Stadt Munster
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 94
„Berlinchener Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften
1. Änderung
mit 3 Teiländerungsflächen

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Vereinfachtes Verfahren, § 13 BauGB - Satzungsbeschluss

Stand: 20.06.2024

Bearbeitung:
H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS Seite

Teil A: **3**

1 Rechtsgrundlagen **3**

2 Einleitung **3**

2.1 Verfahren nach § 13 BauGB 4

3 Konzeptplanung **6**

3.1 Bebauungskonzeption 6

3.2 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung 7

4 Übergeordnete Planungsvorgaben **8**

4.1 Raumordnung und Flächennutzungsplanung 8

4.2 Nachbarkommunale Abstimmung 9

4.3 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen 9

5 Umfang und Erfordernis der Änderungs-Festsetzungen **9**

5.1 Anpassung der baulichen Dichte 9

5.1.1 Änderung der Grundflächenzahl 9

5.1.2 Änderung der Geschossigkeit 10

5.1.3 Änderung der Bauweise 10

5.2 Regelungen zur Wärmeversorgung 10

6 Auswirkungen der Änderungsplanung **12**

6.1 Verkehrserschließung 12

6.2 Immissionsschutz / Lärmgutachten 12

6.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur / Folgekosten 13

6.4 Natur und Umwelt 14

6.4.1 Grünordnung allgemein 14

6.4.2 Kompensation 14

6.4.3 Artenschutz 15

6.4.4 Klimaschutz 15

Teil B: **17**

7 Abwägung und Beschlussfassung **17**

Abbildungsverzeichnis Seite

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf, Stand 04/2021, ohne Maßstab 5
Abbildung 2: Teilungsvorschlag, Stand 02/2024, ohne Maßstab.....7
Abbildung 3: Übersicht Lage des Plangebietes im OT Breloh (Plangebiet markiert).....8

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

2 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Berlinchener Straße“ der Stadt Munster, gelegen im Ortsteil Breloh, wurde mit Bekanntmachung vom 18.08.2022 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan setzt auf einer Fläche von ca. 4,4 ha Allgemeine Wohngebiete, WA, fest. Für sämtliche Teilbaugebiete WA wurden Art und Maß der baulichen Nutzung einheitlich festgesetzt.

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wurde wie folgt geregelt:

- Grundflächenzahl, GRZ: 0,3
- Geschossigkeit: 1 Vollgeschoss,
- Bauweise: offen, bereichsweise abweichend.

Für Teilbereiche auf etwa 2/3 des Geltungsbereichs wurde zusätzlich eine Traufhöhe von 4,00 m festgesetzt.

Die Entwicklung des Areals wurde in die Hände der GEB mbH (Gesellschaft für Entwickeln und Bauen, Winsen / Luhe) übergegeben. Nachdem die verkehrliche Erschließung erfolgt ist wurden im Zuge der Entwicklung des Vermarktungs- und Bebauungskonzeptes zwei Aspekte deutlich, die eine Umsetzung des Plans im Rahmen der bestehenden Festsetzungen erheblich erschweren:

⇨ Zum Einen soll die Versorgung des Gebietes über ein Nahwärmekonzept erfolgen. Hierfür ist im Nordwesten des Plangebietes eine Energiezentrale, bestehend aus zentralen Wärmepumpen, einem Technikhaus und einem Trafo, vorgesehen, die bisher in den Planfestsetzungen nicht berücksichtigt ist. Unbenommen der Frage, ob diese Anlage ggf. im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt

werden könnte, soll die Unterbringung einer solchen Station im Sinne der Planungssicherheit planungsrechtlich gesichert werden.

- ⇨ Zum Zweiten kristallisierte sich heraus, dass die ursprüngliche Planungskonzeption einer vorwiegenden Einfamilienhausbebauung aktuell weder unter den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch in Hinblick auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie unter dem Blickwinkel von Klimaschutz und Nachhaltigkeit zeitgemäß ist. Insbesondere verlangt auch das vorgenannte Nahwärmenetz ein Mindestmaß an Wohneinheiten bzw. baulicher Verdichtung, um dieses wirtschaftlich betreiben zu können.

Nachdem seitens der GEB zwischenzeitlich ein Teilungsvorschlag in Auftrag gegeben worden war, konnte festgelegt werden, in welchen Teilbereichen eine bauliche Verdichtung stadtgestalterisch verträglich möglich ist. Diese Teilbereiche sind Gegenstand der hier vorliegenden Plananpassung, die hier die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit anhebt.

Insgesamt sind somit drei Bereiche des Ursprungsplans von der vorliegenden Änderung berührt: im Nordwesten die Grünfläche (Änderungsbereich 1) und im mittleren und südlichen Bereich Teil des Baugebietes (Änderungsbereiche 2 und 3).

Weitergehende Plananpassungen sind nicht Ziel oder Inhalt dieser ersten Änderung.

Die Planänderung wird bearbeitet durch H&P Ingenieure GmbH, Laatzen.

2.1 Verfahren nach § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Danach ist keine formelle Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich und es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall sieht die Stadt Munster die Voraussetzungen als gegeben an.

Der Begriff der Grundzüge der Planung taucht an mehreren Stellen im BauGB auf. Die Rechtsprechung versteht diesen Begriff in § 13 Abs. 1 BauGB (gemäß z.B. Kommentar Spannowsky/Uechtritz) ausdrücklich nur so wie in § 125 Abs. 3 BauGB (BVerwG NVwZ-RR 2000, 759). Die zu dieser Vorschrift ergangene Rechtsprechung kann als Auslegungskriterium für den Einzelfall herangezogen werden. Danach kann das vereinfachte Änderungsverfahren angewendet werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von minderem Gewicht, die die Planungskonzeption des B-Plans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Ob eine Abweichung von minderem Gewicht ist, beurteilt sich dabei (allein) nach dem im konkreten Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde. Je tiefer dabei eine Änderung oder Ergänzung in das Interessengeflecht des B-Plans eingreift, umso näher liegt eine Berührung mit den Grundzügen der Planung. Nach diesen Leitgedanken dürfen nur Randkorrekturen, mithin eher punktuelle Änderungen oder Ergänzungen Gegenstand von vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sein.

