

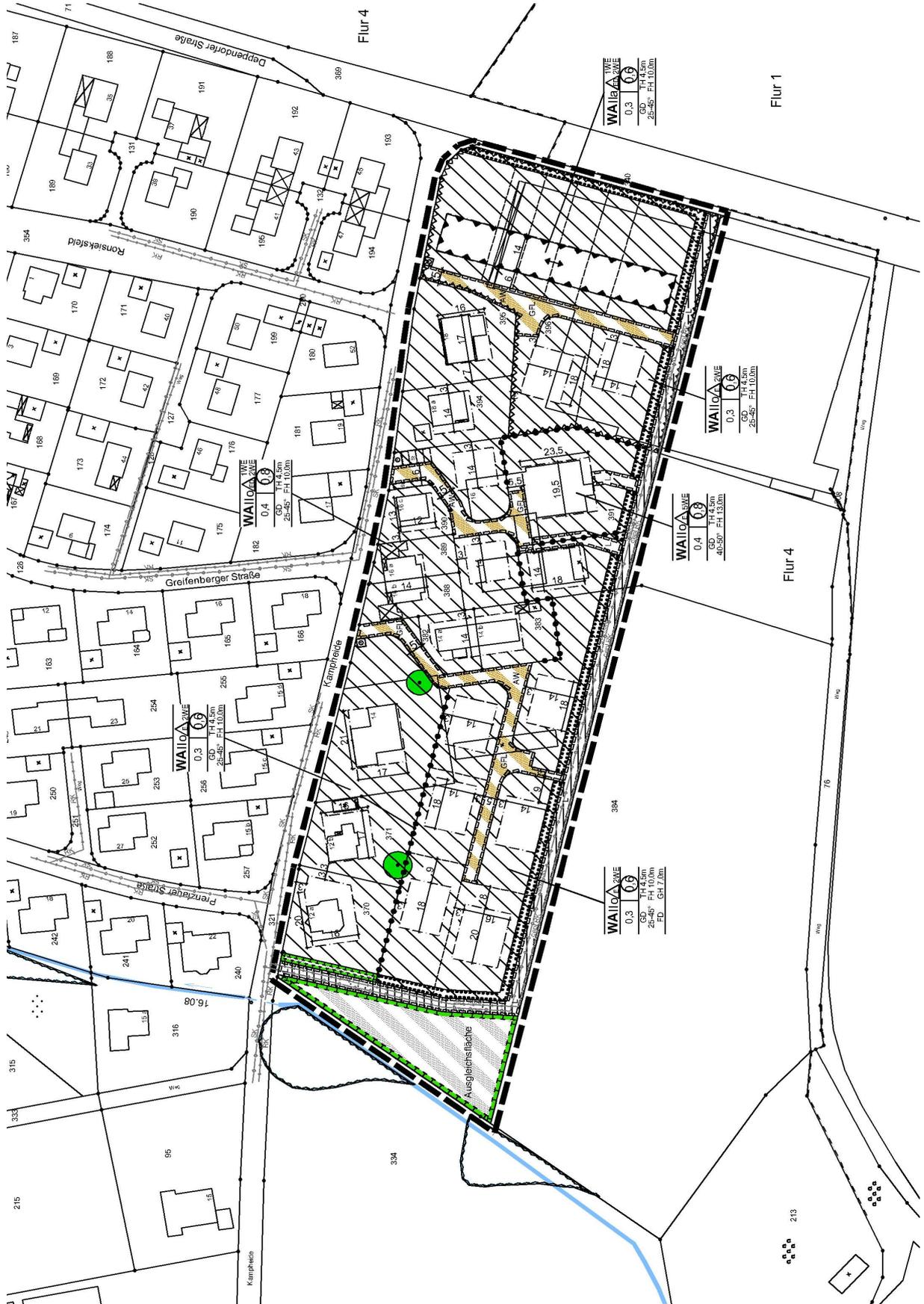
Anlage

A2	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ sowie 217. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Kampheide Süd“ <ul style="list-style-type: none">• Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
-----------	---

Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan Maßstab 1 : 2.000



Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan Maßstab 1 : 2.000



Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Von der Öffentlichkeit und von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe für den Bebauungsplan Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ und die 217. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche Kampheide Süd - gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 15.07.2011 bis einschließlich 16.08.2011 folgende Stellungnahmen vorgetragen worden, die wie folgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet werden:

