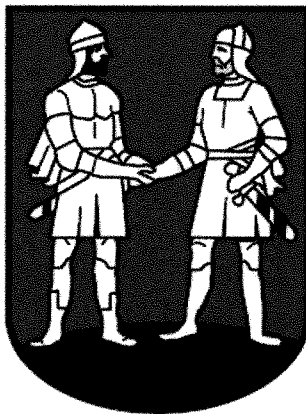


Stadt Bünde
61 – Amt für Planung, Umwelt und Grünflächen –
Az: 622-27-09

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Gemarkung Ahle Nr. 9
„Gebiet zwischen Osnabrücker Straße und Karrenbruch“**



h+t

Hempel + Tacke GmbH

■ planen ■ beraten ■ bewerten

Am Stadtholz 24 – 26
33609 Bielefeld
www.hempel-tacke.de
info@hempel-tacke.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4. Städtebauliches Konzept.....	5
5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	6
5.2.3 Zahl der Vollgeschosse	6
5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen	6
5.2.5 Überbaubare Flächen.....	7
5.3 Bauweise	7
5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
5.5 Zahl der Wohnungen	7
5.6 Leitungsrecht / Baulasten	8
5.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	8
5.8 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
6. Örtliche Bauvorschriften	8
7. Verkehr und Erschließung.....	9
8. Immissionsschutz.....	10
9. Hochwasserschutz.....	11
10. Denkmalschutz.....	12
11. Kulturgeschichtliche Bodenfunde	12
12. Kampfmittelbeseitigung	12
13. Abfallwirtschaft und Altlasten.....	13
14. Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	13
15. Umweltbelange.....	14
15.1 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	14
15.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	14
15.3 Artenschutz	19
15.4 Klimaschutz.....	22
16. Kosten.....	22

Anlagen

- Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG 2022: **Verkehrsgutachterliche Stellungnahme** zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 in Bünde. Aachen; August 2023.
- AKUS GmbH 2022: **Schalltechnische Untersuchung**. Bielefeld, 10.05.2022.
Ergänzende Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung, Bielefeld, 28.08.2023.
- Prüfung der **Versickerungseignung** der Böden im Neubaugebiet zwischen Osnabrücker Straße und Karrenbruch in Bünde-Ahle, JoKo GeoBeratung – HERTEL & SCHOLONEK Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB, Kirchlengern, Januar 2023.
- **Umweltbericht** zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gebiet zwischen der Osnabrücker Straße und Karrenbruch“ der Stadt Bünde, Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein -Hirschberg; August 2023
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gebiet zwischen der Osnabrücker Straße und Karrenbruch“ der Stadt Bünde, Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, August 2023

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt Bünde hat in der Sitzung am 24.05.2022 nach vorheriger Zustimmung des Planungsausschusses der Stadt Bünde am 12.05.2022 die Aufstellung für den Bebauungsplan Nr. 9 „Gebiet zwischen Osnabrücker Straße und Karrenbruch“ beschlossen. Das Gebiet umfasst das Flurstück 136, Gemarkung Ahle, Flur 6 bei einer Größe von 2 ha.

Innerhalb der Plangebietsgrenze befand sich nördlich eine alte Hofanlage. Die restliche Fläche stellt landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Auf Grund des geplanten Rückbaus des Bestandsgebäudes und das Aufgeben der Bewirtschaftung der Ackerfläche soll auf dieser Fläche Wohnbauland entstehen. Im Osten und Westen schließen sich Wohngebiete mit größtenteils Einfamilienhausnutzung an, sodass die Ackerfläche eine Lücke zwischen diesen beiden Bereichen darstellt. Durch das Vorhaben erfolgt ein Lückenschluss.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gebiet zwischen der Osnabrücker Straße und Karrenbruch“ erforderlich. Da bei dem geplanten Vorhaben abwägungsrelevante Umweltbelange nicht auszuschließen sind, wird der Bebauungsplan Nr. 9 im Normalverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 13.06.2022 bis einschließlich dem 14.07.2022 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde parallel hierzu durchgeführt.

Die Anregungen und Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle zusammengestellt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Auf dessen Grundlage wurde dann die Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt. Die Beschlüsse zur „Zustimmung der Planung“ und der „Beschluss zur öffentlichen Auslegung“ wurden am 04.05.2023 von dem Rat der Stadt Bünde gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß den § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden vom 05.06.2023 bis einschließlich 14.07.2023 durchgeführt.

Die Anregungen und Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle zusammengestellt.

Die Ergebnisse aus den Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Es wurde am 04.05.2023 der Beschluss zur Offenlage gefasst. Die Offenlage wurde vom 05.06.2023 bis zum 14.07.2023 durchgeführt. Die Stellungnahmen und Anregungen wurden in einer Abwägungstabelle abgewogen. Der Satzungsbeschluss soll gefasst werden.

2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet mit einer Größe von 2 ha, ist überwiegend durch die Bestandsbebauung im Norden sowie die Ackerfläche im Süden geprägt. Die Erschließung der Fläche erfolgt zum einen ausgehend von der Osnabrücker Straße und zum anderen vom Straßenraum Karrenbruch.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Osnabrücker Straße begrenzt. Östlich und westlich schließt Wohnbebauung mit hauptsächlich Einzel- und Doppelhausbebauung an. Südlich begrenzt der Straßenraum Karrenbruch das Plangebiet.

Nordwestlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m ein Verbrauchermarkt. Des Weiteren befinden sich in Bünde (Ahle) einige Restaurants, eine Kindertagesstätte, die Feuerwehr Bünde (Ahle) sowie ein dahinterliegender Sportplatz. Die überregionale Anbindung an das Plangebiet erfolgt über die A 30, welche Bünde (Ahle) an die Städte Osnabrück und Bad Oeynhausen anschließt. Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.



Luftbild: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> (o. M.)