Die hier gegenständliche Planänderung behält die planerische Grundkonzeption gemäß des städtebaulichen Entwurfs analog Abbildung 1 bei. Diese ist einerseits auf die Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken ausgerichtet, lässt jedoch bereits jetzt Optionen für gemäßigte Verdichtung zu, insbesondere entlang der Südkante, im Übergang zum Schulgrund-

stück, wo eine abweichende Bauweise (Reihenhäuser > 50 m Länge) zulässig ist. Konkret war auch bisher immer ein Mix aus verschiedenen Gebäudetypen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser) geplant.

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf, Stand 04/2021, ohne Maßstab[1]

Die Begründung des Ursprungsplans enthält zur Planungskonzeption u.a. folgende maßgebliche Passagen:
Begründung, Abschnitt 7, 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 ei 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.

Begründung, Abschnitt 7, 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 (sog. „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 ma-

[1] Quelle: Begründung BP 94, Abschnitt 1, S. 2

ximal 4.00 m festgesetzt. Für die Wohngebäude, die durch die Planstraße A 1 erschlossen werden, ist eine Traufhöhe nicht festgesetzt.

Die gewollte Planungskonzeption wurde durch einen Bebauungsvorschlag visualisiert. Erkennbar ist eine gegenüber der sonstigen Bebauung gemäßigte Verdichtung am Südrand sowie im zentralen Bereich – in obiger Abbildung markiert.

Die hier vorliegende Planänderung schreibt diese Planungsintentionen fort und entwickelt sie weiter, indem:

- ⇨ Im mittleren Teil sowie entlang der Südkante die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 angehoben wird, um die Umsetzung von Reihenhausgrundstücken zu erleichtern (auch gemäß Ursprungsplan waren diese bereits zulässig – in Abbildung 1 finden sich dort Doppelhäuser bzw. im Süden zudem Kettenhäuser). Im Gegenzug dazu wird die abweichende Bauweise durch offene Bauweise ersetzt, um überlange Riegel zu verhindern und damit eine ortsbildverträgliche Einfügung zu erreichen;
- ⇨ Im Süden für die Bebauungsreihe zwischen Schulgrundstück und Planstraße zudem zwei Vollgeschosse (zwingend) zugelassen werden, an einer Stelle wo dies städtebaulich-gestalterisch zumutbar ist und wo dem im Ursprungsplan formulierten Grundgedanken, siehe oben zu Traufhöhen, nachgekommen werden kann: Zur freien Landschaft wird auch künftig Eingeschossigkeit dominieren, die Baukörper nehmen in der Höhenentwicklung nach Norden ab. Ergänzt wird diese Zweigeschossigkeit durch die Festsetzung einer Firsthöhe, um der Höhenentwicklung Einhalt zu gebieten.

Im Südosten, unmittelbar nördlich der Fußwegverbindung, ist ebenfalls kleinteilig eine GRZ-Anhebung geplant, um dort eine Reihenhausbebauung zu ermöglichen. Dabei bleibt Eingeschossigkeit bestehen. Diese kleinflächige Verdichtung, die Abbildung 1 so nicht zu entnehmen ist, widerspricht jedoch nach Auffassung der Stadt Munster nicht der Grundkonzeption.

Es sei zudem nochmals betont, dass die Örtlichen Bauvorschriften unverändert weiter gelten. Die weiteren Anpassungen wirken mithin kleinräumig, erkennbar ohne weitergehende Auswirkungen auf das Gesamtkonzept. Die Planänderung hat zudem keinerlei Auswirkungen auf die Erschließung, trotz zu erwartendem geringfügig höherem Verkehrsaufkommen.

Im räumlichen Gesamtkontext zeigt sich somit, dass die mit dieser Planänderung vorgesehenen Anpassungen weder die Grundkonzeption bzw. das Interessengeflecht der seinerzeitigen Planungskonzeption berühren, noch tatsächlich maßgebliche Auswirkungen in der Örtlichkeit haben. Das gilt erkennbar auch in Bezug auf die Nahwärmezentrale. Die Stadt Munster hält die Anwendung des § 13 BauGB daher für zulässig.

