



Gemeinde Bunde

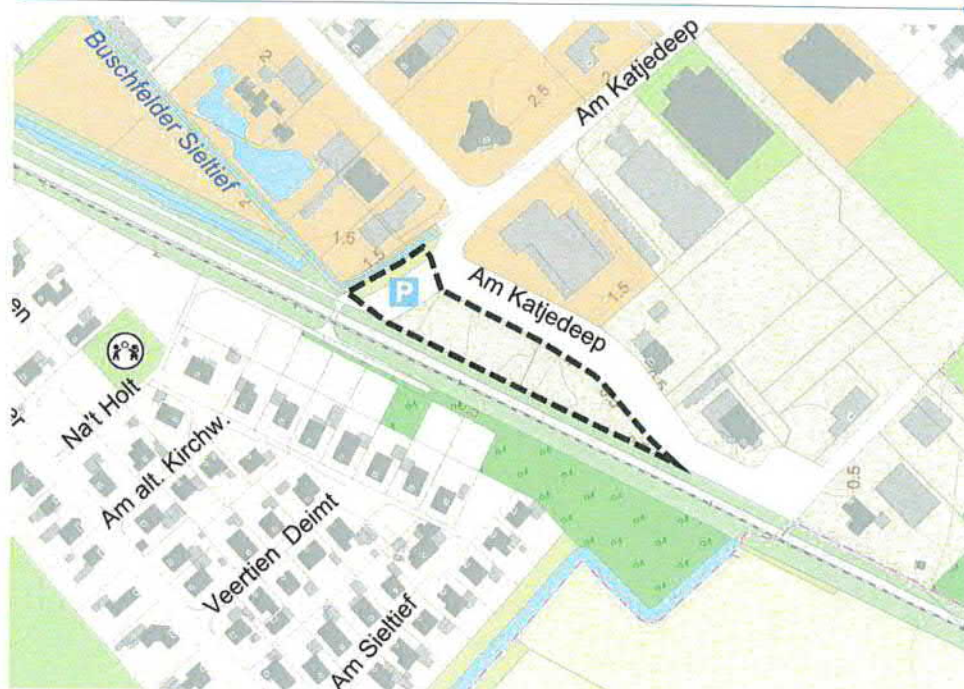
Landkreis Leer



Begründung

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“

Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Bildquelle: LGLN 2021

Abschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Mail info@p3-planung.de

1	Anlass, Ziel, Planerfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele, Abwägung der Belange	7
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	10
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	10
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	10
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	11
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	11
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	11
3.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel § 1a Abs. 5 BauGB	15
3.9	Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen und technischen Versorgung, der Rohstoffwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	15
3.10	Belange des Verkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	16
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	17
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	17
3.13	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	17
3.14	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	17
3.15	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	18
3.16	Gesamtabwägung	18
4	Inhalte der Planänderung	18
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen	18
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	19
4.3	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen	21
5	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung	23

BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel, Planerfordernis

Anlass / Ziel

Im Osten der Gemeinde Bunde besteht entlang der *Industriestraße* sowie von der Straße *Am Katjedeep* bis an die Gemeindegrenze Weeners heranreichend ein langjährig etablierter Gewerbestandort. Das Areal ist zu überwiegenden Teilen bebaut und bereits seit 1975 planungsrechtlich gesichert. Entlang der südlichen Bahntrasse besteht ein als Grünfläche festgesetzter Bereich, der nun als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll.

Planerfordernis

Um weitere gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen, ist eine Planänderung erforderlich. Es wird daher die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ angestrebt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge dessen berichtigt.

Als Maßnahme der Innenentwicklung finden die benannten Grundsätze der Landes-Raumordnung Berücksichtigung. Der Verordnungsentwurf des aktuell in Aufstellung befindlichen LROP² wurde ebenfalls geprüft. Es ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung.

Abb. 2 Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017) – Zeichnerische Darstellung



Für das Plangebiet werden keine besonderen landes-raumordnerischen Ziele formuliert (weiße Fläche).

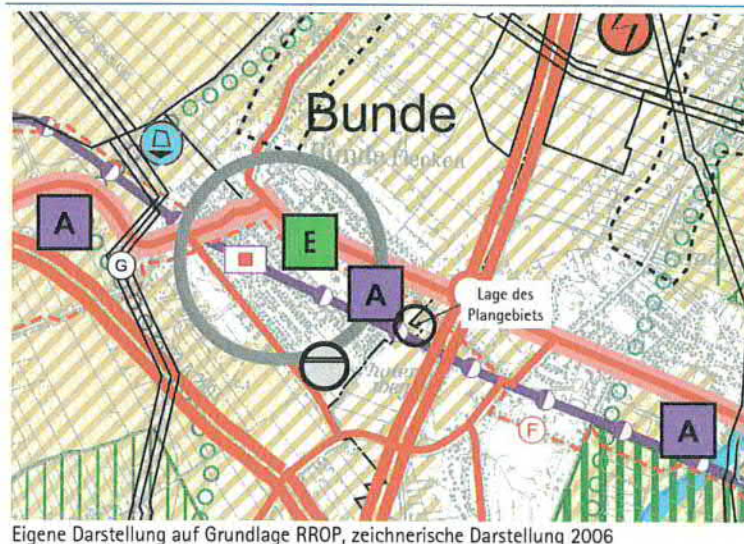
Dargestellt ist eine Haupteisenbahnstrecke südlich sowie die Autobahn östlich des Geltungsbereichs.