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Regionalplan:

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Gebiet zwischen der Osnabrücker Straße und Karrenbruch“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist zielkonform mit den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen.

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bünde stellt die Flächen des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu

entwickeln. Da das Plangebiet als Allgemeine Wohnbaufläche festgesetzt wird, ist keine FNP-Änderung notwendig.

Bebauungsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Bünde / Rödinghausen.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht die Entwicklung von Wohnbauland vor. Im Norden, des 2 ha großen Plangebietes, sind ca. vier Mehrfamilienhäuser geplant, welche ausgehend von der Planstraße erschlossen werden. Diese führt von der Osnabrücker Straße ausgehend nach Süden und schließt an den Straßenraum Karrenbruch an. Mittig im Plangebiet stellt sie einen ringförmigen Verlauf dar. Der ruhende Verkehr wird im Bereich der Mehrfamilienhäuser in Form von Sammelparkplätzen untergebracht. Angrenzend an die Mehrfamilienhäuser wird eine Spielfläche gemäß § 8 (4) LBO NRW angelegt.

Im südlichen Bereich sind Einfamilien- und Doppelhäuser geplant, dessen Grundstücksgrößen zwischen 320 m² – 550 m² liegen. Aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des östlich angrenzenden Wohngebietes geschlossen wurde, ist am östlichen Rand des Plangebietes eine Pflanzmaßnahme vorzunehmen, die im B-Plan planungsrechtlich gesichert werden soll. Um das Oberflächenwasser aufnehmen zu können, wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken geplant. Südlich dieser Fläche schließt sich Allgemeines Wohngebiet an.

Zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum, soll im Bebauungsplan mindestens 25 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietpreisbindung vorgesehen werden. Dies ist im nördlichen Bereich des Plangebietes in den geplanten Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Entsprechend vertragliche Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Investor und der Stadt Bünde vereinbart.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der geplanten Allgemeinen Wohngebiete sind die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese mit einem hohen Flächenbedarf und Verkehrsaufkommen verbunden sind und Schallemissionen von Ihnen ausgehen, welche für die geplante Nutzung nicht tragbar sind. Da sich die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete im Norden und Süden unterscheiden wird in WA 1 im Süden und WA2 im Norden des Plangebietes

unterteilt. Es werden abweichende Festsetzungen hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen sowie der zulässigen Art der Bebauung und der Geschossigkeit getroffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 definiert. Gemäß § 17 BauNVO entspricht dies den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 beschränkt.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Allgemeinen Wohngebiete zwei Vollgeschosse zulässig.

5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 BauNVO wird die Baukörperhöhe im WA 1 bei Gebäuden mit Flachdach auf 7,50 m festgesetzt. Für Gebäude mit Sattel- und Walmdach wird die Traufhöhe auf 6,50 m festgesetzt und die Firsthöhe auf 9,50 m.

Im WA 2 wird die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach auf 10,50 m festgesetzt. Für Gebäude mit Sattel- und Walmdach liegt die Traufhöhe bei 7,50 m und die Firsthöhe bei 12,0 m.

Hiermit wird das Ziel verfolgt, dass sich die Neubebauung in die Umgebungsstrukturen einfügt. Angrenzend befinden sich größtenteils Gebäude in der gleichen Höhenordnung.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungs-, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, um 2,0 m.

Die Firsthöhe wird bei Hauptgebäuden mit geneigtem Dach bei der Oberkante des Firstes gemessen. Die Traufhöhe stellt bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach den Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante Dachhaut dar. Weist ein Gebäude ein Flachdach auf, wird die Gebäudehöhe am oberen Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.Ä.) gemessen.

Der Untere Bezugspunkt stellt die Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen Verkehrsfläche (in der Straßenmitte), gemessen mittig zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zu der der Haupteingang der baulichen Hauptanlage bei Eckgrundstücken orientiert ist dar.

Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige straßenseitige Außenwandlänge der einzelnen baulichen Hauptanlage maßgebend.

Bei Doppelhäusern wird die Höhe gemessen in Höhe der gemeinsamen Trennwand bzw. Grundstücksgrenze.

Bei Eckgrundstücken ist die Höhenlage dieses Punktes durch lineare Interpolation als Mittel aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung dargestellten Straßenhöhen zu ermitteln.

5.2.5 Überbaubare Flächen

Innerhalb des Bebauungsplanes sind die überbaubaren Flächen mithilfe von Baufenstern festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zugelassen. Die Errichtung baulicher Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Abstandsflächen ist nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Ausnahme stellt hier der anzulegende Pflanzstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze dar. In diesem Bereich ist das Errichten von Nebenanlagen nicht zulässig.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen ist bis zu 50 von Hundert, zulässig. Demnach ergibt sich eine zulässige Grundflächenzahl mit den Stellplätzen und Nebenanlagen von 0,6.

5.3 Bauweise

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gebäudedimensionen wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine offene Bauweise (o) festgesetzt, nach der Gebäudelängen von bis zu 50 m erlaubt sind. Die Hauptfächrichtung bzw. die Gebäudestellung sollte so ausgerichtet sein, dass die Nutzung von Solarenergie wirtschaftlich ist.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bünde vom 16.04.2019 über die Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder sind für Einfamilienhäuser 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Zwischen Garagen/Carports und Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Für Mehrfamilienhäuser (ab 2 Wohneinheiten) gilt ebenfalls der Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit. Diese werden in Form von Sammelparkplätzen sichergestellt.

5.5 Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird im WA 1 auf max. 2 Wohneinheit je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus festgesetzt. Im WA 2 wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf maximal 8 begrenzt. Dies begründet sich zum einen aus der vorherrschenden Einfamilienhausbebauung in der Umgebung. Der südliche Bereich soll ebenfalls als Einfamilienhausgebiet entwickelt werden.

