

**Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10a (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 95 „Alvern“  
der Stadt Munster**

**Chronologie des Verfahrens:**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	21.01.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	30.07.2021 – 30.08.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	30.07.2021 – 30.08.2021
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	14.04.2022 – 25.05.2022
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	24.03.2022
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	25.04.2022 – 25.05.2022
Beschluss über Anregungen / Satzungsbeschluss	07.07.2022

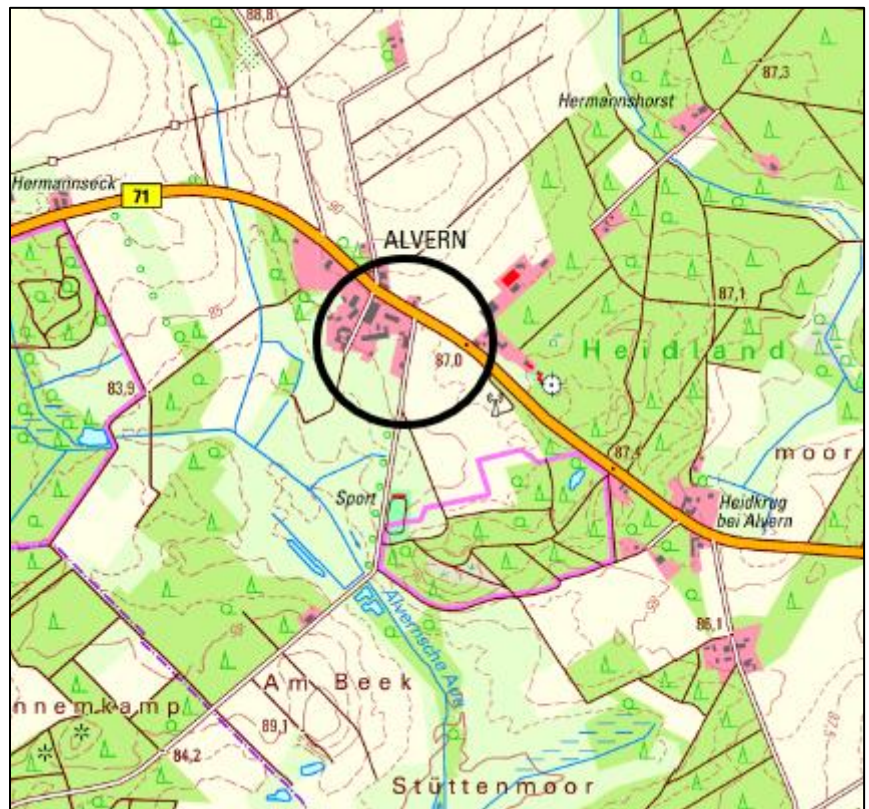
**Geltungsbereich und Übersichtsplan**

Der ca. 2,2 ha große Geltungsbereich befindet sich in der Ortschaft Alvern der Stadt Munster, südwestlich der B 71. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

**Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens**

Städtebauliches Ziel der vorliegenden Planung war die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von Einzelhäusern und in einem kleineren Bereich von Einzel- und Doppelhäusern unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzbestände sowie der Bauverbotszone entlang der B 71. Zur Eingliederung in die vorhandene Bebauung wurde zudem eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Eigenentwicklung sind ca. 8 neue Baugrundstücke sowie weitere neue 2 Baugrundstücke auf dem Gelände des Reiterhofes vorgesehen. Zwei aus dem Flurstück



des Reiterhofes herausparzellierte Grundstücke, die bereits eine wohnbauliche Nutzung aufweisen, werden in den Geltungsbereich einbezogen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

In der Zeit vom 30.07.2021 – 30.08.2021 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden.

