



Gemeinde Bunde

Landkreis Leer

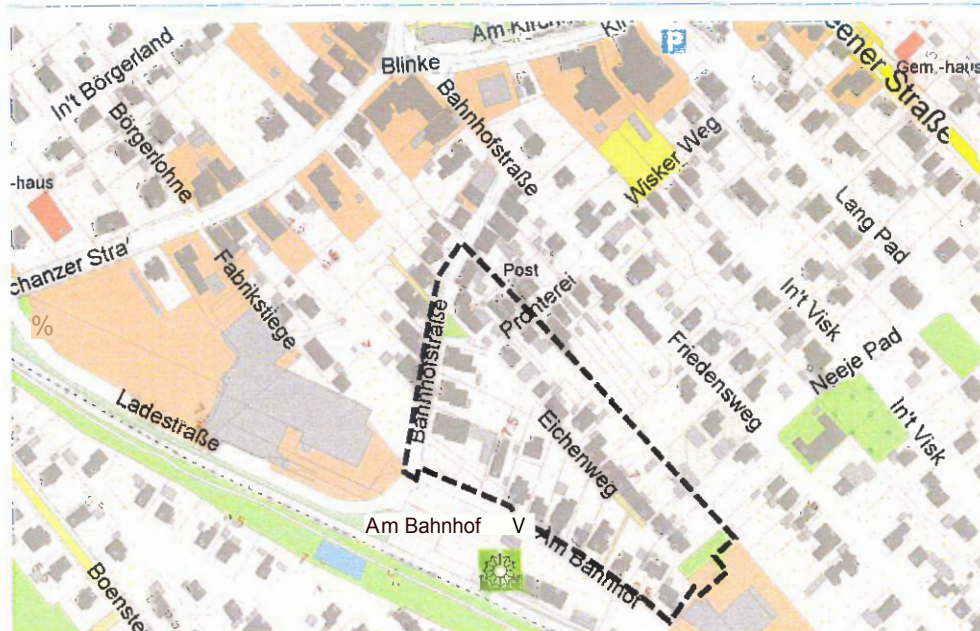


Begründung

Bebauungsplan Nr. 02.14

„Eichenweg / Bahnhofstraße" - 5. Änderung

Verfahren nach § 13 BauGB - Vereinfachtes Verfahren



Quelle: LGLN, 2019

Abschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210* Fax 0441-74211

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Rahmenbedingungen.....	1
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	5
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	6
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	8
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	9
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	9
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	9
3.6	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	9
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	9
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	9
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	11
3.10	Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	12
3.11	Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	12
3.12	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	12
3.13	Belange von Flüchtlingen, Asylsuchenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	12
3.14	Abwägungsergebnis.....	12
4	Inhalte der Planung.....	12
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	13
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	15

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 dient einer leichten baulichen Neuordnung in einem zentralen Bereich von Bunde. Es handelt sich um eine insgesamt rd. 21.300 m² große Fläche im Bereich *Eichenweg / Bahnhofstraße*.

Die wesentlichen Inhalte der Änderung sind die Reduzierung der Planbreite des Privatweges *Eichenweg* sowie der Entfall eines Spielplatzes und die entsprechende Anpassung von Baugrenzen.

Die angestrebten und erforderlichen öffentlichen Planungsziele werden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB umgesetzt.

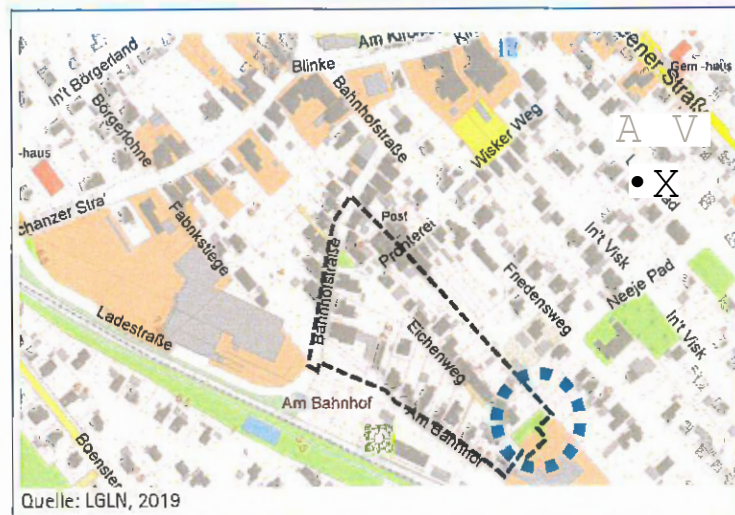
2 Rahmenbedingungen

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 gefasst.

Geltungsbereich

Abb 1 Lage des Plangebietes



Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst eine rd. 21.300 m² große Fläche in zentraler Lage in Nähe des ehemaligen Bahnhofes.