Zum anderen ist das Ziel im nördlichen Bereich Mehrfamilienbebauung zu ermöglichen, jedoch sollen die Dimensionen sich in die Strukturen der Umgebung einfügen.

5.6 Leitungsrecht / Baulasten

Leitungsrecht

Die im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ausgewiesene Flächen dienen der Schmutzwasserentsorgung. Innerhalb der geschützten Flächen für die Entsorgung dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

Im nachfolgenden ist die mit Rechten belastete Fläche definiert:

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Leitungsrecht für das Flurstück 128. Durch einen Grundbucheintrag aus dem Jahr 1989 wurde die Verlegung, der Betrieb sowie Wartung- und Instandhaltung einer Schmutzwasserleitung auf dem nordwestlichen Teilbereich des Flurstückes 136 ermöglicht.

5.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Um das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken aufnehmen zu können, wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

5.8 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen aus heimischen Gehölzen (gemäß Pflanzliste) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Des Weiteren sind im räumlichen Zusammenhang innerhalb der Erschließungsstraße alle 30 m Baumscheiben (je mindestens 12 m²) einzuplanen.

Das Plangebiet wies entlang der Osnabrücker Straße 6 straßenbegleitende langjährige Buchen auf. Zwei Buchen wurden zwischenzeitlich aus Erschließungsgründen gefällt, sodass 4 Bäume westlich der Planstraße erhalten bleiben können. Diese sind im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Zusätzlich wird ein Baum an der Grenze der Osnabrücker Straße zur Schierholzstraße sowie ein Baum an der südöstlichen Plangebietsgrenze zum Erhalt festgesetzt.

Als Ausgleichspflanzungen für die gefällten Buchen werden östlich der Planstraße 4 Bäume im Nordwesten 2 Bäume als anzupflanzende Bäume festgesetzt. Somit liegt die Kompensation mit 6 neuen Bäumen über der eigentlich geforderten Anzahl von 4 Bäumen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich die Neubauten im Plangebiet in die Umgebung integrieren.

Analog zur westlich und östlich angrenzenden kleinteiligen Bestandsbebauung werden im WA 1 und WA 2 entsprechende Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten getroffen. Um das städtebauliche Erscheinungsbild darüber hinaus zu sichern, werden zudem Festsetzungen zu Dachaufbauten und Loggien, Dacheindeckung, Sockelhöhe, Gestaltung der Vor- und Hausgärten sowie zu Einfriedungen getroffen.

Des Weiteren wird die Regelung getroffen, dass pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Baum zu pflanzen ist. Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Die Zufahrtsbreiten für das WA 1 werden auf 3 m begrenzt und die Zufahrten für das WA 2 auf 4 m.

7. Verkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist unmittelbar von der Osnabrücker Straße im Norden und dem Straßenraum Karrenbruch im Süden aus vorgesehen. Über die genannten Straßen ist das Plangebiet gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Haupteerschließung erfolgt über eine 6 m breite Verkehrsfläche, die an die Osnabrücker Straße im Norden und an den Karrenbruch im Süden angebunden wird. Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Bezüglich der ÖPNV-Anbindung liegt in ca. 200 m Entfernung die Haltestelle Bünde-Ahle, Trampe, welche von den Buslinien 571 und 572 angefahren wird. Zusätzlich fahren diese Buslinien auch die ca. 600 m entfernt liegende Bushaltestelle Bünde, EWB an. Beide Buslinien sind primär auf den Schülerverkehr ausgelegt, sodass die meisten Fahrten nur an Schultagen getätigt werden. Einige Fahrten werden zusätzlich durch einen Taxibus ersetzt, welcher bei Bedarf gerufen werden kann. Die Fahrtzeiten liegen zwischen 5:30 Uhr und 19 Uhr.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden für den Kreuzungsbereich Osnabrücker Straße / Planstraße Sichtdreiecke festgesetzt. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen jeglicher Art, sichtbehindernden Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten, sofern die die Höhe von 80 cm übersteigen.

Verkehrsgutachten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung¹ durchgeführt. Hierbei liegt der Fokus auf der Verkehrserzeugung und deren Auswirkungen auf die angrenzenden Straßen. Anhand der Vorgaben der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) werden die durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehrsmengen bestimmt. Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen die Osnabrücker Straße und den Karrenbruch als direkt angrenzende Straßen. Die Verkehrserhebung erfolgte über einen Zeitraum vom 24 Stunden.

Die Verkehrszählung ergibt für die heutige Verkehrsbelastung einen Wert von 330 Kfz-Fahrten pro Tag am Straßenraum Karrenbruch. Damit ist dieser Straßenraum nur wenig befahren. Die Osnabrücker Straße als Teil des klassifizierten Straßennetzes (L546) und Verbindung zur Innenstadt und zur A 30 ist mit 10.900 Kfz über 24 Stunden stark belastet. Für die Angabe über die Verkehrserzeugung des geplanten Baugebietes wurden max. 76 Wohneinheiten und für die Einwohner je WE ein gemittelter Wert zwischen 3,0 und 3,5 angenommen. Es wurde in MIV-Anteil von 60-65 % und ein Pkw-Besetzungsgrad von 1,3 entsprechend berücksichtigt. Für das Vorhaben ergibt sich ein Verkehrsaufkommen im Mittel von 430 Kfz-Fahrten pro Tag als Summe

¹ Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG 2022: Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 in Bünde. Aachen, August 2023.

im Quell- und Zielverkehr. Dabei verteilt sich der Mehrverkehr mit 75 % in Richtung Osnabrücker Straße und 25 % in Richtung Karrenbruch.

Die Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen steigt im Straßenraum Karrenbruch um bis zu 80 Fahrzeuge und auf der Osnabrücker Straße um bis zu 250 Fahrzeuge pro Tag. Da die absoluten Verkehrssteigerungen mit maximal 44 Fahrzeugen in der Spitzenstunde gering sind, können die zusätzlichen Verkehre als unkritisch bewertet werden.