Eigene Darstellung auf Grundlage LROP, zeichnerische Darstellung 2017

Kreis (RROP)

Das Planziel steht in Übereinstimmung mit den Zielen des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Leer**³. Die Gemeinden sollen vorwiegend die zentralörtlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterentwickeln (D 1.5). Des Weiteren sieht das RROP vor, der Wirtschaft durch die Bereitstellung ausreichender Flächen an verkehrsgünstigen Standorten Möglichkeiten zur Sicherung und Ausweitung der Produktion zu geben (D 3.1). Die benannten Ziele der Raumordnung finden Berücksichtigung.

Abb. 3 Auszug aus dem RROP des LK Leer (2006) – Zeichnerische Darstellung



Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Haupteisenbahnstrecke. Der elektrische Betrieb ist erforderlich, aktuell jedoch nicht vorhanden.

Nördlich verläuft eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamen Busverkehr, östlich die Autobahn.

Die Gemeinde hat die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (A).

Eigene Darstellung auf Grundlage RROP, zeichnerische Darstellung 2006

² Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-V0), Entwurf, Stand Dezember 2020

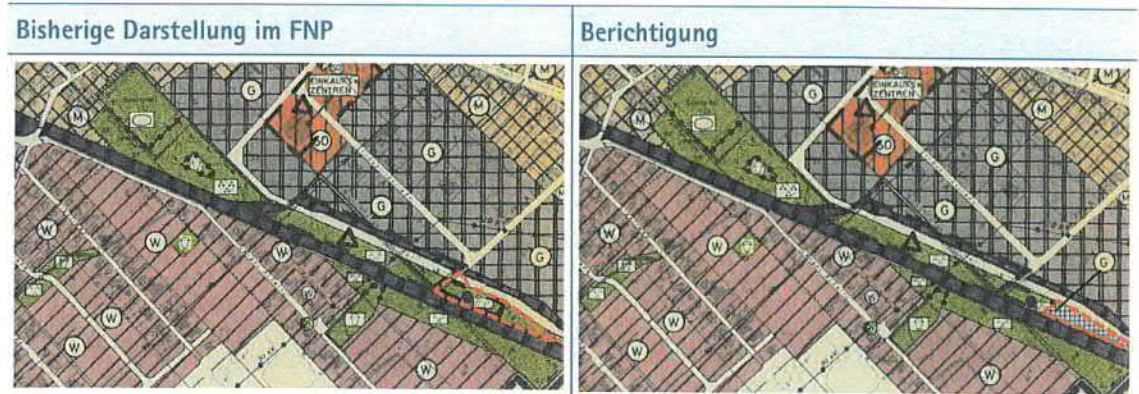
³ Regionales Raumordnungsprogramm, Landkreis Leer, 2006

Flächennutzungsplan (FNP)

• Gemeindliche Planungen

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde stellt den Änderungsbereich aktuell überwiegend als Grünfläche dar. Mit der 18. Änderung des FNP wurde dieser bereits im Westen des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Planung wird der FNP im östlichen Geltungsbereich berichtigt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Es erfolgt auch hier eine Darstellung gewerblicher Bauflächen.

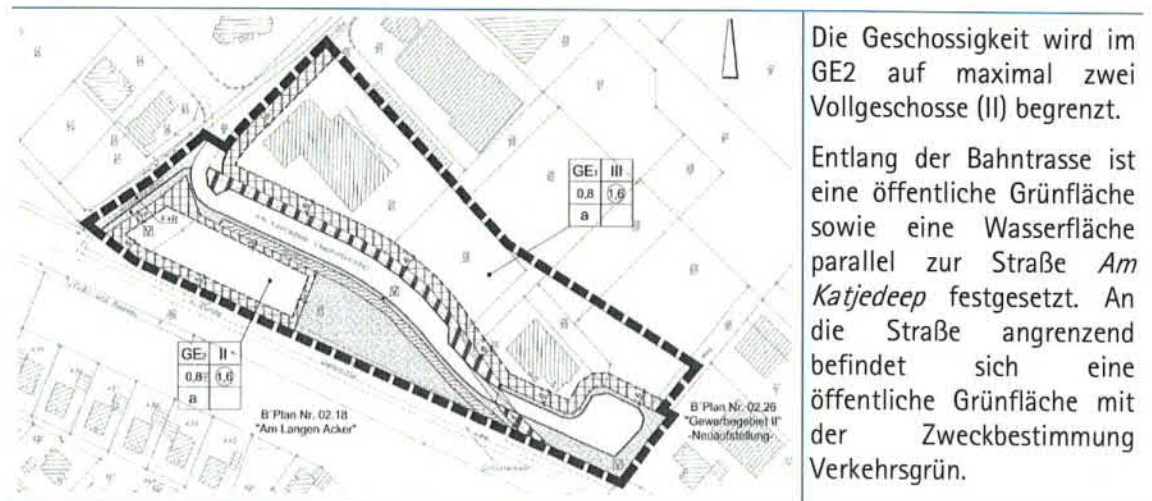
Abb. 4 Darstellung im gemeindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde



Bebauungsplan

Die ursprüngliche Fassung des B-Plans Nr. 02.13 aus dem Jahr 1975 ist im Bereich der 5. Änderung nicht mehr gültig. Derzeit gilt hier die 3. Änderung aus dem Jahr 2006. Diese umfasst eine Teilfläche, die unmittelbar nördlich an die Bahntrasse Leer-Groningen angrenzt. Es werden gewerbliche Bauflächen beordnet und eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,6.