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 1 Öffentlichkeit	<p>Anregung, für die überbaubare neue Grundstücksfläche südlich der vorhandenen Grundstücke „Kampheide 12a und 12b“ eine Verschiebung des Baufensters / 14 m x 18 m) um 3 m nach Osten zu ermöglichen, um auf der Westseite einen größeren Freisitz zu erreichen und gleichzeitig vorhandenen Baumbestand auf dem Grundstück erhalten zu können.</p>	<p>Die bisherige Lage des betreffenden Baufensters ist unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumes nordöstlich des Neubaugrundstückes vorgesehen worden. Zu dessen Kronentraufe ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Unter Berücksichtigung dieses Abstandes ist eine Verschiebung möglich.</p> <p>Die Verschiebung ist zu vertreten, da die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt nicht verändert wird, die Verschiebung geringfügig ist, das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird und keine nachteiligen Wirkungen für die Nachbargrundstücke zu erkennen sind. Die einzuhaltenden Grenzabstände bleiben von der Verschiebung unberührt. Mit der Verschiebung kann vorhandener (nicht zwingend zu erhaltender) Baumbestand auf dem Baugrundstück erhalten werden.</p> <p>Der Stellungnahme / der Anregung wird stattgegeben.</p>
Lfd. Nr. 2 Öffentlichkeit	<p>Bedenken, da die Auffassung besteht, dass die geplanten Bauvorhaben unzulässigerweise in Belange des Naturschutzes eingreifen und die Ausgleichsfläche für Kompensationsmaßnahmen nicht ausreicht. Auch seien die jährlichen Krötenwanderungen über die heute vorhandene Ausgleichsfläche nicht berücksichtigt worden. Innerhalb der Ausgleichsfläche sind Brut- und Nistplätze entstanden.</p>	<p>Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt. Sie basiert auf fachgutachterlichen Untersuchungen vom Mai 2011. Durch den B-Plan Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ ergeben sich nur geringe Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter. Durch die vorausgegangenen Nutzungen (Baumschule, Gärtnerei) bestehen für alle Schutzgüter bereits mehr oder weniger starke Vorbelastungen. Insbesondere der östliche Planbereich war bisher nahezu vollständig versiegelt und wird mit der Entwicklung zu Wohnbauflächen deutlich entsiegelt. Auch im mittleren Planbereich führt die Neuplanung / Umnutzung nicht zu Verschlechterungen. Umweltauswirkungen durch die Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen soweit reduziert</p>

werden, dass eine Einstufung in eine geringe Erheblichkeit gerechtfertigt ist (siehe „Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“, NZO GmbH, April 2011). Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Unter Beachtung von festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen stehen der Umsetzung der Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist deshalb nicht erforderlich.

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.

Zur Abwendung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (1) Nr. 2 (Störung sowie Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und Nr. 1 (Tötung von überwinterten Individuen) sind vorsorglich Maßnahmen erforderlich.

Beim Abriss von Gebäuden des ehemaligen Bauernhofes ergeben sich bei einer zeitnahen Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Bei einer späteren Umsetzung des B-Planes sind, unmittelbar vor dem Abriss erneut Gebäudekontrollen durch einen Fachgutachter durchzuführen. Sollten Fledermäuse oder planungsrelevante Vogelarten angetroffen werden, sind die notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde festzulegen.

Auf die Flächenbilanzierung zum Nachweis der ausreichenden Kompensationsfläche im Rahmen des Umweltberichtes wird verwiesen (Seite 37 ff.)..

Die Ausgleichsfläche wird nach Beendigung der Baumaßnahme (Leitungsverlegung) in vollem Umfang für die Krötenwanderungen wieder zur Verfügung stehen. Die Fläche wird nicht versiegelt, sie ist nur von tiefwurzelndem Gehölzwuchs freizuhalten.

Es ist bekannt, dass seit 2 Jahren verstärkt Wanderungen entlang des Fließgewässers über Straße Kampheide stattfinden. Die Festsetzungen zum