Über die *Bahnhofstraße* schließt der Bereich nördlich an die *Neuschanzer Straße* an. Die Lage wird auf dem Übersichtsplan deutlich (Abb.1). Die genaue Abgrenzung zeigt die Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

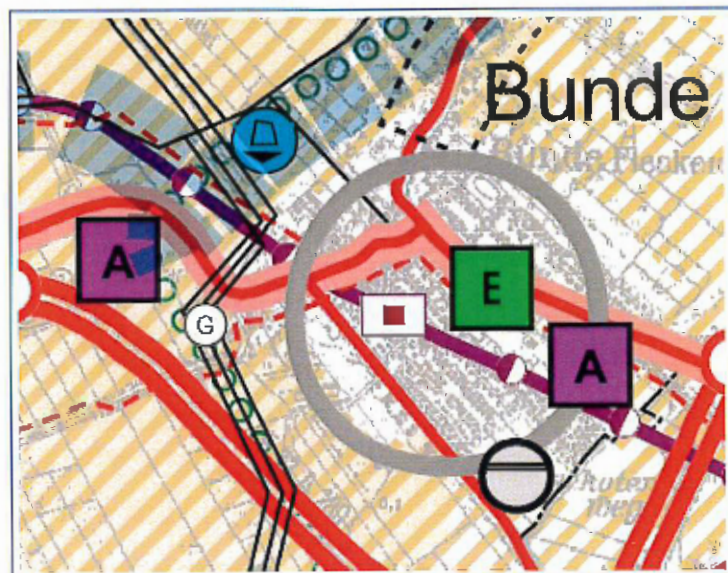
Land - LROP

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ zeigt keine gegenläufigen Ziele auf, die mit der geringfügigen bauplanungsrechtlichen Anpassung der Gemeinde Bunde unvereinbar wären.

Kreis - RROP

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Leer**² ist Bunde als Grundzentrum festgelegt mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.³ In der zeichnerischen Darstellung gehört der Geltungsbereich zum zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde.

Abb 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer (RROP, 2006)



Es liegen auch hier keine abweichenden Ziele der Raumordnung für den Änderungsbereich vor.

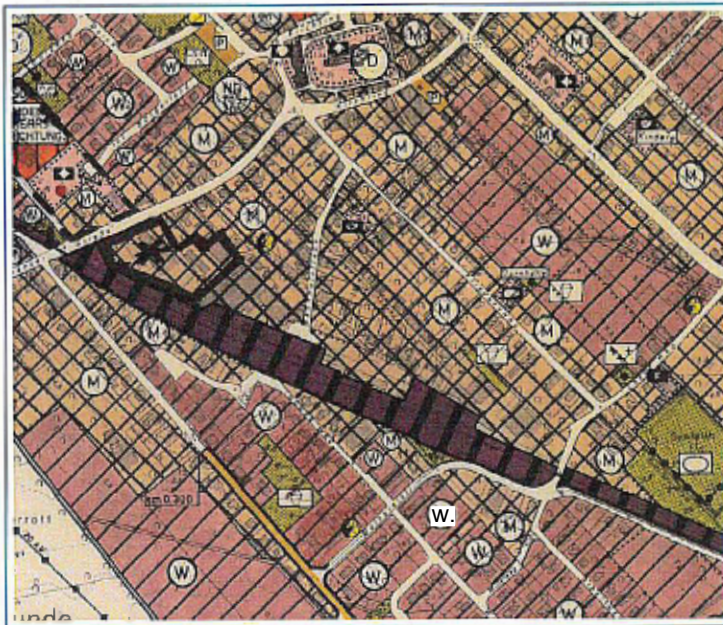
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom Februar 2017, Ziele 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur
2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006
3 ebenda, D 1.6, 02 und D 1.5, 02

Gemeinde - FNP

Das Änderungsgebiet ist im gültigen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt. Innenliegend findet sich eine kleine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Südlich angrenzend finden sich die gewidmeten Bahnflächen.

Das Plangebiet der 5. Änderung umfasst den Großteil der seit 1999 rechtsverbindlichen 2. Änderung. Die festgesetzten Nutzungsarten (MI und WA) werden unverändert übernommen. Die Festsetzung der eher kleinräumigen WA-Gebiete steht zwar nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes und insoweit nicht mit dem Entwicklungsgebot in Einklang, doch wurde dies bei der 2. Änderung nicht gerügt.

Abb 3 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde

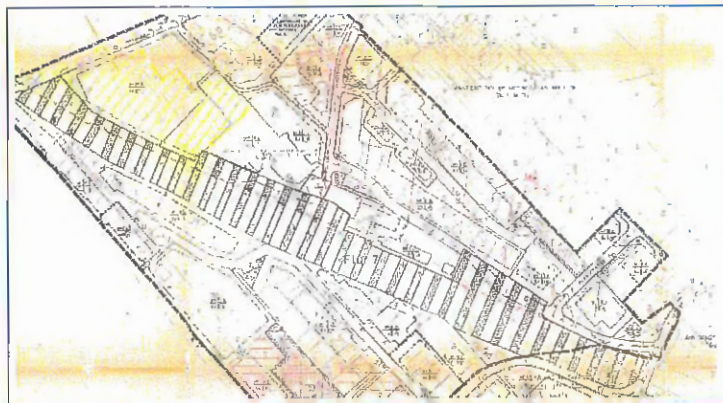


Auch wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt und letztlich wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einem verbesserten Schutzanspruch ausgewiesen. Gleichwohl wird die Gemeinde den Flächennutzungsplan bei nächster Gelegenheit entsprechend anpassen.

