



# Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



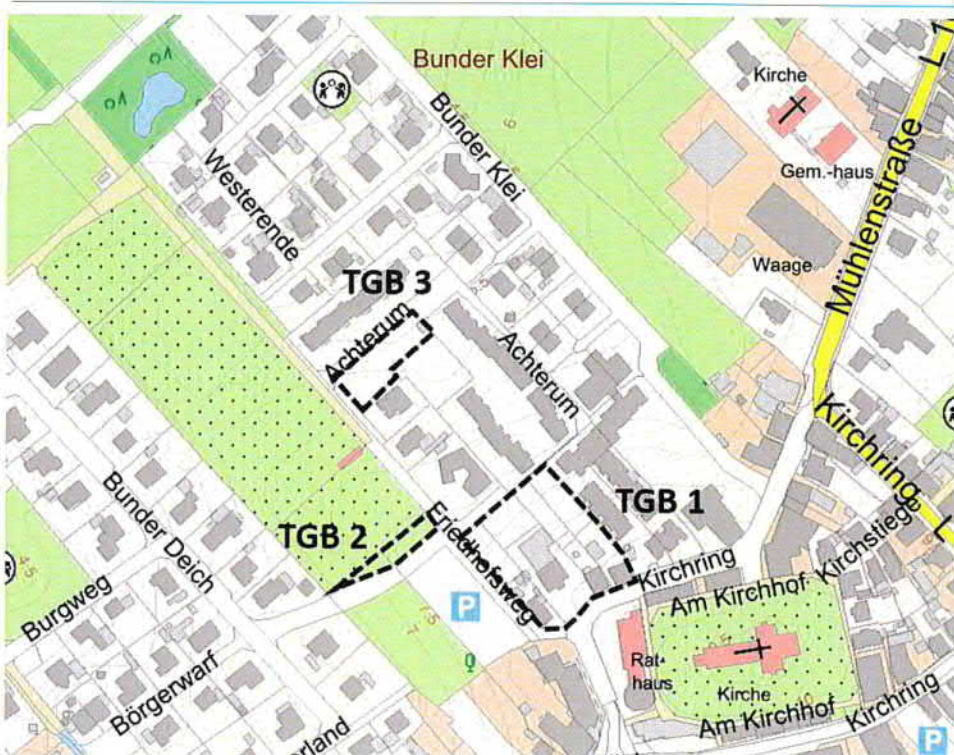
## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 02.44

### „Kirchring / Friedhofsweg“ – 3 Teilgeltungsbereiche –

mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Bildquelle: LGLN 2022

Abschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Mail [info@p3-plan-partner.de](mailto:info@p3-plan-partner.de)

1	Anlass, Ziel, Planerfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele, Abwägung der Belange	7
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	9
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung, der Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	11
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	12
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	12
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	12
3.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	14
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	14
3.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1 a Abs. 5 BauGB)	18
3.9	Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen und technischen Versorgung, der Rohstoffwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	18
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	21
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	22
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	22
3.13	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	22
3.14	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	22
3.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen, mit Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	22
4	Inhalte der Planaufstellung	23
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen	23
4.2	Textliche Festsetzungen	23
4.3	Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO mit Begründung	25
4.4	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Kennzeichnungen / Rechtsgrundlagen	25
5	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung	27

## Begründung

### 1 Anlass, Ziel, Planerfordernis

#### Anlass / Ziel

In zentraler Ortslage von Bunde soll eine Wohnanlage errichtet werden, die insbesondere auch für Senioren und / oder Menschen mit Beeinträchtigungen geeignet ist (Service-Wohnen). Das Vorhaben wurde von einem caritativen Verein vorgeschlagen, der es auch umsetzen wird. Die Gemeinde will dieses Vorhaben stützen, denn es stellt einen wichtigen Beitrag zur infrastrukturellen Versorgung in der Gemeinde dar.

Westlich der Wohnanlage soll eine Stellfläche für Wohnmobile entstehen, für die bereits ein Förderantrag vorliegt. Schräg gegenüber soll eine Parkplatzfläche ausgewiesen werden, auf der neben den Stellplätzen eine öffentliche Toilettenanlage sowie technische Versorgungseinrichtungen entstehen sollen.



