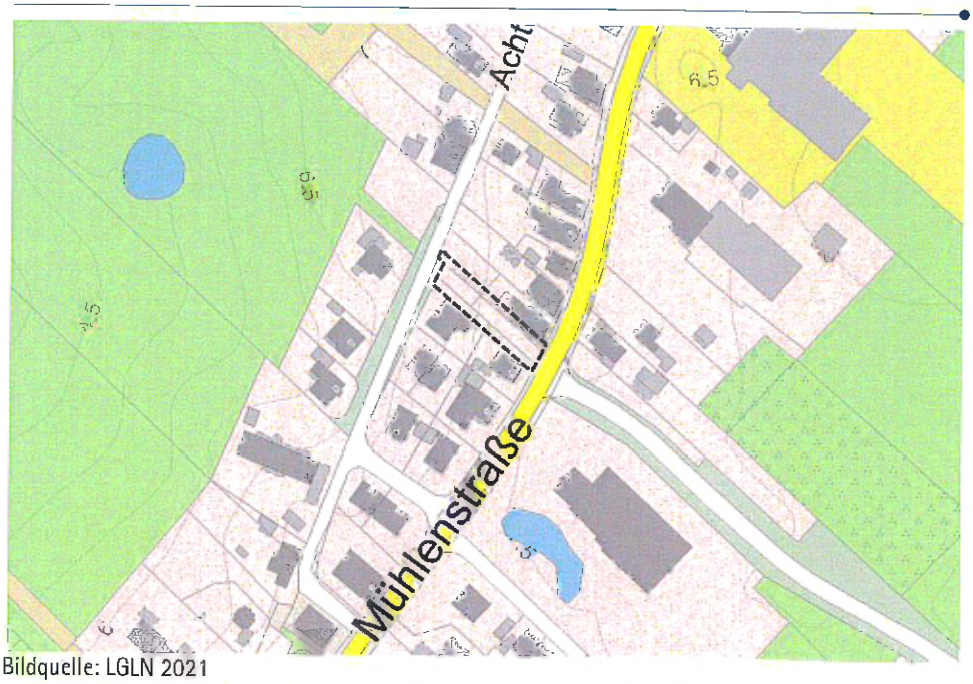
Gemeinde Bunde

Landkreis Leer

Begründung

Bebauungsplan Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ 5. Änderung

Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Bildquelle: LGLN 2021

Abschrift

Im Auftrag:

P3... Planungsteam GbR mbH

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

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

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel der Planung

Anlass / Ziel

Im Norden des Ortes Bunde liegt an der *Mühlenstraße* (L 16) eine Wohnsiedlung, die mit dem Bebauungsplan Nr. 02.16 „Mühlenstraße", 4. Änderung gesichert ist. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird die Änderung eines privaten Wirtschaftsweges in ein allgemeines Wohngebiet (WA) angestrebt. Zwei Grundstücke nördlich des Wirtschaftsweges werden somit vergrößert. Die durch Baugrenzen festgesetzten Bauteppiche werden entsprechend angepasst.

Planerfordernis

Der im derzeitig gültigen Bebauungsplan festgesetzte Wirtschaftsweg ist im Bestand nicht mehr vorhanden. Die Festsetzung steht der Realnutzung entgegen. Für die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

2 Planungsgrundlagen

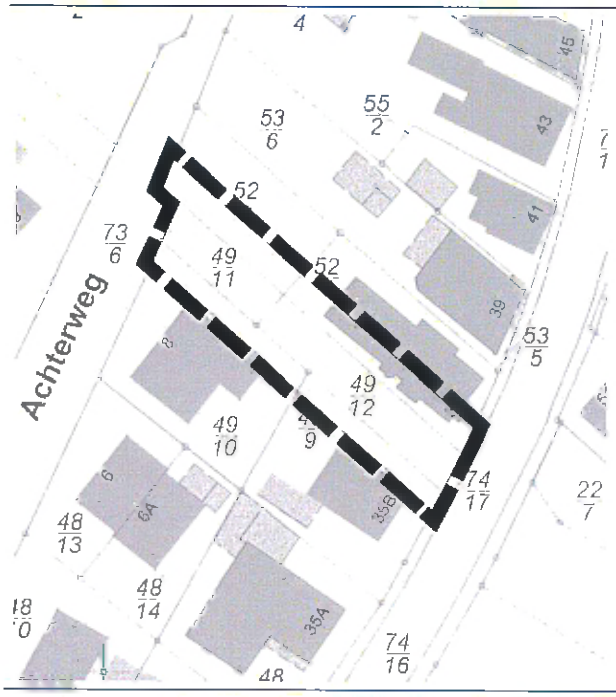
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße" (§ 8 Abs. 3 BauGB) am 24.02.2021 beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Bunde im Ortsteil Bunde, zwischen der *Mühlenstraße* und dem *Achterweg*. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 720 m².