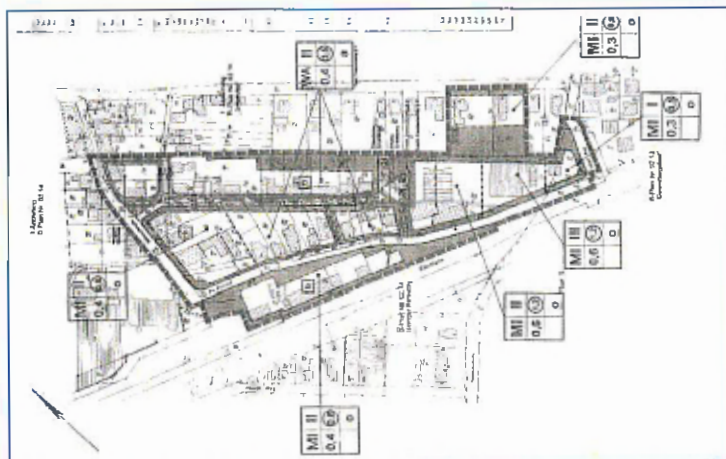
Bebauungsplan
bisher

Der Bebauungsplan Nr. 02.14 besteht aus einem flächenmäßig sehr großen Planwerk, das sowohl Flächen westlich wie auch östlich der Bahnstrecke umfasst. Der großflächige Ursprungsplan wurde in verschiedenen Segmenten durch vier Planänderungen im Laufe der Zeit angepasst.

Abb 4 Gültiger Bebauungsplan Nr. 02.14 (rechtskräftig seit 1981)



Die vorliegende 5. Planänderung berücksichtigt diese Planaussagen. Sie schafft für einen weiteren Teilbereich ein leicht geändertes, den neuen Bedürfnissen angepasstes Planungsrecht.



Für das vorliegende Plangebiet der 5. Änderung ist die darunterliegende 2. Planänderung beachtlich (rechtsgültig seit 1999). Mit dieser damaligen Änderung wurde insbesondere im südlichen Bereich eine an den Erfordernissen angepasste Verkehrsführung ermöglicht, um einen verbesserten Raum für gewerbliche Investitionen zu schaffen.

Baurecht im Umgebungsgebiet

An den Änderungsbereich grenzen an:

- nordwestlich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.14 „Eichenweg/Bahnhofstraße“;
- westlich der Bebauungsplan Nr. 2.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“;
- nordöstlich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.10 „Ortsmitte“ - 1. Abschnitt;
- südwestlich und südöstlich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“.

Alle Übergangsbereiche zu den bisherigen Planungen wurden berücksichtigt.

Verfahren nach § 13 BauGB

Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens sind gegeben:

- Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn (§ 13 (1) BauGB).

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die leichte Veränderung der Verkehrsbreite eines festgesetzten Privatweges sowie den Wegfall einer kleinen Grünfläche (Spielplatz), die nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt wird. Damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es bleibt bei der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) mit allen bisher gültigen Nutzungsziffern.

- ...wenn, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§ 13(1) Nr. 1 BauGB).

Der Änderungsbereich enthält auch weiterhin Festsetzungen über allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Hier sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässig.

- ... wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und... (§ 13 (1) Nr. 2 BauGB).

Es werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

- ... wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (§ 13 (1) Nr. 3 BauGB).

Die Pflichten sind beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schädlicher Unfälle durch die Änderung oder durch Anlagen im näheren Umfeld sind nicht vorhanden. Die Prüfung zeigt, dass ein Verfahren nach § 13 BauGB für das Planverfahren zulässig ist. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet besteht aus einem weitgehend dicht bebauten Areal in zentraler Lage von Bunde. Nordöstlich des *Eichenweges* bestehen überwiegend Wohnnutzungen. Im südwestlichen und südöstlichen Bereich finden sich gemischte Nutzungen.

Abb 5 Änderungsbereich



Der *Eichenweg* ist bisher als eine Privatstraße mit insgesamt 7 m Breite festgesetzt. Er mündet am Ende in einem festgesetzten Wendehammer. Nördlich des Wendehammers findet sich eine festgesetzte Grünfläche (ca. 250 m²) mit der Zweckbestimmung Spielplatz, die bis heute nicht realisiert wurde.

Planziel

Mit der vorliegenden 5. Planänderung werden folgende Ziele verfolgt:

- Der Privatweg *Eichenweg* ist derzeit mit rd. 7 m Breite festgesetzt und wird nun mit einem Profil von 5,5 m vorgesehen. Dies ist zur Sicherstellung der verkehrlichen Erfordernisse und in Kenntnis des tatsächlichen Bestandes und Verkehrsaufkommens ausreichend.
- Infolge der Verringerung der Planbreite im *Eichenweg* werden die Bauflächen und der Verlauf der Baugrenzen neu angepasst. Es entstehen leichte weitere Entwicklungsmöglichkeiten auf einigen Grundstücken.
- Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird der öffentliche Fußweg *Pronterei* tatsächlich öffentlichen Grundstücken und Grenzverläufen in der Festsetzung angepasst.
- Die bislang vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ entfällt und wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.
- Im westlichen Bereich werden unter Wegfall einer kleinen Verkehrsfläche randlich zwei eingemessene große Eichen als zu erhaltend innerhalb einer Grünfläche festgesetzt.

Abwägung berühr-
ter Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die folgenden Belange werden von der Planaufstellung berührt:

Abb 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse, Freizeit, Sport	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden und ihre Unterbringung	Belange nicht berührt

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen /
Bahn

Das Plangebiet der 5. Änderung liegt zentral im Ort Bunde etwa in 50 m Entfernung nördlich der Bahnlinie. Geplant sind weiterhin Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete. Damit sind Aussagen zu den zu erwartenden Schallimmissionen erforderlich.