Zusätzlich weisen die neu geschaffenen Knotenpunkte mit QSV B bzw. QSV A eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit auf.

Eine Beeinflussung des Verkehrsflusses an den angrenzenden Knotenpunkten wird aufgrund der geringen Mehrverkehre nicht erwartet. Auch die Weiterverteilung an den angrenzenden Knotenpunkten wird als unkritisch eingeschätzt.

8. Immissionsschutz

Schallimmissionen

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Einwirkung der Geräusch-Immissionen des KFZ-Verkehrs von den bestehenden umliegenden Straßen auf das Plangebiet untersucht. Im Mai 2022 wurden die Auswirkungen durch eine schalltechnische Untersuchung von der AKUS GmbH ermittelt und in einem Gutachten dargelegt.²

Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 (Teil 1) für WA-Gebiete (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Die gemessenen Werte liegen zwischen 55 dB(A) und 65 dB(A) am Tag und 52 dB(A) und 59 dB(A) in der Nacht. Besonders die erste Baureihe an der Osnabrücker Straße ist durch Verkehrslärm stark belastet. Bei diesen Werten wurde eine mögliche Schallabschirmung durch die geplanten Gebäude nicht berücksichtigt.

In Planverfahren in denen Quartiere in Nachbarschaft zu Verkehrswegen entwickelt werden, gibt es keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Durch die Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 (Teil 1) werden im Zuge eines Abwägungsprozesses andere Regel- und Verordnungswerke herangezogen, da die Orientierungswerte der Norm DIN 18005 als idealtypisch angesehen werden.

Durch die vorliegende Überschreitung wird die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen, da sie auf Änderungen bzw. den Neubau von Verkehrswegen abzielt. Die Grenzwerte der 16. BImSchV liegen bei Wohnen bei 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts. In einem Mischgebiet liegen sie bei 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts. Sowohl im Wohngebiet als auch im Mischgebiet liegen bei Einhaltung der Werte keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor. Gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB ist gegeben.

Bei Anwendung der Werte der 16. BImSchV ergibt sich eine Überschreitung der Mischgebiets-Pegelwerte (64/54 dB(A) tags/nachts) für die geplanten Mehrfamilienhäuser in der ersten

² AKUS GmbH 2022: Schalltechnische Untersuchung. Bielefeld, 10.05.2022.

Baureihe entlang der Osnabrücker Straße. Ansonsten werden die Mischgebietswerte der 16. BImSchV eingehalten.

Da die Pegelwerte eines Allgemeinen Wohngebietes überschritten werden, müssen die Orientierungswerte eines Mischgebietes herangezogen werden. Laut Fickert/Fieseler sind die Mischgebietswerte der 16. BImSchV zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist und damit den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen entsprochen wird.

Laut dem Urteil vom 25.03.2009 (AZ: 7 D 129/07.NE) müssen bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 städtebaulichen Gründe dargelegt werden, um eine Bewertung nach der 16. BImSchV und eine mögliche Überschreitung dieser Werte abzuwägen.

Bezüglich des geplanten Baugebietes sind die städtebaulichen Gründe gegeben, da die Umgebung des Plangebietes schon bebaut ist. Es findet lediglich ein Lückenschluss der benachbarten Bebauung statt. Nördlich, östlich und westlich befinden sich weitere Gebäude, welche sich entlang der Osnabrücker Straße befinden. Daraus lässt sich schließen, dass keine erheblichen Lärmbelastigungen vorliegen. Zusätzlich wird der vorherrschenden hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen.

Da aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden auf Grund der städtebaulichen Wirkung nicht beabsichtigt ist, muss passiver Schallschutz, zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse, umgesetzt werden.

Daher wird im schalltechnischen Gutachten empfohlen, im Bebauungsplan einen passiven Schallschutz mittels der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festzusetzen. Diese Lärmpegelbereiche werden für den kritischen Beurteilungszeitraum Nacht ermittelt und gelten für die Ebenen EG bis 2. OG. Die im Lärmgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche werden in den Bebauungsplan übernommen und es wird festgesetzt, dass bei Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten von vorhandenen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der jeweiligen Nutzung der Räume (Wohnen, Büros, etc.) vorzunehmen sind.

Der Vollzug der Lärmpegelbereiche erfolgt in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren gemäß den Regelungen der DIN 4109. Im Vollzug ergeben sich aus diesen Lärmpegelbereichen unter Berücksichtigung der Spezifika der beantragten Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen. (z.B. Lärmschutzfenster).

Geruchsimmissionen

Auf Grund der Stadtrandlage und der südlich anschließenden zum Teil landwirtschaftlich geprägten Umgebung können typische landwirtschaftliche Immissionen wie zum Beispiel Düngung, Pflanzenschutz und Maschineneinsatz insbesondere zur Erntezeit auftreten.

9. Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch südlich des Plangebietes der Flusslauf der Elbe. Nach gutachterlicher Feststellung der Schutzgebietsausweisung und Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold befindet sich das Plangebiet innerhalb der Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Bünde-Ahle. Es ist zu beachten, dass das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen unterbunden wird.

Um Hochwasserschäden und Überflutungen zu vermeiden, wird das Gelände des Plangebietes oberhalb der HQ 100 Wasserspiegelhöhe angepasst. Um bei Starkregen keine Gefährdung zu riskieren, wird die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens mit mindestens 10 cm bis maximal 20 cm oberhalb der Höhe der Oberkante der fertig hergestellten erschließenden Straße festgesetzt. Das angrenzende Gelände wird ebenfalls oberhalb der Wasserspiegelhöhe angepasst.

10. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWLArchäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

11. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

12. Kampfmittelbeseitigung

Vor dem Beginn von Bauarbeiten muss eine Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt werden. Entsprechende Anträge zum Bau oder Abriss von Gebäuden sind frühzeitig vor Beginn der jeweiligen Vorhaben an die Stadt Bünde zu richten.

Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist

unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Die Vorrichtungen und Maschinen sind so zu betreiben, dass auftretende Widerstände erkannt werden.

13. Abfallwirtschaft und Altlasten

Laut Stellungnahme des Kreis Herford befinden sich in der näheren Umgebung zwei Altlasten (AA2817 B160: Bauschutt, Erdaushub und AA3817 M114: Hausmüll). Zusätzlich ist zu beachten, dass das Plangebiet in der Grundwasserfließrichtung zum Oberflächengewässer „Else“ liegt. Aus diesem Grund dürfen im Plangebiet keine Brunnen zu Trinkwasserzwecken angelegt oder vorhandene Trinkwasserbrunnen genutzt werden.

14. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Entwässerung

Die Böden im geplanten Baugebiet wurden hinsichtlich der Eignung für die Versickerung von Niederschlagswasser untersucht. Dazu wurden Erkundungsbohrungen und Versickerungsversuche durchgeführt. Aufgrund der dabei festgestellten geringen Flurabstände zum Grundwasser und der geringen Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Böden kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Grundwasserverhältnisse den Bau einer Versickerungsanlage ausschließen.³

Das Niederschlagswasser wird daher gemäß § 55 WHG und § 44 LWG über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser ortsnahe in das Gewässer Darmühlenbach eingeleitet.

Die Einleitungsstelle und die dahin führenden Regenwasserkanäle sind bereits in der Osnabrücker Straße vorhanden. An diese vorhandenen Kanäle wird der Ablauf eines im Gebiet neu zu erstellenden Regenrückhaltebeckens angeschlossen, welches zum Schutz des Gewässers den Abfluss aus dem geplanten Baugebiet auf den natürlichen Landabfluss der Fläche begrenzt.

Die für das Gebiet neu zu erstellenden Regenwasserkanäle münden dann in das geplante Regenrückhaltebecken. Bei einer Überauffähigkeit von $n = 0,2/a$ weist das Becken ein Volumen von 376 m³ auf. Das gesammelte Regenwasser wird mit einem Drosselabfluss von 10,25 l/s in den bestehenden Regenwasserkanal in der Osnabrücker Straße geleitet.

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalnetz in der Osnabrücker Straße eingeleitet. Eine diesen Anforderungen entsprechende Erschließungsplanung für die notwendigen Straßen- und Kanalbaumaßnahmen wurde durch ein Fachingenieurbüro in Abstimmung mit der Stadtentwässerung der Stadt Bünde erstellt. Zu den geplanten Maßnahmen soll mit dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Löschwasserversorgung

³ Prüfung der Versickerungseignung der Böden im Neubaugebiet zwischen Osnabrücker Straße und Karrenbruch in Bünde-Ahle, JoKo GeoBeratung – HERTEL & SCHOLONEK Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB, Kirchlengern, Januar 2023.

Von der Brandschutzdienststelle ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung in Mischgebieten ein Grundschutz von 96 m³/h für den Zeitraum von 2 h aus dem öffentlichen Hydranten-netz sicherzustellen. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt wird.

Laut vorliegenden Löschwassernachweis kann bei störungsfreiem Betrieb eine Gesamt-Löschwassermenge als Grundschatz von 96 m³/h bei gleichzeitiger Abnahme sichergestellt werden.

15. Umweltbelange

15.1 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung⁴ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Im Rahmen einer Bestandsermittlung wurde die bestehende Umweltsituation im Untersuchungsgebiet ermittelt. Eine Ortsbesichtigung erfolgte am 18.07.2022.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die biologische Vielfalt und Wechselwirkungen werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen. Zusätzlich wurden mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG analysiert, quantifiziert und der Kompensationsbedarf ermittelt.

Zusammenfassend wird deutlich, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Gemarkung Ahle Nr. 9 „Gebiet zwischen der Osnabrücker Straße und Karrenbruch“ bei Einhaltung von Grenzwerten und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden, Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt Tiere, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird.

15.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Tiere

Häufige und verbreitete Arten

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

⁴ Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gebiet zwischen der Osnabrücker Straße und Karrenbruch“ der Stadt Bünde, Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein -Hirschberg; August 2023

- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben.

Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

Schutzgut Boden

Eine über das vorhabensspezifisch notwendige Maß hinausgehende Beeinträchtigung von Böden ist grundsätzlich zu vermeiden. Es sollten Bodenumlagerung und -verdichtung soweit möglich vermieden werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). Bereiche außerhalb des Baufeldes sollten weder befahren noch zur Lagerung von Material genutzt werden.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebietes „Bünde-Ahle“ (391601), innerhalb der Zone 3B. Im Südwesten grenzt die Zone 3A desselben Trinkwasserschutzgebietes an. Auf Grund dessen ist die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung von Schad- und Fremdstoffeintrag in das Grundwasser während der Bauarbeiten durch eine ordnungsgemäße Ausführung gemäß dem Stand der Technik
- Vermeidung der Lagerung grundwassergefährdender Stoffe außerhalb versiegelter Flächen

- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen oder Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24, 33609 Bielefeld, Telefon: 0251/591 8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 63 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

