliche Bodenkontaminationen im Hinblick auf bisher ausgeübte Nutzungen (Gärtnerei / Baumschule) verwiesen. Bis zur Lösung dieses Problems steht eine Bebauung zu Wohnzwecken nicht in Aussicht. Es wird bezweifelt, dass die örtlichen Gegebenheiten sich zeitnah positiv entwickeln werden, da insbesondere Probleme im östlichen Planbereich (ehem. Gärtnerei) zu erwarten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die derzeitige Situation im östlichen Plangebiet stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Zur bauplanungsrechtlichen Bewältigung des Missstandes im Sinne einer Perspektivplanung für den Standort der aufgegebenen Gärtnerei sind die Flächen in den Geltungsbereich einbezogen worden. Durch die Festsetzung von Wohngebiet soll hier die Möglichkeit für Investoren eröffnet werden, eine entsprechende Bebauung umzusetzen und eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches zu erreichen.

Der vollständige Abbruch und die Beseitigung der Gewächshäuser ist dafür Voraussetzung. Um dieses Planungsziel zu erreichen, enthalten die textlichen Festsetzungen eine „aufschiebende Bedingung“, nach der eine Genehmigungsfähigkeit der dort zulässigen Bebauung erst dann gegeben ist, nachdem der vollständige Abbruch der gesamten (auch der außerhalb des Plangebietes liegenden) Gewächshausanlage vollzogen ist.

Die Flächen, für die diese Bedingung greifen soll, sind im Nutzungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Kontaminationen sind nicht gegeben.

Im Zusammenhang mit Gärtnereien, Baumschulen etc. ist zunächst immer eine Untersuchung des Bodens bzgl. eines Altlastenverdachts erforderlich.

Eine fachgutachterliche Altlastenuntersuchung ist im März 2011 mit folgendem Ergebnis erfolgt:

Die für die Gärtnerei- und Baumschulflächen durchgeführten Altlastenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf vornutzungsbedingte Verunreinigungen des Oberbodens. Soweit die untersuchten Substanzen überhaupt nachweisbar sind, werden die Prüfwerte für Wohngebiete, als auch diejenigen für Kinderspielflächen und Nutzgärten erheblich unterschritten. Die geplante Umnutzung des ehemaligen Gärtnereigeländes ist auf Grundlage des aktuellen Bodenschutzrechtes uneingeschränkt möglich.

In den noch vorhandenen Gebäuden der Gärtnerei befinden sich erhebliche Mengen an asbesthaltigen Abfällen. Diese sind fachgerecht zu demontieren, zu verpacken und zu entsorgen. Für den Bereich des unterirdischen Heizöltanks ergeben sich Hinweise auf mögliche Ölverunreinigungen.

4. Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes

Aufgrund der erwarteten Verkehrsentwicklung infolge einer Neubebauung im Plangebiet wird die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Altanlieger der Kampheide hinterfragt.

Es wird nach dem Ausbau der Erschließungsstraßen und der Möglichkeit von Begegnungsverkehr gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb des Plangebietes sind rd. 20 Baugrundstücke neu zu entwickeln. Diese befinden sich in drei separat zu erschließenden Teilbereichen. Für diese drei Teilbereiche wird es auch entsprechende eigene Baustraßen bzw. Erschließungsstraßen geben. Das in diesen Teilbereichen infolge einer Einzel- oder Doppelhausbebauung entstehende Mehraufkommen an Verkehrsbewegungen ist für eine Betrachtung möglicher Immissionsbelastungen ohne objektiven Belang.

Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören auch in Wohngebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden "Alltagserscheinungen" und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Die Fahrerschließungen für die drei Teilbereiche des Plangebietes sollen als private Verkehrsflächen erfolgen. Die Verkehrsflächenbreiten sind jeweils mit 5,0 m vorgesehen. Diese Verkehrsflächenbreite lässt im Ausbaustandard „Mischprinzip“ eine Begegnung PKW – LKW zu.

5. Verkehrsbelastung auf der Kampheide / Ausbau der Kampheide

Es wird befürchtet, dass aufgrund der Neubebauung ein Parkdruck für den ruhenden Verkehr in der Straße Kampheide entsteht, der es für den westlich des Plangebietes an der Kampheide liegender Gärtnereibetrieb u.U. dann nicht möglich macht, die Kampheide mit LKW passieren zu können.