Eine frühere schalltechnische Stellungnahme für das Plangebiet ist nicht mehr zutreffend, da sich mittlerweile die schalltechnischen Ausgangsdaten der Deutschen Bahn geändert haben. Es liegt deshalb eine aktuelle schalltechnische Stellungnahme⁴ vor, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Auf der Bahnstrecke ist von 30 Zugbewegungen tagsüber und 6 Personenzügen in der Nacht auszugehen. Der Ausbau des Schienenverkehrs wird zukünftig eine Geschwindigkeit von 120 km/h auf der Strecke ermöglichen. Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe eines Haltepunktes befindet, sind hier geringere Geschwindigkeiten anzusetzen.⁵

Die Berechnungsergebnisse der Stellungnahme zeigen, dass während der Tageszeit die erforderlichen Orientierungswerte in den Mischgebieten und auch den allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. Während der Nachtzeit werden die zulässigen Orientierungswerte an der Grenze des Baugebietes im allgemeinen Wohngebiet geringfügig um ca. 1 - 2 dB überschritten. Auf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen kann jedoch aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung entsprechend der Einschätzung des Gutachters verzichtet werden.⁵

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Die leichte Überschreitung in den Nachtwerten bedeutet, dass ggf. bei geöffneten Fenstern kein gesunder Nachtschlaf mehr möglich ist. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte jedoch oft nicht einhalten, obwohl der Schallschutz als ein wichtiger

4 Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung: 5. Änderung B-Plan Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ im der Gemeinde Bunde, Bericht Nr. 4412-19-L1, erstellt durch IEL GmbH, Aurich, 26.09.2019

5 Ebenda Seite 7

6 Ebenda Seite 7

Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen ist. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - auch zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im vorliegenden Planfall handelt es sich bei den beeinflussten Bereichen ausnahmslos um einen Hausbestand innerhalb langjähriger gewachsener Strukturen.

Es ist für die Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ein Orientierungswert von 45 dB(A) zulässig. Dieser „soll“ nicht überschritten werden. Der zulässige Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ hingegen liegt bei 49 dB(A). Der Beurteilungspegel des Schienenlärms liegt mit ca. 47 dB(A) zwar über dem zulässigen Orientierungswert, jedoch unter dem zulässigen Immissionsgrenzwert. Im Rahmen der Bauleitplanung sind üblicherweise bis zu 5 dB Abwägungsspielraum denkbar. Unter diesen Gesichtspunkten werden die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt. Auf zusätzliche Festsetzung passiver (oder aktiver) Lärmschutzmaßnahmen wurde daher verzichtet.

Darüber hinaus wäre analog hierzu in „Mischgebieten (MI)“ prinzipiell eine Wohnnutzung zulässig. Hier sind 5 dB höhere Orientierungswerte heranzuziehen (50 dB(A)). Bei Einhaltung der hier gebietsabhängigen zulässigen Orientierungswerte würde ein gesunder Nachtschlaf nicht in Frage gestellt werden.

Derzeit sind die Teilbereiche mit Überschreitungen von ca. sieben Wohngebäuden bebaut. Für die bestehende Bebauung ist daher zunächst einmal ein Bestandschutz anzunehmen. An vier von sieben bestehenden Gebäuden sind Überschreitungen von ca. 1 dB zu erwarten. Pegeldifferenzen von ca. 1 dB sind subjektiv nicht wahrnehmbar.

Da die Berechnungen im vorliegenden Fall für „freie Schallausbreitung“ durchgeführt wurden, sind an den östlichen und westlichen Gebäudefronten darüber hinaus durch Abschirmung geringere Schallimmissionen zu erwarten. An der rückwärtigen Gebäudefront sind keine Überschreitungen zu erwarten. Es verbleiben die der Bahnlinie zugewandten Gebäudefronten. Für eine neue potentielle Bebauung wäre als einfach umzusetzende potentielle Maßnahme zur Lärminderung die Ausrichtung der Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite denkbar. Dieses ist jedoch nach Auffassung des Schallgutachters unter den o.g. Gesichtspunkten nicht zwingend festzusetzen.

Die Gemeinde Bunde schließt sich der Einschätzung des Gutachters in ihrer Abwägung an. Die geringfügigen leichten Überschreitungen infolge der Weiterentwicklungen der Bahn ergeben sich nur im südöstlichen Bereich und hier vollständig im Bereich der bestehenden Bausubstanz. Neue bauliche Strukturen werden nicht geschaffen, eine Gesundheitsgefährdung der vorhandenen Bewohner kann auch weiterhin durch eine entsprechende Grundrissnutzung vermieden werden und Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Altlasten

Mit Schreiben vom 13.01.2020 teilt der Landkreis Leer mit, dass darzulegen sei, dass auf den Flächen des bisher ausgewiesenen Spielplatzes (Flurstück 724/171) und das südlich angrenzende Mischgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Ausweisung als Wohngebiet vorliegen. In Luftbildern sei zu erkennen, dass der Bereich des Betriebs als Lagerplatz für verschiedenste Güter genutzt wurde. Daher bestehe grundsätzlich ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Es sei im Zweifel eine historische Erkundung und orientierende Untersuchung in dem Bereich durchzuführen.

Der Gemeinde liegen keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenverhältnisse im angesprochenen Bereich vor. Das bisher als Spielplatz festgesetzte, nach wie vor in Privateigentum stehende Flurstück 724/171 hat nach Kenntnis der Gemeinde sehr lange Zeit brach gelegen. Die mit der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ überplante Teilfläche des Flurstücks 725/171 (ca. 200 m²) hat Jahrzehnte lang bis Ende 2002 als Lagerplatz für einen Baustoffhandel bzw. Holzmarkt gedient. Seit 2006 wird auf dem bisherigen Mischgebietsgrundstück lediglich ein Laden für Werkzeuge, Maschinen usw. betrieben. Auch dem Landkreis liegen aktuell keine Hinweise vor. Diese dortigen Aussagen beruhen auf Zeitzeugenaussagen von vor 20 Jahren.