Des Weiteren soll direkt gegenüber dem Friedhof die Errichtung einer erforderlichen Aussegnungshalle in kirchlicher Trägerschaft ermöglicht werden. Auf dem Friedhofsgelände selbst sind keine geeigneten Flächen verfügbar. Auch hier will die Gemeinde diesem infrastrukturellen Erfordernis Rechnung tragen.

#### Planerfordernis

Um die Planziele umzusetzen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.44 „Kirchring / Friedhofsweg“ erforderlich:

- Die geplante Wohnanlage (Service-Wohnen) erfordert eine Veränderung des bestehenden Baurechts. Sie ist nicht innerhalb des dort noch überwiegend festgesetzten Mischgebietes realisierbar, da nunmehr die gewerblichen Anteile auf den Flächen fehlen würden. Deshalb soll hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Für die westlich angrenzende Wohnmobilstellfläche wird ein Sondergebiet mit der, der Erholung dienenden, Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ erforderlich. Dabei ist die Anlage von bis zu sechs Stellflächen zulässig, sowie die Errichtung von Nebenanlagen, die der technischen Ver- und Entsorgung des Stellplatzes dienen (Teilgeltungsbereich – TGB 1).
- Der öffentliche Parkplatz mit Toilettenanlage und ggf. technischen Versorgungseinrichtungen ist nicht innerhalb des geltenden Baurechts einer Fläche für Versorgungsanlagen bzw. einer kleinen Grünfläche realisierbar und deshalb soll hier eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche mit Toilettenanlage“ festgesetzt werden (TGB 2).
- Die Aussegnungshalle ist nicht innerhalb der bislang bestehenden Festsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Altenwohnungen“ realisierbar. Geplant ist hier nun die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Einrichtungen (Zweckbestimmung – Aussegnungshalle) (TGB 3).

Die dargelegte Wohnanlage, der Wohnmobilstellplatz, die Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage und die Errichtung einer Aussegnungshalle sind die aktuellen gemeindlichen städtebaulichen Ziele, die die Planaufstellung ausgelöst haben. Es wird jedoch explizit darauf hingewiesen, dass diese möglichen Vorhaben nicht untrennbar mit der Planung verbunden sind, sondern nur zur Grundlage für die gewählten Flächendarstellungen und Nutzungsziffern des Angebotsbebauungsplanes geworden sind.

## 2 Planungsgrundlagen

#### Aufstellungs- beschluss

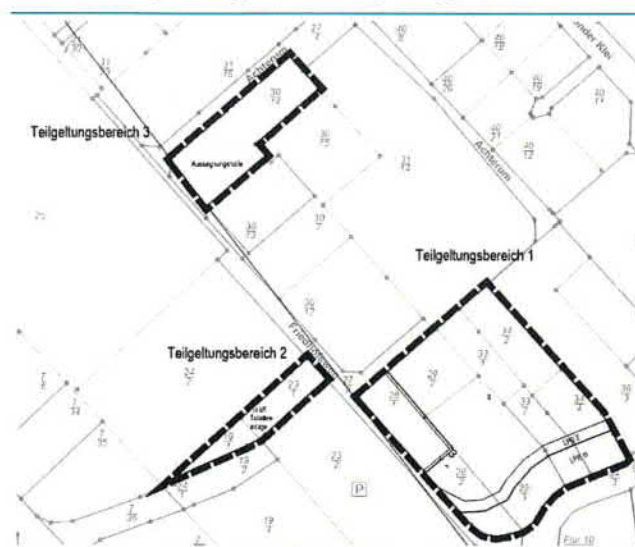
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.44 „Kirchring / Friedhofsweg“ am 17.03.2022 beschlossen. Die Planung besteht aus drei Teilgeltungsbereichen (TGB).

#### Geltungsbereich, Lage, Größe

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Bunde, nordwestlich von Kirche und Rathaus am *Kirchring* und am *Friedhofsweg / Achterum*. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 6.020 m<sup>2</sup>.