Abb. 5 B-Plan Nr. 02.13, 3. Änderung



Verfahren nach
§ 13 a BauGB

Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens sind gegeben:

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 4.670 m². Mit den getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl beträgt die Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m².

- Grundsätzlich sind auch die Grundflächen von Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Eine Kumulation verschiedener Pläne ist im vorliegenden Planfall nicht gegeben.

- Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 a Abs. 1 BauGB).

Geplant ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet für weitere gewerbliche Entwicklungen. Prüfpflichtige Vorhaben sind hier nicht zugelassen.

- Es müssen mit der Planung auch die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes beachtet werden (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Pflichten werden beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schwerer Unfälle werden vermieden. Immissionsgrenzwerte und Zielwerte zur Luftqualität werden nicht überschritten.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 a Abs. 1 letzter Absatz).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- Mit der Planung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Maßnahme dient der Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbeflächen. Das Vorhaben ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu bezeichnen und trägt im geringen Umfang zum Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Es handelt sich um einen zentral in der Gemeinde gelegenen Bereich, der schon teils bebaut ist und nördlich an gewerbliche Bauflächen angrenzt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist auch weiterhin gegeben. Nutzungskonflikte sind nicht zu verzeichnen.

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB zulässig. Die Pflicht zur Durchführung einer gesonderten Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichts (§ 2 a BauGB) und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, entfallen (§ 13 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich (§ 10 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB).

3 Planziele, Abwägung der Belange

Bestand

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt im östlichen Gemeindegebiet Bundes. Im nördlichen Bereich verläuft ein Fuß- und Radweg. Daran angrenzend befindet sich eine Fläche, die als privater Parkplatz genutzt wird. Die weiteren Bereiche werden als Lagerplatz genutzt und sind teils von Hecken eingefasst. Auch der derzeit als Grünfläche festgesetzte Bereich (3. Änderung) wird als Lagerplatz genutzt. Teils wurden Bäume in früherer Zeit gefällt.

In nördlicher Richtung liegen kleinteilige Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern (Mischgebiet). Nördlich sowie östlich des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiete). Südlich grenzt die Bahn an den Geltungsbereich an, weiter südlich befinden sich Wohnsiedlungen (Allgemeine Wohngebiete).

Abb. 6 Bestand und Umgebungsnutzung



Eigene Darstellung auf Basis Luftbild LGLN 2021

Planung

Mit der Planung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Schallemissionskontingenten ausgewiesen. Überplant wird ein bereits bestehendes Gewerbegebiet und eine Grünfläche, die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 festgesetzt wurden.

In dem neuen eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gebäude mit einer abweichenden Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 festgesetzt.

Baugrenzen sind mit einem Abstand von rd. 3 m zur Straßenseitenkante festgesetzt. Eine Ausnahme besteht im Osten des Geltungsbereichs, hier besteht ein größerer Abstand.

Bei Verwirklichung von betriebsbezogenem Wohnen ist auf die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen zu achten.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Die bereits teils bestehende Hecke soll hier als Abschirmung fortgeführt werden. Der Bereich entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt. Er umfasst den bestehenden Fußweg mit randlichen Grünbereichen.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange durch die Planung

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen, technischen Versorgung, der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Gewerbliche Emissionen

Im Zuge der Planung soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Es kann zu gewerblichen Emissionen kommen, die auf die umliegenden Nutzungen einwirken. Südlich der Bahntrasse, die angrenzend an das Plangebiet verläuft, besteht eine Wohnsiedlung, die mit dem Bebauungsplan Nr. 02.18 „Am langen Acker“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Nördlich der Eisenbahnlinie und rund um das Plangebiet befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 02.13 einschließlich mehrerer Änderungen festgesetzt sind.

Zur fundierten Abwägung der Belange des Schallschutzes liegt eine schalltechnische Untersuchung vor.⁴ Um bei der Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes auf eine Ermittlung der bereits vorhandenen umgebenden Schallimmissionsvorbelastung verzichten zu können, muss danach die neue Zusatzbelastung so ausgelegt werden, dass sie als „nicht relevant“ eingestuft werden kann. Dies ist gewährleistet, wenn die Zusatzbelastung die zulässigen Immissionsrichtwerte bzw., die zulässigen Orientierungswerte um mindestens 10 dB unterschreitet.

Dies bedeutet, dass die ansonsten zulässigen Orientierungswerte nach TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nun auf den Zielwert 45 dB(A) tags / 30 dB(A) nachts vermindert werden. Ebenso werden für die angrenzenden Gewerbegebiete (GE) mit den Orientierungswerten von 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts, nun die Zielwerte 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gesetzt. Auf dieser Basis wurden für das Plangebiet Schallemissionskontingente ermittelt. Dabei wurden im Plangebiet drei Bereiche gebildet, die sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen orientieren.

Bei Einhaltung der nachfolgend in der textlichen Festsetzung (siehe auch textliche Festsetzung § 5.1) definierten Emissionskontingente überschreitet die Zusatzbelastung nicht die vorab definierten Zielwerte, so dass eine gewerbliche Nutzung in diesem Rahmen möglich ist.

Die im Gutachten ermittelten nutzbaren Emissionskontingente liegen unter denen einer „normalen“ gewerblichen Nutzung, so dass städtebaulich zur Klarstellung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) im Plan festgesetzt wird. Es wird die vom Schallgutachte vorgeschlagene Formulierung als textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen. Sie lautet: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00h bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf der Grundlage der darin aufgeführten Gleichungen 6 und 7.