Mit Stellungnahme vom 27.04.2020 führt der Landkreis aus, dass aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht gegen die Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Für eine Teilfläche des Grundstücks 725/171 wäre jedoch als Verdachtsfläche durch die aufstellende Gemeinde eine historische Erkundung und ggf. orientierende Untersuchung zu erarbeiten, um

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Ein Verschieben dieser Untersuchungen auf die Baugenehmigungsebene sei nicht zulässig. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7c BauGB). Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse seien dementsprechend auch schon im Bauleitplanverfahren Aussagen zu möglichen Auswirkungen des Bodens auf den Menschen zu treffen. Am Ende des Bauleitplanverfahrens müssen aus bodenschutzrechtlicher Sicht für die späteren Nutzer - zumindest prognostisch - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen bzw. eine genaue Aussage zu den Verhältnissen bestehen.

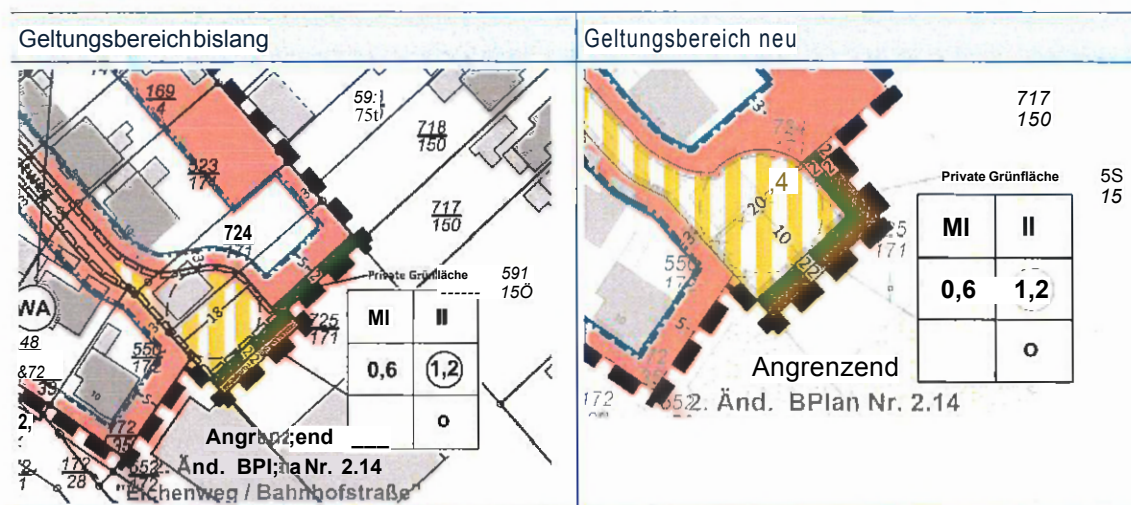
Aufgrund des Hinweises auf die Altlastenverdachtsfläche wird das Flurstück 725/171 nicht mehr in den Geltungsbereich aufgenommen, d.h. es wird hier kein verändertes Baurecht hin zu einem Wohngebiet vorgesehen. Für den betroffenen Teil des Flurstückes 724/171 wird die Baugrenze zurückgezogen und es wird hier keine Baumöglichkeit mehr vorgesehen. Damit wird dem grundsätzlichen Verdacht auf Bodenveränderungen Rechnung getragen und die Belange gesunder Wohnverhältnisse sind berücksichtigt.

Esgilt auch weiterhin bei allen Bebauungen im gesamten Plangebiet und damit verbundenen Erdarbeiten in jedem Falle die Anzeigepflicht, falls Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen zutage treten würden. Ein entsprechender Hinweis ist bereits auf dem Plan enthalten.

Mit Schreiben vom 05.03.2021 trägt die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises weiter vor, dass auch der mit dem Wendehammer betroffene Bereich des Flurstücks 724/171 als Verdachtsfläche zu kennzeichnen sei und dort eventuelle Erdarbeiten im vorab mit der zuständigen Stelle des Landkreises abzustimmen sind. Dem hat die Gemeinde mit der Kennzeichnung der Fläche und einer Übernahme zur Abstimmungspflicht bei Erdarbeiten Rechnung getragen.

Mit Schreiben vom 05.03.2021 trägt die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises weiter vor, dass auch der mit dem Wendehammer betroffene Bereich des Flurstücks 724/171 als Verdachtsfläche zu kennzeichnen sei und dort eventuelle Erdarbeiten im vorab mit der zuständigen Stelle des Landkreises abzustimmen sind. Dem hat die Gemeinde mit der Kennzeichnung der Fläche und einer Übernahme zur Abstimmungspflicht bei Erdarbeiten Rechnung getragen.