Es wird nach dem Ausbau der Kampheide mit Bürgersteigen gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Kampheide hat einen solchen Ausbaustandard und eine solche Breite der Verkehrsfläche, dass selbst bei einseitig parkenden Autos LKW passieren könnten. Ein solcher Parkdruck ist aber im Hinblick auf die angestrebte Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bei ca. 20 Baugrundstücken nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass der ruhende Verkehr innerhalb des Plangebietes auf den eigenen Grundstücken untergebracht wird, da die Bebauungs- und Erschließungsstruktur hier genügend Spielräume lässt.

Die Kampheide wird z.T. durch die angrenzenden Bebauungspläne II / Sc 2 und II / Sc 3 erfasst. Ausbaumaßnahmen werden aufgrund des in Rede stehenden Verfahrens nicht begründet.

6. Belange der Gartenbaubetriebe im Westen außerhalb des Plangebietes

Es wird auf den westlich an der Straße Kampheide befindlichen Gartenbaubetrieb hingewiesen, für den ggf. eine Betriebserweiterung vorgesehen ist. Es wird auf mögliche Immissionen durch den Betrieb hingewiesen und angeregt, im Plangebiet bei Neubauten Schlafzimmer nur nach Osten auszurichten. Durch das Neubaugebiet dürfen keine Einschränkungen für die Betriebsausübung entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen und Hinweise der im Westen zum Baugebiet vorhandenen Gartenbaubetriebe wurden aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ausgewertet. Durch die aktuell anstehende Erweiterung des Wohngebietes in Richtung „Süden“ wird allerdings kein zusätzliches Konfliktpotenzial mit Blick auf den Planbereich gesehen, da die gewerbliche Nutzung bereits jetzt auf die vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss und die neue Wohnbaufläche nicht näher als schon bestehende Wohnnutzung an die gewerbliche Nutzung heranrückt.

Der derzeit vorhandene Schutzabstand zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung ist allerdings auch unter Berücksichtigung der gegenseitigen Rücksichtnahme im Nachbarschaftsverhältnis im Sinne eines Mindestabstandes erforderlich, damit

unvermeidbare Einwirkungen durch die gartenbauliche Nutzung im Wohngebiet auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.

Die durch den benachbarten Gartenbaubetrieb zumindest langfristig geplante Überbauung der jetzt vorhandenen „Abstandsfläche“ mit weiteren Gewächshäusern würde aus fachtechnischer Sicht erhöhten umwelttechnischen Aufwand erfordern.

Der notwendige zu ergreifende Aufwand resultiert aber bereits aus den heute bereits vorhandenen wohngenutzten Immissionsorten an der Kampheide, die näher zu den Emittenden liegen als dieses die zukünftig zusätzlich zulässige Bebauung sein wird.

Dieses betrifft neben den Lärmimmissionen auch die Geruchs-, Staub- und Lichtimmissionen.

Es sind keine Einschränkungen der Betriebe durch die Neuplanung zu befürchten, die nicht ohnehin aufgrund der bestehenden Wohnnachbarschaft zu berücksichtigen wären.

7. Baubeginn / Bauabschnitte

Es wird nach dem Baubeginn und der Bauzeit gefragt. Es wird für die Bauzeit ein Halteverbot in der Kampheide vorgeschlagen. Um Störungen für Anlieger zu minimieren, wird angeregt / gefordert, die Bebauung im Planbereich als „Gesamtplanung“ zu realisieren (zeitgleich).

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Baubeginn bzw. der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist abhängig von der „Planreife“ des Bebauungsplanes. Wann dieses sein wird, bleibt dem Planverfahren vorbehalten. Ziel ist hierfür noch das Jahr 2012.

Da es sich um ein Plangebiet mit drei Teilbereichen handelt, welches sich dem Grunde nach an unterschiedliche Bauherren wendet und heute unterschiedliche Eigentumsverhältnisse vorliegen, kann nicht gesagt werden, in welchem Zeitraum die Baumaßnahmen stattfinden werden.

Die Baustellenabwicklung hat ebenso wie der Abbruch der Gewächshäuser im Osten des Planbereiches nachbarschaftsverträglich zu erfolgen.