		<p>Artenschutz werden ergänzt: Die 5 m breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Entwässerungsleitung) darf aus Gründen des Amphibienschutzes nicht in den Zeiträumen der Amphibienwanderungen (Februar/März und August/September) gemäht werden.</p>
	<p>Bedenken, da aufgrund der Entwässerungsplanung die jetzige Ausgleichsfläche im Westen des Plangebietes zerstört werden wird.</p>	<p>Die Lage der Ausgleichsfläche für die Neubaubereiche soll im Westen des Plangebietes, anschließend an die dort bereits vorhandene Ausgleichsfläche vorgesehen werden. Hiermit ergibt sich die Möglichkeit, die als Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplanverfahrens Nr. II / G 14 „Kampheide“ angelegte Gehölzfläche entlang des namenlosen Gewässers westlich des Plangebietes nach Süden zu erweitern.</p> <p>Die bestehende Ausgleichsfläche wird künftig aber durch die Verlegung der notwendigen Entwässerungsleitungen tangiert. Der Eingriff in die bestehende Ausgleichsfläche aufgrund der Leitungsverlegung ist unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten unvermeidbar, muss aber erneut ausgeglichen werden.</p> <p>Gemäß den Angaben des Umweltberichtes weist die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche eine Größe von 1.295 m² auf. Da die gem. Folgemaßnahmenvertrag zum Bebauungsplan Nr. II/G 14 „Kampheide“ festgelegte Ausgleichsfläche 611 m² beträgt, ist diese Flächengröße bei der Bilanzierung der Kompensationsfläche als Ausgangsgröße festzulegen. Aufgrund der Inanspruchnahme von 181 m² für die Kanaltrasse bleiben damit 430 m² der zum Ausgleich für die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. II/G 14 „Kampheide“ festgesetzten, vertraglich vereinbarten und umgesetzten Gehölzfläche erhalten. Somit stehen für die durch den Bebauungsplan Nr. II/N 6 „Kampheide Süd“ zu erwartenden Eingriffe eine Kompensationsfläche von 865 m² zur Verfügung. Für den Bebauungsplan Nr. II/N 6 „Kampheide Süd“ ist nach der Korrektur der Berechnung ein Ausgleichsfläche von 777 m² herzustellen, so das sich hieraus ein Überschuss an Kompensationsfläche in Höhe von 88 m² ergibt.</p> <p>Im Bereich der Abwasserkanalführung ist weiterhin eine Begrünung möglich,</p>

		<p>aber nicht mit tiefwurzelndem Bewuchs. Zudem ist zu berücksichtigen, dass unmittelbar entlang des Einwendergrundstückes weiterhin die Ausgleichsfläche erhalten bleibt.</p>
	<p>Bedenken, da aufgrund der zu erwartenden Versiegelung durch die Neubebauung für das Einwendergrundstück erhebliche Mengen an Oberflächenwasser erwartet werden.</p> <p>Bedenken, dass das bestehende Entwässerungssystem geeignet ist, die Entwässerung des Neubaugebietes und der bestehenden Gebäude am tiefsten Punkt aufzunehmen. Schon heute sind hier bei bestimmten Wetterlagen Geruchsimmissionen festzustellen.</p>	<p>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 hin vorgesehen. Von dort wird eine öffentliche Entwässerung parallel zum Plangebiet 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. Eine Niederschlagswasserrückhaltung ist nicht notwendig. Vorhandene bebaute Grundstücke an der Kampheide sind nicht von Durchleitungsrechten betroffen. Ihre bestehende Entwässerung über die Kampheide wird nicht verändert. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Entwässerungssituation zu erwarten.</p> <p>Die ggf. festzustellenden Geruchsimmissionen entstehen bei geringen Fließgeschwindigkeiten oder anderen ungünstigen Abflussbedingungen. Es bilden sich Ablagerungen in denen das Abwasser bereits im Kanal zu faulen beginnt, weil Sauerstoff bereits durch mikrobielle Aktivitäten aufgezehrt wurde.</p> <p>Das Problem der Geruchsimmission wird durch den zusätzlichen Abfluss infolge der Planungssituation gegenüber der heutigen Situation nicht nachteilig verändert. Es steht sogar zu erwarten, dass sich die Geruchssituation bei der vorhandenen Kanalisation aufgrund des durch die Neubebauung zu erwartenden vermehrten Durchflusses im Kanal vermindern wird („Spüleffekt“).</p> <p>Der Stellungnahme / den Bedenken wird teilweise stattgegeben.</p>
Lfd. Nr. 3 Öffentlichkeit	Anregung , auf die festgesetzte Heckenpflanzung südlich des Einwendergrundstückes zu verzichten, da dort	Die Verpflichtung zur Heckenpflanzung gilt im Falle einer Neubebauung bzw. Neuparzellierung des betreffenden Grundstückes. Solange das Grundstück so belassen wird und die Rasenfläche insgesamt als Bestandteil des Grundstückes