Abb. 1 Abgrenzung der 5. Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 02.16



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 im Maßstab 1: 500 bestimmt.
Der Maßstab wurde infolge der sehr geringen Gebietsgröße vergrößert in 1:500 statt wie üblich in 1:1.000 gewählt.

• Übergeordnete Planungen

Für Bauleitpläne gilt eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese sind im derzeit gültigen Landesraumordnungsprogramm 2017 für das Land Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 für den Landkreis Leer festgelegt.

Land (LROP)

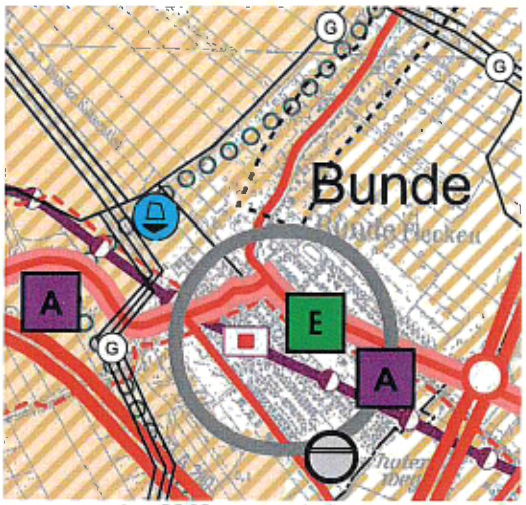
Das gemeindliche Planungsziel steht in Übereinstimmung mit den Ausführungen des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**[1]. Es handelt sich um eine Änderung eines privaten Wirtschaftsweges zu einem allgemeinen Wohngebiet. Die übergeordneten Ziele des LROP bestimmen, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde berücksichtigt.

Kreis (RROP)

Auch das das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**[2] des Landkreises Leer formuliert für das Grundzentrum Bunde keine Zielvorgaben, die der vorliegenden Planung entgegenstehen.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom Juli 2017
2 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, Landkreis Leer

Abb. 2 Auszug aus dem RROP des LK Leer (2006) - Zeichnerische Darstellung



Auszug aus dem RROP, zeichnerische Darstellung 2006

Als Grundzentrum ist Bunde als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (A) sowie den Aufgaben der Erholung (E) betraut.
Die Bebauung entlang der *Mühlenstraße/Steinhausstraße* wird als kulturelles Sachgut gekennzeichnet. Als kulturelles Sachgut wird ein für die Region typischer Siedlungstyp gesichert. Es handelt sich hierbei um die sog. Aufstrecksiedlung, eine Siedlungsstruktur, die in der Zeit der Kultivierung der Moorlandschaften entstand.

Gemeinde (FNP)

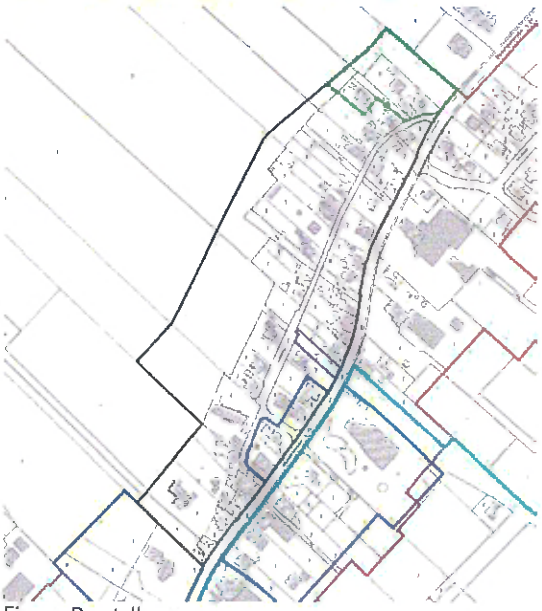
Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde stellt den Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Der Bereich wurde im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße" berichtigt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.16 „Mühlenstraße" ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist größer als der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung.

- Mit der 4. Änderung (2020) wurde das gültige Planungsrecht an die eingetretene Entwicklung und die veränderten Zielsetzungen der Gemeinde angepasst. Allgemeine Wohngebiete wurden festgesetzt. Zudem wurde der *Achterweg* zu einer ausreichend dimensionierten Wohnstraße ausgebaut, im Bebauungsplan wurden Anpassungen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche vorgenommen. Zuletzt wurden die im nordwestlichen Bereich des Plangebiets festgesetzten Dorfgebiete entwidmet und entsprechend ihrem Bestand als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Abb. 3 Übersicht über die Abgrenzungen der Änderungen und Überplanungen des Bebauungsplanes Nr. 02.15 „Mühlenstraße"



Eigene Darstellung

Schwarz: Änderungsbereich 4. Änderung (2020)

Violett: Änderungsbereich 5. Änderung

Die obigen Änderungsverfahren und -inhalte sind mit der vorliegenden 5. Änderung des Planes berücksichtigt und abgestimmt.