3 Konzeptplanung

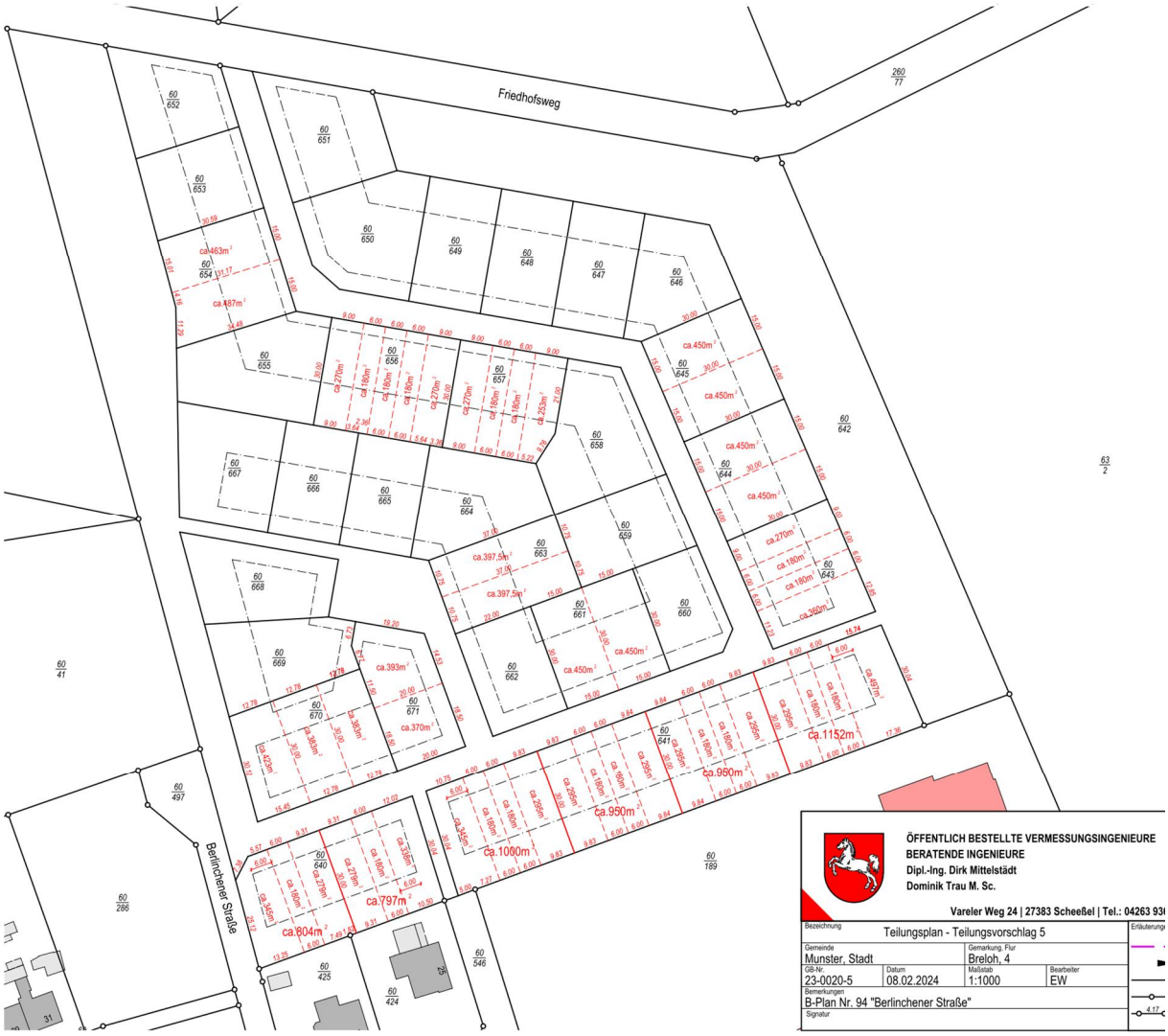
3.1 Bebauungskonzeption

Die Planungskonzeption des Ursprungsplanes wie der hier vorliegenden Planänderung wurde bereits im vorstehenden Abschnitt 2.1 im Kontext zur Anwendung des § 13 BauGB dargestellt.

Grundlage der hier vorliegenden 1. Änderung ist ein Teilungsvorschlag des Vermessungsbüros Mittelstädt & Schröder, Scheeßel, Stand 08.02.2024 der durch die GEB in Auftrag gegeben wurde.

In diesem Teilungsvorschlag sind für den mittleren Plangebietsbereich (Grundstücksnummern 14, 15) sowie für den Südosten (Grundstücksnummer 1) die vorgesehenen Reihenhausgrundstücke erkennbar. Ebenfalls erkennbar im Südwesten ist die vergleichsweise kleinteilige Parzellierung im Bereich der Grundstücke 29a-c, die ebenfalls eine Anhebung der GRZ begründet. Gegenstand der Parzellierung sind auch die Flurstücke 60/640 und 60/641 im Süden. Auf diesen Flurstücken ist ebenfalls eine Reihenhausbebauung geplant.

Abbildung 2: Teilungsvorschlag, Stand 02/2024, ohne Maßstab[2]

