Landkreis Heidekreis
STADT MUNSTER

Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Munster
„Berlinchener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung **zur URSCHRIFT gehörig**

(ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung 2
2. Ziele und Zwecke der Planung 3
3. Bedarfsermittlung 3
4. Raumordnung und Landesplanung 5
4.1 Darstellung im Landesraumordnungsprogramm (LROP) 6
4.2 Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 6
4.3 Landschaftsrahmenplan 2013 Heidekreis 7
4.4 Raumverträglichkeit 7
5. Planungsalternativen 9
6. Grundlagen der Planung 10
6.1 Lage des Plangebietes 10
6.2 Flächennutzungsplan 10
6.3 angrenzende Bebauungspläne 11
6.4 Derzeitige Nutzung 11
6.5 Öffentliche und Soziale Infrastruktur 11
7. Festsetzungen und Flächen des Bebauungsplans, Hinweise 12
8. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung 14
9. Umweltbericht 15
10. Immissionsschutz 17
11. Wasser, Boden, Altlasten, Ver- und Entsorgung 17
12. Bodendenkmale 20
13. Brandschutz 20
14. Durchführung der Planung 20

Anlage: Umweltbericht

1. Vorbemerkung

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Zentralen Siedlungsbereich Munster und Breloh hält weiterhin an. Das Angebot an kommunalem Bauland ist nahezu ausgeschöpft, Bauwillige, auch Munsteraner, weichen auf Nachbarkommunen aus. Ziel der Stadtentwicklungspolitik muss es daher sein, ein mindestens ausreichendes und attraktives Angebot an erschlossenen Baugrundstücken vorzuhalten. Dabei gilt es, mittel- und langfristig die Einwohnerzahl zu stabilisieren, auch um die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur zu nutzen und dauerhaft zu erhalten.

Vor dem Hintergrund der das Siedlungsgebiet begrenzenden Truppenübungsplätze Munster Nord und Munster Süd, dem im Süden bis in das Stadtgebiet reichenden Naturschutzgebiet „Tal der Kleinen Örtze“ sowie der westlich angrenzenden Örtzeniederung mit ihren Feuchtgebieten war bislang die Innenentwicklung und Nachnutzung aufgegebener Flächen vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung. Alle grundsätzlich geeigneten stadteigenen Flächen wurden auf ihre Eignung geprüft und mittlerweile einer Wohnnutzung zugeführt. Das Potential an entsprechenden Flächen ist erschöpft.

Nach der Entscheidung, die Schule Breloh als zweiten Grundschulstandort der Stadt auszubauen, ist es aus Sicht der Stadtplanung richtig, die direkt an die Grundschule angrenzenden Ackerflächen langfristig einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Fläche in einer Größe von rd. 4,4 ha konnte im Rahmen der Wohnraumoffensive der Bundesregierung von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben werden. Die Fläche ist nahezu eben und durch vorhandene Straßen an das städtische Straßennetz angebunden. Der Planentwurf ermöglicht die Parzellierung von 34 Grundstücken unterschiedlicher Größe.

Städtebaulicher Entwurf, Stand 04/2021, ohne Maßstab

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Wohnnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Grundschule und Kita Breloh, dem Heidefriedhof und dem Waldgebiet des Truppenübungsplatzes Munster Nord.

3. Bedarfsermittlung

Zur Prüfung des Bedarfs an Wohnbauflächen wurden der wegweiser-kommunen.de der Bertelsmann Stiftung, die Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR), die Wohnungsmarktbeobachtung 2014-2015 „Perspektive 2035“ der NBank sowie eigene Erhebungen zugrunde gelegt.

Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre orientiert sich die Ermittlung des Bedarfs für Munster an der o.a. BBSR Wohnungsmarktprognose. Der dort insbesondere aufgrund des Singularisierungstrends und der Wohnflächenzunahme/Person berechnete Bedarf wird auf die Stadt Munster herunter gebrochen und der Planung zugrunde gelegt.

Als Mittelzentrum im Landkreis Heidekreis hat Munster u.a. die Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.[1] Durch Innenentwicklung, Lückenschluss und behutsame Verdichtung sollen stadteigene Grundstücke als attraktive Bauflächen ausgewiesen werden, um mindestens den Einwohnerstand zu halten, vorhandene Infrastrukturen zu nutzen und als Wohnstandort attraktiv zu bleiben.

Die Prognosen unterstellen im Zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Munster für den Zeitraum 2021 – 2025 einen Bedarf von 38 Wohneinheiten, bis 2030 von weiteren 34 Wohneinheiten – somit insgesamt 72 Wohneinheiten bis 2030.

Exkurs Bedarfsermittlung

Die Bertelsmann Stiftung stellt mit dem wegweiser-kommunen.de[2] ein umfangreiches Informationssystem mit Prognosen und Statistiken zur kommunalen Entwicklung zur Verfügung. Auf der Basis von Kennzahlen werden insgesamt 9 Demografietypen definiert, für die jeweils Potentiale, Herausforderungen und Handlungsansätze beschrieben werden. Die Stadt Munster ist aufgrund der Datenanalyse dem Typ 5 „Städte und Gemeinden in strukturschwachen ländlichen Räumen“ zugeordnet. Diese sind geprägt durch stagnierende Einwohnerzahl, geringes Wirtschaftswachstum, unterdurchschnittliche Kaufkraft und angespannte finanzielle Situation.

Als Handlungsansätze für den Typ 5 werden u.a. die Entwicklung demografiesensibler Siedlungsflächen und Daseinsvorsorge sowie die Sicherung und der Ausbau der Wohn-attraktivität genannt. Empfohlen wird u.a., die Siedlungsentwicklung so auszurichten, dass die Einwohnerdichte nicht noch weiter sinkt, Bestandsgebiete und Ortskerne entwertet und in ihrer Attraktivität geschwächt werden sowie andererseits konsequente Innenentwicklung und restriktive Ausweisung von Neubaugebieten, um die Investitions- und insbesondere die Folgekosten der Infrastruktur gering zu halten.

[1] Regionales Raumordnungsprogramm Entwurf 2015 zeichnerische Darstellung

[2] wegweiser.kommunen.de Bertelsmann Stiftung 10/2017

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) prognostiziert bis 2030 für den Landkreis Heidekreis eine Bevölkerungsentwicklung von -5 % bis 5 % [3] und folgenden Bedarf an Wohneinheiten (WE):

	2015 - 2020	2021 - 2025	2026 - 2030
WE gesamt LK Heidekreis	340	330	270
WE / 10.000 Einwohner	25	24	21
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	20	18	15
in Mehrfamilienhäusern	5	4	4

Für Munster (16.000 EW) lässt sich daraus bis 2030 folgender Bedarf ableiten:

WE gesamt	**40**	**38**	**34**
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	32	29	24
in Mehrfamilienhäusern	8	9	10

Alle Analysen, Perspektiven und Prognosen gehen vom demografiebedingten Rückgang der Einwohnerzahlen aus, konstatieren jedoch einen Bedarf an Wohnungsneubau, der in der Zunahme des Flächenbedarfs/Person im Eigentümerhaushalt von rd. 49 m² auf 54 m² (alte Bundesländer)[4] und im Singularisierungstrend[5], der Zunahme kleiner Haushalte, begründet ist. Neben diesem Trend, der auch für den ländlichen Raum und für den von der Bertelsmann Stiftung identifizierten Typ 5 gilt, ist in Munster zusätzlich der Aspekt der auf den örtlichen Wohnungsmarkt drängenden Soldatinnen und Soldaten zu berücksichtigen.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl Munsters ist stabil (Haupt- und Nebenwohnsitze jeweils am 31.12.), ebenso die in den Kasernen gemeldeten Soldaten und Soldatinnen[6]:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
EW	15.659	15.636	15.664	15.630	15.354	15.501	15.545	16.995
Soldaten	1.434	1.488	1.552	1.381	1.362	1.341	1.329	1.133

Am 31.12.2020 sind in den Kasernen 1.133 Soldatinnen und Soldaten gemeldet. Die Wohnkapazitäten dort sind erschöpft, Unterkunftsgebäude werden geplant und gebaut, wobei berücksichtigt wird, dass nicht alle Soldatinnen und Soldaten aufgrund ihres Alters einen Anspruch auf Wohnraum innerhalb der Kaserne haben. Vmtl. bis zu 300 Personen werden Wohnraum außerhalb der Kasernen suchen. Neben Wohnungsangeboten für Wohngemeinschaften ist festzustellen, dass für diesen Personenkreis zunehmend kleine „Pendlerwohnungen“ durch Neubau von Geschosswohnungsbau gedeckt wird. Der Bedarf für diese Personengruppe ist in den zugrunde liegenden Prognosen nicht berücksichtigt!

Der Bedarf und die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken entsprachen der Prognose von rd. 40 WE. Er wurde durch Neu- und Umbauten im zentralen Siedlungsbereich befriedigt, vorrangig durch Verkauf stadteigener Grundstücke. Für den Prognosezeitraum 2021 – 2025 wird ein weiterer Bedarf von 38 Wohneinheiten, bis 2030 von nochmals 34 Wohneinheiten prognostiziert – **bis 2030 somit 72 Wohneinheiten**.

Mit diesem Bebauungsplan wird Baurecht für ca. 34 Grundstücke geschaffen. Zusammen mit 14 Grundstücken im Bebauungsplan 73 „Humboldtstraße“, 6. Änderung liegt die Ausweisung von insgesamt 48 Baugrundstücken im Prognosebereich 2021 - 2030. Die zunächst geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Auf dem Horn“ wird wegen festgestellter Bodenbelastungen nicht vorgenommen.

[3] BBSR Wohnungsmarktprognose 2030, Bonn 2015

[4] BBSR Wohnungsmarktprognose 2030, Bonn 2015

[5] NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2014-2015 „Perspektive 2035“, Heft 22

[6] Stadt Munster, eigene Erhebung

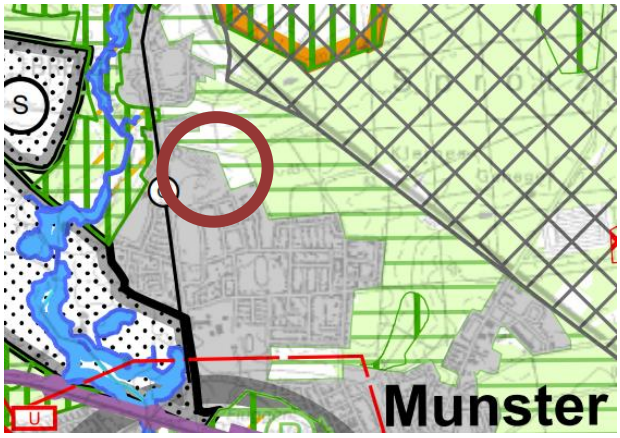
Nur noch wenige kommunale Baugrundstücke für eingeschossige Bauweise sind in den Baugebieten des zentralen Siedlungsbereiches vorhanden. Die Tabelle gibt eine Übersicht über den Umfang an verfügbaren und freien Grundstücken (ohne Baulücken):[7]

Wohnbaugrundstücke in Baugebieten (BPlan Nr.)	Anzahl ges.	Verkauf 2020	Freie Grundstücke	Bemerkungen
Munster				
- Humboldtstraße (73.6)	14		14	- Erschließung 2021
- Örtzetalkaserne	ca.50	0	(50)	- keine Freigabe durch den Eigentümer
- Waldstraße	7	4	3	- Vermarktungsphase
Breloh				
- Tristacher Straße (61.1)	15	15	0	wird derzeit bebaut
Zentraler Siedlungsbereich			**14**	
Trauen	0	0	0	
Oerrel	0	0	0	
Töpingen	3	0	3	private Flächen
Ortschaften			**3**	
Gesamt			**20**	**Stand 02/2021**

4. Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und die Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Grundlage für diese Planänderung sind das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)[8] sowie das Regionale Raumordnungsprogramm, Entwurf 2015 (RROP)[9].

Ausschnitt aus dem LROP 2017
jeweils ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem RROP, Entwurf 2015

[7] Stadt Munster, eigene Erhebung
[8] Landesraumordnungsprogramm in der Fassung vom 26.09.2017
[9] Regionales Raumordnungsprogramm, Entwurf 2015

4.1 Darstellung im Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Aus der zeichnerischen Darstellung des LROP im Maßstab 1:500.000 lassen sich keine Vorgaben für das Plangebiet ableiten.