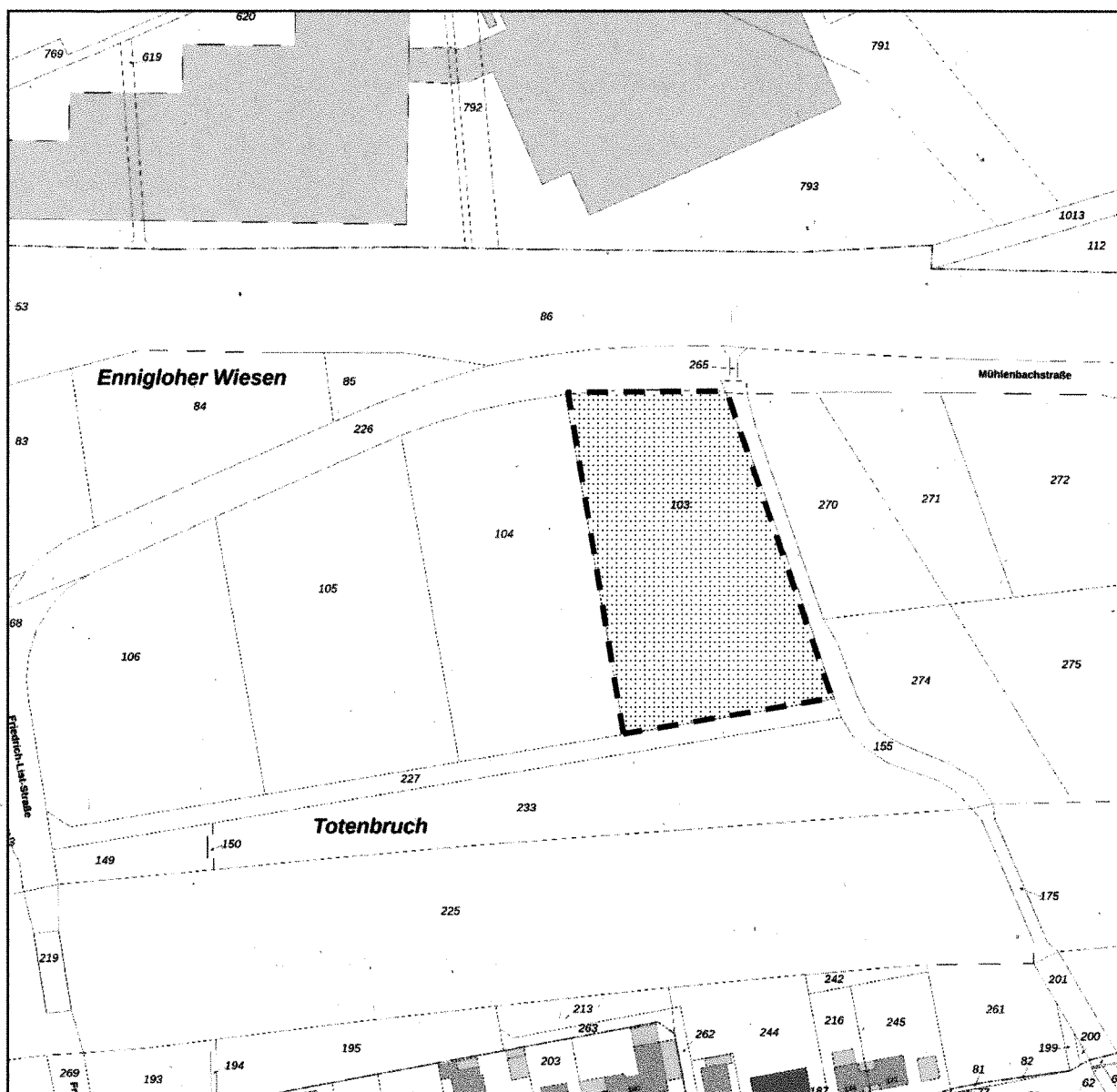
Kompensationsmaßnahmen

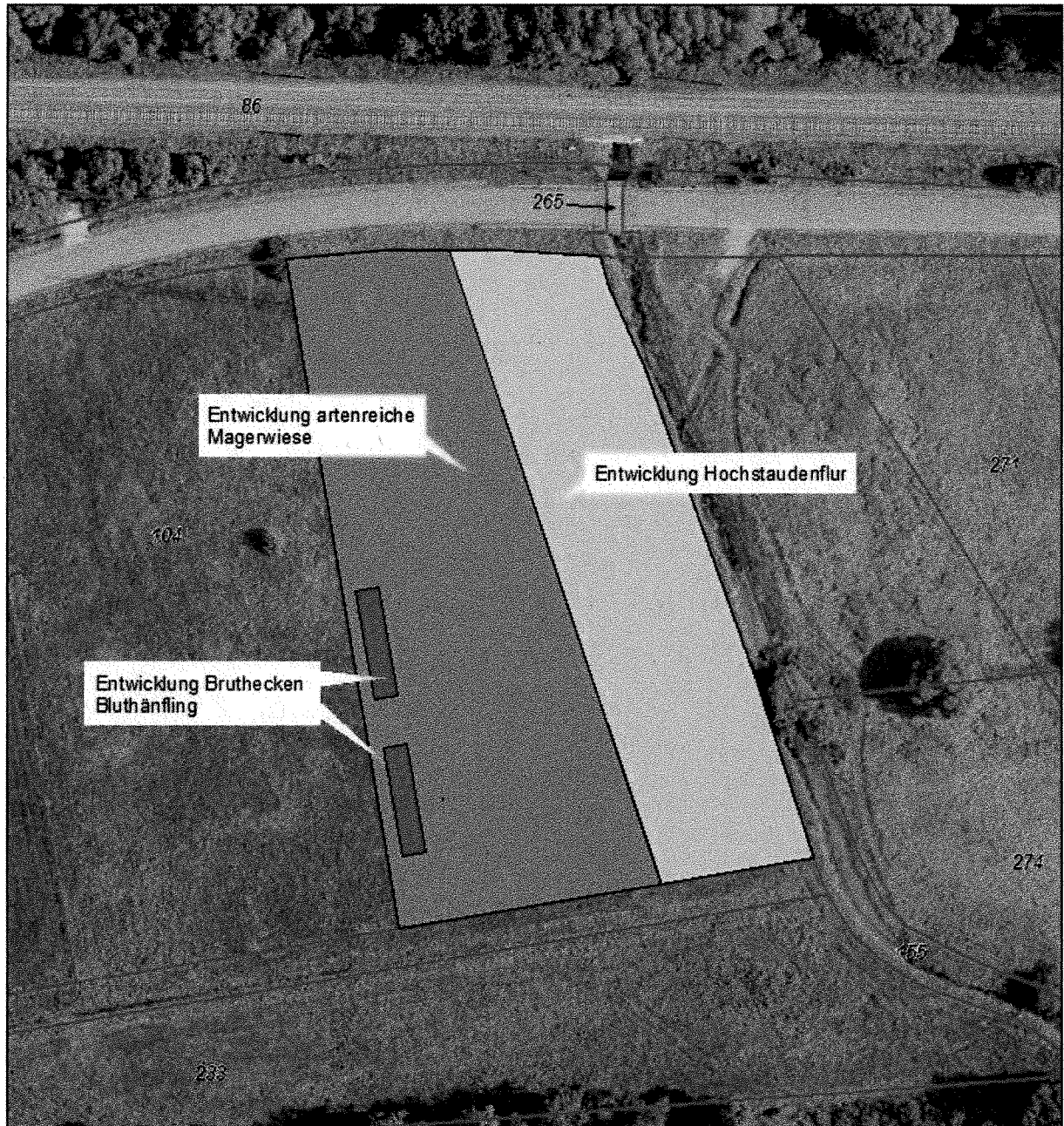
Die Eingriffsbewertung erfolgt nach dem Berechnungsmodell des Landes Nordrhein-Westfalen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (MSWKS o.J) und der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008).