Verfahren nach § 13 a BauGB

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße" dient der wohnbaulichen Weiterentwicklung der angrenzenden Grundstücke und damit der Innenentwicklung. Dementsprechend soll die Änderung gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sind gegeben:

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

  Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 720 m². Die festgesetzte Grundfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebiets bleibt damit in jedem Fall deutlich unter der bestimmten Obergrenze von max. 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 allgemeines Wohngebiet und insoweit sind keine prüfpflichtigen Vorhaben zugelassen.

- Es müssen mit der Planung auch die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissions-schutzgesetzes 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 geringfügigen Weiterentwicklung von bestehenden Siedlungsflächen. Es wird die Verträglichkeit der Wohnentwicklung in der engen räumlichen Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben berücksichtigt. Das Vorhaben ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu bezeichnen und trägt zum Erhalt, Sicherung und Schaffung von Wohnungen und Arbeitsplätzen im geringen Umfang 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, bereits weitgehend bebauten Bereich. 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).

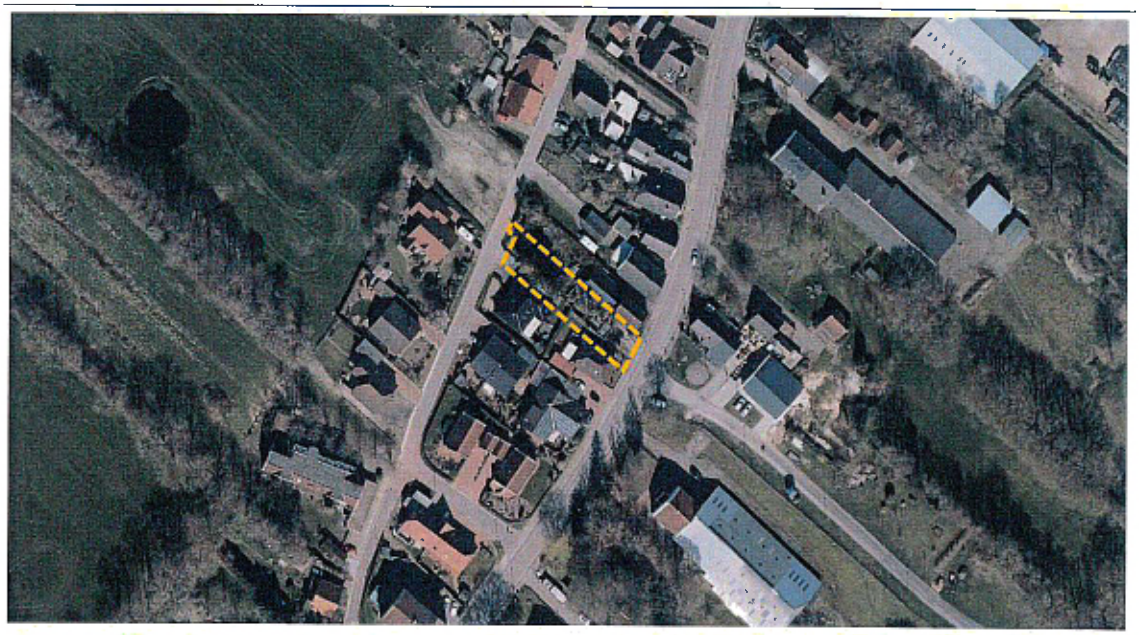
3 Planziele / Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Wohngebäude und Nebenanlagen der angrenzenden Grundstücke reichen teils in das Plangebiet hinein. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Garten mit Baum- und Strauchstrukturen. Gartenbereiche der weiteren Anlieger befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhäusern. Die *Mühlenstraße* grenzt östlich, der *Achterweg* westlich an das Plangebiet. Die weitere Umgebung ist landwirtschaftlich geprägt.

Abb. 4 Bestand und Umgebungsnutzung (eigene Darstellung auf Basis Luftbild LGLN 2021)



Planung

Die Planung sieht vor, den derzeit als privaten Wirtschaftsweg festgesetzten Weg als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und so die wohnbauliche Entwicklung der zwei nördlichen Grundstücke zu ermöglichen. Das Grundstück am *Achterweg* wird damit auf eine Flächengröße von rd. 430 m² erweitert. Die aktuelle Grundstücksgröße von 310 m² und die festgesetzten Baugrenzen verhinderten bislang den Bau eines Wohngebäudes. Das Grundstück an der *Mühlenstraße* wird von rd. 400 m² auf 610 m² vergrößert.