Im Zuge dessen gab der Landkreis Heidekreis seine Stellung ab und führte an, dass die festgesetzte Eingrünung nicht ausreiche und eine 8 m breite, 5-reihige Eingrünung herzustellen sei, welche zudem auch auf der östlichen Seite zur B71 und der südlichen Kante der westlichen Erweiterungsfläche festzulegen sei. In diesen Bereichen war allerdings bereits ausreichend Eingrünung vorhanden. Des Weiteren war die Stadt der Auffassung, dass eine randliche Eingrünung in Form einer Heckenpflanzung auf einer Flächenbreite von 3 m und einer Pflanzung von einem Laubbaum pro Grundstück ausreichend sei. Weiter wurde auf Anregung des Landkreises hin die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vermaßt. Auch bat der Landkreis darum Qualitäten und Baumarten für Ersatzpflanzungen festzulegen. Es war bereits geregelt, dass eine Nachpflanzung mit gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu erfolgen hat. Es wurden Präzisierungen bezüglich des Standortes und der Mindestqualität ergänzt. Einer Anregung des Landkreises den Reitweg in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einzubeziehen, wurde nicht gefolgt, da der Reiterweg unbefestigt bleibt und das Schutzgut Boden nicht beeinträchtigt wird. Als redaktionelle Ergänzung wurde auf Anregung des Landkreises hin aufgenommen, dass Heckenpflanzung nicht als Formschnitthecke zulässig sind. Den Anregungen die Heckenpflanzung aus mindestens 7 verschiedenen Laubgehölzarten anzulegen und eine dauerhafte Einfriedung nur zu der zum Haus zugewandten Heckenseite zuzulassen konnte nicht gefolgt werden. Weiter wurde ein Hinweis aufgenommen um die widerrechtliche Entfernung von Gehölzen auf den Grundstücken zu vermeiden. Einem Hinweis zur Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Setzzeit wurde nicht gefolgt, da im Plangebiet insgesamt keine besonderen faunistischen Arten zu erwarten sind. Außerdem wurde auf Anregungen hin die Bilanzierung des Kompensationsbedarfs in tabellarischer Form und die Anlage der neuen Streuobstwiese mit den dazugehörigen Maßnahmen im Umweltbericht ergänzt. Bezüglich des besonderen Artenschutzes forderte der Landkreis einen Ausgleich für alle potenziell vorkommenden Arten. Da das Plangebiet insgesamt keine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung aufweist und insbesondere die als Lebensraum genutzten Gehölzstrukturen auch nach Umsetzung der Planung weiterhin bestehen bleiben, wurde ein Ausgleich als nicht erforderlich erachtet. Weiter wurde zum Punkt besonderer Artenschutz angemerkt, dass das östliche von der Planung betroffene Feld potenziell geeignet sei einen Lebensraum für die Feldlerche darzustellen und zu prüfen sei, ob es zu einer Revieraufgabe, oder „nur“ zu einer Verdrängung kommt und die Ausgleichsmaßnahmen dann entsprechend anzupassen wären. Eine Kartierung im Mai 2021 und eine weitere Kartierung im August 2021 hatten zum Ergebnis, dass ein Vorkommen der Feldlerche als unwahrscheinlich eingestuft wurde, zumal Ackerflächen mit Feldfrüchten wie dem Mais keinen geeigneten Lebensraum für Feldlerchen darstellten. Dadurch konnte eine Verdrängungswirkung nicht erkannt werden und ein Ausgleich war nicht erforderlich. Der Umweltbericht wurde um die Kartierungsergebnisse aus August 2021 ergänzt. Auf weitere Anregung des Landkreises hin wurde im Umweltbericht ergänzt, dass ein neu anzupflanzender Baum einen Stammumfang von mindestens 15 cm aufweisen muss. Des Weiteren merkte der Landkreis an, dass für die zu entfernenden Biotoptypen ein Ausgleich herzustellen sei. Der teilweise Verlust des Biotoptyps Sonstiger Einzelbaum (HBE) wurde bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt. Darüber hinaus wurde auf Verweis des Landkreises hin in der textlichen Festsetzung Nr. 8 präzisiert, dass es sich bei dem Reitweg eher um einen „Trampelpfad“ handelt und ein zukünftiger Ausbau als formeller Reitweg nicht vorgesehen sei.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Zunächst wurde ein erster Beteiligungsschritt durchgeführt, indem sich die Bürger vom 30.07.2021 - 30.08.2021 im Rathaus der Stadt Munster über den Planungsanlass und die Planungsziele informieren und Anregungen und Hinweise vorbringen konnten.