Abb 7 Altlastenverdachtsbereich



3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Freizeit, Sport (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Ehemaliger
Spielplatz

Der Wegfall des Spielplatzes im südöstlichen Randbereich steht in Übereinstimmung mit den sonstigen städtebaulichen Zielen der Gemeinde. So steht in näherer Umgebung der Spielplatz an der Straße „In't Visk" zur Verfügung und es wurden in geringer Entfernung zum Änderungsbereich östlich mit dem großen Freizeit- und Landschaftspark umfangreiche attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten insbesondere auch für junge Familien oder Kinder und Jugendliche in zentraler Lage neu geschaffen. Selbst für Kleinkinder ist ein Spielplatz seit Jahren an dieser Stelle nicht nachgefragt oder erforderlich. Zum einen zeigen sich auch in Bunde die Auswirkungen einer älter werdenden Gesellschaft im Ortskern (weniger junge Familien, weniger Kinder) und zum anderen zeigt sich auch ein verändertes Spielverhalten mit einer höheren Nutzung privater Gärten und dortiger hochwertiger Ausstattung mit eigenen Geräten wie Trampolin etc. Aus diesen Gründen hält die Gemeinde den bisher festgesetzten Spielplatz dauerhaft für entbehrlich.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Änderung dient dem öffentlichen Interesse und schafft durch die leichte Verschmälerung einer privaten Erschließungsstraße und die Anpassung von Baugrenzen leicht verbesserte Baumöglichkeiten auf bestehenden Grundstücken im Zentrum von Bunde.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Denkmalschutz

Das unter Denkmalschutz stehende Bauensemble (*Eichenweg 7/ 8*) wurde nachrichtlich im Plan als Denkmal (D) bezeichnet. Es handelt sich um einen Ende des 19. Jahrhunderts erbauten langgestreckten Ziegelbau unter einem Satteldach mit mehreren Wohnungen (Arbeiterwohnhaus).

Archäologische
Denkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass im Gebiet mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen ist. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

■ Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB)

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8b BauGB)

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) Nr.8c BauGB)

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

- Versorgung / Infrastruktur (§ 1 (6) Nr. 8e BauGB)

Technische Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich liegt in zentraler Ortslage. Die technische Ver- und Entsorgung ist weiterhin gesichert:

- Die **Strom- und Gasversorgung** erfolgt durch die EWE.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes gesichert.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt weiterhin über die entsprechenden privaten Anbieter.
- Das Plangebiet ist an die gemeindliche **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über Grundleitungen gesammelt und in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Sowohl Kanalisation wie auch die Klärwerkskapazitäten sind weiterhin ausreichend dimensioniert.
- Die **Müllbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis.
- Da sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich erhöht, ergeben sich keine veränderten Bedingungen für die **Oberflächenentwässerung**.

Brandschutz

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass der **Brandschutz** durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt (leitungsgebunden) und bereits durch vorhandene Unterflurhydranten gesichert ist.

Leitungsträger

Es wird auf die **Erkundungspflicht** der Ausbauunternehmer bezüglich im Gebiet vorhandener Leitungen hingewiesen und um eine rechtzeitige Abstimmung der Arbeiten gebeten.

Erdfallgefährdung

Das Plangebiet ist in die **Erdfallgefährdungskategorie 3** eingestuft (Gipshut des Salzstockes Bunde). Mit Schreiben vom 10.02.2020 teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit, dass im Untergrund des Planungsgebietes lösliche Gesteine in einer Tiefe anstehen, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Im Planungsbereich und in der näheren Umgebung (bis 100 m entfernt) sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Die Planungsfläche wird für Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Bei Bauvorhaben wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Die Gebäudekonstruktionen im Planungsbereich sollten 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. Ein statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalldurchmessers ist nur dann erforderlich, sofern von den konstruktiven Anforderungen für die entsprechende Erdfallgefährdungskategorie abgewichen wird oder die konstruktiven Anforderungen aufgrund der Bauwerkskonstruktion nicht anwendbar sind. Anhand von aktuellen statistischen Auswertungen des LBEG haben 70 % aller bekannten Erdfälle Niedersachsens einen Anfangsdurchmesser bis zu 5 m. Sofern ein gesonderter statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalls gefordert wird, kann dieser Anfangsdurchmesser von 5 m für den Bemessungsfall angesetzt werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

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. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeq.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 (6) Nr. 8f BauGB)

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Extern

Der Änderungsbereich liegt zentral im Gemeindegebiet und wird über die *Bahnhofstraße* und die *Neuschanner Straße* mit dem überörtlichen Verkehr verbunden. Es ergeben sich keine Änderungen.

Intern

Die Verschmälerung der Planbreite der vorhandenen Privatstraße *Eichenweg* (Stichstraße mit Wendehammer) auf insgesamt 5.50 m Breite sowie die Anpassung der Baugrenzen wird keine besonderen verkehrlichen Neuentwicklungen auslösen. Die Bebauung im Gebiet ist seit langem Bestand und auch ein verschmälertes Profil ist für die verkehrlichen Belange ausreichend; auch für einen eventuell späteren Ausbau als öffentliche Gemeindestraße.

Der Wendehammer wird in seiner Dimension den aktuellen Erfordernissen angepasst. Der Durchmesser liegt bei 20 m, womit den Anforderungen z.B. für eine geregelte Müllabfuhr entsprochen werden kann.

Verkehrsentwicklung

Durch die Planänderung sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der verkehrlichen Situation zu erwarten. Die Belange des Verkehrs sind weiterhin in der Planung berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 13.01.2020 teilt der Landkreis Leer mit, dass im Bereich des Wendehammers (festgesetzte Verkehrsfläche, südlicher Teil des Flurstücks 724 / 171) bereits ein Gebäude besteht und den Wendehammer blockiert. Es seien Aussagen darüber zu treffen.