Welche Ordnungsmaßnahmen ggf. zu ergreifen sind, um eine dauerhafte und durchgehende Befahrbarkeit der Kampheide während der Baumaßnahmen sicherzustellen, ist zu gegebener Zeit zu prüfen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens.

8. Eiche im Plangebiet / Schutz vor Vernässung

Es wird angeregt, die im Plangebiet vorhandene Eiche im südlichen Bereich des Grundstückes Kampheide 12b zu erhalten sowie eine Aufwallung nördlich des Neubaugrundstückes zur Verhinderung des Abflusses von Niederschlagswasser auf das angrenzende bebaute Grundstück vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Eiche bleibt erhalten. Sie wird an ihrem Standort mit dem Stammumfang und der Traufkrone eingemessen und in dem Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Ein Schutz vor Vernässung der Unterlieger nördlich des Neubaugebietes ist aufgrund der geplanten Entwässerung des Plangebietes / Neubaugebietes nicht notwendig.

9. Vorhandene Ausgleichsfläche westlich des Plangebietes

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche westlich des Plangebietes bereits für die Bebauung Kampheide 12a und 12b zur Kompensation des Eingriffes angelegt worden ist und dass diese daher nicht im Zuge der Neubebauung beeinträchtigt werden dürfte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Neubebauung muss eine von der vorhandenen Ausgleichsfläche unabhängige Bewältigung der Eingriffsfolgen im weiteren Verfahren vorgesehen werden. Einzelheiten sind dazu im Umweltbericht zu dokumentieren.

Die bestehende Ausgleichsfläche wird künftig aber durch die Verlegung der notwendigen Entwässerungsleitungen tangiert. Dieser Eingriff ist ebenfalls auszugleichen.

10. Ausgleichsfläche südlich des Plangebietes

Es wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Ausgleichsfläche für die Neubaubereiche südlich des Plangebietes mit der Anlage einer Obstbaumwiese aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht geeignet ist. Besser geeignet sei der heutige Standort der abgängigen Gewächshäuser an der Deppendorfer Straße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde geklärt, dass als Ausgleichsfläche für die Neubaubereiche eine Fläche im Westen des Plangebietes, anschließend an die dort bereits vorhandene Ausgleichsfläche vorgesehen werden soll. Einzelheiten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

11. Erschließungsbeiträge

Es wird nach dem Aufkommen von Erschließungsbeiträgen für die Baugrundstücke an der Kampheide gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Neubebauung entstehen Erschließungskosten für Wege, Kanäle, Beleuchtung etc.. Es sollen private Verkehrsflächen erstellt werden. Die vorhandene Bebauung an der Kampheide ist erschlossen und wird durch die Neubauplanung nicht zusätzlich erschließungsbeitragspflichtig.

12. Artenschutz

Es wird auf das Vorkommen von Greifvögeln, Uhus, Schleiereule, Rotwild, Fasanen und Hasen in dem Plangebiet hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzfachbeitrag untersucht worden. Unter Beachtung von festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen stehen der Umsetzung der Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist deshalb nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss nicht mehr genutzter Gebäude (Schuppen) und Gebäudeteile (nördlicher Teil des Hofes nebst Anbauten) auf der ehemaligen Hofstelle Kampheide 16 in Bielefeld-Deppendorf sind die Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermäusen bzw. Fledermausspuren und planungsrelevanten Vogelarten überprüft worden.

Fledermäuse wurden in keinem der untersuchten Gebäude festgestellt. Kot und Urinspuren an potenziellen Hangplätzen oder Nahrungsreste (Falterflügel) am Boden wurden auf keinem Dachboden und auch nicht im Schuppen entdeckt.

Planungsrelevante Vogelarten wurden bei der Gebäudekontrolle in allen untersuchten Gebäuden nicht nachgewiesen. Das gefundene Gewölle auf dem Dachboden des Haupthofes ist mehrere Jahre alt. Hinweise auf eine aktuelle Nutzung der Gebäude durch planungsrelevante Vogelarten liegen nicht vor.

Da weder Fledermäuse noch eindeutige Indizien für ein Wochenstubenquartier in den untersuchten Gebäudeteilen gefunden wurden und auch keine aktuelle Nutzung der Gebäude durch planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen wurde, werden durch den geplanten Abriss die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.