Im Zuge des ersten Beteiligungsschrittes wurden seitens der Öffentlichkeit Einwände bezüglich der Straße Alvern dahingehend geäußert, dass diese ein Privatweg sei und das Baugrundstück somit nicht über diesen Weg erschlossen werden kann. Da außerhalb des Plangebietes gelegene Flurstücke der Stadt nur über das Wegeflurstück 185/54 (Straße Alvern) erreichbar sind, lässt sich ein Wegerecht für die Stadt als Anlieger ableiten. Gleiches gilt für die zur Bebauung vorgesehene Fläche im Westen des Plangebietes, welche direkt an das Wegeflurstück 185/54 (Straße Alvern) grenzt, so dass die zukünftigen Bewohner ebenfalls ein Überwegungsrecht als Anlieger haben werden. In der Begründung wurde ergänzt, dass es sich bei der Straße Alvern um einen Privatweg handelt. Außerdem wurde die Begründung dahingehend ergänzt, dass die angrenzende Hofstelle (Alvern 8) keine ehemalige, sondern eine aktiv betriebene Hofstelle ist.

In der Zeit vom 30.07.2021 - 30.08.2021 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Auslegung wurden die Einwände aus dem ersten Beteiligungsschritt erneut vorgetragen. Als Ergebnis wurden in der Begründung Ausführungen zur Straße Alvern überarbeitet. Darüber hinaus wurden Hinweise bezüglich der Hofstellennutzung und daraus entstehenden Schallemissionen in der Begründung präzisiert.

Die **Beteiligung der Behörden** wurde ebenfalls in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 30.07.2021 - 30.08.2021 wurde das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (s.o.).

Neben den bereits genannten naturschutzfachlichen Anregungen, wurde seitens der Träger öffentlicher Belange weitere Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Der Landkreis Heidekreis gab weitere Anregungen und Hinweise bezüglich des Planungsrechts. Die angelegte Darstellung der externen Kompensationsmaßnahmen wurde als nicht erforderlich angesehen, da sie Eigentum der Stadt Munster sind und somit die Sicherung der Durchführung gewährleistet ist. Des Weiteren wurden folgende textliche Anpassungen auf Anregung des Landkreises hin vorgenommen:

- Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen der Grundstückseinfriedungen und der maximalen First- und Traufhöhe wurde überarbeitet und die Höhenfestpunkte in der Planzeichnung ergänzt.
- Die Begründung wurde bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 5. 1 angepasst.
- Die örtliche Bauvorschrift wurde bezüglich der zulässigen Dachneigung von begrüntem Dächern ergänzt.
- Die Verfahrensvermerke wurden entsprechend den neuen Gesetzesgrundlagen durch die BauGB Novelle 2017 ergänzt.
- Das Objekt „am Emminger Weg“ wurde um die Bezeichnung „Zweifamilienhaus“ präzisiert.
- Die Begründung zur abweichenden Bauweise wurde präzisiert.
- Die Lagebeschreibung des Sendeturms wurde korrigiert.
- Die Begründung wurde um ein Kapitel Denkmalschutz ergänzt.
- Zum Thema der Abwasserentsorgung wurde ergänzt, dass die Stadtwerke Munster-Bispingen Betreiber und Eigentümer der öffentlichen Abwasseranlagen in Munster sind und die jeweiligen Erschließungsmaßnahmen in der Regel über eine gemeinsame Planung und Ausschreibung realisiert werden.
- Weiter wies der Landkreis auf die Notwendigkeit einer hinreichenden Löschwasserversorgung hin. Die Stadtwerke und die Stadt Munster haben hierzu eine Vereinbarung für erforderliche Planungen abgeschlossen.