Zugleich werden mit der 5. Änderung des Bebauungsplans die Baugrenzen angepasst. Sie werden als Fortlauf der Baugrenzen der angrenzenden Grundstücke mit einem Abstand von 3 m zur *Mühlenstraße* und zum *Achterweg* festgesetzt. Auch die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes bzw. die Lärmpegelbereiche (LBP II und III) werden – angepasst an die angrenzenden Grundstücke – festgesetzt.

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. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange durch die Planung

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; den Immissionsschutz	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	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und 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	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Fläche Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen und 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	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Immissionsschutz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Immissionen – Landwirtschaft

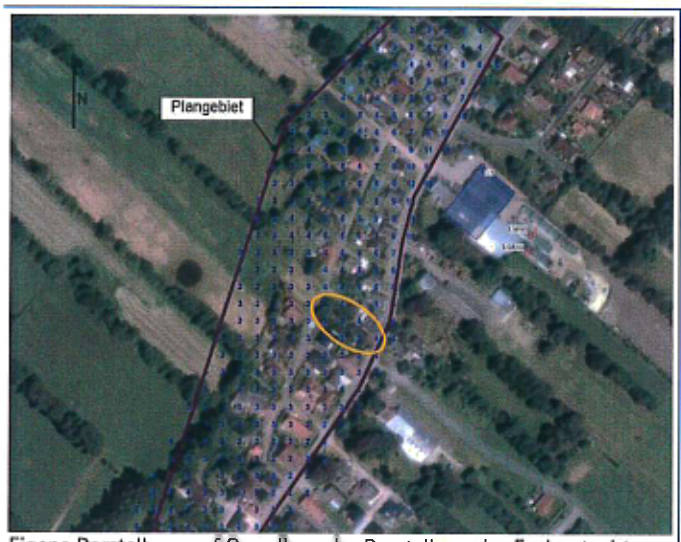
Das Plangebiet liegt in einer durch die Landwirtschaft geprägten Gegend und befindet sich in der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund dessen ist zu prüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen für die festgesetzten Wohngebiete auftreten können.

Typische Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Um die bestehenden Emissionsquellen zu erfassen und zu prüfen, ob Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Gerüche notwendig sind, wurde bereits für die 4. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2016 ein entsprechendes **Fachgutachten**[3] erstellt. Die Betrachtung der umliegenden, aktiven landwirtschaftlichen Betriebe ergab, dass insbesondere der an der *Mühlenstraße* gelegene Hof mit aktiver Tierhaltung (Milchvieh mit Nachzucht, Mühlenstraße 62) Immissionen verursacht, die sich auf den Geltungsbereich der 4. Änderung auswirken. Der landwirtschaftliche Betrieb ist auch heute noch vorhanden.

Nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) dürfen die zulässigen Grenzwerte in allgemeinen Wohngebieten an bis zu 10 % der Jahresstunden überschritten werden.

3 TÜV NORD Umweltschutz: Gutachten zu Geruchsimmissionen durch Tierhaltung im Rahmen der Bauleitplanung für ein Wohngebiet in Bunde, 09/2016

Abb. 6 Auszug aus dem Fachgutachten – Ermittelte Kenngrößen der Gesamtbelastung durch Tierhaltung in Prozent der Jahresstunden



Eigene Darstellung auf Grundlage der Darstellung des Fachgutachtens

Im Geltungsbereich der 5. Änderung wird der Immissionsgrenzwert der GIRL eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die Kenngrößen betragen 3 bis 4 % der Jahresstunden.

Die geplanten Nutzungen führen nicht zu Konflikten mit Umgebungsnutzungen.

Verkehrliche Immissionen

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die *Mühlenstraße*, die als Landesstraße (L 16) ausgewiesen ist. Im Plangebiet soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im Zuge der 4. Änderung wurde bereits geprüft, ob die schalltechnischen Orientierungswerte für diesen Gebietstyp eingehalten werden können oder ob durch die Landesstraße in solchem Umfang schalltechnische Belastungen entstehen, dass dies Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich macht.

Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten sind Orientierungswerte von 55 dB(A) tags (6 bis 22 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22 bis 6 Uhr) gemäß DIN 18005 einzuhalten. Die **schallschutztechnische Stellungnahme**[4] zur 4. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2019 legt zur Beurteilung des zu erwartenden Verkehrslärms die Zahl der täglich zu erwartenden PWK und LKW auf der Mühlenstraße zugrunde. In der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015 werden für den Streckenabschnitt 1.900 tägliche Fahrbewegungen (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV) mit einem Schwerlastanteil von 100 angegeben. Da es sich um einen innerörtlichen Streckenabschnitt handelt, ist eine maximale Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig. Für die Entwicklung von Verkehrsgeräuschen wird ein Prognosehorizont bis zum Jahr 2034 berücksichtigt, da auch zukünftig ein angemessener Schutz vor unzumutbarem Lärm im Plangebiet gewährleistet sein muss. Es wird von 2.045 Fahrzeugen pro 24 Stunden ausgegangen.

Die Berechnungen in der Stellungnahme zeigen, dass während der Tages- und Nachtzeit im Plangebiet die zulässigen Orientierungswerte um bis zu 7 dB(A) überschritten werden. Ab einem Abstand von rd. 27 m zur Straßenmitte werden die zulässigen Orientierungswerte während der Tages- und Nachtzeit eingehalten.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen von Orientierungswerten sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form baulicher Schutzmaßnahmen an den Gebäuden sinnvoll und geeignet, um die Bewohner zu schützen. Zur Bestimmung von passiven Schallschutzmaßnahmen wurde der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt. Aus diesem lassen sich die bislang gängigen Lärmpegelbereiche ableiten. Es ergeben sich innerhalb des

4 Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 02.16 „Mühlenstraße 4. Änderung in Bunde / Verkehrslärm, Bericht-Nr. 4393-19-L1, erstellt durch Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz IEL, Aurich, 14.08.2019

Plangebietes die Lärmpegelbereich II (56 – 60 dB(A)) und III (61 – 65 dB(A)). Bis zu einer Tiefe von rd. 14 m ab Parzellengrenze der Fahrbahn der Landesstraße (außerhalb des Plangebiets) errechnet sich der Lärmpegelbereich III. Bis zu einer Tiefe von rd. 33 m ergibt sich der Lärmpegelbereich II.

Die Vorgaben über die umzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen werden aus den Festsetzungen der 4. Änderung übernommen und in der textlichen Festsetzung in § 4 definiert.

Die Belange des Immissionsschutzes sind mit der Festsetzung der Lärmpegelbereiche II und III umfänglich berücksichtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind innerhalb des Geltungsbereichs dauerhaft sichergestellt.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Die Gemeinde Bunde ist auf Ebene des Wohnungsbaus durch vornehmlich kleinteilige Strukturen geprägt. Vorherrschend sind klassische Einfamilien- und Doppelhäuser, die in der Regel über einen Hausgarten verfügen. Landwirtschaftliche Hofstellen – sowohl noch im Betrieb befindlich als auch solche, die nicht mehr bewirtschaftet werden – finden sich häufig in Nachbarschaft dieser Strukturen und dienen u. a. ebenfalls der Wohnnutzung.

Diese Zusammensetzung prägt auch die Umgebung des Geltungsbereichs bzw. den Geltungsbereich selbst. Die Planung sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vor, um auf den zwei nördlich angrenzenden Grundstücken bauliche Erweiterungen bzw. erstmalige bauliche Entwicklungen zu ermöglichen. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen der 4. Änderung und orientieren sich dementsprechend am Bestand der Nutzungen.

Auch wenn mit der Planung keine Wohnungsbaumaßnahmen für besondere Bevölkerungsgruppen verfolgt werden, trägt sie zum Erhalt und zur Fortentwicklung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei. Die Belange der Wohnbedürfnisse werden berücksichtigt.

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 und Anpassung vorhandener Ortsteile
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Mit dem Bebauungsplan Nr. 02.16 „Mühlenstraße" bestehen für das Plangebiet bereits planungsrechtliche Festsetzungen. Der Plan, aufgestellt im Jahr 1981, wurde bereits mehrfach in Teilen geändert und überplant. Damit besteht eine einheitliche und für alle Flächen westlich der *Mühlenstraße* gültige Plandarstellung.

Die im Zuge der 5. Änderung angestrebte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle eines privaten Wirtschaftsweges orientiert sich an den Festsetzungen der 4. Änderung. Dementsprechend passen sich die Festsetzungen an die vorhandenen und umgebenden Strukturen an und ermöglichen gleichzeitig die Ausweisung einer neuen Fläche für die Wohnbebauung bzw. für die bauliche Erweiterung.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

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

Baukultur

Auf Ebene des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Leer wird die *Mühlenstraße / Steinhausstraße* einschließlich der angrenzenden Bebauung als kulturelles Sachgut ausgewiesen. Gesichert wird die traditionelle Siedlungsform der sog. Aufstrecksiedlung, die sich in der Zeit der Kultivierung der ehemaligen Moorlandschaften entwickelte.[5]

Der Schutz bezieht sich damit nicht auf einzelne Gebäude, sondern auf den Siedlungstyp in seiner Gesamtheit. Charakteristisch sind die entlang des Straßenverlaufs orientierte Siedlungsstruktur und die sich abseits davon in die ehemaligen Moor-, heute Acker- und Grünflächen, erstreckenden Streifenfluren. Hierbei handelt es sich um schmale, oftmals sehr lange Flurstücke, die aus der Art der Nutzbarmachung der Flächen und den damit verbundenen Besitzansprüchen resultieren.