- Teilgeltungsbereich 1 – 4.460 m<sup>2</sup> – Allgemeines Wohngebiet (Wohnanlage) und Sondergebiet (Wohnmobilstellplatz);
- Teilgeltungsbereich 2 – 470 m<sup>2</sup> – Verkehrsfläche (Öffentliche Parkfläche mit Toilettenanlage);
- Teilgeltungsbereich 3 – 1.090 m<sup>2</sup> – Gemeinbedarfsfläche (kirchlich, Aussegnungshalle).

Abb. 1 Abgrenzung der drei Teilgeltungsbereiche im Bebauungsplan Nr. 02.44 "Kirchring / Friedhofsweg"



#### Teilgeltungsbereich 1:

Im Einzelnen sind folgende Grundstücke der Flur 8, Gemarkung Bunde umfasst: 28/1, 29/2, 33/1, 34/2, 34/4, 33/2, 29/3, 28/3;

Teilgeltungsbereich 2: 19/1, 23/1;

Teilgeltungsbereich 3: 30 /14.

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 02.44 im Maßstab 1: 1000 bestimmt.

#### • 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)**<sup>1</sup>. Die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur soll gesichert und durch Vernetzung verbessert werden, die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich weiterentwickelt werden. Auch der sparsame Umgang mit Flächen soll berücksichtigt werden (Grundsatz 02).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Weiterentwicklung des Infrastrukturangebotes im zentralen Siedlungsbereich von Bunde. Als Maßnahme der Innenentwicklung finden die benannten Grundsätze der Landes-Raumordnung Berücksichtigung. Der Verordnungsentwurf des aktuell in Aufstellung befindlichen LROP<sup>2</sup> wurde ebenfalls geprüft. Es ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung.

Kreis (RROP)

Das Planziel steht in Übereinstimmung mit den Zielen des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)** des Landkreises Leer<sup>3</sup>. Die Gemeinden sollen vorwiegend die zentralörtlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterentwickeln (D 1.5). Dies geschieht mit der Weiterentwicklung und Sicherung zentraler Infrastruktureinrichtungen.

#### • Gemeindliche Planungen

Flächen-  
nutzungsplan  
(FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde stellt den Teilgeltungsbereich 1 aktuell überwiegend als gemischte Baufläche, den Teilgeltungsbereich 2 als Fläche für Ver- und Entsorgung (Gasversorgung) sowie z.T. als Friedhof (wobei der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und der Friedhofsbereich zur Darstellung von Ver- und Entsorgung gerechnet werden kann) und den Teilgeltungsbereich 3 als Sonstiges Sondergebiet „Altenwohnungen“ dar. Alle drei Teilgeltungsbereiche sind somit bereits beplant. Im Zuge der vorliegenden Planänderung wird der FNP in drei Teilgeltungsbereichen entsprechend den städtebaulichen Zielen und gemäß dem Verfahren nach § 13a BauGB berichtigt.

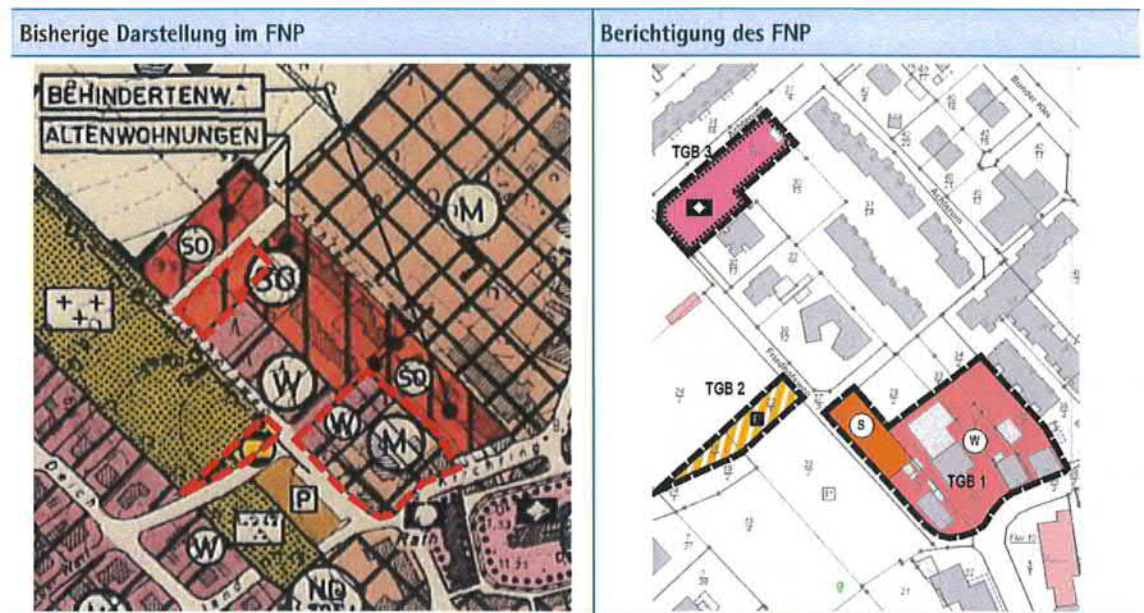
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom Juli 2017

