

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a (1) BauGB zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 / Feststellungsbeschluss	07.07.2022

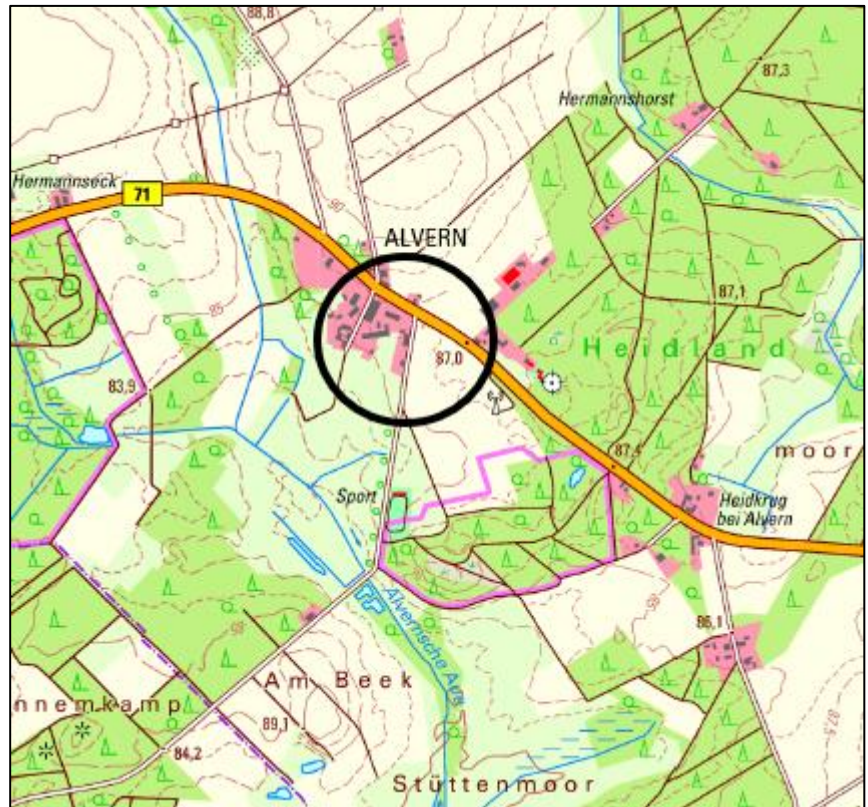
Geltungsbereich und Übersichtsplan

Der ca. 2,09 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 einer Wohnbaufläche, um die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzbestände sowie der Bauverbotszone entlang der B 71 bauleitplanerisch vorzubereiten.

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 zur Arrondierung in den Änderungsbereich 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 Stellungnahme ab und führte an, dass der Umweltbericht, der sowohl für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes genutzt wurde, für den Flächennutzungsplan nicht relevante Aspekte enthält und daher anzupassen sei. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Planungen im Parallelverfahren durchgeführt wurden und es eine übliche Herangehensweise ist, denselben Umweltbericht für beide Planungen zu nutzen.

Zum besonderen Artenschutz wurde angemerkt, dass das östliche von der Planung betroffene Feld potenziell geeignet sei einen Lebensraum für die Feldlerche darzustellen und das Vorhaben eine Verdrängungswirkung auf Offenlandbrüter bis hin zur Aufgabe eines potenziellen Habitates auszulösen könnte. Aus diesem Grund seien potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte und Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen. 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 Maisacker einen ungeeigneten Lebensraum für Feldlerchen darstellen. Dadurch konnte eine Verdrängungswirkung nicht erkannt werden und ein Ausgleich war nicht erforderlich. Der Umweltbericht wurde um die Kartiererergebnisse aus August 2021 ergänzt.

Des Weiteren wurde aufgrund einer Anregung die Bilanzierung des Kompensationsbedarfs in tabellarischer Form im Umweltbericht ergänzt.

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.

Auf Anregung des Landkreises hin wurden formelle Korrekturen in der Planzeichenerklärung und in den Verfahrensvermerken vorgenommen. In der Begründung wurden weitere redaktionelle Änderungen auf dem Deckblatt und dem Inhaltsverzeichnis durchgeführt.

Des Weiteren merkte der Landkreis an, dass mögliche Alternativflächen im Bereich Alvern zu untersuchen seien. Als Alternativfläche wäre nur der Tannenweg in Frage gekommen, welcher aufgrund seiner Lage und mangelnder Verkaufsbereitschaft weniger geeignet war als das Plangebiet. Die Flächen im Plangebiet können zeitnah dem Markt zur Verfügung gestellt werden und sie arrondieren städtebaulich sinnvoll den vorhandenen Siedlungsbereich.

Der Anregung die Ergebnisse des Umweltberichts zusammengefasst unter dem jeweiligen Punkt in der Begründung darzulegen, wurde nicht gefolgt, da die Begründung mit dem Kapitel 6.1 bereits eine zusammenfassende Auflistung zu den erheblichen Umweltauswirkungen enthält.

Die Herleitung des Verkehrsaufkommens wurden bereits in der Begründung nachvollziehbar beschrieben und nicht weiter ergänzt. Zudem wurde die Lagebeschreibung des Sendeturms korrigiert und die Begründung um ein Kapitel Denkmalschutz ergänzt.

Auf Anregung des Landkreises hin wurde die Begründung um Ausführungen zu möglichen Staub- und Geruchsimmissionen durch die Pferdehaltung im Bereich des Flurstückes 59/2 ergänzt. Auf die angeregte Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung, wurde verzichtet, da diese erst auf Ebene des Bebauungsplanes sinnvoll ist.

Von Seiten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen gab es keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.

Seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen gab es ebenfalls keine weiteren Bedenken. Hinweise zu möglichen bestehenden Bergrechten wurden zur Kenntnis genommen.

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.

Von der Deutsche 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 Stadtwerke Munster-Bispingen GmbH, der EWE NETZ GmbH, der Deutsche Telekom Technik GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH betrafen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung und wurden daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nur zur Kenntnis genommen.

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 zu 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.

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 Biotoptyp 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.

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

Weitere Anregungen des Landkreises wiederholten sich aus dem Scoping-Verfahren und ergaben keine weiteren Änderungen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr merkt an, dass im Schallgutachten nicht auf den militärischen Schießlärm eingegangen wurde. Da der Schießlärm als ortsüblich anzusehen ist und das Kapitel 6.5 bereits ausführliche Aussagen zu militärischem Schießlärm enthielt waren aus städtebaulicher Sicht keine weiteren Ergänzungen erforderlich.

Hinweise der Stadtwerke Munster-Bispingen zur Gas-/ und Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung bezogen sich auf die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung und wurden daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nur zur Kenntnis genommen. Hinweise zum Brandschutz wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung kann im Plangebiet (Grundschutz) sichergestellt werden.

Von Seiten der Vodafone Kabel Deutschland GmbH gab es keine weiteren Anregungen.

Die Telekom Technik GmbH wiederholte Ihre Stellungnahme aus dem Scoping Verfahren, mit Ausnahme einer Änderung, welche sich auf die nachgeordnete Ebene der Erschließungsplanung bezog. Es ergaben sich keine weiteren Änderungen.

Hinweise der EWE NETZ GmbH bezogen sich auf die Erschließungsplanung auf der nachfolgenden Planungsebene und wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

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 26.01.2023

Gez. Grube
Bürgermeister