Auf Anregung der Stadtwerke Munster-Bispingen GmbH wurde die Begründung um Ausführungen zum Brandschutz ergänzt. Weiter wiesen die Stadtwerke darauf hin, dass eine geeignete Fläche für Kanalspülfahrzeuge erforderlich sei. Der Emminger Weg weist eine ausreichende Breite auf, um neben der Fahrbahn eine Fläche für das Kanalspülfahrzeug zu befestigen. Weiter wurde auf Anregung der Stadtwerke hin ein Hinweis zur Beseitigung des Niederschlagswassers in die Begründung aufgenommen. Weitere Hinweise zur Gas- und Wasserversorgung und zur Begründung im Bereich von Ver-/Entsorgungsleitungen

betrafen eine nachgeordnete Planungsebene und wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nur zur Kenntnis genommen.

Vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wurden die Luftbilder für den Planbereich vollständig ausgewertet. Es wurden keine Hinweise auf Abwurfkampfmittel gefunden; die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen gab es keine weiteren Bedenken. Hinweise zu möglichen bestehenden Bergrechten wurden zur Kenntnis genommen. Die gewünschte Individuelle Beteiligungsform war aus organisatorischen Gründen nicht möglich.

Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im akustischen Einwirkungsbereich der Truppenübungsplätze Munster-Nord und Munster-Süd befindet, wodurch Lärm- und Abgasemissionen auftreten können. Spätere Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung eingefügt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen merkte an, dass eine festlegende Bemaßung und eine Grenzfeststellung für den südwestlichen Teil des Flurstückes 62/1 erforderlich sei. Als Folge wurde die Planzeichnung um weitere Maße ergänzt und eine Grenzfeststellung für den genannten Bereich durchgeführt.

Die EWE Netz GmbH merkte an, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Da sich die Leitungen im Bereich der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen oder der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen befinden, können die Leitungen erhalten bleiben.

Auch von der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich Telekommunikationslinien im Planbereich. Da eine Freileitung teilweise außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zum Gebäude Emminger Weg 3A verläuft, ist bei einer zukünftigen Bebauung der südöstlichen Flächen der vorhandene Leitungsmast ggf. geringfügig zu versetzen. Sofern erforderlich, wird dies auf der nachgeordneten Planungsebene erfolgen.

Weitere Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH, der EWE Netz GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH bezogen sich auf die nachgeordnete Ebene der Erschließungsplanung und wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen gab es keine Einwände oder Anregungen.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 14.04.2022 - 25.05.2022 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des Zweiten Beteiligungsverfahrens hat der Landkreis Heidekreis erneut eine Stellungnahme abgegeben. Er merkte an, dass zu prüfen sei, ob durch die Nähe zur landwirtschaftlichen Nutzung bzw. zum Reiterhof eine Wohnbaufläche überhaupt realisiert werden kann. Es ist von keinen relevanten Geruchsemissionen auszugehen, da diesbezüglich keine verbindlichen Richtwerte für Pferdehaltung vorliegen und die landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld keine Nutztierhaltung aufweisen. Die übrigen Emissionen, die mit einer landwirtschaftlichen Tätigkeit einhergehen sind im gewissen Umfang im ländlich geprägten Raum nahezu unumgänglich. Bei gegenseitiger Rücksichtnahme sind keine Einschränkungen zu erwarten. Die Begründung wurde entsprechend präzisiert.

Außerdem wurden auf Anregung des Landkreises hin redaktionelle Änderungen an der Planzeichnung vorgenommen und technisch bedingte Fehler in der Planzeichenerklärung korrigiert. Darüber hinaus wurde auf Anregung des Landkreises hin Ausführungen bezüglich der Anzahl an Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte in der Begründung ergänzt. Des Weiteren wurde eine redaktionelle Ergänzung zur zulässigen Dachneigung für Friesengiebel in der örtlichen Bauvorschrift vorgenommen.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft merkt der Landkreis an, dass ein Müllsammelplatz am Emminger Weg einzurichten sei, wenn die Mülltonnen dort an den Abholtagen abgestellt werden sollen. Da die Mülltonnen auf dem unbefestigten Seitenstreifen des Emminger Wegs abgestellt werden können, war dies

nicht erforderlich. Des Weiteren wurden redaktionelle Ergänzungen bezüglich des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken und der maximalen Anzahl an Wohneinheiten, die im Plangebiet entstehen können, in die Begründung eingefügt.