Gem. Verordnung über das LROP zu den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes (1.1.02) sollen u.a. die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.
Es sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild prägende Strukturen, siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. (2.1 01) und die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (2.1 05).

Munster ist Mittelzentrum (2.2 07) mit der Schwerpunktaufgabe u.a. Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Zur Befriedigung des o.a. Bedarfs an Wohnbauland wird die vorhandene, abrupt am Freiraum der Ackerfläche endende Siedlung unter Wahrung und Fort-führung vorhandener städtebaulicher Strukturen, von Abständen zum Friedhof und Wald maßvoll erweitert.

Die Planung beachtet damit die Grundsätze des LROP zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

4.2 Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP 2000 ist aufgrund des Kreistagsbeschlusses zur Neuaufstellung des RROP nicht mehr gültig. Die im Entwurf des RROP 2015 vorgesehenen Ziele und Grundsätze 2.2.1.01 („Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System zu erfolgen“), 2.2.1.05 („Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte auszurichten“) sowie 2.2.2.03/04 (Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten) werden durch die Änderungsplanung berücksichtigt und beachtet.

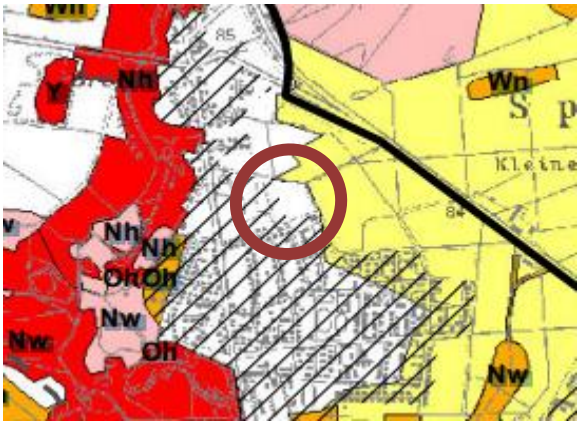
Gem. der zeichnerischen Darstellung des RROP liegt die überplante Fläche am Rand eines Vorbehaltsgebietes „Erholung“. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze sind zu berücksichtigen, sind aber grund-sätzlich der Abwägung zugänglich.

Das Vorbehaltsgebiet „Erholung“ grenzt wie eine „Lückenfüllung“ ohne nähere Bestimmung an nahezu alle Siedlungsflächen des Stadtgebietes. Im Rahmen der Abwägung wird vor dem Hintergrund des Bedarfs an städtebaulich begründeter räumlicher Entwicklung auf das Potenzial benachbarter Vorbehaltsgebiete „Erholung“ verwiesen und in diesem Fall von dem Grundsatz der Raumordnung abgewichen.

Die Ziele und andere Grundsätze des Entwurfes des RROP 2015 stehen der Planung nicht entgegen.

4.3 Landschaftsrahmenplan 2013 Heidekreis[10]

Als Ziel der Kategorie „Sicherung und Verbesserung“ (Karte 5) sieht der Plan allgemein „umweltverträgliche Nutzung“ vor. Das Zielkonzept/Zieltypen (Karte 5a) enthält keine Darstellung für die Fläche.



Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Karte 5

Karte 5a – jeweils ohne Maßstab

Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans stehen der Planung nicht entgegen. Festsetzungen zur umweltverträglichen Nutzung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Der Umweltbericht, der dieser Begründung beigefügt ist, beschäftigt sich detaillierter mit den Inhalten des Landschaftsrahmenplans.

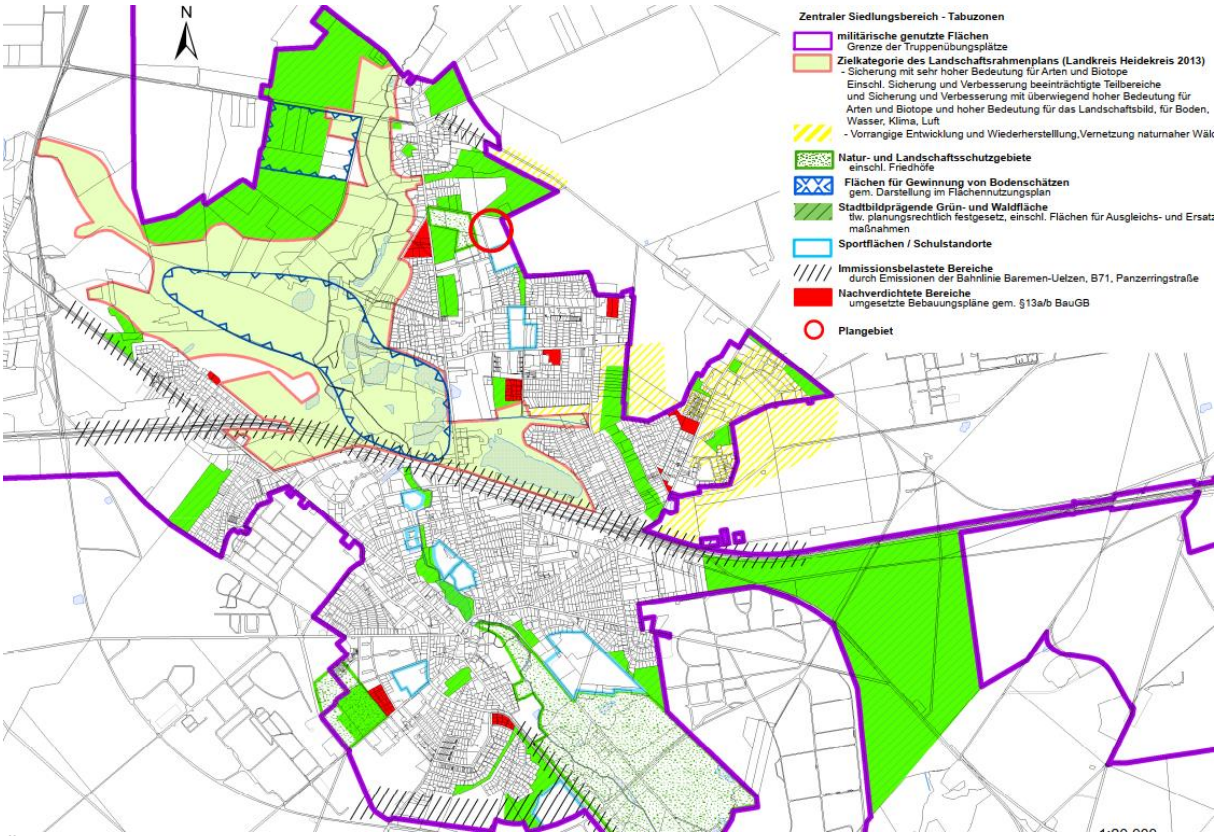
4.4 Raumverträglichkeit

Bei Durchführung von Bauleitplanungen sind Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere das räumliche Konzentrationsgebot der Siedlungstätigkeit auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur sowie der Freiraumschutz, das Vermeidungsgebot für weitere Zerschneidung und Inanspruchnahme der freien Landschaft und von Waldflächen, das Gebot, räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren zu schaffen sowie das Gebot, die Bedeutung des Raumes für Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushaltes, der Tier- und Pflanzen-welt sowie des Klimas zu sichern und hierzu insbesondere vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen.

Mit diesem Bebauungsplan wird Planungsrecht für ein Wohngebiet in Breloh und damit im zentralen Siedlungsbereich der Stadt geschaffen. Der Bedarf an Wohnbaufläche ist prognostiziert und aufgrund der Nachfrage zu erwarten.

Eine räumliche Entwicklung des zentralen Siedlungsbereiches ist nur noch auf wenigen Flächen möglich (s. folgende Übersicht „Tabuzonen“). Für die Ausweisung von Wohnbauflächen verbleiben insbesondere aufgrund der Immissionssituationen und der naturräumlichen Gegebenheiten nur wenige landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Waldflächen.

[10] Landschaftsrahmenplan Heidekreis 2013



Übersicht „Tabuzonen“ 05/2020, verkleinerte Abbildung ohne Maßstab

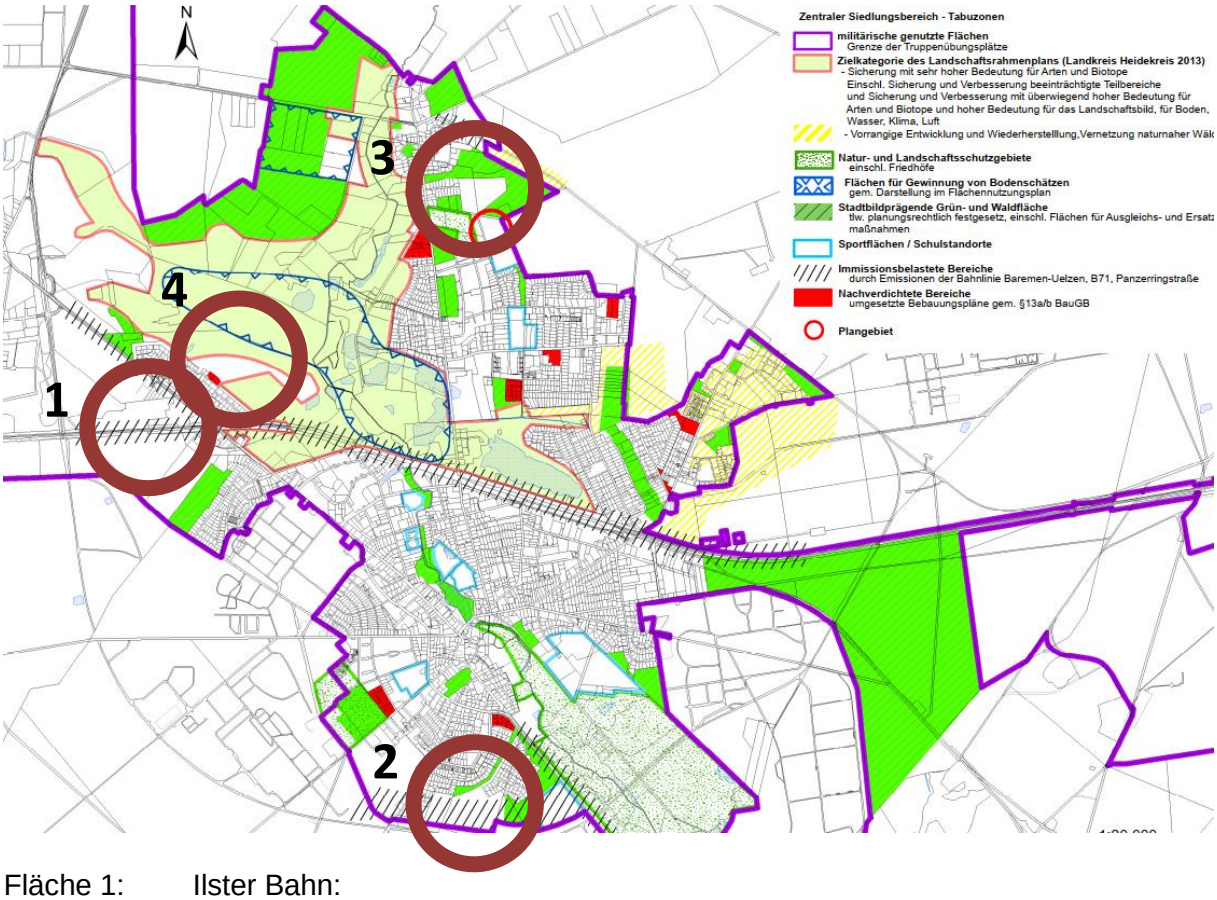
Mit diesem Bebauungsplan wird eine Ackerfläche überplant, die zwischen Wald, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur Grundschule, Kita, Kirche sowie Friedhof liegt und durch vorhandene Straßen erschlossen ist. Sie ist somit zentralen Siedlungsbereich integriert.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden ausgeschöpft, indem geeignete Flächen überplant und einer Bebauung zugeführt wurden (s. Übersicht „Tabuzonen“).

Die Grundsätze, Ziele und Gebote der Raumordnung werden mit dieser Planung erfüllt.

5. Planungsalternativen

Aufgrund der räumlich eigeengten Lage des Siedlungsgebietes der Stadt und der Immissionssituation verbleiben nur wenige vergleichbar große Flächen, die für eine Wohnnutzung geeignet, allerdings wenig raumverträglich i.S. der Raumordnung sind.