Das Nebengebäude (-60 m² Grundfläche) zum Wohnhaus „Eichenweg 10“ steht weder im Einklang mit dem bestehenden Planungsrecht noch mit den Festsetzungen der 5. Änderung. Eine Realisierung des Wendehammers bedingt eine entsprechende Flächenbereitstellung. In diesem Zusammenhang ist auch das Schicksal des Nebengebäudes zu regeln. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht, das städtebauliche Ziel eines Wendehammers bleibt weiterhin bestehen.

Abwägung privater Interessen

Bezüglich der geplanten verkehrlichen Maßnahmen der Gemeinde im Bereich des Wendehammers ist ein Einspruch durch Anwohner erfolgt. Die Gemeinde hat den Sachverhalt geprüft und kommt zu folgendem Abwägungsergebnis:

Beim „Eichenweg“ handelt es sich um einen Privatweg, der auch als solcher im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Vom Privatweg werden 10 Grundstücke erschlossen.

Nach Kenntnis der Gemeinde ist die Erschließung der einzelnen Grundstücke über die jeweils vorgelagerten fremden Parzellen rechtlich nicht gesichert. Zudem entspricht die von den Anliegern ausgeführte Befestigung des Wegekörpers nicht den Anforderungen einer Gemeindestraße. So fehlt es z. B. auch an einer Wendemöglichkeit. Auch in künftigen Bauantragsverfahren stellt sich die Frage nach der gesicherten Erschließung. In Anbetracht dieser auf Dauer unbefriedigenden Situation sieht die Gemeinde die Übernahme der Verkehrsanlage auf sich zukommen. Die Gemeinde wird die Übernahme und den damit wohl verbundenen Ausbau des „Eichenweg“ jedoch nicht aktuell angehen, vielmehr einer Initiative der Anlieger entgegensehen und eine einvernehmliche Lösung anstreben.

Im Entwurf des Bebauungsplans werden Festsetzungen getroffen, die einen den Anforderungen an eine öffentliche Straße entsprechenden Ausbau mit Wendepark ermöglichen. Ein Wendepark ist u. a. für die Hausmüllabfuhr unentbehrlich. Ein alternativer Standort für den Wendepark ergibt sich aufgrund der dortigen Bebauung allenfalls auf der Parzelle 725/171. Dies würde den dortigen Eigentümer jedoch einseitig belasten, zumal eine Inanspruchnahme des „Eichenweg“ aufgrund der

dortigen gewerblichen Nutzung ausgeschlossen wird. Dem Gebot der gerechten Lastenverteilung folgend wird der Wendepplatz nun auf zwei Parzellen mit unterschiedlichen Eigentümern vorgesehen.

In Anbetracht dieser Gesamtsituation gewichtet die Gemeinde die zukunftsgerichtete Festsetzung des Wendehammers auf Privatgrund und somit die Freihaltung dieses Areals hoch und hält die Planung auch bei dortiger Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten noch für gerechtfertigt. Eine Realisierung der Planung wird einvernehmlich mit den Anliegern angestrebt.

3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Rüstungsaltslasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltslasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet 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.

3.11 Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Oberflächenentwässerung

Das im Gebiet anfallende unbelastete **Oberflächenwasser** wird derzeit über die Regenwasserkanalisation der Gemeinde abgeführt. Höhere Versiegelungen im Plangebiet durch das Planziel sind nicht zu erwarten. Geänderte oder ergänzende Maßnahmen für die öffentliche Oberflächenentwässerung sind nicht erforderlich.

Hochwasserschutz

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

3.13 Belange von Flüchtlingen, Asylsuchenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.14 Abwägungsergebnis

Die Planung kann mit allen dargelegten Belangen zum Ausgleich gebracht werden. In der Summe werden mit dieser Umnutzung der 5. Planänderung positive städtebauliche Entwicklungen für Bunde erwartet.

4 Inhalte der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 werden folgende Inhalte im Geltungsbereich bestimmt:

Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten (MI) wird bei einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer maximal zweigeschossigen (II) Bauweise belassen. In einem kleinen südöstlichen Bereich in Nähe des Wendehammers wird die dortige Mischgebietenutzung weiterhin bei einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und einer maximal zweigeschossigen (II) Bauweise belassen. Es wird weiterhin eine offene Bauweise (0) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird ebenfalls aus der früheren Planung übernommen. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximal 0,5 bei einer maximal zweigeschossigen (II) Bauweise belassen. Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, womit in Sonderheit bestimmt wird, dass bis auf einen Meter an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf (siehe textliche Festsetzung § 5).

Baugrenzen

Die Lage der Baukörper wird über Baugrenzen geregelt. Der Abstand der Baugrenzen liegt im Regelfall bei 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur privaten Verkehrsfläche des *Eichenweges*. Entlang der *Bahnhofstraße* gilt teilweise ein Abstand von 5 m zur Straße. Für die rückwärtigen Grundstücksgrenzen, insbesondere im allgemeinen Wohngebiet gelten unterschiedliche Regelungen. In der Planzeichnung finden sich die Maße. Sie wurden aus dem bisher gültigen Baurecht übernommen.

Verkehrsflächen

Die Bahnhofstraße und jeweils ein kleines Segment des *Eichenweges* sowie der *Pronterei* werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der weitere Verlauf des *Eichenweges* bleibt eine festgesetzte besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatweg“. Er mündet in einem 20 m breiten Wendehammer.