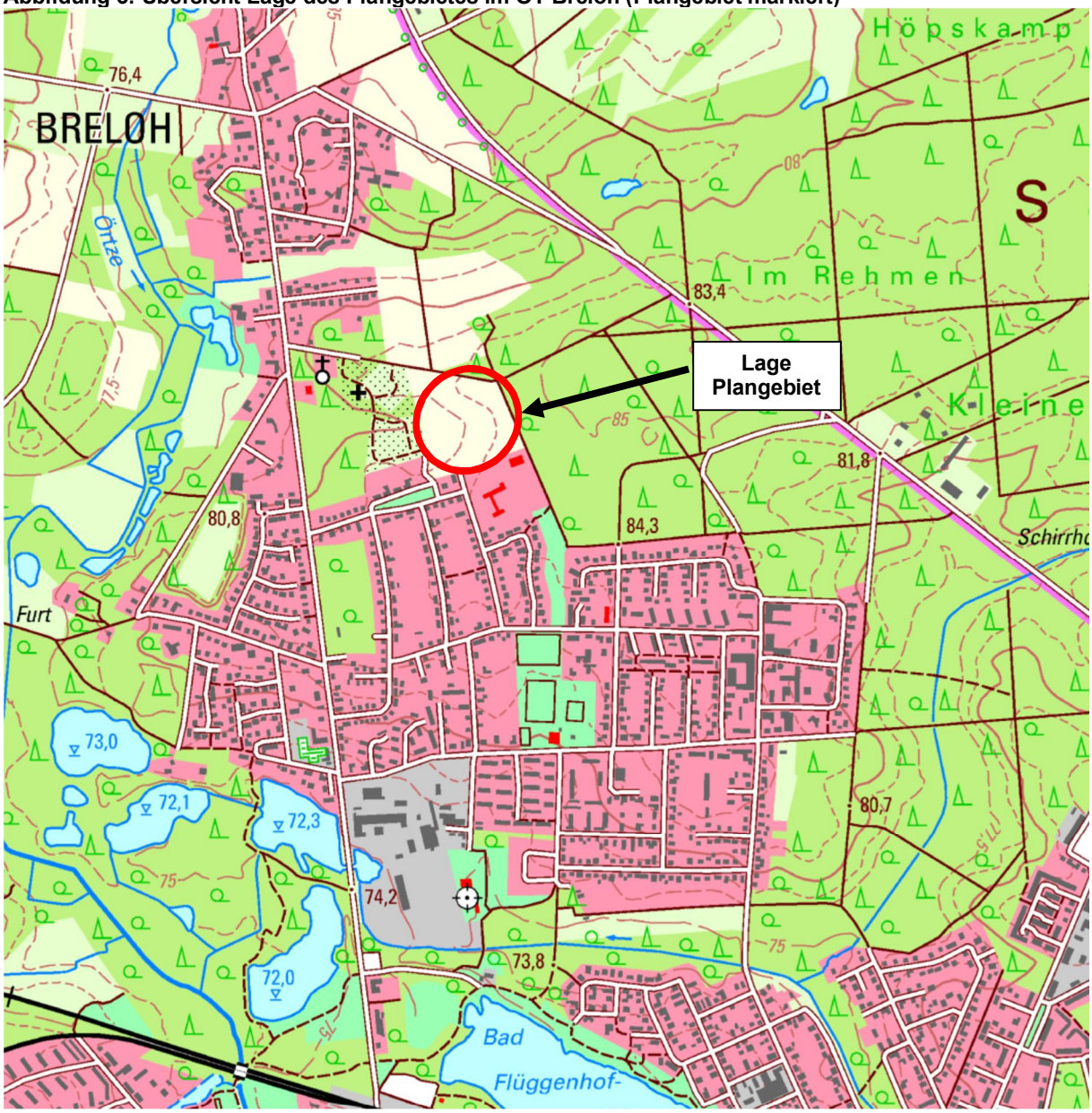


3.2 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

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 Waldgebiet, eine durchschnittlich 8,0 m breite Wegetrasse verläuft auf dem Truppenübungsplatz entlang der Grenze zum Änderungsbereich. Im Norden grenzt die offene Feldflur an.

[2] Quelle: ÖBVI Mittelstädt & Trau (ehem. Schröder) i.A. der GEB, Winsen

Abbildung 3: Übersicht Lage des Plangebietes im OT Breloh (Plangebiet markiert)[3]



4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Flächennutzungsplanung

Im Kontext zur vorliegenden Planänderung kann auf Ausführungen in Bezug auf die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan oder auf raumordnerische Vorgaben verzichtet werden.

Es wird auf den Ursprungsplan Nr. 94 und dessen Begründung verwiesen. Es ergeben sich infolge der hier vorgesehenen Planänderungen erkennbar keine neuen Erkenntnisse oder zu berücksichtigenden Aspekte.

[3] http://www.landkreis-verden-navigator.de/

4.2 Nachbarkommunale Abstimmung

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren, vorbehaltlich der Ergebnisse der nachbarkommunalen Abstimmung, nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

4.3 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Der Ursprungsplan Nr. 94 weist auf eine Vielzahl zu berücksichtigender Belange hin (Trinkwasserschutz, Kampfmittel, militärische Immissionen, Bauzeitenregelung), vgl. die Allgemeinen Hinweise, die für die vorliegende Planänderung unverändert weiter gelten.

Für das hier vorliegende Änderungsverfahren ergeben sich darüber hinaus folgende Fragestellungen:

1. Ergeben sich aus den Änderungen verkehrliche Auswirkungen?
2. Ergeben sich aus den Änderungen lärmtechnische Auswirkungen?
3. Ergeben sich aus den Änderungen Auswirkungen auf die örtliche Infrastruktur?
4. Ergeben sich aus den Änderungen landschaftsökologische / kompensatorisch relevante Auswirkungen?

Auf diese Belange geht die vorliegende Begründung folgend ein, vgl. Abschnitte 6.1 ff.

5 Umfang und Erfordernis der Änderungs-Festsetzungen

5.1 Anpassung der baulichen Dichte

5.1.1 Änderung der Grundflächenzahl

Entlang der Südkante, im Südosten sowie im mittleren Teil erfolgt eine Anpassung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4, um auch bei den geplanten kleineren Grundstücken (Reihenhausbebauung) eine adäquate Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Der Umfang der betroffenen Flächen liegt bei rd. 10.000 m². Dementsprechend steigt die zulässige Gesamtversiegelung unter Bezug auf § 19 Abs. 4 BauNVO.
Rechnerisch stellt sich die Situation wie folgt dar:
Ursprungsplan:
10.000 m² x 0,45 = 4.500 m² Versiegelung

Erste Änderung:
10.000 m² x 0,6 = 6.000 m² Versiegelung

Die planbedingt zulässige und dementsprechend kompensatorisch zu berücksichtigende Mehrversiegelung beträgt 1.500 m². Hierauf wird noch näher einzugehen sein, vgl. Abschnitt 6.4.

Hinweis: Im südwestlichen Bereich, nördlich der Planstraße, wurde im Zuge der GRZ-Anpassung auch eine Anpassung der Baugrenzen sowie eine Modifizierung der sog. „Perlschnur“ vorgenommen.

5.1.2 Änderung der Geschossigkeit

Die Änderung der Geschossigkeit von vormals einem Vollgeschoss auf nunmehr zwei Vollgeschosse, zwingend, betrifft ausschließlich des Flurstück 60/641 im südlichen Randbereich des Plangebiets, unmittelbar im Übergang zum Schulgrundstück. Der hier betroffene Änderungsbereich umfasst ca. 4.100 m², mithin weniger als 10% der Gesamtfläche des Bebauungsplans. Vorgegeben im Sinne der eingangs genannten Planungsziele wird damit eine zweigeschossige Reihenhausbebauung, mit der aufgrund der größeren Wohnfläche dann auch Familien angesprochen werden können. Sowohl die nunmehr vorgesehene offene Bauweise wie auch die Reduzierung der Bauhöhe mittels Firsthöhenvorgabe sichern die Einfügung in die vorhandene wie geplante Umgebungsbebauung.