Fläche 1: Ilster Bahn:
Durch die Planungen zur Ertüchtigung der Amerika Linie ist diese Fläche stark Immissionsbelastet und soll zur gegebenen Zeit einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Eine Wohnnutzung ist nicht mehr vorgesehen.

Fläche 2: Hollmoor:
Die Emission der südlich verlaufenden Panzerringstraße belastet die Fläche, sodass eine Wohnnutzung nur mit hohen Schutzmaßnahmen denkbar ist.

Fläche 3: Breloh:
Diese Fläche nördlich des Plangebiets ist städtebaulich nicht integriert.

Fläche 4: Grasmoorkamp:
Hier würde ein städtebaulich nicht integrierter Siedlungssplitter entstehen.

Als Ergebnis der Abwägung ist festzustellen, dass die mit diesem Bebauungsplan überplante Fläche den aufgezeigten Alternativen aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen vorzuziehen ist.

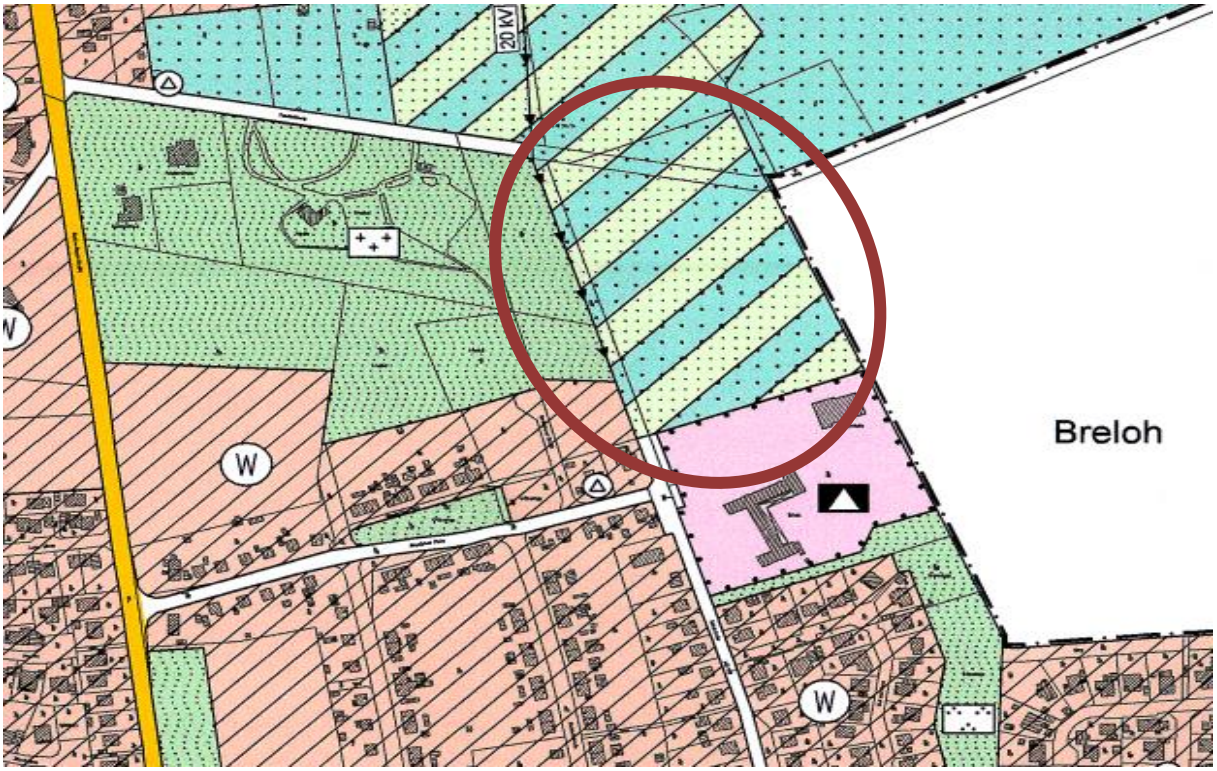
6. Grundlagen der Planung

6.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Breloh nördlich der Grundschule. Es wird im Westen durch den Heidefriedhof Breloh, im Norden durch den Wirtschaftsweg in Verlängerung des Friedhofsweges, im Osten durch den Truppenübungsplatz Munster-Nord und im Süden durch das Grundstück der Grundschule Breloh begrenzt. Die Fläche des Truppenübungsplatzes ist hier ein öffentlich zugänglicher Wald, eine durchschnittlich 8,0 m breite Wegetrasse verläuft auf dem Truppenübungsplatz entlang der Grenze zum Änderungsbereich. Im Norden grenzt die offene Feldflur an.

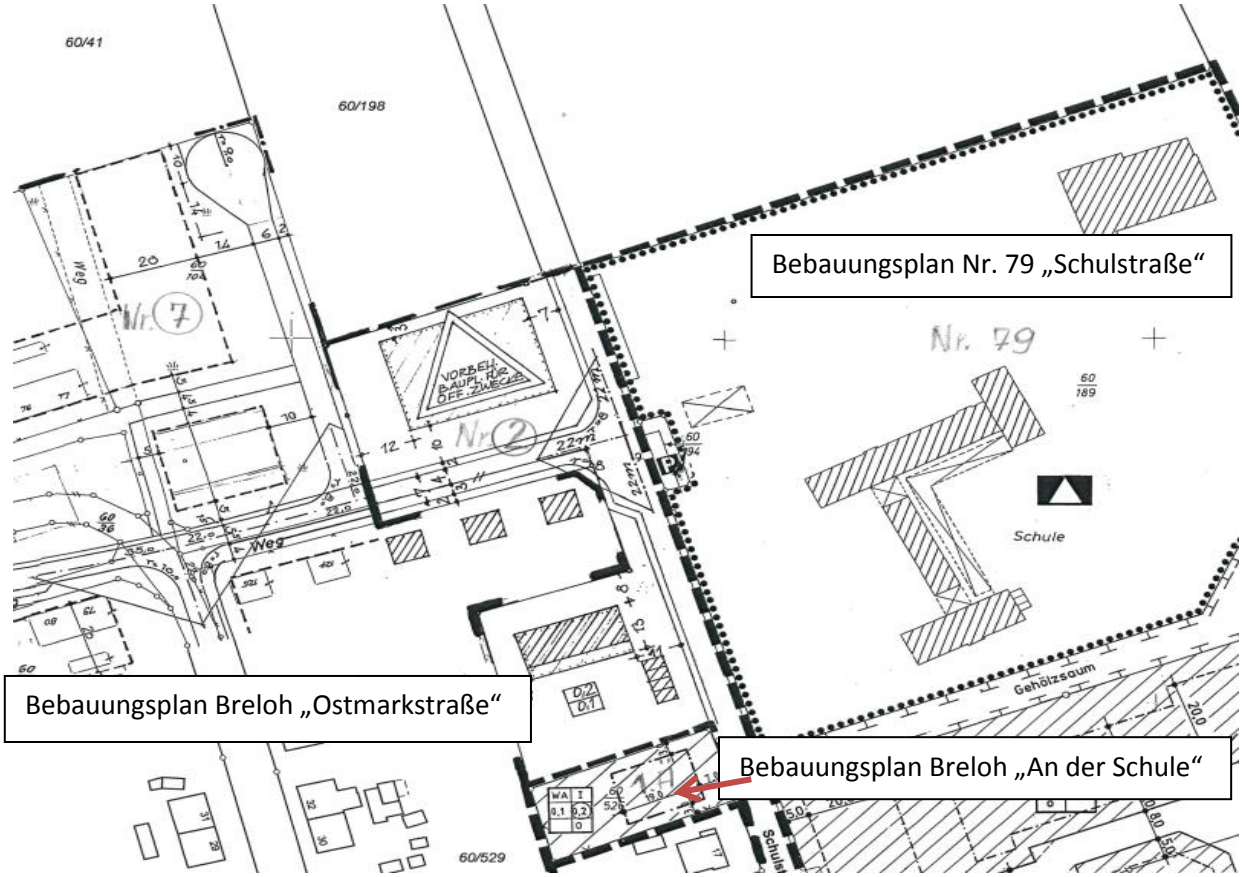
6.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Änderungsplanes Fläche für die Landwirtschaft oder Forstwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren dahingehend geändert, dass dieser Bebauungsplan daraus entwickelt werden kann.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

6.3 angrenzende Bebauungspläne



Im Bebauungsplan Nr. 79 „Schulstraße“ ist Fläche für Gemeinbedarf “Schule“, südlich davon WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan Breloh An der Schule ist WA – Allgemeines Wohngebiet und im Bebauungsplan Breloh Ostmarkstraße ist ebenfalls WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

6.4 Derzeitige Nutzung

Die Fläche wird ackerbaulich genutzt, die Wegeparzelle im Norden als unbefestigter Weg.

6.5 Öffentliche und Soziale Infrastruktur

Nahversorgung
Im Einmündungsbereich Gustav-Meyer-Straße / Hermann-Löns-Straße ist für den Bereich Breloh einer von zwei Nahversorgungsstandorten der Stadt festgesetzt. Die fußläufige Entfernung zum Plangebiet beträgt rd. 1.000 m.

soziale Einrichtungen
Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich die ev. luth. Kirche mit Gemeindehaus der Kirchengemeinde Munster, der Heidefriedhof sowie die Grundschule Breloh und die Kita „Unterm Regenbogen“.

Spielplätze
Der Spielplatz „Hornheider Weg“ in fußläufiger Entfernung von rd. 500 m zum Plangebiet und ist ausreichend groß. Die an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen bieten zusätzlich vielfältige Bewegungs- und Entdeckungsmöglichkeiten für Kinder dieses Siedlungsgebietes.

ÖPNV
Die Buslinie 310 der Verkehrsgemeinschaft Heidekreis befährt die Gustav-Meyer-Straße mit Haltestellen im Bereich der Einmündung Neumärker Platz und des Algenwegs. Nach der Erweiterungsmaßnahme und Inbetriebnahme der Grundschule Breloh, stellt die südlich gelegene Grundschule den zweiten großen Standort der beiden Grundschulen dar und es wird ab ca. 2023 eine Haltestelle mehrerer Linien vor der Grundschule an der Schulstraße eingerichtet.

7. Festsetzungen und Flächen des Bebauungsplans, Hinweise

a) Geltungsbereich
Der Geltungsbereich wird im Westen durch den Heidefriedhof Breloh, im Osten durch den Wald des Truppenübungsplatzes, im Norden durch den „Friedhofs-weg“ und im Süden durch das Grundstück der Grundschule Breloh begrenzt.

b) Art der baulichen Nutzung
Der Bebauungsplan setzt entsprechend der angrenzenden Festsetzungen WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie öffentliche Wegeflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da derartige Nutzungen dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen widersprechen und hierfür an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Flächen verfügbar sind.

c) Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der angrenzenden Baugebiete mit GRZ 0,3, offener Bauweise und einer Begrenzung auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Der südliche Teilbereich entlang der Planstraße A1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind auch Reihenhäuser bzw. Kettenhäuser über 50 m zulässig. Darüber hinaus wird durch Baugrenzen die überbaubare Fläche im Baugebiet definiert.

d) Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Grundstück
Die Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl auf zwei Wohnungen je Grundstück verfolgt den Zweck, den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr sowie die Anzahl der notwendigen Einstellplätze auf ein dem städtebaulichen Charakter der Umgebung entsprechendes verträgliches Maß zu beschränken.

e) Höhe des Erdgeschossfußbodens
Die Höhe der Erdgeschossfußböden über Niveau der vor dem Grundstück verlaufenden Straßenoberkante der Planstraßen A1 und A2 ist mit max. 0,50 m festgesetzt, um die Höhe der Gebäude zu begrenzen und in die Umgebung einzufügen.

Für die Planstraße B ist aufgrund des Geländeverlaufs die Höhe auf max. 1.00 m festgesetzt. Bei den Eckgrundstücken gilt die Festsetzung der Planstraße A1.

f) Traufhöhen

Aus städtebaulichen Gründen und zur Erreichung eines optisch harmonischen Übergangs der Bebauung in die nördlich angrenzende Feldflur sollen die Baukörper in ihrer Höhenentwicklung nach Norden hin abnehmen. Optisch 2-geschossige Gebäude (sogen. „Stadtvillen“) sollen nicht direkt an die freie Landschaft angrenzen.