	<p>hinter dem bestehenden Bauernhaus eine „parkähnliche“ Rasenfläche angelegt ist, die sich nach Süden über die Plangebietsgrenze hinaus fortsetzt. Diese soll durch eine Heckenpflanzung nicht unterbrochen werden.</p> <p>Anregung, westlich und östlich des Bauernhauses / Gebäudes mit zulässigen 5 Wohneinheiten jeweils einen Doppel-Carport zu ermöglichen.</p> <p>Anregung, auf das unmittelbar südlich des für das Einwendergrundstück / des ehemaligen Ronsiekhofes festgesetzten Leitungsrechtes zu verzichten, da eine Entwässerung in die westliche verlaufende Trasse (festgesetztes Leitungsrecht) möglich ist.</p>	<p>zählt, erscheint eine zwingende Heckenpflanzung hier nicht sinnvoll. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Rasenfläche außerhalb des Plangebietes nicht zum Baugrundstück gehört. Sollte es bei dem Flurstück zu einer Teilung kommen und das Baugrundstück als selbständiges Grundstück ausparzelliert werden, wäre die Hecke entsprechend des Zieles einer Eingrünung des Ortsrandes hier zu erstellen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Festsetzung wird aufgenommen: Im Bereich des Flurstückes 391 ist die zeichnerisch festgesetzte Heckenpflanzung bei der Errichtung von Neubebauung zwingend. Bezüglich des Bestandes ist diese Heckenpflanzung erst im Falle einer Grundstücksteilung bei Aufgabe der vorhandenen Rasenfläche vorzunehmen.</p> <p>Die Errichtung der Carports ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Hiervon ausgenommen sind aber die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen.</p> <p>Die Überprüfung hat ergeben, dass das westlich des Ronsiek Hofes vorgesehene Leitungsrecht ausreichend ist. Auf die Festsetzung des südlich des Hofes vorgesehenen Leitungsrechtes wird daher verzichtet. Bleibt die Bestandssituation erhalten, kann die vorhandene Entwässerungskanalisation / Hausanschluss genutzt werden.</p> <p>Der Stellungnahme / den Anregungen wird stattgegeben.</p>
<p>Lfd. Nr. 4 Öffentlichkeit</p>	<p>Anregung, die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entlang der Deppendorfer Straße (1. Baureihe) um 12,50 m nach Osten zu verschieben, um auf der Westseite der Grundstücke ausreichend Gartenfläche in einer Tiefe von 18,50 m zu erhalten.</p>	<p>Gemäß Entwurf ist ein Abstand von rd. 25 m zwischen der östlichen Plangebietsgrenze (Fußweg an der Deppendorfer Straße) und der überbaubaren Grundstücksfläche an der Deppendorfer Straße aus Gründen des Immissionsschutzes (Abstand Straße und Immissionsort) festgesetzt. Der Abstand zwischen dem Baufenster und der Planstraße (private Verkehrsfläche) beträgt danach rd. 6 m.</p> <p>Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte</p>

		<p>Außenwände, Dächer, Fenster sowie eine lärmabgewandte Grundrissanordnung / Stellung der Gebäude) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse geschaffen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Dieses ist auch bei einem Abstand von rd. 15 m zwischen der östlichen Plangebietsgrenze (Fußweg an der Deppendorfer Straße) und der überbaubaren Grundstücksfläche an der Deppendorfer Straße noch möglich.</p> <p>Eine Verschiebung des Baufensters um rd. 10 m nach Osten wird vor dem Hintergrund der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen noch für vertretbar gehalten, um den Bauherren die freie Wahl der Terrassen- und Freiraumorientierung zu ermöglichen. Städtebaulich orientiert sich die Flucht des Baufensters an der Flucht der nördlich des Plangebietes an der Deppendorfer Straße gelegenen Bebauung.</p>
	<p>Anregung, je nach Lage der späteren Gebäude die Lage der Garagen frei wählbar zuzulassen.</p> <p>Zudem soll die Errichtung von zwei statt einem Stellplatz in dem Bereich zwischen der Planstraße und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, damit lange Einfahrten zu den o.g. Garagen vermieden werden.</p>	<p>Aus Gründen des Verkehrslärm-Immissionschutzes ist zum Schutz der westlichen Außenwohnbereiche eine parallel zur Deppendorfer Straße ausgerichtete Bebauung sinnvoll.</p> <p>Es ist hier vorgesehen, eine abweichende Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu erreichen, die durch Garagen / Carports miteinander verbunden werden müssen und so eine geschlossene Bebauungsstruktur gewährleisten.</p> <p>Aufgrund der o.g. Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Osten würde sich eine längere Einfahrt ergeben, als sie bislang eingetreten wäre.</p> <p>Es soll daher die Möglichkeit geschaffen werden, im Nahbereich der privaten Verkehrsfläche zwei Stellplätze je Gebäude errichten zu können, wenn auf die Errichtung von Garagen / Carports im Verbund mit den Hauptgebäuden verzichtet wird.</p> <p>Aus diesem Grund wird die entsprechende Festsetzung wie folgt neu gefasst:</p> <p><u>3- Bauweise</u></p> <p>Im Bereich der festgesetzten <u>abweichenden Bauweise</u> müssen die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser durch die Anordnung von Garagen / Carports oder durch geeignete bauliche Anlagen mit einer Höhe von 3,00 m so miteinander</p>