Die randliche Lage bzw. die räumliche Zuordnung zum Schulgrundstück minimieren die städtebaulichen Auswirkungen der Plananpassung. Der Übergang Richtung Schulgrundstück bleibt harmonisch, da die dortigen baulichen Anlagen noch deutlich höher sind. In Richtung Norden bzw. freier Landschaft bleibt Eingeschossigkeit prägend, so dass sich das Gesamtgebiet nach wie vor in die Umgebung einfügt.

Im Kontext zur Festsetzung der Höhen wird Nr. 5 der textlichen Festsetzungen gestrichen, da obsolet: Die dort angegebene Traufhöhe ergibt sich bereits aus der Planzeichnung. Vielmehr erfordern Trauf- und Firsthöhenfestsetzung einen Unteren Bezugspunkt, der vormals nicht eindeutig war. Nr. 5 der textlichen Festsetzungen wird dazu entsprechend ergänzt.

5.1.3 Änderung der Bauweise

In Teiländerungsfläche 3 wird die bisher festgesetzte abweichende Bauweise gestrichen und durch offen Bauweise ersetzt. Damit wird die Einfügung künftiger Baukörper in die Umgebung befördert, da Gebäuderiegel > 50 m Länge nicht mehr zulässig sind. Hierfür bestand weder Anlass noch Erfordernis. Nr. 2 der textlichen Festsetzungen konnte daher ersatzlos entfallen.

5.2 Regelungen zur Wärmeversorgung

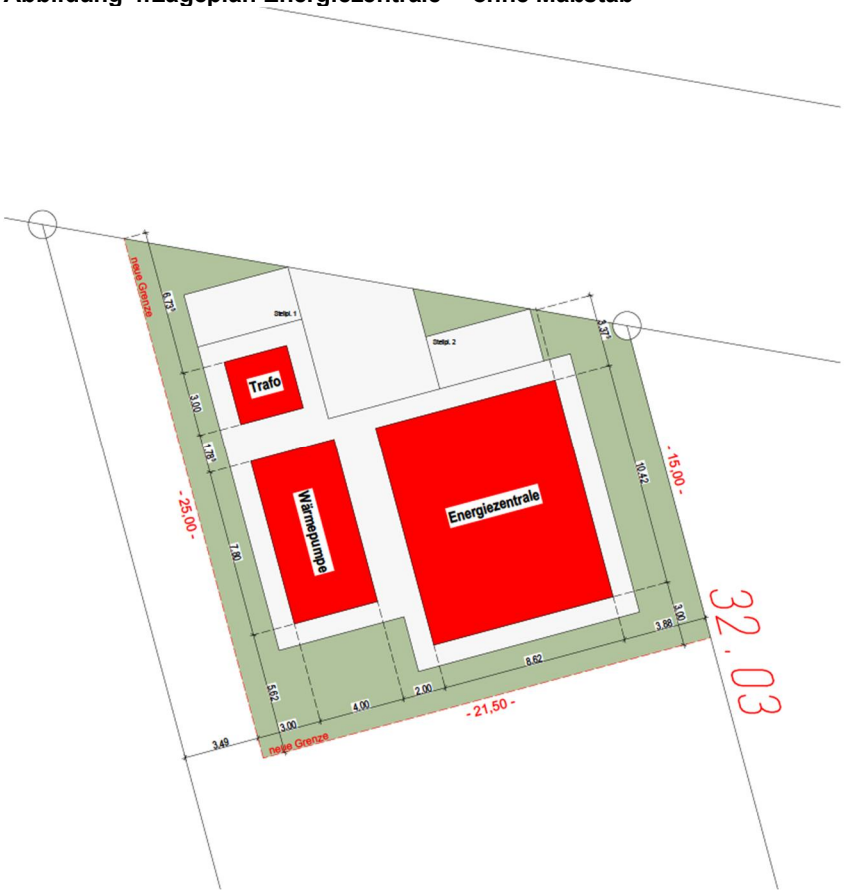
Entlang der Gebietsränder im Westen (zum Friedhof) sowie im Osten / Nordosten (gegenüber den angrenzenden Waldbeständen) setzt der Bebauungsplan Nr. 94 Grünflächen als Abstandsflächen fest. Innerhalb von Grünflächen sind bauliche Anlagen generell unzulässig. Das gilt auch für die Versorgung des (angrenzenden) Baugebietes dienende Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO.

Zur Sicherung der Nahwärmeversorgung des Gebietes ist vorgesehen, im Grünstreifen im nordwestlichen Randbereich die Energiezentrale für das geplante Nahwärmenetz aufzustellen. Dabei handelt es sich um Wärmepumpen sowie ein dazugehöriges Technikgebäude und einen Trafo.

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eröffnet weitreichende Optionen zur Baugebietsversorgung mit Energie und berücksichtigt dabei auch aktuelle / zeitgemäße Formen der klimaverträglichen Energieversorgung. Sämtliche in § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB angesprochenen Formen der Energiegewinnung etc. sollen möglich sein, insbesondere auch zentrale Wärmepumpen zur Versorgung des Gebietes.

Hinsichtlich des Flächenbedarfs für die o.g. Nutzungen liegt ein Lageplan der EWE Vertriebs GmbH vor. Danach umfasst das Areal insgesamt va. 430 m², wovon 130 m² durch Gebäude überplant werden und ca. 142 m² durch weitere befestigte Flächen versiegelt werden.