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 46.613 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 27.985 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 18.628 Biotoppunkte erforderlich.

Die Kompensation soll auf dem Grundstück Gemarkung Ennigloh (052615), Flur 13, Flurstück 103 (Größe 7.850 m²) erfolgen. Der Ausgangszustand der Fläche wird als „Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend“ (Code 3.1) (Biotopwert 2) eingestuft.

Auf der Fläche soll der Biototyp „Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide“ (Code 3.5) (Biotopwert 6) entwickelt werden. Hierbei kommt es zu einer Aufwertung um 4 (Biotopwertpunkte). Es ergibt sich somit ein Flächenbedarf von 4.657 m² (18.628/4).





Entwicklung der Kompensationsfläche sowie Lage der vorgezogenen Ausgleichsfläche für den Bluthänfling

Die Kompensationsfläche muss umgepflügt und mit Regiosaatgut (Grundmischung, 70 % Gräser / 30 % Kräuter) eingesät werden. Das Saatgut muss aus dem Ursprungsgebiet (UG) „UG 2 Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ stammen.

Folgende Bewirtschaftungsparameter sind zu beachten:

- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- Verzicht auf chem.- synth. Düngung, N-Düngung und Gülle
- Mahd im Flachland ab 15.06.
- Verzicht auf Pflegeumbruch sowie Nachsaat
- zwei Mal im Jahr mähen und Mahdgut abfahren um Nährstoffentzug zu erwirken

15.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist dazulegen, ob eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eintreten kann. Zu diesem Zweck wurde eine Artenschutzprüfung⁵ durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gebiet zwischen der Osnabrücker Straße und Karrenbruch“ werden folgende Lebensraumtypen unmittelbar und mittelbar beansprucht:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Äcker
- Säume, Hochstaudenfluren
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude
- Fettwiesen und -weiden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Quadranten 1 des Messtischblattes 3817 „Bünde“. Für diesen Quadranten werden vom Fachinformationssystem (FIS) insgesamt 34 Arten als planungsrelevant genannt (7 Fledermausarten und 27 Vogelarten). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht aufgeführt.

Laut der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) ergab Informationen über folgende planungsrelevante Arten im Untersuchungsgebiet: Kiebitz, Kuckuck, Feldlerche, Waldwasserläufer, Fischotter, Steinkauz.

Die Auswertung der Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab Hinweise auf Vorkommen folgender planungsrelevanter Arten: Feldlerche, Flussregenpfeifer, Gartenrotschwanz, Kiebitz, Kuckuck, Mehlschwalbe, Neuntöter, Rauchschwalbe, Turmfalke, Wiesenpieper. Am 18.07.2022 wurde eine Ortsbesichtigung zur Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Dabei erfolgte eine Prüfung, ob die Arten der Artenliste am Planungsstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen und in welchem Umfang sie von der Planung betroffen sind.

Planungsrelevante Arten

Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahmen Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Gebäude mit Quartierseignung für Fledermäuse während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Ende Februar abgebrochen werden. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss vor dem Abbruch von einem Fachgutachter überprüft werden, ob die potenziellen Quartiere tatsächlich genutzt werden. Hierbei ist u. a. die

⁵ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gebiet zwischen der Osnabrücker Straße und Karrenbruch“ der Stadt Bünde, Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, August 2023

Öffnung der Rollladenkästen erforderlich. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn keine Fledermäuse nachgewiesen werden.

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausschließen zu können, muss der Nistkasten während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Ende Februar vor der Fällung abgenommen und an einem Baum, der erhalten bleiben kann, angebracht werden. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss vor der Inanspruchnahme von einem Fachgutachter überprüft werden, ob der Nistkasten von Fledermäusen als Quartier oder von Vögeln als Brutstandort genutzt wird. Wird bei der Überprüfung festgestellt, dass der Nistkasten nicht als Fledermausquartier oder Brutstandort genutzt wird und sich keine besetzten Vogelnester in dem Baum befinden, kann der Nistkasten außerhalb des genannten Zeitraumes umgehängt und der Baum anschließend gefällt werden.

