PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Munster diesen Bebauungsplan Nr. 101 "Kita Breloh", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Munster, den 13.09.2024

(L.S.) gez. Ulf-Marcus-Grube
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03/2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 01.08.2025
LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden — gez. i.A. I. Prietzel (Unterschrift) — L.S. (Siegel)
Katasteramt Soltau

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 101 "Kita Breloh" wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Munster.

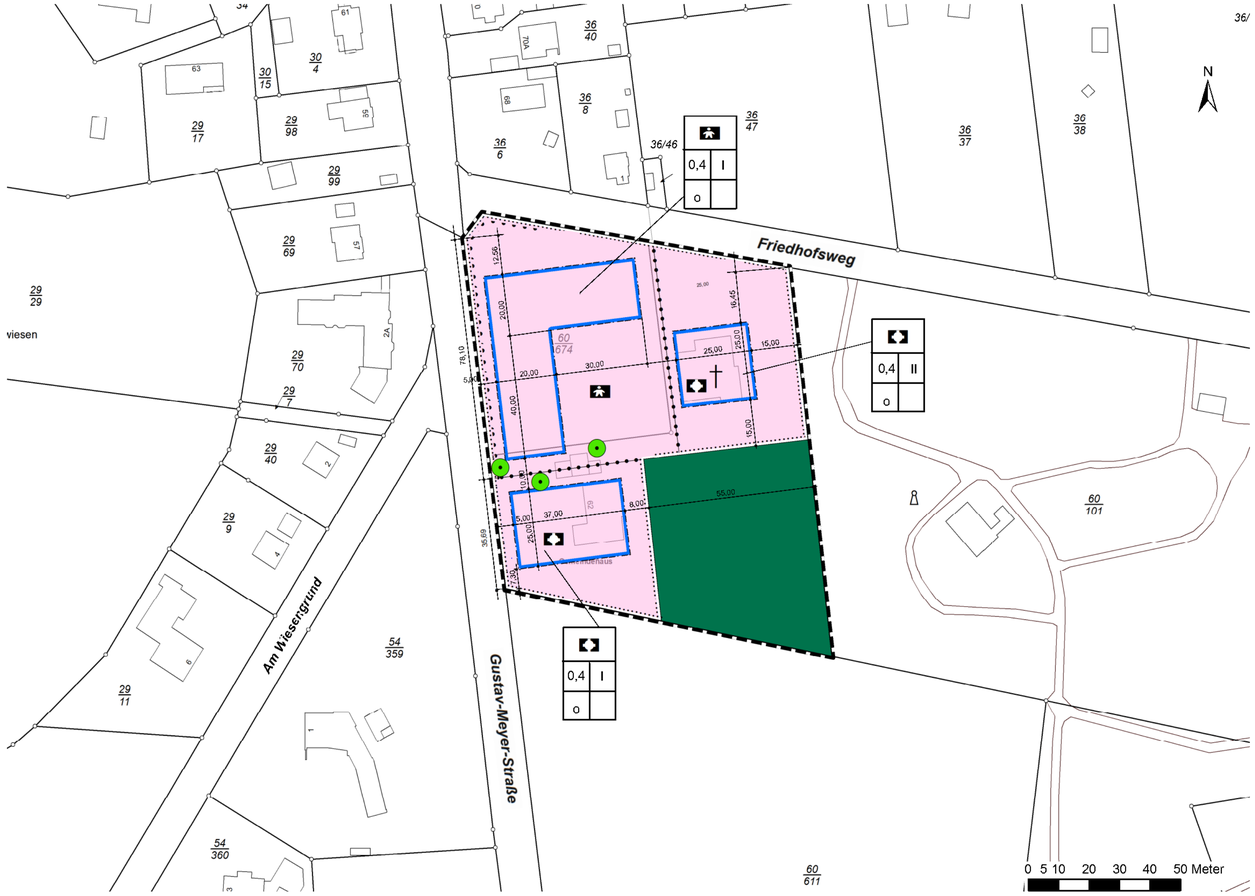
Munster, den 13.09.2024

gez. Fähndrich
Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 "Kita Breloh" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB am 30.06.2023 in der Böhme-Zeitung bekannt gemacht.

Munster, den 13.09.2024

gez. Ulf-Marcus Grube
Bürgermeister



Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Munster hat in seiner Sitzung am 07.03.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.2024 und ergänzend am 24.04.2024 in der Böhme-Zeitung und im Internet unter www.munster.de bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung wurden vom 03.04.2024 bis einschließlich 24.05.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Munster, den 13.09.2024 — gez. Ulf-Marcus Grube Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Munster hat den Bebauungsplan Nr. 101 "Kita Breloh" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.09.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Munster, den 13.09.2024

gez. Ulf-Marcus Grube
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.Juni 2025 im elektronischen Verkündigungsblatt der Stadt Munster unter www.munster.de bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 26.Juni 2025 rechtswirksam geworden.