Weiter merkt der Landkreis an, dass eine Überplanung der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Plangebiet den Grundsätzen der Raumordnung zu Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft widerspricht. Da es sich bei der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Plangebiet um eine mit Mais bepflanzte Ackerfläche mit geringer Wertigkeit als Biototyp und sehr geringer Bodenfruchtbarkeit handelt, hat sie für die landwirtschaftliche Produktion keine besondere Bedeutung. Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den Grundsätzen der Raumordnung. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Des Weiteren wurde die Begründung aufgrund einer Anregung um eine Abbildung der 33. Flächennutzungsplanänderung redaktionell ergänzt. Zudem wurden Aussagen bezüglich des Höhenbezugspunktes angepasst und die Planzeichnung diesbezüglich ergänzt. Angaben zum Verkehrsaufkommen wurden korrigiert. Angaben bis wann die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, wurden eingefügt.

Zum Thema Natur- und Landschaftsschutz wurde aufgrund einer Anregung des Landkreises die textliche Festsetzung Nr. 8 bezüglich des Biototyps ergänzt. Weitere Hinweise wurden aus dem Scoping-Verfahren wiederholt, ergaben jedoch keine weiteren Änderungen.

Des Weiteren brachte der Landkreis Hinweise zur Löschwasserversorgung vor. Das Brandschutzkonzept einschließlich Festlegung der erforderlichen Löschwasserentnahmepunkte wurde in Zusammenarbeit zwischen Stadt, Stadtwerke Munster-Bispingen, Ortsfeuerwehr und dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises getroffen. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m zum geplanten Wohngebiet. Insofern kann die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die Ausführungen in der Begründung wurden entsprechend redaktionell angepasst.

Hinweise zur Abwasserentsorgung bezogen sich auf die nachgeordnete Ebene der Erschließungsplanung und wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren wurde auf Anregung des Landkreises hin ergänzt, dass die Ausnahme in der örtlichen Bauvorschrift bezüglich der Dachgestaltung auch für verglaste Terrassenüberdachungen gilt

Auch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nahm erneut Stellung und bat darum die Hinweise aus Nr. 7.5 der Begründung bezüglich des Schießlärms ausgehend von der Außenfeuerstellungen des Truppenübungsplatz Munster Süd in der Planzeichnung zu ergänzen. Der Bitte wurde entsprochen.

Hinweise der Stadtwerke Munster Bispingen bezüglich der Gas- und Wasserversorgung bezogen sich auf die nachgeordnete Planungsebene und werden und bei der Planumsetzung berücksichtigt.

Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung wurde ergänzt, dass die Grundstücke östlich des Emminger Wegs über einen Freigefällekanal an das Pumpwerk Wichern angeschlossen werden können. Das Pumpwerk muss jedoch an die neuen Bedingungen angepasst werden.

Weitere Hinweise der Stadtwerke Munster-Bispingen wurden aus dem Scoping-Verfahren wiederholt und ergaben keine weiteren Änderungen.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wies darauf hin, dass eine festlegende Bemaßung oder geometrische Angaben erforderlich sind. Die Planzeichnung wurde dementsprechend um weitere Maße ergänzt.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH wiederholte ihre Stellungnahme aus dem Scoping-Verfahren, es ergaben sich keine weiteren Änderungen.

Weitere Anmerkungen der Telekom Technik GmbH und der EWE Netz GmbH hatten ebenfalls keine weiteren Änderungen zur Folge.

### **Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen 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 war ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Stadt Munster nicht zielführend.

Für den ausgewählten Standort sprach unter anderem, dass er bereits durch die Straße Alvern und den Emminger Weg erschlossen ist und teilweise auch schon baulich genutzt wird. Weiterhin wird für die Ausweisung von neuen Baugrundstücken eine Fläche mit relativ geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Andere Standorte stellten für die Stadt Munster aus diesen Gründen daher keine Alternative dar.

Munster, den 06.02.2023

Gez. Grube  
Bürgermeister