Bezeichnung	$L_{EK,Tag}$ [dB(A)]	$L_{EK,Nacht}$ [dB(A)]
G1	56	41
G2	55	40
G3	60	45

Mit der obigen Regelung zum Gewerbelärm ist eine Vereinbarkeit der Planung mit den umgebenden Nutzungen gegeben und der Schutzanspruch der Wohnnutzung ist weiterhin sichergestellt.

Mit Schreiben vom 31.01.2019 teilt die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien in Bezug auf die 4. Änderung des Bebauungsplans mit, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der südlich gelegenen Bahnanlage Emissionen entstehen. Es handelt sich um die Strecke 1575 Ihrhove – Weener (DB Grenze), Höhe km 12,0 – km 12,3, die in minimal ca. 35 m Entfernung zum Plangebiet verläuft. Insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Abriebe z. B. durch Bremsstäube und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder können zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen. Im Geltungsbereich der 5. Änderung sind bereits heute in Teilbereichen Gewerbegebiete festgesetzt. Für gewerbliche Nutzungen kann, z. B. im Gegensatz zu Wohnnutzungen, eine deutlich höhere Toleranz gegenüber den benannten Emissionen angenommen werden. Für die betroffenen Flächen, die in diesem Bereich bereits in gewerblicher Nutzung sind, liegen keine Erkenntnisse über erhebliche Beeinträchtigungen vor. Auch die Neuausweisung einer weiteren kleinen

Verkehrliche
Immissionen

4 Schalltechnische Beratung, zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.13 „Gewerbegebiet Bunde“. Festsetzung von Schallimmissionskontingenten (LEK), erstellt durch IEL Aurich, 09.09.2021, IEL-Bericht Nr.: 4712-21-L1

Gewerbegebietsfläche (ca. 1.600 m²) im Geltungsbereich ermöglicht keine abweichenden Nutzungen, so dass auch nicht vom Auftreten neuer erheblicher Beeinträchtigungen auszugehen ist. Die neuen Gewerbeflächen dienen der Entwicklung / Ansiedlung von Betrieben.

Beachtlich ist allerdings, dass im Gewerbegebiet auch ausnahmsweise die Umsetzung eines betriebsbezogenen Wohnens möglich ist. Die zu erwartenden Schallimmissionen durch den Schienenverkehr der benachbarten Bahnlinie erfordern einen passiven Schallschutz für diese Nutzung. Eine durchgeführte Berechnung⁵ zeigt, dass durch den Schienenverkehr die Orientierungswerte für diese Nutzung tagsüber in einem Abstand von 9 m zur Plangebietsgrenze und nachts fast vollflächig überschritten würden. Es wurden maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt und daraus die bislang gängigen Lärmpegelbereiche abgeleitet. Es ergeben sich innerhalb des Plangebietes die Lärmpegelbereiche III, IV und V, die in die Planzeichnung übertragen wurden. Sie gelten für die Außenbauteile von ggf. errichteten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Betriebsleiterwohnen) im Plangebiet (siehe auch textliche Festsetzung § 5.2).

Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit bei der baulichen Nachverdichtung weiterhin sichergestellt.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

In Gewerbegebieten sind allgemeine Wohnnutzungen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), womit der Belang der Wohnbedürfnisse in Bezug auf das Gewerbegebiet hinreichend berücksichtigt wird. Für solche Wohnungen ist ein passiver Schallschutz erforderlich (siehe Kapitel 3.1).

3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Mit der Planung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Bunde sind gewerbliche Flächen auf Flächennutzungsplanebene im Umfeld der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 dargestellt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich dementsprechend an dem bestehenden Gewerbestandort *Am Katjedeeep*.

Mit der Planung werden die gewerblichen Flächen geringfügig erweitert und entwickelt. Dabei orientiert sich die Ausweisung des Gewerbegebiets an den umliegenden Nutzungen. Die 5. Änderung trägt somit zur Fortentwicklung und Anpassung des bestehenden Gewerbestandorts bei und ermöglicht eine optimierte Flächennutzung.

5 IEL Stellungnahme Nr. 4712-22-L1_01_01, 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.12 „Gewerbegebiet Bunde“, Stichwort Verkehrslärm, 10.02.2022

Die 3. Änderung des Bebauungsplans setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest und lässt eine abweichende Bauweise (a) bei zwei zulässigen Vollgeschossen (II) zu. Diese Festsetzungen werden in der vorliegenden 5. Änderung unverändert übernommen.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Denkmalschutz
Archäologischer
Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Objekte sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht bekannt. Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde liegen nicht vor. Da die meisten Funde jedoch nicht obertägig sichtbar sind, kann ein Vorkommen nie vollständig ausgeschlossen werden. Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Ortsbild

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden aus der 3. Änderung des B-Plans Nr. 02.13 übernommen. Die Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet angepasst. Räumliche Veränderungen beschränken sich auf kleinräumige gebietsinterne Anpassungen, sodass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes ergeben. Die Festsetzung einer Grünfläche mit Pflanzgebot dient zudem der Abschirmung gegenüber dem südlichen Wohngebiet. Der Belang wird nicht berührt.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

In Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Ein eigenständiger Umweltbericht wird bei Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Schutzgut
Pflanzen

Im Plangebiet wachsen vorwiegend in den Randbereichen und somit außerhalb des Bauteppichs mehrere Bäume. Östlich befinden sich zwölf Ahornbäume mit Stammdurchmessern von 0,25 bis 0,40 m. Sie werden als zu erhaltend im Plan festgesetzt. Während der Bauarbeiten sind die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze entsprechend der gängigen Normen wie ZTV-Baumpflege RAS-LP 4 sowie der DIN 18920 zu schützen. Sechs weitere Laubbäume mit Stammdurchmessern von 0,30 bis 0,70 m wachsen weiter westlich. Davon werden vier als zu erhaltend festgesetzt. Zwei kleinere Bäume befinden sich jedoch innerhalb des geplanten Baubereiches und sie werden deshalb nicht als zu erhaltend berücksichtigt. Hier werden die gewerblichen Belange höher gewichtet, denn Gewerbeflächen stehen in der Gemeinde kaum noch zur Verfügung.