Die Planänderung umfasst ausschließlich kleine Bereiche der Siedlung. Damit wird der schützenswerte Charakter der historischen Siedlungsstruktur nicht berührt. Auch wenn auf dem nördlichen Grundstück an dem *Achterweg* im Geltungsbereich Nachverdichtungsmaßnahmen in Form eines Wohngebäudes möglich ist, findet kein grundsätzlicher Eingriff statt, der sich negativ auf diese Siedlungsform auswirkt.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine geschützten Denkmale. Im Umfeld befinden sich mehrere Einzeldenkmale in Form denkmalgeschützter Gebäude von historischem und wissenschaftlichem Wert:

- Mühlenstraße 21 (Villa)
- Mühlenstraße 38 (Gulfhaus)
- Mühlenstraße 42 (Wohn-/Wirtschaftsgebäude)
- Mühlenstraße 50 (Gulfhaus)
- Mühlenstraße 62 (Gulfhaus)
- Steinhausstraße 3 (Gulfhaus)

In Folge der Planung ergeben sich keine negativen Beeinträchtigungen der Denkmale.

Mit Schreiben vom 19.11.2021 teilt der Landkreis Leer mit, dass der denkmalrechtliche Umgebungsschutz der vorhandenen, benachbarten Baudenkmale im Rahmen der zukünftigen Baugenehmigungsverfahren geprüft wird. Nach § 10 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Ferner dürfen nach § 8 NDSchG in der Umgebung eines Baudenkmals keine Anlagen errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Ortsbild

Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans stimmen mit den Festsetzungen der 4. Änderung überein. Diese orientieren sich an ebenfalls an den vorherigen Festsetzungen bzw. am Bestand. Somit ist davon auszugehen, dass sich Neubauvorhaben – wie es u. a. auf dem Grundstück am *Achterweg* möglich sein wird – gut in die Bestandsstrukturen einfügen werden. Dort wird auch nur ein eher kleines Bauvorhaben realisierbar sein. Gesonderte

5 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer, 2006, D 2.6-02

Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes sind nicht erforderlich. Die Belange werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes
§ 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).

Tiere und Pflanzen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen bestehenden Siedlungsbereich in der Gemeinde Bunde. Nicht versiegelte Flächen bestehen im Geltungsbereich mit dem nördlichen Grundstück am *Achterweg*. Dieses und das weitere Plangebiet werden derzeit als Gartenbereiche genutzt. Hier bestehen Baum- und Strauchstrukturen. Baurechtlich allerdings liegt ein privater Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft vor.

Es ist vornehmlich vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten innerhalb des kleinen Plangebietes liegen nicht vor. Sie sind infolge der Lage und der bestehenden Besiedlung auch nicht zu erwarten. Bei den im Änderungsbereich vorkommenden Arten ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Bebauung, nutzungstypische Störungen wie auch die Verkehrsbewegungen der L 16 von einer hohen Toleranz gegenüber siedlungstypischen Störungen auszugehen.

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, sollten die Bäume vor den Eingriffen auf eine mögliche Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential überprüft werden. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (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.

Boden

Die GRZ wird auf 0,4 (bis zu 40 % Versiegelung) festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche ändern sich, da die Baugrenzen entlang des Wirtschaftsweges aufgehoben und nur entlang der *Mühlenstraße* und des *Achterwegs* mit einem Abstand von 3 m verlaufen. Mit der Vergrößerung der nördlichen Grundstücke ist zudem die erstmalige Bebauung des Grundstücks am *Achterweg* möglich. Es sind verminderte natürliche Bodenfunktionen zu erwarten. Gegenüber dem geltenden Baurecht, das eine Verkehrsfläche „Wirtschaftsweg" vorsieht, wird der Versiegelungsgrad jedoch geringer.