Deshalb ist die Haupttraufhöhe der Wohngebäude, die durch die Planstraße A 2 und Planstraße B erschlossen werden, auf maximal 4.00 m festgesetzt. Für die Wohngebäude, die durch die Planstraße A 1 erschlossen werden, ist eine Traufhöhe nicht festgesetzt.

g) Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Wohngebiets und Verbindung mit dem angrenzenden Straßen- und Wegenetz sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Am Südeingang des Friedhofes ist eine Fläche zur Ausweisung von Parkplätzen festgesetzt.

Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um Parkplätze entlang der öffentlichen Erschließungsstraße beim Endausbau ohne Konflikte mit den individuellen Planungen der Zufahrtssituation der Grundstücke anlegen zu können oder Wege und öffentliche Flächen vom Erschließungsverkehr freizuhalten.

h) Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Böden durch Versickerung auf den Grundstücken möglich. Es darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

i) Öffentliche Grünfläche, Grünstreifen

Der westliche Schutzbereich dient der gegenseitigen Rücksichtnahme (Pietätsabstand) zwischen dem bewaldeten Friedhofsgelände und dem zukünftigen Baugebiet. Entlang des Waldes nördlich und östlich des Plangebiets ist zudem eine Grünfläche mit einer Breite von 25,00 m bzw. 31,75 m festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zum Wald zu gewährleisten. In allen Bereichen sollen Wegeführungen möglich sein, um eine Fußläufigkeit insgesamt zu ermöglichen. Die beschriebene „Befahrbarkeit“ bezieht sich auf die kommunalen Bauhoffahrzeuge um den Grünstreifen pflegen zu können.

j) Eingriff und Ausgleich

Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan und sollen wie folgt innerhalb des Plangebiets durch die Grünflächen erfolgen. Die Kompensation soll spätestens ab dem Zeitpunkt des erforderlichen Straßenausbaus erfolgen, da damit sichergestellt ist, dass dort auch das Baugebiet zügig entsteht.

Die folgenden Extensivierungsmaßnahmen sind durchzuführen:
- Zunächst Ansaat mit einer gebietsheimischen artenreichen Kräutersaatmischung (für den Standort geeignetes Regiosaatgut).
- Dauerhafter Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel. Sollte die Gabe von Dünger als Erhaltungsdüngung notwendig werden, so sind die Gaben mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Mahd sollte einmal pro Jahr im Zeitraum zwischen Juni und Oktober stattfinden, wobei die erste Mahd eines jeden Jahres nicht vor dem 15. Juni erfolgt.

- Maßnahmen zur Bodenbearbeitung sind nicht zulässig.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Die Nutzungs-/Pflegeaufgabe sowie eine Beweidung ist nicht zulässig.
- Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den dargestellten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.

k) Flächen

Gesamtfläche des Bebauungsplans	rd. 43.800 m²
Allgemeines Wohngebiet	29.000 m²
überbaubare Fläche gem. GRZ	8.700 m²
öffentliche Verkehrsflächen	4.800 m²
öffentliche Grünflächen / Grünstreifen	10.000 m².

Hinweise

Auf dem Plan wird auf die Lage des Plangebiets im Wassergewinnungsgebiet, auf das Verhalten bei Kampfmittelfunden, sowie auf die Immissionsbelastung durch die Lage zwischen den Truppenübungsplätzen hingewiesen. Außerdem erfolgte ein Hinweis auf den Artenschutz, indem die Baufeldräumung ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen hat.

8. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 84 Abs. 6 NBauO)

Zur Wahrung des homogenen Erscheinungsbildes und zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sind Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

- Dachneigung
  Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 48° betragen. Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Nebenanlagen sowie Grasdächer sind hiervon ausgenommen.

- Dacheindeckung
  Als Dacheindeckung ist nur Material in den Farbtönen Rot bis Braun, Anthrazit und Schwarz sowie Reet oder Gras zulässig. Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten Terrassenüberdachungen sowie untergeordnete Gebäudeteile sind hiervon ausgenommen. Hochglänzende Pfannen sind unzulässig, ausgenommen sind Matt-Glasuren und matt-glänzende Engoben.

Diese Vorgabe soll die optische Integration der neuen Bebauung in das angrenzende Siedlungsgebiet gewährleisten. Dazu gehören insbesondere die geneigten Dächer der Wohngebäude, die dort vorherrschen. Außerdem ist eine glänzende und andersfarbige Dachbedeckung (z.B. Grün oder Blau) nicht ortstypisch, glänzende Bedeckung ist insbesondere wegen der Blendwirkung ausgeschlossen.

- Einfriedigungen
  Die an öffentliche Straßen angrenzende Einfriedigung der Grundstücke darf maximal 0,80 m hoch sein und nur aus Holz, Stein, Hecke oder Stabmattenzäunen bestehen, Holzzäune sind mit senkrechter oder waagerechter Lattung, gemauerte Einfriedigungen nur aus Ziegel oder Naturstein zulässig.

  Die Farbe der Stabmattenzäune darf nur anthrazit- oder dunkelgrün sei, Flechtfolien sind unzulässig. Die Stabmattenzäune müssen mit Sträuchern dicht hinterpflanzt werden.

Durch diese Vorgabe soll das regionale, dorftypische Straßenbild mit einsehbarem Vorgarten geschaffen werden und einen räumlich angemessenen und atmosphärisch angenehmen öffentlichen Raum bilden. Es sollen zum öffentlichen Raum nur regionaltypische Materialien Verwendung finden – mit Ausnahme der zunehmend häufiger genutzten pflegeleichten Stabmattenzäune aus Metall. Allerdings müssen die in ihrer Farbigkeit zurückhaltend sein und dürfen nicht mit bedruckten Folien sichtundurchlässig gestaltet werden. Eine Hinter-pflanzung mit Sträuchern soll optisch der Wirkung einer Hecke gleichkommen.

9. Umweltbericht

Bestandsaufnahme

Der ca. 4,4 ha große Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Breloh und grenzt im Norden an den Friedhofsweg bzw. im Südwesten an die Berlinchener Straße und im Süden an die Schulstraße. Sowohl das Plangebiet selbst als auch die nördlich des Friedhofsweges vorhandenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“. Der Bereich wurde hinsichtlich folgender Schutzgüter untersucht: Menschen, Fläche, Pflanzen und Tiere, sonstige Sach- und Kulturgüter und dessen Wechselwirkungen untereinander.

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte Mithilfe des anerkannten Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2020) und wurde im August 2020 durchgeführt. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis, sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2020) zurückgegriffen.

Der vom Planungsbüro instara aus Bremen erarbeite Umweltbericht ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich die Schutzgüter Fläche und Boden betroffen.

Das Schutzgut Fläche ist durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten Bereichen für eine bauliche Nutzung betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigung ein Kompensationsflächenbedarf von 8.925 m², der innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird. Innerhalb des Plangebietes wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Extensivierung mit einer Ansaat aus gebietsheimischen Gräsern und Kräutern entwickelt.

Mit Durchführung der festgeschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zur Kompensation können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten. Die entstehende Überkompensation von 75 m² kann für zukünftige Bauleitplanverfahren der Stadt Munster angerechnet werden.

Besonderer Artenschutz

Im Plangebiet sowie dessen Umgebung kann allerdings ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vogel- und Fledermausarten) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wurde das Vorkommen dieser Arten mittels einer Potentialabschätzung genauer untersucht, um insbesondere das Vorkommen bestandsgefährdeter europäischer Vogelarten und Fledermausarten genauer zu untersuchen. Ziel des besonderen Artenschutzes ist die Verhinderung von Tötungen, Verletzungen und Störungen der geschützten Arten sowie die Verhinderung einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung der Ruhestätten der Arten.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Vogelarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen und nicht störungsempfindlich sind. Das Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) im Plangebiet ist aufgrund der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung zwar potentiell möglich, aber vor Ort nicht nachgewiesen worden. Das Plangebiet ist durch hohe Baumstrukturen eingegrenzt. Diese Strukturen können als Sitzgelegenheiten für potenzielle Raptoren (Greifvögel) dienen, so dass eher unwahrscheinlich ist, dass sich dort Bodenbrüter ansiedeln. Dennoch wurde in diesem Bebauungsplanverfahren vorsorglich eine Bauzeitenregelung während der Brut- und Jungenaufzucht-Zeiten der Feldlerche (von Mitte März bis Mitte Juli) festgesetzt. Dies bedeutet, dass wenn wiedererwartend im genannten Zeitraum ein Vorkommen der Feldlerche im Plangebiet festgestellt wird, keine Baumaßnahmen ausgeführt werden dürfen. Somit würden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im südwestlichen Bereich des Plangebietes auf ein Waldameisennest hingewiesen. Wie bereits in ähnlichen Fällen in der Stadt Munster praktiziert, wird eine Umsiedlung des Ameisennestes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Eine Ausgleichsmaßnahme fällt dabei naturschutzrechtlich nicht an, da der Ameisenstaat lediglich versetzt wird und es nicht zu einem kompletten Eingriff in Natur und Landschaft kommt.

Bezüglich des potenziellen Vorkommens von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls eher mit Arten zu rechnen, die häufiger in Siedlungsbereichen auftreten und somit weniger störungsempfindlich sind. Dazu zählen Arten wie Breitflügel-Fledermaus (Eptesicus serotinus) und Zwerg-Fledermaus (Pipistrellus pipistrellus). Da sich das Plangebiet gegenwärtig als eine intensiv genutzte Ackerfläche darstellt, kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die genannten Fledermausarten das Plangebiet nicht stark frequentieren. Vielmehr werden sie die östlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen als Leitelement zur Orientierung sowie als Nahrungshabitat nutzen. Da die angrenzenden Gehölze durch die vorliegende Planung nicht betroffen sind und die Gehölze somit auch weiterhin erhalten bleiben werden, stehen die geeigneten Lebensräume für Fledermäuse nach wie vor zur Verfügung. Da das Plangebiet selbst insgesamt nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse aufweist, können Verbotstatbestände infolge von Störungen jagender Fledermäuse ausgeschlossen werden. Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für Fledermäuse.

10. Immissionsschutz

Durch die Lage des Siedlungsgebietes der Stadt Munster zwischen den Truppenübungsplätzen Munster-Nord und -Süd sowie innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und außerdem in der Nähe zu großen Liegenschaften der Bundeswehr können die durch militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen.

Insbesondere der hier vorherrschende Schießlärm und tieffrequente „Panzerlärm“ ist eine atypische Lärmart und wird von bisher geltenden Richtlinien nicht erfasst, ihre Anwend-barkeit ist zumindest eingeschränkt.

Unabhängig davon hat das Bundesministerium der Verteidigung zur Schließung der Regelungslücke zur TA Lärm und Sicherstellung der gem. BImSchG zulässigen Immissionswerte Dienstvorschriften erlassen (Zentrale Dienstvorschrift A1-2031/2-6000; Bereichsdienstvorschrift C-2031-2; Stand 2015). Danach sind Schutzmaßnahmen vorzusehen (Einstellen oder Verlegen der Lärmquelle u.a.), wenn im Rahmen des vorgeschriebenen Lärmmanagements festgestellt wird, dass Richt- oder Immissionswerte überschritten werden und der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich von Wohngebieten nicht gewährleistet ist.

Da diese militärischen Immissionen im Gebiet der Stadt Munster nicht gänzlich vermeidbar sind, wird auf der Planzeichnung darauf hingewiesen. Drüber hinaus wird vorsorglich schon einmal darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche gegenüber der Bundeswehr, der Stadt Munster, oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die sich auf die vom militärischen Übungsbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

11. Wasser, Boden, Altlasten, Ver- und Entsorgung

<u>Grundwasser</u>

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung und nach hydrogeologischem Gutachten von 2017 im Einzugsbereich des Trinkwassergewinnungsgebietes des Wasserwerks Munster III. Ein Wasserschutzgebiet und somit eine Wasserschutzverordnung gibt es nicht. Nach dem NIBIS-Kartenserver ist das Schutzpotential für diesen Bereich als gering gekennzeichnet.

Aus Vorsorgegründen muss der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen eingeschränkt bzw. sehr sorgfältig erfolgen. Ein Einbau von Ersatzbaustoffen im Wirkungsbereich Boden-Grundwasser, die auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten oder durch Umwandlung wassergefährdend wirken können, ist nicht zulässig.