Abbildung 4:Lageplan Energiezentrale[4] - ohne Maßstab



Im Rahmen dieser 1. Änderung wird somit eine versiegelte Fläche von 280 m² veranschlagt, vgl. Nr. 10 (neu) der textlichen Festsetzungen. D.h., dass die verbleibenden 150 m² des „gelb markierten“ Areals, „grün“ bleibt (wie bisher auch bzw. teils zur Randeingrünung bepflanzt wird). Die großflächige Festsetzung der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB soll hinreichend räumliche Flexibilität eröffnen. Kompensatorisch ist der Verlust von 280 m² Grünfläche zu berücksichtigen.

Das Areal der Wärmestation wird umlaufend (bis auf den Bereich der Zuwegung) eingegrünt, das Technikgebäude wird sich gestalterisch an das Bestandsgebäude das angrenzenden Friedhofs anlehnen (etwaige Vorgaben hierzu werden außerhalb dieses Verfahrens vertraglich geregelt). Die kleinräumige Anordnung von Wärmepumpe und Technikgebäude wird eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gegenüber der östlich geplanten Wohnbebauung sicherstellen und auch die Belange des westlich gelegenen Friedhofs berücksichtigen.

Die Belange der Gefahrenabwehr in Bezug auf den Großbaumbestand auf dem Friedhofsgrundstück sieht die Gemeinde dabei als handhabbar an, da von den Anlagen keine Brandgefahr ausgeht und etwaige Windwurfgefahren bei Bedarf mittels entsprechender Einhausung bewältigt werden können.

[4] Erarbeitet von: Borgmann Projektierung GmbH, Lorup.

6 Auswirkungen der Änderungsplanung

Der Ursprungsplan geht ausweislich seines Parzellierungsvorschlages, siehe vorne Abbildung 1, und der Ausführungen in der Begründung von ca. 34 Grundstücken unterschiedlicher Größe aus.

Der aktuelle Teilungsvorschlag mit abschnittsweise vergleichsweise kleinen Reihenhausgrundstücken lässt erwarten, dass sich die Anzahl der Grundstücke annähernd verdoppelt.

Auf dieser Grundlage sind die Auswirkungen der Planänderung zu betrachten.

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere wie auch innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes bleiben von der vorliegenden Änderungsplanung unberührt.

Die Verkehrsplanung im Plangebiet sieht eine Anbindung an die übergeordnete Hauptsammelstraße „Gustav-Meyer-Straße“ sowohl via Friedhofsweg im Norden wie auch über die Straße Neumärker Platz im Süden zu. Somit ist erkennbar, dass die äußere verkehrliche Anbindung auch künftig, trotz der planbedingt zu erwartenden höheren Einwohnerzahlen, problemlos und sicher gegeben ist, da zwei Anbindungen vorgesehen sind und sich die Verkehre entsprechend entflechten werden.

Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf dem bisher schwach belasteten Straßenzug Neumärker Platz werden ansteigen und sich voraussichtlich künftig im Rahmen der Belastungen anderer Sammelstraßen, etwa des Hornheider Weges bzw. der Sudetenstraße bewegen. Diese Verkehrsbelastungen sind wohngebietsverträglich. Einer tiefergehenden (fachgutachterlichen) Betrachtung der planbedingt sich ändernden Verkehrsbelastungen bedarf es nicht.

Der Friedhofsweg wird im Rahmen der Erschließungsplanung bis zur Einmündung der Planstraße ausgebaut.

6.2 Immissionsschutz / Lärmgutachten

Dem Ursprungsplan Nr. 94 geht ausführlich auf die das Plangebiet berührenden militärischen Immissionen ein. Insbesondere der vorherrschende Schießlärm und tieffrequente „Panzerlärm“ ist eine atypische Lärmart und wird von bisher geltenden Richtlinien nicht erfasst, ihre Anwendbarkeit ist zumindest eingeschränkt. Die Planzeichnung weist darauf hin.

Diese Rahmenbedingungen gelten unverändert weiter, ebenso, 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 können.

In Hinblick auf die geplante Wärmezentrale gilt, dass mit der Anordnung des Technikgebäudes zwischen (einzuhausender) Wärmepumpe und künftiger Wohnbebauung eine wirksame Abschirmung möglicher Emissionen der Wärmepumpe herbeigeführt werden kann. Die lärmtechnischen Auswirkungen sind gemäß des erforderlichen neuesten Stands der Technik unwesentlich und können im Genehmigungsverfahren gehandhabt werden. Es liegen dazu vorläufige Berechnungen vor, die konkretisiert und im Zuge der Bauantragstellung der Wärme-

zentrale mit eingereicht werden. Über die Vorgaben der räumlichen Anordnung hinaus, die gesondert vertraglich abzusichern sind, sieht die Stadt Munster im Zuge der hier vorliegenden Änderungsplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.

Darüber hinaus bestehen keine planungsrelevanten lärmtechnischen Aspekte, weder auf das Plangebiet einwirkender (etwa gewerblicher) Lärm, noch von diesem ausgehender Lärm.

Militärische Lärmimmissionen – Hinweis:
Das Siedlungsgebiet der Stadt Munster liegt zwischen den Truppenübungsplätzen Munster-Nord und Munster-Süd sowie innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und in der Nähe diverser Liegenschaften der Bundeswehr. Auf Grund dieser Lage kann es durch die sich aus der militärischen Nutzung (Fahrzeugverkehr, Schieß- und Übungsbetrieb, Flugverkehr) ergebenden Lärm- und Abgasimmissionen zu nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen kommen. Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben oder gegen die Stadt Munster ergeben sich hieraus nicht.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat dementsprechend im Zuge des Beteiligungsverfahrens auf Folgendes hingewiesen:
„Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet des Standortübungsplatzes/Truppenübungsplatzes Munster Nord. Durch die militärische Nutzung des Truppenübungsplatzes ist mit Lärm - und Abgasimmissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen können. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom militärischen Übungsbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden“.