Das Plangebiet befindet sich in einem als Suchraum für schutzwürdige Böden ausgewiesenen Korridor. Vermutet wird ein Vorkommen von Plaggeneschböden, denen

aufgrund ihrer anthropogenen Entstehung eine hohe kulturgeschichtliche Bedeutung zukommt. Der Suchraum erstreckt sich über weite Teile des Gemeindegebiets und erfasst dabei sowohl bebaute als auch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Da es sich um einen großflächigen Korridor und nicht nur um punktuelle vermutete Vorkommen handelt, wird in Folge der Planung bzw. der bestehenden baurechtlichen Situation (derzeit Verkehrsfläche) keine erhebliche Beeinträchtigung dieser Bodenarten erwartet.

Wasser

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass anfallendes Oberflächenwasser wie bisher auf den Grundstücken beseitigt werden kann.

Luft/Klima

Aufgrund der kleinen Größe des Plangebiets von rd. 720 m^2 ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich befindet sich inmitten einer bestehenden Siedlung. Aspekte des Landschaftsbildes sind demnach in dieser zentralen gemeindlichen Lage nur begrenzt relevant, sie werden überwiegend durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.

Festsetzungen wie die GRZ und die maximale Anzahl an Vollgeschossen bestimmen die zulässigen Bauvolumina. Diese Maße der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand und den angrenzenden Nutzungen. Baurechtliche Regelungen, die dieses Orts- und Landschaftsbild verschlechtern, werden nicht getroffen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich nicht.

Kompensation

Ein Ausgleichs- oder Kompensationserfordernis entsteht nicht. Das bestehende Baurecht sieht im überplanten Bereich derzeit eine Verkehrsfläche vor. Durch die Planänderung entsteht somit keine relevante Änderung in der Wertigkeit des Gebietes.

Durch die 5. Planänderung ist insgesamt keine nachteilige Wirkung für den Naturhaushalt gegeben:

- Es handelt sich beim gesamten Plangebiet um eine bereits heute dem Siedlungsbereich zuzuordnende Fläche, die schon vor der Planänderung baurechtlich beordnet war.
- Mit der Änderung werden bislang als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzte Flächen in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben sich infolge dessen nicht.
- Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit einer GRZ von max. 0,4 ist sichergestellt, dass auch zukünftig Anteile des Areals als Offenboden erhalten bleiben.
- Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

  Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

  Umweltbezogene Auswirkungen ergeben sich durch die 5. Planänderung nicht.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind infolge des Planvorhabens nicht zu erwarten.

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

Die Änderung eines Wirtschaftsweges in ein allgemeines Wohngebiet führt nicht zu Emissionen.

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

Es ist jedoch zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden 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 Bebauungsplanänderung entgegensprechen.

- 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 steht im Einklang mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen und technischen Versorgung, der Rohstoffwirtschaft
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Wirtschaft

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Wirtschaft.

Landwirtschaft

Da im Plangebiet die erforderlichen Grenzwerte hinsichtlich landwirtschaftlicher Immissionen deutlich unterschritten werden, trägt das Plangebiet nicht zur Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe bei. Die Belange sind nicht berührt. Auch die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen bleibt durch die Überplanung des Wirtschaftsweges weiterhin möglich (siehe auch Kapitel 3.9).

Forstwirtschaft

Die Belange sind nicht berührt.

Infrastruktur

Es ergeben sich keine neuen Infrastrukturerfordernisse mit der Planung.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) kann weiterhin sichergestellt werden.

- 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 über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt. Mit Schreiben vom 13.10.2016 teilt der Wasserversorgungsverband Rheiderland mit, dass

der Grundschutz gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W406 von 48 m3/h bzw. 800 l/min für die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Hydranten gewährleistet werden kann. An einzelnen Entnahmestellen können bei normaler Versorgungssituation bis zu 120 m3/h erreicht werden, was jedoch bedingt durch betriebsübliche Druckverluste (z. B. längere Trockenheit oder erhöhte Entnahme an anderen Stellen des Leitungssystems) nicht dauerhaft garantiert werden kann. Da der erforderliche Grundschutz gesichert ist, wird der Belang der Löschwasserversorgung hinreichend berücksichtigt.

- 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

Es sind keine Verdachtsflächen innerhalb des Plangebiets bekannt.

Leitungsträger

Es wird auf die Erkundigungspflicht 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

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans teilte das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Schreiben vom 02.05.2018) mit, dass im Untergrund der Planungsfläche 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 vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle herangezogen werden. 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. Diese Stellungnahme des Landesbergamtes ersetzt jedoch keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

3.9 Belange des Verkehrs
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Das Plangebiet wird durch die *Mühlenstraße* im Osten sowie den *Achterweg* im Westen erschlossen. Die *Mühlenstraße* ist als Landesstraße (L 16) und als Ortsdurchfahrt klassifiziert. Durch die 5. Planänderung ergeben sich keine veränderten Erschließungsanforderungen.