Weiterhin muss der Apfelbaum mit der abstehenden Rinde während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Ende Februar gefällt werden, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen. Eine Fällung außerhalb des genannten Zeitraumes ist nur möglich, wenn von einem Fachgutachter festgestellt wird, dass die abstehende Rinde nicht als Fledermausquartier und der Baum nicht als Brutstandort von Vögeln genutzt wird.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, muss der Nistkasten, wie oben bereits erwähnt, an einem zu erhaltenden Baum in der näheren Umgebung angebracht werden.

Bluthänfling

Vermeidungsmaßnahmen Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss die Entfernung der Habitatstrukturen im nördlichen Teil des Plangebietes außerhalb der Brutzeit des Bluthänflings erfolgen. Dieses ist bereits durch die Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten gewährleistet.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Auf dem Grundstück Gemarkung Ennigloh, Flur 13, Flurstück 103 soll eine 2.923 m² große Hochstaudenflur mit zwei Hecken als Ersatzhabitat für den Bluthänfling entwickelt werden. Hierdurch kann eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Zur Entwicklung der Hochstaudenflur ist die Fläche mit regionalem Saatgut UG 2 Schmetterlings- und Wildbienen-saum mit 100 % Blumen einzusäen. Vor der Einsaat ist die mit Grünland bestandene Fläche umzubereiten und zu pflügen. Zur dauerhaften Pflege ist die Fläche im Spätherbst einmal jährlich zu mulchen. Auf einen Abtransport des Mulchgutes kann verzichtet werden. Durch die hohe Artenvielfalt der Mischung sind ausreichend Sämereien als Nahrungshabitat während der Brutperiode für das Bluthänfling Revier verfügbar.

Die beiden Hecken sollen als jeweils 20 m lange dreireihige freiwachsende Hecken mit einem Pflanzabstand von 1,0 m innerhalb sowie 1,0 m zwischen den Reihen angepflanzt werden. Ein Formschnitt ist nicht zulässig. Als Pflanzmaterial für die Heckenpflanzungen wird die Verwendung der Straucharten Hundsrose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Weißdorn (*Crataegus*)

monogyna) mit der Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm empfohlen. Zum Schutz vor Wildverbiss wird eine Einzäunung der Hecken mit einem reh-wildsicheren Zaun, Knotengeflecht 160/23/15 L an Metallschnellbaupfählen Z-Profil mit diagonal abgestrebten Eckpfählen oder dauerhaften Holzpfählen für erforderlich gehalten. Nach 10 Jahren Standzeit muss der Zaun rückgebaut und ordnungsgemäß entsorgt werden.

Girlitz

Vermeidungsmaßnahmen Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss die Entfernung der Habitatstrukturen im nördlichen Teil des Plangebietes außerhalb der Brutzeit des Girlitz erfolgen. Dieses ist bereits durch die Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten gewährleistet.

Feldsperling

Vermeidungsmaßnahmen Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss der Nistkasten außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar, abgenommen und im näheren Umfeld des Plangebietes (z. B. im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle südlich des Plangebietes) wieder angebracht werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, muss der Nistkasten, wie oben bereits erwähnt, in der näheren Umgebung des Plangebietes wieder angebracht werden. Um der Konkurrenzsituation mit anderen Höhlenbrütern vorzubeugen, müssen zudem zwei weitere artspezifische Nistkästen für den Feldsperling in der näheren Umgebung installiert werden.

Rauchschalbe

Vermeidungsmaßnahmen Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss die Garage mit den Rauchschalbennestern außerhalb der Brutzeit der Rauchschalbe (Mitte April bis Ende September), also im Zeitraum Oktober bis Anfang April abgebrochen werden. Ein Abbruch der Garage außerhalb dieses Zeitraumes ist nur möglich, wenn vorher durch einen Fachgutachter festgestellt wurde, dass die Nester aktuell nicht zur Brut genutzt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann für die Rauchschalbe ausgeschlossen werden, wenn in einem Gebäude im näheren Umfeld des Plangebietes vor Brutbeginn (Mitte April) vier Kunstnester für die Rauchschalbe angebracht werden. Hierbei ist eine dauerhafte Einflugmöglichkeit für die Rauchschalbe sicherzustellen.

In einem Gebäude am Oberahler Weg 41 in Bünde, ca. 1.000 m südwestlich des Plangebietes, können die vier Rauchschalbenkunstnester angebracht werden. Das Gebäude weist eine Eignung für die Kunstnester auf und eine Einflugmöglichkeit ist dauerhaft gegeben. Zudem sind

bereits Rauchschnalbenneſter vorhanden, ſodass die örtliche Population geſtärkt werden kann.

15.4 Klimaschutz

Durch die vorgesehene Neubebauung ſind keine nennenswerten Beeinflussungen für das Stadtklima des direkten Umfelds zu erwarten, da das Plangebiet nur zum Teil versiegelt wird und eine lockere Wohnbebauung geplant ist, die Hausgärten vorschreibt. Nach der Realisierung wird ist das Plangebiet nicht mehr dem Freiflächen-Klimatop zuzuordnen sondern dem Vorstadtklima. Laut Umweltbericht ergeben sich dadurch jedoch keine erheblichen Veränderungen der mikroklimatischen Situation der benachbarten Strukturen. Das Entfallen der Offenlandbereich hat keine nachteilige Wirkung, da eine Frisch- und Kaltluftzufuhr durch die südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gewährleistet ist. Die Anlage der Gärten sowie des Regenrückhaltebeckens führt zu einer Verringerung von Beeinträchtigungen der mikroklimatischen Situation.

Zusammenfassend ergeben sich laut Umweltbericht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 keine erheblichen Beeinträchtigungen sowie kein Bedarf an Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

16. Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden.

Dadurch kann sich die Stadt Bünde im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Bünde, 29.08.2023

Die Bürgermeisterin

In Vertretung



(Brückner)