	<p>Anregung, das festgesetzte Baufenster am Wendehammer der privaten Verkehrsfläche parallel an der Grenze der bebauten Flurstücke 394 und 395 auszurichten.</p>	<p>verbunden werden, dass eine geschlossene Bebauungsstruktur entsteht. (vgl. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen) Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Bauamt erforderlich.</p> <p><u>4- Stellplätze / Garagen / Carports</u> Auf Baugrundstücken mit festgesetzter <u>abweichender Bauweise</u> sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude zulässig. (Auf die zwingende Notwendigkeit der Schaffung einer geschlossenen Bebauungsstruktur wird hingewiesen - vgl. Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen). Im Vorgarten, definiert als dem westlich des Baufensters vorgelagerten Bereich bis zur Planstraße (private Verkehrsfläche), dürfen maximal zwei Stellplätze je Wohngebäude errichtet werden.</p> <p>Die Festsetzung des Baufensters erfolgte bislang parallel zu dem südlich davon geplanten Baufenster, um hier ein Symmetrie für die späteren Baugrundstücke herzustellen. Die Änderung der Ausrichtung des Baufensters, welches in seiner Größe und grundsätzlichen Lage nicht verändert wird, an der nördlichen bestehenden Bebauung ist städtebaulich ebenfalls vertretbar.</p>
	<p>Anregung, im Rahmen der abweichenden Bauweise neben den Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser zuzulassen.</p>	<p>Die planerische Zielsetzung ist auch entlang der Deppendorfer Straße eine kleinteilige Siedlungsstruktur. Es sollen relativ große Grundstücke entstehen. Eine Verdichtung im Sinne einer Reihenhausbauung steht diesem planerischen Ziel entgegen und ist daher städtebaulich nicht vertretbar.</p> <p>Der Stellungnahme / den Anregungen wird teilweise stattgegeben.</p>
<p>Lfd. Nr. 5</p>	<p>Anregung, die überbaubare Grundstücksfläche</p>	<p>Für das potenzielle Baugrundstück liegt wie für die den überwiegenden Teil des</p>

<p>Öffentlichkeit</p>	<p>bei dem südwestlichen Neubaugrundstück jeweils nach Osten und Süden um jeweils 1 m zu erweitern, um innerhalb des projektierten Baugrundstückes für die vorgesehene Bebauung die ausreichende überbaubare Grundstücksfläche zu schaffen.</p>	<p>westlichen Neubaubereiches bereits eine konkrete Bauabsicht vor. Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um jeweils 1 m nach Osten und Süden ist bei den großen Baugrundstück städtebaulich zu vertreten. Die planerisch gewollte Kleinteiligkeit und Offenheit der Ortsrandbebauung bleibt auch bei einer Erweiterung der Baufläche um 1 m erhalten. Die Erweiterung ist aufgrund der Geringfügigkeit im Verhältnis zum Baugrundstück zu vertreten. Es sind keine nachteiligen Wirkungen für die Nachbargrundstücke zu erkennen. Die einzuhaltenden Grenzabstände bleiben von der Verschiebung unberührt.</p> <p>Der Stellungnahme / den Anregungen wird stattgegeben.</p>
<p>Lfd. Nr. 6 Öffentlichkeit</p>	<p>Anregung, für die überbaubare neue Grundstücksfläche für das mittlere Baugrundstück im Süden des westlichen Neubaubereiches um 3 m nach Osten zu ermöglichen, um auf der Westseite einen größeren Freisitz zu erreichen (Reduzierung des Abstandes zum östlich angrenzenden Grundstück von 9 m auf 6 m).</p>	<p>Für das potenzielle Baugrundstück liegt wie für die den überwiegenden Teil des westlichen Neubaubereiches bereits eine konkrete Bauabsicht vor. Die Verschiebung ist zu vertreten, da die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt nicht verändert wird, die Verschiebung geringfügig ist, das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird und keine nachteiligen Wirkungen für die Nachbargrundstücke zu erkennen sind. Die einzuhaltenden Grenzabstände bleiben von der Verschiebung unberührt.</p> <p>Der Stellungnahme / den Anregungen wird stattgegeben.</p>
<p>Lfd. Nr. 7 Öffentlichkeit</p>	<p>Anregung, die Zulässigkeit von Dachgauben für mehr als ½ der Baukörperlänge zuzulassen, um die Dachgauben sinnvoll nutzen zu können.</p>	<p>Die Festsetzung der Zulässigkeit von Dachgauben und Erkern etc. beinhaltet keine absoluten Größen, sondern regelt nur das städtebaulich sinnvolle Verhältnis dieser zur Gebäudelänge. Um unnötige Härten zu vermeiden, sollen geringfügige Ausnahmen davon zugelassen werden, wenn das Verhältnis dem Grunde nach eingehalten wird. Aus diesem Grund wird die entsprechende Festsetzung wie folgt neu gefasst: Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel enthalten (vgl. auch Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen).</p>