Die Verbindung zwischen *Pronterei* und *Eichenweg* wird als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F+R) festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf dem *Eichenweg* wird über die gesamte Länge des Privatweges ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten aller Anlieger und der damit verbundenen Erfordernisse ausgesprochen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird die im Plan gekennzeichnete Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (Verbindung *Eichenweg* / Am Bahnhof) mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Nutzungsbeschränkung

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird (weiterhin) eine Fläche (MI) umgrenzt, auf der als Nutzungsbeschränkung die Errichtung von Stellplätzen und Garagen unzulässig ist (siehe textliche Festsetzung § 2).

Zu- und Abfahrtsverbot

Im südöstlichen Plangebiet wird - trotz der dortigen privaten Grünfläche - erneut ein Zu- und Abfahrtsverbot zum *Eichenweg* vorgesehen, da die Straße nicht geeignet ist, weitere Verkehre aus dem südöstlichen Bereich aufzunehmen (MI).

Baumerhalt / Grünfläche

Im westlichen Änderungsbereich werden zwei eingemessene Eichen (Durchmesser 1 m bzw. 0,8 m) als zu erhaltend festgesetzt. Sie liegen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche.

Private Grünfläche

Am südöstlichen Rand befindet sich eine insgesamt 2 m breite private Grünfläche. Sie ist mit einem Pflanzgebot belegt und dient der Abgrenzung zu den weiter östlich anschließenden gewerblichen Nutzungen (siehe textliche Festsetzung § 4).

Altlastenverdachtsfläche

Im Bereich des Wendehammers sowie den kleineren südöstlich anschließenden Grundstücksbereichen ist eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Zum Umgang findet sich ein Hinweis auf dem Plan.

Textliche Festsetzungen im Überblick

Die nachfolgenden für den Änderungsbereich zutreffenden Festsetzungen wurden im Wesentlichen aus dem bisher rechtsgültigen Plan übernommen:

§ 1

Es wird festgesetzt, dass bei Gebäuden, die von der Baugrenze durchschnitten werden, diese immer dann einzuhalten ist, wenn Neubauten erstellt oder erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Sie dürfen die bestehende Kubatur zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 in der Summe um maximal 50 cm überschreiten. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden (§ 23 (3) BauNVO).

§ 2

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind in dem mit einer Nutzungsbeschränkung umgrenzten Bereich keine Stellplätze und Garagen zulässig.

§ 3

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird die im Plan gekennzeichnete Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (Verbindung Eichenweg / Am Bahnhof) mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird die im Plan gekennzeichnete Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatweg“ (Eichenweg) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Eichenweg Nrn. 1 - 10) und der damit verbundenen Erfordernisse belastet.

§ 4

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind entlang der gekennzeichneten Grundstücksgrenze in 2 m Breite als Übergang zum Wohngebiet standortgerechte Bäume zu pflanzen. Dabei ist aus der folgenden Liste auszuwählen: Stieleiche (*Quercus robur*, Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

§ 5

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA) eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei darf bis auf einen Meter an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO zu errichten. Unbeschadet dieser planungsrechtlichen Festsetzung gelten die Abstandsvorschriften der NBauO.

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes nachrichtlich oder als Hinweis übernommen worden (§ 5 (4) BauGB).

– Lei06

Nachrichtliche
Übernahmen
Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde - Sollten bei den geplanten 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 (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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Aitstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Bei dem als Altlastenverdachtsfläche bezeichneten Bereich muss vor Erdarbeiten eine abfall- und bodenkundliche Baubegleitung erfolgen und die Umsetzung der Erdarbeiten ist vorab mit dem Landkreis Leer als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

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.

Kampfmittel - Sollten sich während 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.

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.

Erdfallgefährdung - Das Plangebiet ist in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (Gipshut des Salzstockes Bunde). Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon ein stürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

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

Teilaufhebung - Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes wird der entsprechende Teilbereich der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 (2000) aufgehoben.

Rechtsgrundlagen	Bundesrecht	
	BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 Gv. 16.7.2021 I 2939 (Nr. 46) m. W. v. 23.7.2021 geändert worden ist;
	BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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. 1 S. 1802) geändert worden ist;
	Länderrecht Niedersachsen	
	NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist;
	NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368) 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 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

	Größe des Plangebietes insgesamt , ca.		21.300 m²
Übersichtsdaten	Allgemeine Wohngebiete (WA)		12.130 m²
	Mischgebiete (MI)		5.950 m²
	Grünflächen (öffentlich 180, privat 80)		270 m²
	Verkehrsflächen (davon besondere Zweckbestimmung 1.550)		2.950 m²
Verfahren	Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	26.04.2017	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB
	- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
	- entfällt -	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
	06.02. 2020 - 11.03.2020	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	13.01. 2020 - 17.02.2020	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	08.02.2021 - 15.03.2021	Erneute Behördenbeteiligung	§ 4a (3) BauGB
	04.03.2021 - 06.04.2021	Erneute Auslegung und Behördenbeteiligung	§ 4a (3) BauGB
	15.03.2021	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB



Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der
Planung

Die Gemeinde verfügt über die Grundstücke im Plangebiet, so dass eine zügige Umsetzung der Planung gesichert ist.

Anlage:

Schalltechnische Stellungnahme des Büros IEL GmbH, Aurich 26.09.2019

Ergänzung des Büros IEL GmbH, Aurich, vom 10.03.2020

Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

gez. Dr. Schneider /
Planverfasser

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde
am 15.07.2021 beschlossen.

Bunde, den 16.07.2021




~~gez.~~ Sap / Bürgermeister