Munster, den 27.06.2025 — gez. Ulf-Marcus Grube Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 101 "Kita Breloh" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Munster, den

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. I S. 394)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Feb. 2023 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- **Zweckbestimmung**
  - Kindertagesstätte
  - Kirchen und kirchliche Einrichtungen
- **0,4** Grundflächenzahl
- **I, II** Zahl der Vollgeschosse
- **O** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Zweckbestimmung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- Erhalt von Bäumen
- Wald (§ 9 Abs. 1 Nr.18b BauGB)

Erläuterungen

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 60/101 Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Bauweise**
   Der Gebäudeteil der Kita entlang der Gustav-Meyer-Straße darf für eine mögliche Erweiterung der Kita die zulässige Länge der offenen Bauweise von 50,00 m überschreiten (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

2. **Niederschlagswasser**
   Unbeaufschlagtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Grundstückszufahrten gelangt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3. **Erhalt von drei Einzelbäumen**
   Die gekennzeichneten Einzelbäume (Eichen) sind dauerhaft zu erhalten. Sofern sie z.B. aus Gründen der Standsicherheit, Verkehrssicherungspflicht o.a. nicht mehr erhalten werden können, sind sie durch jeweils 2 Stück Stiel-Eichen (Quercus robur) als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem gewachsenen Boden, an anderer Stelle innerhalb der Gemeinbedarfsflächen zu ersetzen. Neupflanzungen sind mit einem Dreibock zu sichern und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

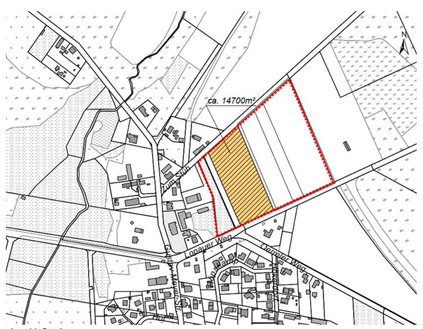
4. **Erhalt von Bäumen**
   Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm Durchmesser, gemessen in einem Meter Höhe über dem gewachsenen Boden, zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen in gleicher Art und Stückzahl als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12-14 cm, einschließlich Baumverankerung (Einzelpfahl) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5. **Umsiedlung Ameisennest**
   Das auf dem Grundstück vorhandene Nest der Roten Waldameise (Formica rufa) ist unter Beteiligung und nach den Vorgaben des örtlich zuständigen Ameisenbeauftragten fachgerecht an eine andere geeignete Stelle des Plangebietes umzusiedeln (§ 44 BNatSchG).

6. **Nistkästen**
   Die vorhandenen fünf Vogel-Nistkästen sowie fünf zusätzliche gleichartige Nistkästen sind an geeigneten anderen Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes anzubringen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgängigkeit zu ersetzen (§ 44 BNatSchG).

7. **Beseitigung von Gehölzen**
   Es ist sicherzustellen, dass die Beseitigung von Gehölzbestand nur in dem gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zulässigen Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres vorgenommen wird (§ 44 BNatschG).

8. **Kompensationsmaßnahme**
   Die gem. Umweltbericht erforderliche Kompensationsmaßnahme (Ersatzpflanzungen auf 3.725 m²) erfolgt als Ergänzung weiterer Kompensationsmaßnahmen aus anderen Bebauungsplänen innerhalb der auf nachfolgendem Lageplan gelb schraffierten Fläche des städtischen Flurstücks 27/8, Flur 7, Gemarkung Breloh. (§ 9 Abs. 1a BauGB).



ohne Maßstab

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Artenschutz
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zuständig.

Bodenfunde / Kulturdenkmale
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Heidekreis - Untere Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Sollten Vorhaben geplant werden, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, ist deren Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei der jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Heidekreis - Untere Abfallbehörde - zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/ oder der Bauherr.

Kampfmittel

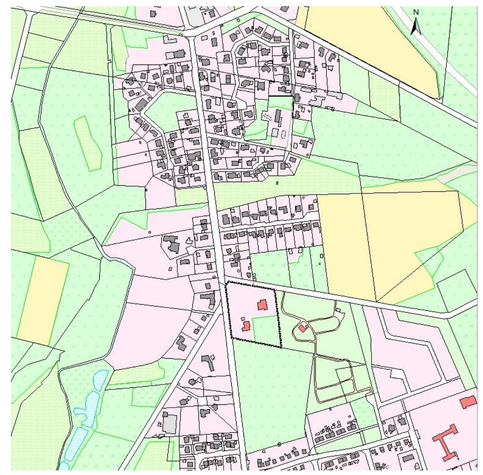
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die Polizei und das Ordnungsamt der Stadt Munster zu benachrichtigen. Bei Bekanntwerden möglicher schädlicher Bodenverunreinigungen ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Heidekreis einzuschalten.

Immissionsschutz

Das Siedlungsgebiet der Stadt Munster liegt zwischen den Truppenübungsplätzen Munster-Nord und Munster-Süd sowie diverser Flugbeschränkungsgebiete und in der Nähe von 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.

Bebauungsplan Nr. 101
der Stadt Munster
„Kita Breloh“



Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden

Stand: 12.09.2024 – Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)