		<p>Bei der rechnerisch exakten Maximallänge von $\frac{1}{2}$ der Baukörperlänge sind geringfügige Ausnahmen zulässig, wenn das Verhältnis von $\frac{1}{2}$ der Baukörperlänge dem Grunde nach eingehalten wird.</p> <p>Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.</p> <p>Der Stellungnahme / den Anregungen wird stattgegeben.</p>
Lfd. Nr. 8 Öffentlichkeit	<p>Anregung, die überbaubare Grundstücksfläche bei dem Bestandsgrundstück (vorhandene Bebauung) nach Süden um 4,5 m zu erweitern, um über die Bestandsbebauung hinaus noch Platz für Anbauten / Erweiterungen zu schaffen.</p>	<p>Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um 4,5 m nach Süden ist bei dem großen Baugrundstück städtebaulich zu vertreten. Die planerisch gewollte Kleinteiligkeit und Offenheit der Ortsrandbebauung bleibt auch bei einer Erweiterung der Baufläche um 4,5 m erhalten.</p> <p>Die Erweiterung ist aufgrund der Geringfügigkeit im Verhältnis zum Baugrundstück zu vertreten. Es sind keine nachteiligen Wirkungen für die Nachbargrundstücke zu erkennen. Die einzuhaltenden Grenzabstände bleiben von der Verschiebung unberührt.</p> <p>Der Stellungnahme / den Anregungen wird stattgegeben.</p>

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 9 Stadtwerke Bielefeld GmbH	<p>Anregung, in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen: „Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen diese die Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept – Mikro-BHKW - sicherzustellen.“</p>	<p>Der Aspekt wird in einem eigenen Abschnitt (8.3 Energie- und Wärmeversorgung) in der Begründung behandelt und entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Der Stellungnahme / der Anregung wird stattgegeben.</p>

Die Stattgabe / teilweise Stattgabe berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Auswirkungen der Stattgabe / teilweisen Stattgabe berührt ausschließlich Belange innerhalb des Plangebietes und betreffen ausschließlich die darin liegenden Flurstücke. Die sich aus der Stattgabe / teilweisen Stattgabe ergebenden Änderungen / Ergänzungen des Bauleitplanes sind den Betroffenen zur Kenntnis gebracht und von dort zugestimmt worden. Eine erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ist nicht notwendig.

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung dienen der Verdeutlichung und Präzisierung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie von Aussagen in der Begründung und Darstellungen im Gestaltungsplan. Hiermit wird für den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes eine Rechtssicherheit geschaffen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

Gestaltungsplan / Nutzungsplan

Verkehrsfläche

Innerhalb des Nutzungsplanes wird die im Westen des Plangebietes festgesetzte, von der privaten Verkehrsfläche nach Süden zur Erschließung der dort vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche 3,0m breite Fläche geringfügig verschoben, um im Bereich des Wendehammers ein Rangieren von Großfahrzeugen zu erleichtern.

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Plangebietes werden vor dem Hintergrund des Entwässerungskonzeptes die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Dritter, der Stadt Bielefeld sowie der Ver- und Entsorgungsträger verändert festgesetzt.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Deppendorfer Straße wird für die dort festgesetzten Baugrundstücke ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Erschließung der Baugrundstücke ausschließlich über die im Plangebiet gelegene private Verkehrsfläche erfolgt.

Textliche Festsetzungen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Unter 6 Verkehrsflächen

wird ein Planzeichen zur Erklärung des an der Deppendorfer Straße festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt aufgenommen. (s.o.)

Immissionsschutz

Unter 9 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ...

wird aufgenommen:

Bei Gebäuden (Neubauten) im WA (2. Baureihe von / an der Deppendorfer Straße) mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von > 50 dB(A) ist mindestens ein Schlafräum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Ausgleichsfläche

Unter 10.1 Umgrenzung von Flächen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zweckbestimmung Ausgleichsfläche)

wird aufgenommen:

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf der Ausgleichsfläche ein naturnahes, frei wachsendes, strauchbetontes Feldgehölz herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist die Ausgleichsfläche flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Hierzu sind folgende Arten zu verwenden:

Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Hartriegel), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) und Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Trieben, Höhe 60 cm - 100 cm zu verwenden und in einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 7 Sträucher einer Art als Gruppe zusammen zu pflanzen.

Entlang der Bachlaufes sind zusätzlich im Abstand von 15 m Erlen (Alnus glutinosa) oder Eschen (Fraxinus excelsior) als Heister, 2 x verpflanzte, Höhe 100 cm - 200 cm zu pflanzen.