6.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur / Folgekosten

Der Ursprungsplan Nr. 94 führt zu den Belangen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur aus:

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 sind zwar Militärfläche, aber es gibt hinreichend Grünflächen in der Umgebung, die zusätzlich vielfältige Bewegungs- und Entdeckungsmöglichkeiten für Kinder dieses Siedlungsgebietes bieten.

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. Bereits 2023

wurden Haltestellen mehrerer Linien vor der Grundschule an der Schulstraße eingerichtet und sind im Betrieb.

Auch mit Blick auf die nicht unerhebliche Erhöhung der Grundstückszahl und damit der künftigen Wohneinheiten bzw. Anwohner/innen kann unterstellt werden, dass die vorhandenen Angebote hinreichend sind, um den künftigen planbedingten Bedarf zu decken.

Belange der sonstigen Ver- und Entsorgung inkl. der Löschwasserversorgung und der Abfallentsorgung werden durch die Planänderungen nicht erheblich berührt.

6.4 Natur und Umwelt

6.4.1 Grünordnung allgemein

Belange der Grünordnung werden im Zuge dieser Planänderung nicht wesentlich berührt. Festsetzungen zu Grünflächen werden nur kleinräumig geändert: Im Bereich des Abstandsgrüns zum Friedhof sind 280 m² Versiegelung für einen Standort der Energieversorgung zulässig. Dieser ist umlaufend einzugrünen: Es wird dafür eine Heckenplanzung mit mind. 1,60 m Höhe vorgesehen.

6.4.2 Kompensation

Maßgeblich ist über die vorgenannten Einrichtungen zur Wärmeversorgung hinaus die Berücksichtigung der planbedingten wohngebietsbezogenen Mehrversiegelung von 1.500 m², vgl. vorne Abschnitt 5.1.1. Summarisch ergibt sich somit eine Mehrversiegelung gegenüber dem Ursprungsplan von 1.780 m².

Der Ursprungsplan hat im Umweltbericht eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Dabei wurde eine Gesamtversiegelung von 17.850 m² ermittelt, für die sich ein Kompensationsanspruch (gemäß Breuer) von 8.925 m² ergab.

Unter Berücksichtigung der hier ermittelten Zusatzversiegelung ergibt sich mithin eine Gesamtversiegelung von 19.630 m² und ein Kompensationsanspruch von 9.815 m².

Gemäß Ursprungsplan ist die Anlage einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) als Zielbiotop innerhalb der festgesetzten Abstandsgrünflächen vorgesehen. Der Umfang dieser Flächen beträgt 10.000 m². Gemäß der Ansätze des Ursprungsplans könnte damit die Kompensation inkl. der hier planbedingten Zusatzversiegelung bewältigt werden (es verbliebe ein „Plus“ von 185 m²).

Allerdings ist anzuführen, dass der Ursprungsplan Nr. 94 die flächenmäßig in Ansatz gebrachte Grünfläche um 10% reduziert hat, um die Erstellung von Wegen innerhalb der Grünflächen zu berücksichtigen. D.h. statt der o.g. 10.000 m² setzt der Ursprungsplan lediglich 9.000 m² kompensatorisch-bilanziell an.
Diesem pauschalen Ansatz folgt die hier vorliegende Änderungsplanung nicht. Die Kompensationsermittlung wird stattdessen wie folgt modifiziert:

1. Anders als im Ursprungsplan angesetzt, geht die Änderungsplanung davon aus, dass max. 300 m² Wegefläche innerhalb der Grünflächen entsteht. Zu beachten ist dabei, dass es entlang der Ostseite des Plangebietes keines waldbegleitenden Fahrweges bedarf, weil ein solcher bereits unmittelbar am Waldrand – außerhalb des Plangebietes – vorhanden ist. Der Umfang der Wege wird sich also auf schmale Fußwege (im

Sinne von Trampelpfaden, die sich von selbst bilden) beschränken. Hierfür sind 300 m² Flächenansatz hinreichend: 25 lfdm x 2 m Breite (50 m²) im Südosten als Verbindung zum bestehenden Weg und ca. 210 lfdm x 1,2 m Breite (ca. 250 m²) an der Westkante, entlang des Friedhofs. Die max. zulässige Wegefläche wird mit der 1. Änderung verbindlich textlich festgesetzt, vgl. TF Nr. 8 (Ergänzung). TF Nr. 7 kann demgegenüber ersatzlos gestrichen werden.

2. Im Straßenraum der Planstraßen werden standortheimische Laubbäume gepflanzt. Die abschließende Anzahl steht aktuell noch nicht fest, aber eine Mindestzahl von 12 Bäumen kann als gesichert gelten. Diese Anzahl wird mit der 1. Änderung verbindlich textlich festgesetzt, vgl. TF Nr. 9 (neu).

Hieraus folgt in Hinblick auf die aktualisierte Bilanzierung:

Anrechnung von 9.700 m² Grünfläche (UHM) im Plangebiet zzgl. 12 anzupflanzender Bäume im Straßenraum = 12 x 10 m² = 120 m² Flächenansatz. Daraus ergibt sich summarisch eine Aufwertung auf 9.820 m² und damit eine vollständige Kompensation im Abgleich zum o.g. Kompensationsanspruch.

6.4.3 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Ursprungsplan Nr. 94 untersucht. Diesbezüglich ergeben sich aus der Planänderung keine neuen Erkenntnisse oder Anforderungen.