In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind Auflagen zum Betrieb der Baustelle (z. B. nur Einsatz von biologisch schnell abbaubaren Schmierstoffen und Schalölen) und Vorgaben für den Einsatz von Ersatzbaustoffen im Wirkungsbereich Boden-Grundwasser festzusetzen (Einhaltung der Anforderungen gemäß LAGA M 20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, hier Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil I u. III vom 06.11.2003 und Teil II vom 04.02.2004) für den Einsatz in Wasserschutzgebieten).

Sollte bei den Erschließungsarbeiten eine bauzeitliche Grundwasserhaltung notwendig werden, so ist diese bei der unteren Wasserbehörde mind. einen Monat vor Maßnahmenbeginn zu beantragen. Boden, der keiner baustellenseitigen Verwertung zugeführt werden kann, ist

auf die Parameter der LAGA M20 zu untersuchen. Der Einbau von Ersatzbaustoffen hat unter den Vorgaben der LAGA M20 zu erfolgen.

Alle Baumaterialien und Böden, die im Wirkungspfad Boden-Grundwasser eingebaut werden sollen, sollten keine auswaschbaren wassergefährdende Stoffe enthalten oder durch Umwandlung wassergefährdend wirken. Sollten evtl. Recyclingprodukte eingesetzt werden, so ist die LAGA M 20 einzuhalten.“

Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen ist Folgendes zu beachten und als verbindliche Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen:
„Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen muss aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sehr sorgfältig erfolgen. Baumaschinen und Geräte sind gegen Öl- und Treibstoffverluste zu sichern. Bindemittel für Öl- und Treibstoffe sind in ausreichender Menge bereit zu halten. Der Tankvorgang von aktuell im Baustellenbetrieb eingesetzten Baufahrzeugen sollte unter Verwendung von tropfsicheren Umfülleinrichtungen mit einer Überfüllsicherung, die den Füllvorgang selbstständig unterbricht, erfolgen. Als Vorsorgemaßnahme ist beim Tankvorgang eine flüssigkeitsdichte Auffangwanne unterzustellen. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind unverzüglich bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist das Katastrophenschutzzentrum Soltau (Tel. 05191-92929) zu informieren.“

Sollten bei Tiefbauarbeiten Hinweise auf Boden- und/ oder Grundwasserbelastungen be-kannt werden, ist die Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unver-züglich einzuschalten.

Niederschlagswasser

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden. Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden, Kf- Wert </= 10-3 m/s) anzudecken. Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit n </= 0,2) des Deutschen Wetterdienstes heranzuziehen.
Eventuell geplante Notüberläufe in ein Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluss aus den Versickerungsmulden erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt.
Anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen soll vollständig zur Versickerung gebracht werden. Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung erfolgen. Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung ist die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10-4 und 10-6 m/s) und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle Versickerungsanlage und höchstem Grundwasserstand.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche einschließlich der Grundstückszufahrten gelangt.

Boden

Die bei den Erschließungsarbeiten anfallenden Böden sollten ordnungsgemäß und schadlos verwertet werden. Boden, der nicht im Erschließungsbereich verwertet werden kann, ist auf die Parameter der LAGA M20 TR Boden für den unspezifischen Verdacht zu untersuchen. Der Einsatz von Ersatzbaustoffen hat unter den Vorgaben der LAGA M20 in Verbindung mit den

spezifischen technischen Regeln zu erfolgen. Der Einsatz von Ersatzbaustoffen ist mit der unteren Abfallbehörde des Landkreises abzustimmen.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leit-faden zu diesem Thema.

Aufgrund der Erfahrungen bei benachbarten Bebauungen ist nicht mit Gefahren eines Erdfalls zu rechnen, auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und natio-nalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geo-technischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden.

Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten oder Altstandorten ist nichts bekannt. Sollten bei Tiefbauarbeiten Hinweise auf Boden- oder Grundwasserbelastungen bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser und Telekommunikation sowie die Entsorgung von Abwasser sind durch die vorhandenen Anlagen bzw. werden durch die Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Der Versorgungsträger EWE Netz GmbH hat in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen befinden.

12. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt dennoch unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Stadt Munster oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

13. Brandschutz

Das Plangebiet grenzt an die Waldflächen des Truppenübungsplatzes Munster Nord und des Friedhofes. In diesem Bebauungsplan werden zum einen angemessene Abstände zum Schutz des Waldes bzw. der Wohnbebauung festgesetzt und zum anderen steht genügend Löschwasser aus der öffentlichen Wasserversorgung für den Grundschutz (mind. 48 m³/h) zur Verfügung.

14. Durchführung der Planung

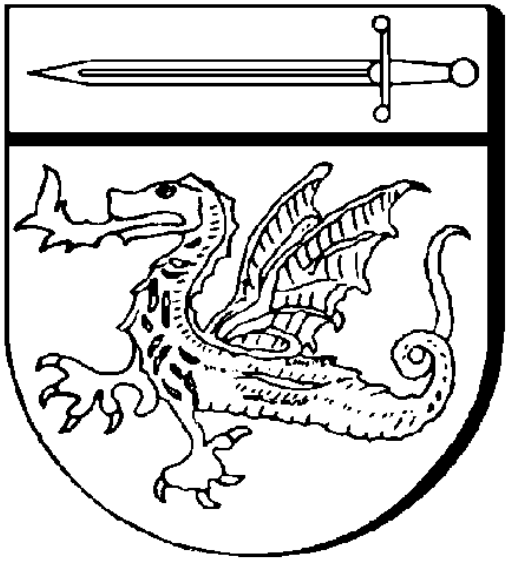
Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan geändert.

Aufstellungsbeschluss	19.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (Böhme Zeitung)	28.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (im Rathaus, sowie parallel auf der Internetseite der Stadt)	07.12.2020 – 15.01.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom…	24.11.2020 – 15.01.2021
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	08.04.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (Böhme Zeitung)	08.11.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (im Rathaus, sowie parallel auf der Internetseite der Stadt)	16.11.2021- 16.12.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom…	06.05.2021 - 09.06.2021
Satzungsbeschluss durch den Rat	31.03.2022

Munster, im August 2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Gez. Benjamin von Ahlen
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung



Bebauungsplan Nr. 94
der Stadt Munster
„Berlinchener Straße“

Umweltbericht

-Urschrift-

(Proj.-Nr. 29633-006)

instara

Inhaltsverzeichnis

1. UMWELTBERICHT 4
1.1 Einleitung 4
1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans 4
1.1.2 Ziele des Umweltschutzes 4
1.1.2.1 Landschaftsrahmenplan 4
1.1.2.2 Landschaftsplan 5
1.1.3 Schutzgebiete und -objekte 5
1.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes 5
1.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 6
1.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft 6
a) Menschen 7
b) Fläche 7
c) Pflanzen und Tiere 8
d) Boden 8
e) Wasser 9
f) Klima / Luft 9
g) Landschaftsbild 10
h) Biologische Vielfalt 11
i) Sonstige Sach- und Kulturgüter 11
j) Schutzgebiete- und -objekte 11
k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 11
1.2.2 Zusammenfassende Darstellung 12
1.2.3 Besonderer Artenschutz 12
1.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 14
1.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung 14
1.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen 14
1.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen 15
a) Menschen 15
b) Fläche 15
c) Pflanzen und Tiere 16
d) Boden 16
e) Wasser 16
f) Klima / Luft 17
g) Landschaftsbild 17
h) Biologische Vielfalt 17
i) Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 17
1.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung 18
1.2.6 Eingriffsbilanz 18
1.2.6.1 Rechtliche Grundlagen 18

1.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 20
1.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs 20
1.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen 21
1.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 22
1.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB 22
1.3 Zusätzliche Angaben 23
1.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren 23
1.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 24
1.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 24
1.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen 25

1. UMWELTBERICHT

1.1 Einleitung

1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB (BauGB, 2017) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Stadt Munster. Der ca. 4,4 ha große Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Breloh und grenzt im Norden an den Friedhofsweg bzw. im Südwesten an die Berlinchener Straße und im Süden an die Schulstraße. Sowohl das Plangebiet selbst als auch die nördlich des Friedhofsweges vorhandenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten vom Plangebiet grenzt ein Waldbereich an, der zum Truppenübungsplatz zählt. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich der Heidefriedhof, südlich sind zudem direkt angrenzend die Grundschule und Kita von Breloh und im weiteren südlichen Verlauf Wohnbebauung vorhanden.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Munster gerecht zu werden, ist es aufgrund der gegenwärtigen bauleitplanerischen Situation erforderlich, eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Mit beiden Planverfahren soll durch die Darstellung bzw. Festsetzung einer *Wohnbaufläche* (W) bzw. eines *Allgemeines Wohngebietes* (WA) und einer *Straßenverkehrsfläche* die Schaffung von Wohnnutzung vorbereitet werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht, vor.

Zentrale Planungsaussagen des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines ca. 29.000 m² großen *Allgemeines Wohngebietes* (WA) sowie einer ca. 4.800 m² großen *Straßenverkehrsfläche*. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan unter anderem die Festsetzung einer *öffentlichen Grünfläche* mit dem Zusatz „Grünstreifen“ sowie zur Gestaltung des Plangebietes eine örtliche Bauvorschrift.

Die differenzierten Regelungen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zu entnehmen.

1.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen[1] dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

1.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Heidekreis (Landkreis Heidekreis, 2013) stammt aus dem Jahr 2013. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

[1] Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

Tab. 1: Aussagen des LRP Heidekreis zum Plangebiet

Arten und Biotope	Das gesamte Plangebiet ist als Biotoptyp mit *geringer Bedeutung* eingestuft. Auch die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche weisen eine *geringe Bedeutung* als Biotoptyp auf. Lediglich östlich an das Plangebiet schließt sich ein Biotoptypbereich mit *mittlerer Bedeutung* an. Des Weiteren grenzt südlich an das Plangebiet der Siedlungsbereich des Ortsteiles Breloh, der keine Einstufung als Biotoptyp erfährt.
Landschaftsbild	Der Bereich des Plangebietes als auch die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild mit einer *mittleren Bedeutung* bewertet. Dieser Bereich ist vorwiegend durch Wälder geprägt und wird daher dem Landschaftsbildtyp *Waldlandschaft der welligen Geest (WwG)* mit der Gebietsnummer 641/064 zugewiesen. Anhand dieser Gebietsnummer wird der Bereich näher beschrieben. So zeigt sich dieser Landschaftsbereich mit einem leicht welligen Relief und überwiegend sandigen Bodenverhältnissen. Die Nutzung unterliegt im nördlichen Bereich der Gebietsnummer 641/064 vorwiegend dem landwirtschaftlichen Ackerbau und wird im Süden hingegen durch strukturarme Nadelforste geprägt. Die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen zeigen hingegen nur eine *geringe Bedeutung* für das Landschaftsbild auf. Da es sich hier um die Siedlungsflächen des Ortsteiles Breloh handelt, wird diesem Bereich der Landschaftsbildtyp *Siedlungsgebiet mit Großbäumen (S-HS)* zugewiesen.
Besondere Werte von Böden	Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften vorhanden.
Wasser- und Stoffretention	Das Plangebiet ist als *Bereich hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation* sowie als *Bereich mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung* dargestellt. Die angrenzenden Bereiche des Plangebietes erhalten keine Bewertung in Hinsicht auf Wasser- und Stoffretention.
Zielkonzept	Für den überwiegenden Anteil des Plangebietes wird die Zielkonzept-Kategorie *„Umweltverträgliche Nutzung auf allen übrigen Flächen“* angestrebt. Innerhalb der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen *„bauleitplanerisch gesicherten Bereich“* handelt, der sich in nach Westen und Süden außerhalb vom Plangebiet weiter fortsetzt. Die östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden der Zielkonzept-Kategorie *„Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung“* zugewiesen und innerhalb dieser Kategorie durch das Ziel-Kürzel *„Wv“* auf die *Vernetzung naturnaher Wälder* verwiesen.
Schutzgebiete	Keine Darstellungen vorhanden.

1.1.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Stadt Munster liegt derzeit nicht vor.

1.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete usw.) sowie Objekte (gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich im Plangebiet nicht. Das nächst gelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiet befindet sich etwa 700 m nördlich zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das EU-Vogelschutzgebiet *„Truppenübungsplätze Munster Nord und Süd“* (EU-Kennzahl: DE 3026-401).