Baumerhalt

Unter 10.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (zu erhaltender Baum)

wird aufgenommen:

Hinweis:

Im Zusammenhang mit der Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, insbesondere bzgl. der Ergänzung des Leitungsnetzes für Strom und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen in dem Neubaubereich, sind Maßnahmen zum Baumschutz im Bereich des zu erhaltenden Baumes auf dem Grundstück „Kampheide 14“ (Eingriff des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts geringfügig südöstlich im Kronentraufbereich) erforderlich. Diese sind mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abzustimmen.

Artenschutz

Unter 11 Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz)

Wird wie folgt neu formuliert:

Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind notwendig:

Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:

1)

Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober. Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.

Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Erfolgt der Abriss nicht unmittelbar nach der Untersuchung, sind die Gebäudeöffnungen nach Vorgaben des Gutachters durch geeignete Maßnahmen zu verschließen.

2)

Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober.

Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Erfolgt die Fällung der Höhlenbäume nicht unmittelbar nach der Untersuchung, sind die Baumhöhlen nach Vorgaben des Gutachters zu verschließen.

3)

Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Feuerwehr

Sonstige Hinweise

Es wird zusätzlich aufgenommen:

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat) mit einer Länge von über 50 m müssen für Großfahrzeuge der Feuerwehr ganztägig befahrbar sein. In den Kurven und Wendebereichen sind Parkverbote einzurichten. In den Kurven ist eine Breite von mindestens 5,0 m zwingend erforderlich (§§ 17 (1), § 5 BauO NRW und § 5 VV BauO NRW).

Entwässerung

Sonstige Hinweise

Es wird zusätzlich aufgenommen:

Aufgrund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller gebaut, sind diese unbedingt wasserdicht auszubilden (z. B. Weiße-Wanne). Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerlichtschächte zu verhindern.

Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.

Begründung

Unter 6.1 Erschließungskonzept
wird aufgenommen:

Entlang der Deppendorfer Straße wird für die dort festgesetzten Baugrundstücke ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Erschließung der Baugrundstücke ausschließlich über die im Plangebiet gelegene private Verkehrsfläche erfolgt.

Unter 8.1 Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung
wird zusätzlich aufgenommen:

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat) mit einer Länge von über 50 m müssen für Großfahrzeuge der Feuerwehr ganztägig befahrbar sein. In den Kurven und Wendebereichen sind Parkverbote einzurichten. In den Kurven ist eine Breite von mindestens 5,0 m zwingend erforderlich (§§ 17 (1), § 5 BauO NRW und § 5 VV BauO NRW).

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVWG-W-405 eine Wassermenge von 800 l/min (48m³/h) für mindestens 2 Stunden seitens des Feuerwehramtes für ausreichend gehalten. Die Wassermenge ist nach aktueller Rohrnetzberechnung über das Trinkwassernetz mit entsprechenden Hydranten im Gebiet zur Verfügung zu stellen.

Als 8.3 Energie- und Wärmeversorgung
wird aufgenommen:

Baukörperstellung

Die überwiegende Nord-Süd-Ausrichtung der geplanten Wohnhäuser erfüllt die Anforderungen nach solarenergetischen Gesichtspunkten. Dagegen führt die im östlichen Plangebiet festgesetzte Firstrichtung zu ungünstigen Voraussetzungen für die aktive und passive Solarenergienutzung. Neben eingeschränkter Nutzbarkeit von Solaranlagen ist ferner mit verminderten solaren Wärmegevinen zu rechnen. Hier steht aber die Wirkung der Baukörperstellung aus Gründen des Immissionsschutzes im Vordergrund.

Unter Berücksichtigung des gesamten solaren Ertragspotenzials des Plangebietes sowie der von Westen sichergestellten Besonnung, ist die lärmabschirmende Bebauung an der Deppendorfer Straße daher insgesamt vertretbar.

Dachneigung/ -form

Die zulässigen Dachformen sind auch aus solarenergetischer Sicht gewählt. Im südwestlichen Teilbereich ermöglicht das festgesetzte Flachdach eine individuelle Ausrichtung der Solarmodule. Ebenso bietet das Giebeldach (in Verbindung mit Südwest bis Südost orientierten Gebäuden) gute Voraussetzungen für die aktive Solarenergienutzung. Trotz geeigneter Dachform wird die aktive Solarenergienutzung im östlichen Teilgebiet aufgrund der ungünstigen Gebäudestellung jedoch stark eingeschränkt.