6.4.4 Klimaschutz

Mit Blick auf die globalen Anforderungen des Klimaschutzes, aber auch konkret unter Bezug auf die örtlichen Herausforderungen als tourismus- und erholungsorientierte Gemeinde inmitten einer deutschlandweit bekannten und beliebten Fremdenverkehrsregion, möchte die Stadt Munster die Instrumente der Baugesetzgebung nutzen, um ein umweltgerechtes und möglichst nachhaltiges Baugebiet zu entwickeln.

Das Bebauungskonzept wird sowohl dem Anspruch flächensparenden Bauens gerecht werden, indem bereichsweise die Voraussetzungen für verdichtete Bauformen (Reihenhäuser) geschaffen werden, als auch dem nachfragegerechten Anspruch an Einfamilienhausbebauung im ländlichen Raum mit vergleichsweise großen Freihalteanteilen auf den Grundstücken.

Die Erschließungsstrukturen des Bebauungsplans bilden die Voraussetzung für eine nahezu optimale Exposition künftiger Dachflächen Richtung Südwesten, um die Voraussetzungen für die Anbringung von PV-Dachflächenanlagen zu erleichtern.

Es ist festzustellen, dass die bereichsweise Verdichtung der Bebauung nicht nur zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt, sondern auch Voraussetzung für eine effiziente, d.h. wirtschaftlich tragfähige Nahwärmeversorgung ist. Insofern leistet diese Planung gegenüber dem Ursprungsplan einen Beitrag in Hinblick auf klimaschonendes Bauen.

Die Stadt Munster verweist bezüglich der Anforderungen an klimaschonendes Bauen zudem auf den aktuellen Stand der Technik: Als Grundlage zu nennen ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung (ENEV): Im GEG ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen ver-

wenden muss. Allerdings ist anzuführen, dass der Standard des GEG heute bereits oft übertroffen wird. Die Mehrkosten eines energetisch höherwertigen Neubaus können sich in Verbindung mit langfristig günstigeren Betriebskosten und verfügbaren Fördermitteln amortisieren, wenn die GEG-Anforderungen übertroffen werden.

Ergänzend setzt diese Änderungsplanung, anders als der Ursprungsplan, mindestens 12 Straßenbäume als zu pflanzend fest, siehe oben - ebenfalls ein (kleiner) Beitrag zu Klima- und Artenschutz.

Teil B:

7 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung
Aus der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange sind die Stellungnahmen des Landkreises Heidekreis sowie der Bundeswehr als inhaltlich maßgeblich hervorzuheben:

Der Landkreis Heidekreis wies auf die westlich angrenzenden Gehölzflächen und damit gegenüber der heranrückenden Nutzung einhergehende Fragen der Gefahrenabwehr hin. Bei dem benannten Gehölzbestand handelt es sich um einen Friedhof mit parkähnlichen Gehölzbeständen. Eine klassische Waldbewirtschaftung findet dort nicht statt. Mögliche Einschränkungen der Bewirtschaftung können somit ausgeschlossen werden. Eine sonstige Beeinträchtigung der Gehölze ist nicht erkennbar. Etwaige brandschutztechnische Belange werden ebenfalls durch die vorliegende Planung nicht berührt. Eine Entfernung der Gehölze ist nicht geplant. Die Stadt folge den diesbezüglichen Hinweisen des Landkreises nicht.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben macht auf militärische Lärmimmissionen aufmerksam und moniert deren unzureichende materielle Berücksichtigung. Hierzu gilt: Durch die vorliegende 1. Änderung werden keine Änderungen der Gebietscharakteristik vorgenommen. Unbenommen der vorliegenden Planung wird im Geltungsbereich weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes waren der Stadt Muster die Sachverhalte bewusst und auf diese wurde durch einen Allgemeinen Hinweis in der Planung berücksichtigt. Auch die mit der 1. Änderung vorgenommene bereichsweise Nachverdichtungsoption ändert nichts an der lärmtechnischen Situation oder am Anspruchsverhältnis der Wohnbebauung gegenüber der Bundeswehr oder der Stadt Munster. Es ist dabei nachrangig, wie hoch die Anzahl vermeintlich betroffener Wohneinheiten ist. Im Rahmen der hier vorliegenden 1. Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplans sieht die Stadt Munster daher weder Anlass noch Erfordernis noch überhaupt die Möglichkeit, mit vertretbarem Aufwand konkrete lärmtechnische Diagnosen zu erstellen, weil das Erfassen der vielschichtigen Lärm-verhältnisse an einem seit Jahrzehnten militärisch erheblich vorgeprägten Standort wie Munster nur mit einem im Abgleich zu den Planungsinhalten unverhältnismäßigem Aufwand möglich wäre und insbesondere eine planbedingte Schlechterstellung der Bundeswehr nicht erkennbar ist. Zum Dritten würden etwaige, wie von der Bundeswehr geforderte Regelungen, nur die hier beplanten drei Änderungsbereiche betreffen, nicht aber den Rest des Ursprungsplans noch das übrige, im gleichen Maße lärmtechnisch betroffene Stadtgebiet, was die Sinnhaftigkeit einer verschärften Regelung für die hier vorliegende Änderungsplanung fragwürdig erscheinen lässt.

Die Stadt Munster ist sich ihrer Verantwortung für die Aufrechterhaltung der militärischen Landesverteidigung, sprich konkret des uneingeschränkten Betriebs der umliegenden Übungsplätze etc. in vollem Umfang bewusst und wird diese Belange in der Bauleitplanung im gebotenen Maße berücksichtigen – im hier vorliegenden Fall erkennt die Stadt jedoch kein verschärftes Regelungserfordernis und lehnt tiefer reichende lärmtechnische Restriktionen ab.

Beschlussfassung:
Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 94 „Berlinchener Straße“, 1. Änderung, in Munster, Ortsteil Breloh, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Munster am 20.06.2024 beschlossen.

Munster, 21.06.2024

L. S.

gez. U.-M. Grube
Der Bürgermeister

H&P, Laatzen, Juni 2024