Südlich des Geltungsbereichs sind zwei geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG ausgewiesen. Die Bahntrasse trennt die geschützten Bereiche von dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet. Es ist nicht mit dem Auftreten von Beeinträchtigungen auszugehen.

Abb. 8 Geschützte Biotope in der näheren Umgebung des Plangebiets



Schutzgut Tiere

Es ist vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Auch Fledermausquartiere können in Baumhöhlen oder Gebäuden vorkommen, alle Fledermausarten unterliegen dem strengen Artenschutz. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Bei den hier vorkommenden Arten ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Bebauung, nutzungstypische Störungen wie auch die Verkehrsbewegungen der Straße *Am Katjedeep* und der Bahnschienen von einer hohen Toleranz gegenüber siedlungstypischen Störungen auszugehen. Vorhaben, von denen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgehen können, sind auch heute schon im Plangebiet zulässig.

Artenschutz

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sollten mögliche Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden. Soweit Baumfällungen oder weitreichende Beschneidungen vorgenommen werden, sind die Bäume vor den Eingriffen auf eine mögliche Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) werden bei Einhaltung dieser Vorgaben nicht berührt.

Schutzgut Boden/Fläche

Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt und ermöglicht so eine Versiegelung von bis zu 80 % der Flächen. Diese Festsetzung entspricht den Orientierungswerten über die bauliche Nutzung der Grundstücke nach § 17 BauNVO. Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, eine bestmögliche Ausnutzung der gewerblichen, integriert gelegenen Grundstücke zu ermöglichen. Andere zentral gelegene Gewerbeflächen stehen nicht zur Verfügung, so dass die knappe Ressource möglichst optimal genutzt werden soll. Mit der Inanspruchnahme einer freien Fläche, die an den Bestand angrenzt, kann somit die optimale Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets realisiert werden.

Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Planung zu einem sparsamen Umgang mit den knappen Gütern Boden und Fläche bei. Eine gute Flächennutzbarkeit bereits erschlossener, innerörtlicher Flächen leistet einen Beitrag zum Schutz bislang unbebauter Flächen, da die Aktivierung von Flächenpotentialen im Inneren die Umsetzung von Nachverdichtungsvorhaben begünstigt.

Mit Schreiben vom 11.08.2022 teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit, dass die Bodenfunktionen im Plangebiet mittel bis stark empfindlich sind gegen Bodenverdichtungen. Zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens sind Verdichtungen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einsatz leichter Maschinen) zu vermeiden.

Schutzgut
Wasser

Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein Graben. Zur Erreichbarkeit der Flächen des östlichen Geltungsbereichs wurde der Graben im Bereich der Zufahrt bereits verfüllt und verrohrt. Eine Genehmigung für diese Maßnahme liegt vor (siehe Kapitel 3.12).

Die Versiegelung der Flächen wird mit einer GRZ von 0,8 auf maximal 80 % begrenzt. Es können sich aufgrund von Versiegelungen Veränderungen bezüglich der Oberflächenentwässerung ergeben. Derzeit versickert das anfallende Oberflächenwasser auf den Flächen. Da es sich um ein kleines Plangebiet handelt, kann die Entwässerung auch weiterhin gewährleistet werden. Das Wasser kann entweder auf den freizuhaltenden Flächen versickern oder über den bestehenden Straßenseitengraben abfließen.

Schutzgut
Luft/Klima

Wie in Folge aller Bauvorhaben ist bei einer Bebauung von kleinklimatisch wirksamen Veränderungen, wie etwa veränderten Windgeschwindigkeiten oder lokal höheren Temperaturen und verringerter Luftfeuchte über versiegelten Flächen auszugehen. In Folge einer möglichen Bebauung, sind aufgrund der kleinen Fläche von rd. 4.670 m² keine erheblichen Veränderungen in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten. Zudem wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt, die sich positiv auf die Schutzgüter Luft und Klima auswirkt.

Schutzgut
Landschaftsbild

Aspekte des Landschaftsbildes sind in dieser zentralen gemeindlichen Lage nicht relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.

Vermeidung /
Minimierung /
Ausgleich / Ersatz

Die Planänderung löst zwar Veränderungen gegenüber dem heutigen Planzustand aus, diese sind jedoch in keinem erheblichen Rahmen. Der Versiegelungsgrad wird mit einer GRZ von maximal 0,8 festgelegt. Im Planfall werden keine Strukturen von besonderer Wertigkeit überplant. Zudem wird neu eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt, die als Ausgleich zu den Gewerbeflächen dient. Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse entstehen infolge des Verfahrens und infolge des bereits bestehenden Baurechts auf den Flächen weder faktisch noch rechnerisch (§ 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Abb. 9 Bestand vor Eingriff