Verschattungswirkung

Aufgrund ausreichender Gebäudeabstände sind im überwiegenden Geltungsbereich keine problematischen Schattenwürfe zu erwarten. Einzelne Schattenwürfe sind vertretbar. Verschattungswirkungen durch zu erhaltene und neu anzupflanzende Bäume sind nicht zu erwarten.

Wärmeversorgung

Für die Einzel- und Doppelhäuser im geplanten Baugebiet, bietet sich zur Standard-Wärmeversorgung (Brennwerttechnik und Solar) eine Wärme- und Stromversorgung durch eine Mikro-BHKW – Lösung an.

Unter 10.1 Natur- und Landschaftsschutz

wird neu formuliert / zusätzlich aufgenommen:

Insgesamt ergibt sich auch unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme der vorhandenen Eingriffsfläche im Zuge der Festsetzung der zur Entwässerung erforderlichen Kanaltrasse ein Gesamtkompensationsflächenbedarf von 777 m².

Die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche weist eine Größe von 1.295 m² auf. Da die gem. Folgemaßnahmenvertrag zum Bebauungsplan Nr. II/G 14 „Kampheide“ festgelegte Ausgleichsfläche 611 m² beträgt, ist diese Flächengröße bei der Bilanzierung der Kompensationsfläche als Ausgangsgröße festzulegen.

Aufgrund der Inanspruchnahme von 181 m² für die Kanaltrasse bleiben damit 430 m² der zum Ausgleich für die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. II/G 14 „Kampheide“ festgesetzten, vertraglich vereinbarten und umgesetzten Gehölzfläche erhalten. Somit stehen für die durch den Bebauungsplan Nr. II/N 6 „Kampheide Süd“ zu erwartenden Eingriffe eine Kompensationsfläche von 865 m² zur Verfügung. Für den Bebauungsplan Nr. II/N 6 „Kampheide Süd“ ist nach der Korrektur der Berechnung ein Ausgleichsfläche von 777 m² herzustellen, so dass sich hieraus ein Überschuss an Kompensationsfläche in Höhe von 88 m² ergibt.

Die im B-Plan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB hat eine Flächengröße von 1.295 m², so dass die Fläche zur vollständigen Kompensation der Eingriffe aus dem B-Plan Nr. II / N 6 ausreichend groß ist.

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf der Ausgleichsfläche ein naturnahes, frei wachsendes, strauchbetontes Feldgehölz herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Einzelheiten sind den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 10.1 Umgrenzung von Flächen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu entnehmen.

Die bestehende Ausgleichsfläche wird künftig aber durch die Verlegung der notwendigen Entwässerungsleitungen tangiert. Dieser Eingriff ist ebenfalls wiederum auszugleichen, was in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wurde.

Unter 10.2 Artenschutz

wird neu formuliert:

Zur Abwendung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (1) Nr. 2 (Störung sowie Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und Nr. 1 (Tötung von überwinternden Individuen) sind vorsorglich folgende Maßnahmen erforderlich:

1)

Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober: Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.

Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Erfolgt der Abriss nicht unmittelbar nach der Untersuchung, sind die Gebäudeöffnungen nach Vorgaben des Gutachters durch geeignete Maßnahmen zu verschließen.

2)

Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober.

Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Erfolgt die Fällung der Höhlenbäume nicht unmittelbar nach der Untersuchung, sind die Baumhöhlen nach Vorgaben des Gutachters zu verschließen.

3)

Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Unter 10.3 Immissionsschutz

wird zusätzlich aufgenommen:

.....

(Verkehrslärmschutz)

Bei Gebäuden (Neubauten) im WA (2. Baureihe von / an der Deppendorfer Straße) mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von > 50 dB(A) ist mindestens ein Schlafräum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden.

wird neu formuliert:

(Schadstoffeinwirkung)

Die Luftschadstoffsituation weist lediglich geringe NO₂-Belastungen an den nordöstlich angrenzenden Straßen Deppendorfer Straße, Kampheide und Ronsieksfeld auf. Diese werden sich lt. Prognose für das Jahr 2020 nicht maßgeblich verändern. Die zulässigen Grenzwerte lt. 39. BImSchV werden eingehalten. Aufgrund der geringen Vorbelastung ist davon auszugehen, dass die mit der Ansiedlung von 20 zusätzlichen Wohneinheiten verbundene Verkehrsmengenzunahme keine problematischen Luftschadstoffbelastungen hervorrufen wird.

Unter 12 Kosten

wird zusätzlich aufgenommen:

Die Kosten für die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 300.000.- € (einschl. MWSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:

- Schmutzwasserkanalisation ca. 185.000.- €
- Regenwasserkanalisation ca. 115.000.- €

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2010 und im Finanzplan 2012 (Entwurf) sind bisher keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 2.200.- €.