1.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

1.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

1.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenkartierung, die im August 2020 durchgeführt wurde. Dabei ist nahezu das gesamte Plangebiet als Ackerbiotoptyp kartiert worden. Lediglich an der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich mit dem Friedhofsweg eine Biotoptyp der Gruppe Verkehrsfläche. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2020) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und –objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (Breuer, 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).[2]

---

2 Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von **besonderer Bedeutung** (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von **besonderer bis allgemeiner Bedeutung**
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von **allgemeiner Bedeutung**
Wertstufe II:	Schutzgüter von **allgemeiner bis geringer Bedeutung**
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von **geringer Bedeutung** (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

a) Menschen

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Es dient somit als Arbeitsstandort im Agrarbereich sowie der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse für die menschliche Nutzung. Eine „gute fachlichen Praxis“ in der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vorausgesetzt, kann nicht erkannt werden, dass durch die Nutzung nachteilige Gesundheitsauswirkungen für den Menschen zu erwarten sind.

Die Erholungsnutzung ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet sehr gering. Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich, östlich sowie westlich angrenzend an den Geltungsbereich kommen durch Gehölz- sowie Waldstrukturen hingegen entsprechende Landschaftselemente vor.

⇒ Durch die Bedeutung als Arbeitsstandort und die Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse kann dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vollständig landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Bestandteil der freien Landschaft anzusehen ist. Aufgrund dieser Nutzung besteht keine Vorbelastungen, im Sinne von Bebauung oder Versiegelungen für das Schutzgut Fläche. Dadurch, dass der nördlich im Plangebiet verlaufende Friedhofsweg bislang keine Versiegelung aufweist, kann auch hier nicht von einer Vorbelastung für das Schutzgut Fläche ausgegangen werden. Die Flächeninanspruchnahme beträgt somit insgesamt ca. 4,4 ha.

⇒ Das Plangebiet besitzt damit eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Fläche.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt. Die Erfassung erfolgte im August 2020.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2012) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere". Daneben finden die Kriterien „Gefährdung", „Seltenheit" sowie „Naturnähe" Eingang in die Bewertung.

Acker (A)

Das Plangebiet stellt sich in der Örtlichkeit größtenteils als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Aufgrund der intensiven Nutzung ist neben der jeweiligen Feldfrucht nur ein sehr geringer bis gar kein krautiger Unterbewuchs vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Acker* daher insgesamt eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Weg (OVW)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft von westliche in östliche Richtung der Friedhofsweg. Er wird überwiegend als landwirtschaftlicher Weg genutzt und ist nicht versiegelt. Im nördlichen Straßenseitenraum stocken zudem teilweise einige Bäume.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Weg* daher insgesamt eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2020) entnehmen:

Tab. 3: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

Bodentyp	Mittlere Podsol-Braunerde
Bodenregion	**Geest**
Bodengroßlandschaft	**Geestplatten und Endmoränen**
Bodenlandschaft	**Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen**

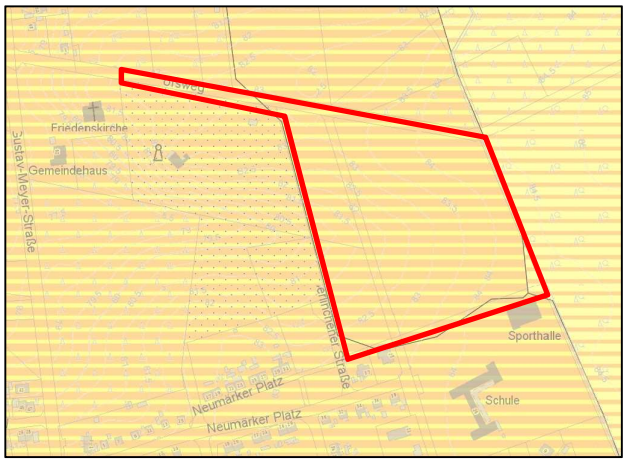


Abb. 1: Bodentyp des Plangebiets

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region *„Lüneburger Heide und Wendland"* und hier wiederum zum Naturraum *„Südheide"* (641) sowie der naturräumlichen Untereinheit *„Oerreler Sande"* (64.18).

Der Naturraum der „Südheide" besteht vorwiegend aus flachwelligen und welligen bis leicht hügeligen Grundmoränenplatten und Sanderflächen sowie aus überschobenen Endmoränenzügen älterer Vereisungen. Die naturräumliche Untereinheit *„Oerreler Sande"* ist

ebenso durch Sanderflächen gekennzeichnet, auf denen sich sandige Bodentypen entwickelt haben.

Das Plangebiet wird, wie für die *„Oerreler Sande“* typisch, durch sandige Bodenverhältnisse geprägt. Aus dem sandigen Ausgangsmaterial hat sich hier im Laufe der Zeit der Bodentyp *„Mittlere Podsol-Braunerde“* entwickelt. Grundsätzlich sind Braunerden leicht zu bearbeiten und haben meist einen pH-Wert im mäßig bis stark sauren Bereich. Demzufolge eignen sie sich für die landwirtschaftliche Nutzung (Acker- und Weidebewirtschaftung) sowie für die Forstwirtschaft. Der Einfluss des Podsols und damit sandige Bodeneigenschaften bewirken hingegen eine höhere Nitratauswaschungsgefahr sowie eine hohe Winderosionsgefahr.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden im Weiteren die Parameter "Besondere Werte" (z. B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe) verwendet. Eine besondere Bedeutung des Bodens des betrachteten Landschaftsausschnittes kann aufgrund der intensiven und landwirtschaftlichen Nutzung nicht erkannt werden.

⇒ Dem Boden wird eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

e) Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Da sich im Geltungsbereich der Bauleitplanung keine Oberflächengewässer befinden, beschränkt sich die folgende Beschreibung auf das Grundwasser.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Die anstehenden Böden des Plangebietes besitzen überwiegend ein sandiges Substrat. Im Vergleich zu Böden mit bindigem Substrat haben die Böden damit eine erhöhte Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen. Demgegenüber stehen verminderte Fähigkeiten in Bezug auf die Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen.

Das Gebiet ist nach den Angaben der niedersächsischen Umweltkarten Bestandteil eines Trinkwassergewinnungsgebietes „Munster“ und weist somit auch eine Bedeutung von Grundwasser für die menschliche Nutzung auf.

⇒ In der Zusammenschau wird dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

f) Klima / Luft

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region des Geest- und Bördebereichs, die durch einen relativ hohen Austausch und mäßiger Beeinflussung lokaler Klimafunktionen durch das Relief gekennzeichnet ist. Dadurch, dass in der Umgebung des Plangebietes sowie in der Stadt Munster generell keine größeren Ballungszentren vorhanden sind, kann klimatisch von einer günstigen Situation ausgegangen werden.

Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt im Jahresverlauf zwischen 8 – 9 °C, die jährliche Niederschlagssumme normalerweise über 700 mm (Arbeitsgruppe Land und Wasser, 2015).

Das Mesoklima im Untersuchungsraum wird in erster Linie durch die Art der Bodennutzung bestimmt. Im vorliegenden Fall herrschen durch die unversiegelten Flächen keine gestörten Verhältnisse vor, die das lokale Klima negativ beeinträchtigen.

Im Plangebiet bestehen durch den Friedhofsweg gewisse Vorbelastungen auf das Schutzgut Klima / Luft. Aufgrund der geringen Fahrverkehre sowie den gegebenen Windgeschwindigkeiten ist dennoch von einer geringen Belastung auszugehen.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgutes Klima/Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung daher eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen.

g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wurde vor allem in den südlich angrenzenden Bereichen in den letzten Jahren von Siedlungserweiterungen des Ortsteiles Breloh deutlich überprägt, so dass das Landschaftsbild der näheren Umgebung in erster Linie durch die dörflichen Siedlungsstrukturen mit zeitgemäßer Einzelhausbebauung geprägt werden. Der dort vorhandene Schulbereich wirkt sich durch seine großvolumigen Gebäude im Bestand zudem weitreichend auf die Flächen des Plangebietes aus. Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als Acker intensiv genutzt und sind mit Kulturpflanzen bestanden. Ansonsten befinden sich vor allem in nördlicher Richtung ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen sowie in östliche Richtung größere Waldflächen. Durch die östlich und teilweise nordöstlich angrenzenden Waldflächen wird das Plangebiet bereits gegenüber der weiteren Landschaft wirksam abgeschirmt. Auch der westlich gelegene Friedhof mit seinem Baum- und Strauchbestand bewirkt eine Eingrünung. Hiermit kommt dem Plangebiet bezogen auf das Kriterium Natürlichkeit eine allgemeine Bedeutung zu.

Eine landschaftstypische Struktur des Plangebietes und seiner Umgebung ist insofern gegeben, als dass es sich beim Plangebiet um eine ackerbaulich bewirtschaftete Fläche handelt und in der Umgebung größere Gehölz- und Waldbestände vorkommen. Die Ackerfläche wird jedoch intensiv genutzt und im Plangebiet kommen insgesamt nur wenige

Biotoptypen vor. Eine besondere Artenvielfalt kann daher nicht angenommen werden. Aus den genannten Gründen wird dem Kriterium Vielfalt eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Die Preußische Landesaufnahme von 1898 zeigt im südlichen Bereich des Plangebietes bereits als Ackerfläche, die an der östlichen Grenze eingezäunt wurde. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird hingegen durch feuchtere Wiesenflächen eingenommen. In der historischen Karte sind die heutigen Straßen und Wege bereits erkennbar. Der Friedhofsweg existierte bereits Ende des 19. Jahrhunderts. Der Heidefriedhof mit dazugehöriger Kirche war zu dem Zeitpunkt allerdings noch nicht vorhanden. Mit der Zeit änderte sich gleichfalls die Nutzung der Ackerflächen, auf denen heute Intensivlandwirtschaft betrieben wird. Dem Kriterium historische Kontinuität kommt aus den genannten Gründen eine allgemeine Bedeutung zu.

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild des Plangebietes und der näheren Umgebung durch den südlich gelegenen „modernen" Siedlungsrand vom Ortsteil Breloh. Hierdurch werden die bestehenden Bedeutungen gemindert.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet sowie die Umgebung eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe 1-2) beizumessen.

h) Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das beplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Es handelt sich dabei überwiegend um einen Acker-Biotoptyp, der durch menschliche Nutzung geprägt ist und in der Umgebung häufiger vorkommt. Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche ist zudem nicht davon auszugehen, dass der Biotop mit einer Vielzahl von Arten besiedelt ist.

Da es sich bei dem im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtyp nicht um ein Sonderbiotop handelt, das das Vorkommen seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lässt und keine vernetzende Biotopfunktionen zu erkennen sind, wird ihm im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt daher keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächst gelegene Schutzgebiet befindet sich etwa 700 m nördlich vom Plangebiet entfernt. Hierbei handelt es sich um das EU-Vogelschutzgebiet *„Truppenübungsplätze Munster Nord und Süd"* (EU-Kennzahl DE3026-401).

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Schutzgebiete- und –objekte in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

1.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Gesamtgebiet	2
Pflanzen und Tiere	*Acker* (A)	I
	Weg (OVW)	I
Boden	Gesamtgebiet	2
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1-2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung
Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.
Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Regenerations-fähigkeit: ++ Biotoptyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)
+ Biotoptypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

1.2.3 Besonderer Artenschutz

Für das Plangebiet ist das Vorkommen eines Waldameisennestes im südwestlichen Bereich des Plangebietes bzw. südwestlich angrenzend an das Plangebiet bekannt. Weitere bestandsgefährdeten[3] besonders geschützten Arten auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten sind nicht bekannt. Im Plangebiet sowie dessen Umgebung kann allerdings ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vogel- und Fledermausarten) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wurde das Vorkommen dieser Arten mittels einer Potentialabschätzung genauer untersucht, um insbesondere das Vorkommen bestandsgefährdeter europäischer Vogelarten und Fledermausarten genauer zu untersuchen. Ziel des besonderen Artenschutzes ist die Verhinderung von Tötungen, Verletzungen und Störungen der geschützten Arten sowie die Verhinderung einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung der Ruhestätten der Arten.

Als potentiell vorkommende **Brutvogelarten** sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Vogelarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen und nicht störungsempfindlich sind.