Bestand Biotoptypen	Typ	Wertfaktor	Größe	Wertpunkte
Lagerplatz	OFL	0,0	2.920	0
Parkplatz	OVP	0,0	650	0
Ziergebüsch/-hecke	BZ	2,0	420	840
Weg und artenarmer Scherrasen	OVW / GRA	0,5	325	163
Baumgruppe des Siedlungsbereichs	HEB	3,0	355	1.065
Summe			4.670	2.068

Abb. 10 Bestand nach Eingriff

Bestand Biotoptypen	Typ	Wertfaktor	Größe	Wertpunkte
Gewerbegebiet (3.775 m²)				
- Versiegelt (Baufläche)	X	0,0	3.020	0
- Unversiegelt (Grünanlagen)	PZA	1,0	755	755
Grünfläche (Ziergebüsch/-hecke)	BZ	2,0	570	1.140
Verkehrsfläche (Weg, artenarmer Scherrasen)	OVW / GRA	0,5	325	163
Summe			4.670	2.058

Saldo

	Wertpunkte	Die bilanzielle Berechnung erfolgt nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell. Im Zuge der Planung ergibt sich voraussichtlich ein geringfügiger Saldo von - 10 Wertpunkten gegenüber dem derzeitigen naturschutzfachlichen Zustand der Fläche.
Vor dem Eingriff	2.068	
Nach dem Eingriff	2.058	
Saldo	- 10	

■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Natura 2000-Gebiete sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planänderung werden durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten sowie passiven Schallschutzmaßnahmen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verhindert (siehe Kapitel 3.1).

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

■ Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Es wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Schallemissionskontingenten festgesetzt und für den sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kommt das entsprechende Fachrecht zur Anwendung.

■ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es werden jedoch keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen.

■ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Es existieren keine Darstellungen in Landschafts- oder sonstigen Fachplänen, die der beabsichtigten Planänderung entgegenstehen.

- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)**

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen, ortsbildbezogenen Belangen und Belangen von Kulturgütern in Einklang gebracht werden.

- **Auswirkungen der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)**

Mit der Planung werden keine Vorhaben zugelassen, die das Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erhöhen.

3.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel

§ 1a Abs. 5 BauGB

Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann direkt Einfluss auf das Lokalklima und indirekte Auswirkungen in Hinblick auf den Klimawandel nehmen. Lokal sind z. B. höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb erstmalig oder neu bebauter Bereiche zu erwarten. Im überörtlichen Maßstab kann jede (Bau-)Aktivität Auswirkungen auslösen, die sich gesamtklimatisch auswirken, z. B. durch Energieverbrauch oder Ressourceneinsatz. Der Bebauungsplan sieht keine besonderen Festsetzungen zum Klimaschutz vor. Mit der Planänderung werden aber im Zentrum Bestandspotentiale aktiviert und mit einer Neubebauung ist regelmäßig auch die Umsetzung hoher neuer energetischer Standards verbunden. Zudem werden die wesentlichen Grünstrukturen im Gebiet erhalten und teilweise ergänzt (3m breite Grünfläche am südlichen Plangebietsrand).

3.9 Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen und technischen Versorgung, der Rohstoffwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Wirtschaft

Die Planung dient der Entwicklung / Ansiedlung von Betrieben. Für die gewerbliche Wirtschaft werden demnach mit der Flächenentwicklung positive Effekte erwartet.

Landwirtschaft

Die Belange sind nicht berührt.

Forstwirtschaft

Auf der Fläche wachsen mehrere Einzelbäume, diese gelten jedoch nach § 2 Abs. 2 BWaldG nicht als Wald. Forstwirtschaftliche Belange sind nicht berührt.

Infrastruktur

Die Entwicklung der kleinen gewerblichen Fläche löst keine neuen infrastrukturellen Erfordernisse für die Gemeinde Bunde aus.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) ist infolge der zentralen Lage durch die Versorgungsträger sichergestellt:

- Die **Strom- und Gasversorgung** wird durch die EWE sichergestellt.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland gesichert.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt weiterhin über die entsprechenden privaten Anbieter.

- Der **Brandschutz** wird als Grundsatz über die öffentliche Trinkwasserversorgung und Löschwasserbrunnen sichergestellt.
- Das Plangebiet ist bereits an die gemeindliche **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über Grundleitungen gesammelt und in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist, ist davon auszugehen, dass die Kanalisation wie auch die Klärwerkskapazitäten weiterhin ausreichend dimensioniert sind.
- Die **Müllbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis.
- Zur **Oberflächenentwässerung** siehe Kapitel 3.12.

Altlasten

Mit Schreiben vom 15.08.2022 teilt die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mit, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse, der Lage im Gewerbe-/Mischgebiet unter Berücksichtigung der Größe des Änderungsgebietes, ein Hinweis in die Planurkunde über die Entsorgungsmöglichkeit anfallender Bodenaushubmengen und die zuvor erforderliche Bodenanalytik aufzunehmen ist. Der Landkreis Leer ist über Auffälligkeiten des Bodenaushubs zu informieren.

Leitungsträger

Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten bei Bedarf effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

Erdfallgefährdung

Regelmäßig teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit, dass im Untergrund von weiten Teilen der Gemeinde Bunde die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen aus dem Gipshut des Salzstockes Bunde gegeben sind. In der Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die Planungsfläche wird daher in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -).

Für Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern.

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 nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen 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 Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Entsprechend den Auswertungen des NIBIS-Kartenservers liegt eine Salzabbaugerechtigkeit im Plangebiet nicht vor.