Wirtschaftsweg

Die 5. Änderung ermöglich die Überplanung eines Wirtschaftsweges. Dieser ist jedoch im Bestand bereits teilweise bebaut und wird demnach nicht mehr zum Erreichen der landwirtschaftlichen Flächen genutzt. Die Erschließung der westlich gelegenen Acker- und Grünlandflächen wurde im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans durch die Festsetzung von privaten Wirtschaftswegen gesichert. Diese ermöglichen auch weiterhin die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

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

Rüstungsaltlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten 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 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.

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

Hochwasser

Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Oberflächenentwässerung

Der Änderungsbereich weist bereits heute zu Teilen eine Bebauung und damit Bodenversiegelungen auf. Eine ordnungsgemäße Ableitung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers ist weiterhin gewährleistet. Das auf den neuen, überbaubaren Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu fassen und in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

3.14 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 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 5. Planänderung

4.1 Art / Maß der Nutzung / baurechtliche Regelungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Wie schon in der 3. Und 4. Änderung des Bebauungsplans enthalten, werden Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen benötigen in aller Regel einen gesteigerten Flächenbedarf und lösen Kunden- und Lieferverkehre aus. Die Flächen im Gebiet sind nicht ausreichend dimensioniert und für eine konfliktfreie Entwicklung nicht geeignet (siehe textliche Festsetzung § 1).

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** wird aus dem Bestandsplan übernommen. Der hier festgesetzte Wert von einer GRZ 0,4 hat sich als zielführend erwiesen und ermöglicht eine gute Ausnutzung der Grundstücke.

Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Gebäude dürfen maximal eine Länge von 25 m aufweisen. Dies entspricht den Bestandsgebäuden und der städtebaulichen Absicht der Gemeinde, die entstandene Kleinteiligkeit des Gebiets auch zukünftig beibehalten zu wollen (siehe textliche Festsetzung § 2). Gebäude dürfen zudem nur in Form von Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden.

Die **maximal zulässige Zahl von Vollgeschossen** wird auf I begrenzt. Dies wird als städtebaulich zielführend erachtet, um den Charakter des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 02.16 zu schützen.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Gegenüber der *Mühlenstraße* und dem *Achterweg* halten sie einen Abstand von 3,0 m ein. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports wird ausschließlich außerhalb der Baugrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 3).

Schallschutz

Aus Gründen des **Immissionsschutzes** werden entlang der *Mühlenstraße* passive Maßnahmen des Schallschutzes ausgewiesen, die den Lärmpegelbereichen II und III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, entsprechen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Empfehlungen einer schalltechnischen Untersuchung und wurden aus der gültigen 4. Änderung (2020) übernommen (siehe textliche Festsetzung § 4).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung *(übernommen aus der 4. Änderung des Planes)*

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird folgende, für allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

§ 2 Abweichende Bauweise *(übernommen aus der 4. Änderung des Planes)*

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude mit einer max. zulässigen Gebäudelänge (maßgeblich Außenwand) bis 25,0 m (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO). Grundsätzlich gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche *(übernommen aus der 4. Änderung des Planes)*

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i. V. m. §

23 Abs. 5 BauNVO) sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

§ 4 Immissionsschutz ***(übernommen aus der 4. Änderung des Planes)***

Für die Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) gilt:

Lärmpegelbereich III - An allen der Landesstraße „Mühlenstraße (L 16)" 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 „Mühlenstraße" abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Lärmpegelbereich II - An allen der Landesstraße „Mühlenstraße (L 16)" 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 II gemäß 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 „Mühlenstraße" abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

- keine -

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 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 4 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 Arbeit gestattet.

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach aktuellem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. 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.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampf-mittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Kommune 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.

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.

Landesstraße – Von der Landesstraße 16 (Mühlenstraße) gehen Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Artenschutz – Im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Bundesnaturschatzgesetz 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.

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

Teilaufhebung – Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen im entsprechenden Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße", 4. Änderung (2020) außer Kraft gesetzt.

Rechtsgrund-lagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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. 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 Nr. 24), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700, 730) geändert worden ist;

5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren

Übersichtsdaten Bebauungsplan

Größe des Bebauungsplangebietes gesamt, rd.	**720 m²**
Allgemeines Wohngebiet	720 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
24.02.2021	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
28.09.2021	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB
26.10.2021 – 26.11.2021	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
26.10.2021 – 26.11.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
31.03.2022	Satzungsbeschluss	

Bearbeitung

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	gez. Dr. Schneider / Planverfasser
Die Begründung wurde am 31.03.2022 vom Rat der Gemeinde beschlossen. Bunde, den 06. 04. 2022	~~gez.~~ Sap / Bürgermeister

Gemeinde Bunde 14 (Ostfriesland)