Während der durchgeführten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Landkreis Heidekreis in seiner Stellungnahme vom 07.06.2021 angeregt, das Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) im Plangebiet näher zu untersuchen. Dies wird im Folgenden mittels einer Potentialanalyse getan und hierzu das vom Landkreis Heidekreis erstellte Feldlerchenpapier („Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) im Heidekreis – Kompensationsanforderungen für den Verlust von Feldlerchenbruthabitaten/-revieren“, Stand: Januar 2021) zu Grunde gelegt. In diesem heißt es auf Seite 3 unter dem Abschnitt „Worst-Case-Annahme / Potentialanalyse“: *„Sollte es im Ausnahmefall nicht möglich sein eine Brutvogelkartierung vorzunehmen, kann - unter sachgerechter Einschätzung der standörtlichen Gegebenheiten - auch die Ermittlung einer **potentiellen Population** anhand einer sog. „Worst-case-Analyse“ erfolgen. Hierbei ist je nach bisheriger Nutzung der Flächen,*

[3] Entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands. Die Reduktion auf bestandsgefährdete besonders geschützte Arten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen von BREUER, die in dem Beitrag zur Tagung der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung am 30.08.2005 unter dem Titel „Besonders und streng geschützte Arten, Konsequenzen für die Zulassung von Eingriffen“ veröffentlicht wurden.

aber vor allem unter Berücksichtigung von Meideabständen der Feldlerche von im Heidekreis durchschnittlich 100 m zu Waldrändern, Siedlungsgebieten und Baumreihen (regelmäßig mind. 60 – 120 m (von Blotzheim 1985)) sowie Abständen von Brutrevieren untereinander eine potentielle Besatzdichte zu errechnen. Da es sich um eine Worst-Case-Analyse handelt, sollte hierbei Bezug auf die minimale Größe des Feldlerchenreviers genommen werden. Auf Basis dieser Analyse ist zu entscheiden, ob Reviere durch das Vorhaben einen Vollverlust oder ggf. auch nur einen Teilverlust erfahren. Aufgrund der Annahmen sind dann Maßnahmen zu entwickeln.“.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass das Plangebiet einerseits sowohl an der nördlichen und östlichen Grenze Wälder und an der westlichen Grenze dichte Gehölzbestände auf dem Friedhof vorweist und andererseits auch mit dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsrand von Breloh Strukturen aufweist, die dazu führen, dass die Meideabstände das Plangebiet vollständig überlagern. Damit ist ein potentielles Vorkommen der Feldlerche nicht zu erwarten. Somit ist mit der vorliegenden Planung kein Vollverlust als Bruthabitat bzw. Revier für die Feldlerche verbunden.

Darüber hinaus stellt sich ebenso für die nördlich des Friedhofsweges gelegene Ackerfläche die gleiche Situation dar. Auch hier sind durch die nördlich, östlich und südwestlich gelegenen Waldflächen sowie den nordwestlich bestehenden Siedlungsbereich störende Strukturen vorhanden, deren Meideabstände die Ackerfläche vollflächig überlagern. Damit eignet sich auch diese Ackerfläche nicht als Bruthabitat für die Feldlerche, so dass es als Folge der vorliegende Bebauungsplan auch nicht zu einem Teilverlust von Revieren führt.

Damit ist zu konstatieren, dass es durch die vorliegende Planung für die Feldlerche zu keinem Lebensraumverlust oder einer Lebensraumbeeinträchtigung kommt.

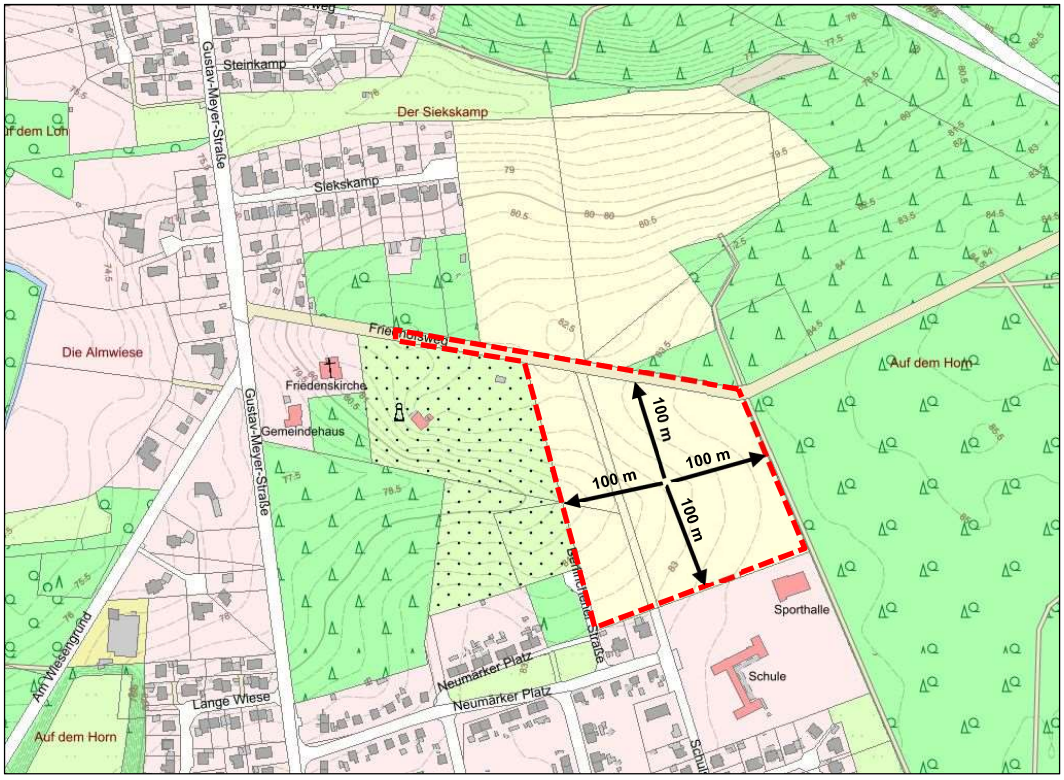


Abb. 2: Lage des Plangebietes (rot gestrichelt) unter Berücksichtigung von Meideabständen der Feldlerche. Kartenquelle: Niedersächsische Umweltkarten, 2021.

Ein Vorkommen von weiteren gefährdeten Arten, wie beispielweise Wiesenbrüter, ist aufgrund der vorherigen Ausführungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Insgesamt hat das Gebiet keine

besondere Bedeutung für die Avifauna. Bei Einhaltung der zeitlichen Baufelderschließung bzw. Überprüfung auf aktuelle Vorkommen von Feldlerchen ist ein Verbotstatbestand nicht gegeben.

Bezüglich des potenziellen Vorkommens von **Fledermäusen** innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls eher mit Arten zu rechnen, die häufiger in Siedlungsbereichen auftreten und somit weniger störungsempfindlich sind. Dazu zählen Arten wie Breitflügel-Fledermaus *(Eptesicus serotinus)* und Zwerg-Fledermaus *(Pipistrellus pipistrellus).* Da sich das Plangebiet gegenwärtig als eine intensiv genutzte Ackerfläche darstellt, kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die genannten Fledermausarten das Plangebiet nicht stark frequentieren. Vielmehr werden sie die östlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen als Leitelement zur Orientierung sowie als Nahrungshabitat nutzen. Da die angrenzenden Gehölze durch die vorliegende Planung nicht betroffen sind und der Bebauungsplan regelt, dass im *Allgemeinen Wohngebiet* Abstände zu den Gehölzflächen in Form von öffentlichen Grünflächen/ Grünstreifen einzuhalten sind, und die Gehölze somit auch weiterhin erhalten bleiben werden, stehen die geeigneten Lebensräume für Fledermäuse nach wie vor zur Verfügung. Da das Plangebiet selbst insgesamt nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse aufweist, können Verbotstatbestände infolge von Störungen jagender Fledermäuse ausgeschlossen werden. Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für Fledermäuse.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes bzw. südwestlich angrenzend an das Plangebiet ist ein Waldameisennest bekannt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis wird die Stadt daher eine fachgerechte Umsiedlung des Ameisennestes veranlassen, um so artenschutzrechtliche Konflikte für das Ameisenvolk zu vermeiden. Beispielsweise bietet sich für die Umsiedlung der östlich vom Plangebiet angrenzende Wald oder auch der westlich vom Plangebiet gelegene Friedhof an. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können damit ausgeschlossen werden.

Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotoptypen ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten.

1.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung wäre eine Umsetzung der geplanten Entwicklung von Wohnflächen nicht möglich. Das Plangebiet würde in diesem Fall voraussichtlich weiterhin den derzeitigen Biotoptypen zuzuordnen sein. Insgesamt würde dem Plangebiet bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung weiterhin eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zukommen.

1.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

1.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optische Reize durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, so dass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Grundwasser) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge des Siedlungsbaus einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für den Siedlungsbau und die Infrastruktur zu nennen. Zudem kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund des Siedlungsbaus in einer ländlichen Region ist auf den Straßen des Wohngebietes mit einem gewissen Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Weiterhin muss von weiteren Schallimmission durch die zusätzlichen Anwohner ausgegangen werden. Hinzu kommen die Schadstoffimmissionen, welche von Kraftfahrzeugen ausgestoßen werden. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Der Abfall wird in haushaltsüblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

1.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Mit Realisierung des hier planungsrechtlich vorbereiteten Bauvorhabens verliert das Gebiet seine Bedeutung für die Landwirtschaft und damit seine Bedeutung als Produktionsfläche von Nahrungs- und Futtermitteln für die menschliche Nutzung.

Gleichzeitig erhöht sich durch die Entstehung von Wohnbebauung die Bedeutung des Plangebietes als Wohnstandort. Durch die Erschließung des Plangebietes werden neue Wegeverbindungen innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen und der Bereich somit für den Menschen fortan erlebbarer gemacht. Durch die entstehenden Gartenbereiche wird die Erholungsfunktion erhöht, wenngleich die Gärten nicht öffentlich zugänglich sind.

Da die Grundschule und die Kita von Breloh direkt südlich an das Plangebiet angrenzen und damit „soziale Infrastruktur“ in unmittelbarer Nähe vorhanden ist, wirkt sich die geplante Wohnbebauung insbesondere für junge Familien positiv aus.

Bei den zeitweilig auftretenden Geruchsimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Immissionen, die üblicherweise im ländlichen Raum vorkommen. Hinzu kommen Immissionen von angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen, die auf die Wohnbebauung in Ortsrandlage einwirken. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der zukünftigen Wohnbevölkerung sind bei Einhaltung einer „guten fachlichen Praxis“ nicht zu erwarten.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Menschen auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen.

b) Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Durch die vorliegende Bauleitplanung und die damit vorgesehene Bebauung wird die derzeitige landwirtschaftliche Fläche ihrer Nutzung entzogen. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme beläuft sich somit auf ca. 4,0 ha. Der Flächenausweisung steht ein konkreter Bedarf gegenüber.

Eine Minimierung des Flächenverbrauchs wird im vorliegenden Planungsfall durch die Ausnutzung eines vorhandenen Weges zur Erschließung des Plangebietes erreicht. Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf der Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft, und dabei Minimierungen von Versiegelungen so weit wie möglich ergriffen (vgl. Kapitel „Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung““. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der konkreten Umsetzungsplanung und baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

⇒ Das Plangebiet besitzt damit eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche.

c) Pflanzen und Tiere

Aufgrund der überwiegenden bestehenden baulichen Nutzung des Plangebietes sind in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere lediglich die Biotoptypen

- *Acker* (A) und
- *Weg* (OVW)

durch eine Überplanung zu Gunsten einer baulichen Nutzung betroffen. Durch die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* ist eine Beseitigung der vorhandenen Biotoptypen zulässig, so dass ein vollständiger Verlust dieser Lebensräume möglich ist. Die beiden genannten Biotopen besitzen allerdings nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum, so dass hier nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowohl im Plangebiet, als auch in der näheren Umgebung unterliegt das Plangebiet einem erheblichen Störungsdruck. Daher ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Bebauung kein relevanter Anstieg des Störungspotentiales bezogen auf das Schutzgut Tiere erfolgen wird.