3.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

**Externe
Anbindung**

Erschlossen wird das Areal über die Straße *Am Katjedeep*. Diese ist über einen kurzen Abschnitt der *Winkelstraße* angebunden an die *Weenerstraße* (L 16). Das Plangebiet liegt

verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahnauffahrt auf die A 31. Über die Landesstraße kann sowohl die Autobahn als auch alle weiteren überörtlichen wie örtlichen Ziele problemlos erreichen werden.

Interne
Erschließung

Parallel zur nordwestlichen Plangebietsgrenze wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese dient der fußläufigen Erreichbarkeit des südlichen Baugebiets und ist mit Kraftfahrzeugen und LKWs nicht zu befahren.

Verkehrs-
entwicklung

Mit der Planänderung werden keine Änderungen gegenüber dem jetzigen Planzustand ermöglicht, die eine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens erwarten lassen. Dennoch ist die Straße *Am Katjedeep* ausreichend dimensioniert, die üblichen, zu erwartenden Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

3.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Verteidigung
Kampfmittel

Die Belange sind nicht berührt.

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltslasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Änderungsbereich Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Es existieren keine städtebaulichen Konzepte der Gemeinde, die der Planung entgegenstehen oder die inhaltlich zu beachten wären. Die Ziele der Dorferneuerung stehen der Planung ebenfalls nicht entgegen.

3.13 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser
Graben-
verrohrung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzbereiches.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein Graben. Zur Erreichbarkeit der Flächen des östlichen Geltungsbereichs wurde der Graben im Bereich der Zufahrt bereits verfüllt und verrohrt. Eine Genehmigung für diese Maßnahme liegt vor. Auf einer Länge von 7 m wird die wasserbehördliche Genehmigung zur Herstellung einer Überfahrtsverrohrung zum früheren Flurstück 28/63 (jetzt 28/75), Flur 5 der Gemarkung Bunde mit Datum vom 04.12.2018 erteilt. Die Gewässerunterhaltung wird durch die Verrohrung nicht mehr erschwert, als es den Umständen nach vermeidbar ist. Der Graben ist weiterhin in der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt.

Oberflächen-
entwässerung

Die Versiegelung der Flächen wird mit einer GRZ von 0,8 auf maximal 80 % begrenzt. Auch weiterhin kann das anfallende Oberflächenwasser auf den Flächen versickern oder in den angrenzenden Graben abfließen. Die Entwässerung des Plangebiets ist gesichert.

3.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Planziel der Gemeinde ist die verbesserte Nutzung einer vorhandenen Fläche im Gewerbegebiet zur Stützung der wirtschaftlichen Belange. Die dafür genutzte Brachfläche erfüllt in ihrer Größe, Wertigkeit und Lage keine besondere Versorgungsfunktion für die Grün- und Freiflächenversorgung der Gemeinde oder der benachbarten Wohngebiete. Sie sind durch die Bahntrasse getrennt. In Gewichtung der wirtschaftlichen Belange ist eine gewerbliche Nachverdichtung in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll.

3.16 Gesamtabwägung

Die Planung kann mit den untersuchten Belangen zum Ausgleich gebracht werden. In der Summe entstehen mit dieser verbesserten baulichen Nutzung eines kleinen Areals städtebauliche Vorteile durch die Schaffung einer gewerblichen Baumöglichkeit innerhalb bereits bebauter Bereiche. Weitere Belange, die in relevanter Weise berührt sein könnten, sind nicht erkennbar. Die Planung ist damit möglich.

4 Inhalte der Planänderung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen

Art und Maß
der baulichen
Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die auf den drei im Plan bezeichneten Flächen bestimmte Emissionskontingente einhalten müssen.

In Übereinstimmung mit dem geltenden Planungsrecht wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 und eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von 1,6 festgesetzt. Eine **abweichende Bauweise (a)** gestattet die Ausbildung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge. Zugelassen ist eine **maximale zweigeschossige Bauweise (II)**. Die Festsetzungen wurden aus der 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Baugrenzen

Der überbaubare Bereich wird über **Baugrenzen** definiert. Die Abstände zu den benachbarten Flächen betragen 3 m bzw. 5 m. Im östlichen Bereich des Plangebiets wurden größere Abstände gewählt, um eine spitz zulaufende Ecke innerhalb des Bauteppichs zu vermeiden. Eine Bebauung wäre hier nicht bzw. nur schwer möglich.

Grünflächen

An der südlichen Plangebietsgrenze wird parallel zur Bahntrasse eine **private Grünfläche** festgesetzt. Diese weist eine Breite von 3 m auf. Vorgesehen ist das Anpflanzen einer Hecke mit einheimischen Sträuchern, die der Artenliste in den textlichen Festsetzungen entnommen werden können. Die Hecke dient zum einen der visuellen Abgrenzung Richtung Süden, um die Anwohner des Wohngebiets nicht zu beeinträchtigen. Zum anderen wird mit einer Grünfläche ein Ausgleich zu den großflächig versiegelbaren Gewerbegebietsflächen geschaffen.

Baumerhalt

Die im östlichen Bereich und teilweise in der südlichen festgesetzten Grünfläche vorfindlichen wesentlichen und ortsbildprägenden Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 5).

Verkehrsfläche
besonderer
Zweck-
bestimmung

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)** festgesetzt. Sie dient dem Erhalt des Weges, der u. a. die fußläufige Erreichbarkeit des südlichen Wohngebiets ermöglicht. Beidseits finden sich

Emissions-
kontingente

Grünstreifen, die jedoch nicht in diesem Detaillierungsgrad festgesetzt werden. Grünbereiche sind stets auch innerhalb der Verkehrsflächen zugelassen.

Zum Schutz der umliegenden Nutzungen vor Gewerbelärm werden maximal einzuhaltende **Emissionskontingente** für die Gewerbeflächen festgelegt. Es gibt drei Bereiche (GEe1, GEe2 und GEe3) in denen jeweils unterschiedliche maximale Kontingente gelten (siehe auch textliche Festsetzung § 6.1).

Schallschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber erforderlichen Aufenthaltsräumen werden innerhalb der gekennzeichneten Bereiche passive Maßnahmen des Schallschutzes ausgewiesen, die den **Lärmpegelbereichen** (LPB) III, IV und V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, entsprechen. Die getroffenen Festsetzungen basieren auf den Empfehlungen einer schalltechnischen Untersuchung (siehe textliche Festsetzung § 6.2).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

§ 2 Höhe des Erdgeschossfußbodens *(übernommen aus der 3. Änderung mit Ergänzung zum Bezugspunkt)*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude nicht mehr als 0,50 m über der fertigen Straße liegen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Fahrbahnoberkante am äußeren Fahrbahnrand der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 3 Abweichende Bauweise *(übernommen aus der 3. Änderung)*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende (a) Bauweise zulässig. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

§ 4 Private Grünfläche

Die private Grünfläche dient der Anpflanzung einer Hecke. Innerhalb der Fläche ist ein mindestens 3 m breiter Streifen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern dicht anzupflanzen. Es ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Der Erfolg der Bepflanzungen ist zu überprüfen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die Grenzabstände für Sträucher gemäß § 50 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) sind zu berücksichtigen. Die Bepflanzung muss so gewählt werden und unterhalten werden, dass diese nicht die Sicherheitserfordernisse der Bahn berührt.

Großsträucher und andere Straucharten

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthaticus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

§ 5 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Unterhalb des Kronenbereiches sind Erdarbeiten, Versiegelungen, die Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterial sowie die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Für bestehende und als zu erhaltend festgesetzte Gehölze in der Nähe der Bahn (in einem 12 m Korridor zum nächstgelegenen Bahngleis) ist durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.ä.) stets zu gewährleisten, dass die erforderliche Verkehrssicherheit für die Bahn gewährleistet wird. Soweit Gefahr im Verzug bezogen auf die Sicherheitserfordernisse der Bahn ist, dürfen die Gehölze auch gänzlich entfernt werden.

§ 6 Immissionsschutz

§ 6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00h bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt5, auf der Grundlage der darin aufgeführten Gleichungen 6 und 7.

Bezeichnung	$L_{EK,Tag}$ [dB(A)]	$L_{EK,Nacht}$ [dB(A)]
G1	56	41
G2	55	40
G3	60	45

§ 6.2 Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen.

Lärmpegelbereich V - An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen. An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die dem LPB IV DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

Lärmpegelbereich IV – An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die dem LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

Lärmpegelbereich III – An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die dem LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Allgemein gilt:

- a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind auf der der Bahnstrecke „Leer Groningen“ abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 60 dB(A) für ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)“ nicht überschritten wird.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5, 26 603 Aurich, Tel.: 04941-179932 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 Abs. 2 NDSchG) bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten / Altlastenverdacht – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Bodenaushubmengen hängt von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit ab. Bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Boden ausgehoben wird, ist zur Festlegung des

Entsorgungsweges anfallender Bodenaushubmengen eine analytische Untersuchung an repräsentativ und fachlich entnommenen Bodenproben erforderlich. Dieser analytische Untersuchungsbedarf besteht grundsätzlich bei Flächen im Misch- oder Gewerbegebiet oder bei Boden mit erkennbaren Verunreinigungen (> 10 Vol%). Sofern sich aus der Untersuchung Auffälligkeiten (Belastung > Hintergrundwerte) ergeben, ist der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Erdfallgefährdung – Das Plangebiet ist gemäß den Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (Gipshut des Salzstockes Bunde). Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (u. a. Wasser, Gas Strom, Kommunikation) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Artenschutz – Im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Zur Vermeidung von Verstößen dürfen Gehölze vorsorgend nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, gefällt oder über Pflege- und Formschnitte hinaus zurückgeschnitten werden.

Baumschutz – Während der Bauarbeiten sind die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze entsprechend der gängigen Normen wie ZTV-Baumpflege RAS-LP 4 sowie der DIN 18920 zu schützen.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.

Teilaufhebung – Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.13 werden die entgegenstehenden Regelungen im entsprechenden Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 3. Änderung außer Kraft gesetzt.

Rechtsgrund-
lagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 33/2022, S. 578) geändert worden ist;
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 588) geändert worden ist.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung

Übersichtsdaten
Bebauungsplan

Größe des Bebauungsplangebietes gesamt, ca.	4.670 m²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	3.775 m ²
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit innenliegenden Grünstreifen)	325 m ²
Private Grünfläche	570 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
19.05.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
21.06.2022 (Bürgerversammlung)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
- entfällt infolge des Verfahrens	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB
07.07.2022 – 08.08.2022	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
06.07.2022 – 16.08.2022	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
15.12.2022	Satzungsbeschluss	

Durchführung

Die Fläche im Änderungsbereich befindet sich (außer die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) im privaten Besitz. Eine zeitnahe gewerbliche Nutzung wird erwartet.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

gez. Dr. Schneider / Planverfasser

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde am 15.12.2022
beschlossen.

Bunde, den 19.12.2022




gez. Sap / Bürgermeister