⇒ Den Biotoptypen *Acker* (A) und *Weg* (OVW) kommt zukünftig auch weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

d) Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 werden im Bereich des Plangebietes Abgrabungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Überbauungen der anstehenden Böden ermöglicht. Mit der Inanspruchnahme der Bodenstandorte gehen Bodenfunktionen, wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung vollständig oder teilweise verloren. Weiterhin kann die Nutzungsänderung den Nährstoffhaushalt des Bodens verändern, da die bisherigen Düngemittelgaben, welche im Rahmen einer „guten fachlichen Praxis“ durchgeführt wurden, entfallen. In den zukünftig versigelten Bereichen im Plangebiet ist aufgrund der Inanspruchnahme der Bodenstandorte als Wohn- und Siedlungsfläche von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

⇒ Im Ergebnis ist den zukünftig versiegelten Böden nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen. Für alle von Eingriffen frei bleibenden Bodenstandorte (z. B. die öffentliche Grünfläche/ Grünstreifen oder die unversiegelten Gartenbereiche) kann davon ausgegangen werden, dass deren allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) erhalten bleibt.

e) Wasser

Mit dem geplanten Bauvorhaben werden Versiegelungen zugelassen, die zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen. Hier ist von einer Verminderung der Grundwasserneubildungs- sowie Filterfähigkeit auszugehen.

In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser geringen Flächenausdehnung der für eine Überbauung zugelassenen Böden wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich angesehen. Da das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen im *Allgemeinen Wohngebiet* versickern soll, bleibt es dem lokalen Wasserkreislauf erhalten. Auch die Versickerung innerhalb der *Straßenverkehrsfläche* soll flächenhaft über die belebte

Oberbodenzone bzw. über Mulden abgeleitet werden, so dass auch hier das Niederschlagswasser vor Ort versickern wird.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen.

f) Klima / Luft

Das Schutzgut Klima / Luft wird durch die vorliegende Planung nur geringfügig beeinträchtigt. Die klimatische Ausgleichsfunktion der intensiv landwirtschaftlich genutzten Freifläche (mittlere Kaltluftproduktion) und der windoffene Luftaustausch werden durch Bebauung gemindert, es bleiben aber in der näheren Umgebung ausreichend Freiflächen vorhanden, um eine hinreichende Durchlüftung der Siedlungsgebiete sicherzustellen. Zudem wirkt sich die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen / Grünstreifen innerhalb des Plangebietes förderlich auf das Mikroklima aus, da diese keine Versiegelung widerfährt.

⇒ Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das betrachtete Gebiet auch künftig in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) sein wird.

g) Landschaftsbild

Aufgrund der in südlich angrenzender Umgebung schon vorhandenen Siedlungsflächen wird sich die zusätzliche Bebauung innerhalb des Plangebietes nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und einer örtlichen Bauvorschrift wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Ortsbild einfügt.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet auch nach Durchführung der mit der vorliegenden Bauleitplanung zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe 1-2) zu.

h) Biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung kommt es im Bereich des Ackers zu einer Veränderung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten.

Da dieser Biotoptyp in den vorliegenden Ausprägungen keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lassen und die zu erwartenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut Biologische Vielfalt wird auch in Zukunft eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugerechnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie bedeutsame Wechselwirkungen weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

1.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	**Gesamtgebiet**	**2**	**1**
Pflanzen und Tiere	*Acker* (A)	I	I
	Weg (OVW)	I	I
Boden	**zukünftig zusätzlich überbaubare Flächen**	**2**	**1**
	verbleibender Geltungsbereich	2	2
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	2	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1	1-2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
Regenerations- fähigkeit: ++ Biotoptyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) + Biotoptypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)
Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

1.2.6 Eingriffsbilanz

1.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von der Stadt bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Stadt ist weiterhin abwägend[4] darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Stadt ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern". § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen" (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Breuer, 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust" zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigbar im Sinne der Eingriffsreglung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung" (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung" (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der

---

4 In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).

- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von BREUER den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

1.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 14 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Beschränkung der Traufhöhen für Wohngebäude auf ein Maß von 3,0 m im nördlichen Bereich des Plangebietes, um einen optisch harmonischen Übergang zur nördlichen angrenzenden Feldflur zu erzielen. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.
- Inanspruchnahme einer Fläche, die nach Osten und Westen sowie teilweise auch nach Nordosten durch vorhandene Gehölzbestände bereits wirksam eingegrünt ist.
- Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort auf den Grundstücken versickert werden, womit es im lokalen Wasserkreislauf verbleiben kann.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere der Straßen im Bestand, auch für die geplante bauliche Erweiterung. Damit sollen eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für diese Maßnahmen vermieden werden.

1.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern zwei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter Fläche und Boden.

Schutzgut Fläche

Dieses Schutzgut ist durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten landwirtschaftlichen Flächen für eine bauliche Nutzung betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Planung wird es in der bisher unbebauten Ackerfläche und dem unbefestigten Friedhofsweg durch Baumaßnahmen und Versiegelungen zu einer Überprägung der anstehenden Böden kommen.

Da im vorliegenden *Allgemeinen Wohngebiet* eine *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,3 festgesetzt und hierbei eine Überschreitung von 50 % zulässig ist. Daraus folgt für das *Allgemeinen Wohngebiet* eine zulässige Versiegelung von insgesamt 45 %, so dass in dem hier insgesamt 29.000 m² großen Bereich sich eine versiegelte Fläche von 13.050 m² (29.000 m² x 45 %) ergibt. Für die festgesetzte 4.800 m² große *Straßenverkehrsfläche* wird von einer

vollständigen Versiegelung von 100 % ausgegangen. Auf den zusammen 17.850 m² (13.050 m² + 4.800 m²) entstehen somit ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

Nach BREUER (1994) soll bei Eingriffen des Schutzguts Boden bei Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ (für den Naturschutz), das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 betragen.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein Kompensationsflächenbedarf von 8.925 m².

Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Fläche sowie Boden beträgt insgesamt **8.925 m²**.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ermittlung des Kompensationsbedarfes noch einmal zusammen.

Tab. 6: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung der von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffenen Schutzgüter Fläche und Boden

Planung	Eingriffsermittlung		Ausgleichsermittlung	
	Flächengröße	zulässige Versiegelung	Faktor	Ausgleichsbedarf in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	29.000 m²	13.050 m² (45 %)	0,5	6.525 m²
Straßenverkehrsfläche	4.800 m²	4.800 m² (100 %)	0,5	2.400 m²
Summe				**8.925 m²**

1.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung ist eine Maßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen.

Interne Maßnahme

Innerhalb der 10.000 m² festgesetzten *öffentlichen Grünfläche* an der westlichen und östlichen Seite im Plangebiet soll eine artenreiche Ansaat aus heimischen und standortgerechten Gräsern und Kräutern entwickelt werden, um so eine Extensivierung in diesem Bereich zu erlangen. Mit der Extensivierung wird der Zielbiotoptyp *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM) mit einer allgemeinen Bedeutung (Wertstufe III) angestrebt. Da in diesem Bereich auch die Anlage von Wegen möglich ist, werden von der Gesamtfläche anteilig 10 % abgezogen, so dass 9.000 m² als interne Kompensationsfläche verbleiben. Dieser Wert von 10 % beruht dabei auf einer „konservativen“ Betrachtung, so dass vorsorglich ausreichend Wegefläche vorhanden ist, die nicht unbedingt vollständig als Weg ausgebaut wird. Die Anlage von Wegen auf 10 % der *öffentlichen Grünfläche* entspricht zudem einem insgesamt sehr geringen Anteil. Die Einbeziehung von Wegen ist dabei als vorsorgliche Maßnahme zu sehen.

Zur Kompensation sind spätestens ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. 94 "Berlinchener Straße" die folgenden Extensivierungsmaßnahmen durchzuführen.

- Zunächst Ansaat mit einer gebietsheimischen artenreichen Kräutersaatmischung (für den Standort geeignetes Regiosaatgut).
- Dauerhafter Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel. Sollte die Gabe von Dünger als Erhaltungsdüngung notwendig werden, so sind die Gaben mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Mahd sollte einmal pro Jahr im Zeitraum zwischen Juni und Oktober stattfinden, wobei die erste Mahd eines jeden Jahres nicht vor dem 15. Juni erfolgt.

- Maßnahmen zur Bodenbearbeitung sind nicht zulässig.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Die Nutzungs-/Pflegeaufgabe sowie eine Beweidung ist nicht zulässig.
- Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den dargestellten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.

Mit der genannten Maßnahme kann der Verlust von 8.925 m² für die Schutzgüter Fläche und Boden vollständig ausgeglichen werden. Durch die vorgesehene Extensivierung wird sich langfristig eine natürlichere Bodengenese einstellen, die nicht wie bei einer intensiven Bewirtschaftung durch Spritz- und Düngemittel sowie mechanische Bodenbearbeitung (z. B. Walzen und Schleppen) negativ beeinflusst wird.

Insgesamt wird die Fläche durch die Maßnahme zukünftig auch zahlreichen Pflanzen und Tieren als Lebensraum dienen.

Mit der Maßnahme kann für die Schutzgüter Fläche sowie Boden der Verlust der zu versiegelnden Fläche ausgeglichen werden. Im Ergebnis verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 75 m². Aufgrund dieser geringen Flächengröße sieht die Stadt hierbei von einer weiteren Verwendung für andere Bauleitplanverfahren ab.

1.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte mittelfristig der Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Munster nicht mehr entsprochen werden. Infolgedessen würden sich Einheimische Bauwillige sowie potentielle Neubürger andere Wohnstandorte, auch außerhalb des Stadtgebietes, suchen. Aus diesem Grund ist ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Stadt Munster nicht zielführend.

Weitere alternativ in Frage kommende Standorte für eine Wohnnutzung wurden geprüft, vgl. Kapitel 5 „Planungsalternativen“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94. Die alternativ möglichen Flächen zeigen allerdings Immissionsbelastungen mit damit verbundenen Schutzmaßnahmen auf oder sind städtebaulich nicht gut integriert. Für den ausgewählten Standort spricht unter anderem seine Lage in direktem Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet und die gute Erschließungssituation. Weiterhin wird eine Fläche mit relativ geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Andere Standorte stellen für die Stadt Munster aus diesen Gründen daher keine Alternative dar.

1.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB

Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet mit Wohnhäusern bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Häuser somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird. Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Örtze verläuft mittig durch die Stadt Munster und erstreckt sich weiter nordwestlich davon sowie in einer Entfernung von etwa 650 m zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt allerdings bei einer Höhe von etwa 83 m ü. NHN, die östliche Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes etwa bei 73 m ü. NHN (Umweltkarten Niedersachsen, NIBIS). Daher kann ein erhöhtes Hochwasserrisiko für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Umweltkarten Niedersachsen zeigen zudem, dass auch bei einem 100jährigen Regenereignis kein

Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, so dass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund zweier im Plangebiet festgesetzten 25 m breiten Grünstreifen an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze zum nächsten Waldgebiet ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Wohngebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2017). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

1.3 Zusätzliche Angaben

1.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2020) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde im August 2020 durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2020) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

1.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Plan-Umsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Stadt. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/Hochbaumaßnahme durch die Stadt eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

1.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen in der Stadt Munster weitere Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden und so der anhaltenden Nachfrage an Wohnbaufläche nachgekommen werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich die Schutzgüter Fläche und Boden betroffen.

Das Schutzgut Fläche ist durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten Bereichen für eine bauliche Nutzung betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigung ein Kompensationsflächenbedarf von 8.925 m², der innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird. Innerhalb des Plangebietes wird im Bereich der *öffentlichen Grünfläche* eine Extensivierung mit einer Ansaat aus gebietsheimischen Gräsern und Kräutern entwickelt.

Mit Durchführung der festgeschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zur Kompensation können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten. Die entstehende Überkompensation von 75 m² kann für zukünftige Bauleitplanverfahren der Stadt Munster angerechnet werden.

1.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

BauGB. (4. Mai 2017). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) geändert worden ist.

Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsicher Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2020). *NIBIS® Kartenserver.* Abgerufen am 11. 09.2020 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3

Landkreis Heidekreis. (2013). Landschaftsrahmenplan. Bad Fallingbostel.

Norddeutsches Klimabüro. (2017). *Norddeutscher Klimaatlas.* (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 01.08 2017 von http://www.norddeutscher-klimaatlas.de

von Drachenfels, O. (Juli 2020). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.) *Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4*, S. 326.

Ausgearbeitet Bremen, den 11.09.2020 / 03.02.2021 / 17.06.2021

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

(Instara GmbH)