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

3 Regionales Raumordnungsprogramm, Landkreis Leer, 2006



Abb. 2 Darstellung im gemeindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde



Bebauungsplan

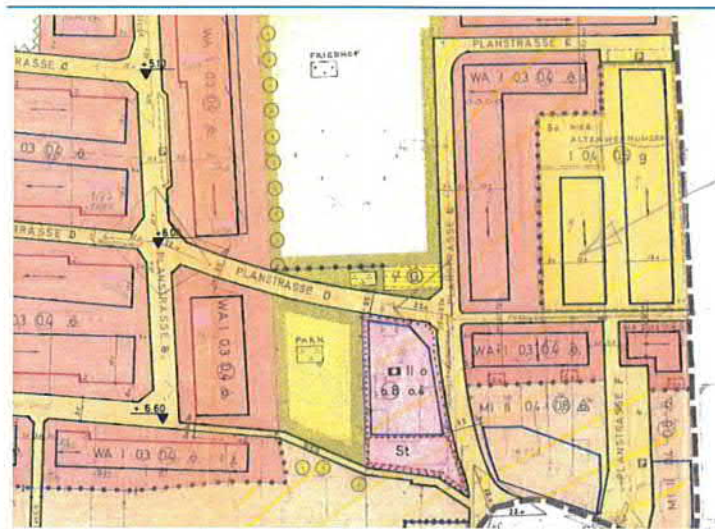
Derzeit wird das geltende Planungsrecht im Teilgeltungsbereich 1 und Teilgeltungsbereich 3 noch durch den Bebauungsplan Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ (1983) bestimmt. Im Teilgeltungsbereich I besteht derzeit ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer maximal eingeschossigen (I) und offenen (o) Bauweise. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,5. Im südlich daran angrenzenden festgesetzten Mischgebiet (MI) gilt eine maximal zweigeschossige (II) und offene Bauweise (o) bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.

Abb. 3 B-Plan Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ (1983)





Abb. 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. B 12 „Börgerland“, 1. Änderung (1977)



Der Teilgeltungsbereich 2 fällt in den Bereich des Bebauungsplans Nr. B 12 „Börgerland“, 1. Änderung (rechtsgültig seit 1977).

Dieser Bebauungsplan setzt für die geplante öffentliche Parkfläche mit Toilettenanlage derzeit noch eine Fläche für Versorgungsanlagen und eine kleine Grünfläche (Park) fest. Die überplante Fläche beträgt insgesamt nur rd. 470 m<sup>2</sup>

Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 02.44 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens sind gegeben:

- Es wird mit der Planaufstellung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 6.020 m<sup>2</sup>. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl beträgt die Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

- 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 sind eine kleinere kirchliche Gemeinbedarfsfläche, ein Parkplatz sowie ein allgemeines Wohngebiet. Es sind keine Anlagen zulässig, die der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

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

Die Pflichten sind beachtet, schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schwerer Unfälle sind nicht zu erwarten.

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

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



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

Die Maßnahme dient der Weiterentwicklung und Sicherung wesentlicher Infrastruktureinrichtungen und damit der Versorgung der Bevölkerung an zentraler Stelle von Bunde (Innenentwicklung).

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

Es handelt sich um einen zentral in der Gemeinde gelegenen Bereich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist auch weiterhin gegeben.

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

### 3 Planziele, Abwägung der Belange

Bestand

Im **Teilgeltungsbereich 1**, der der Umsetzung einer Wohnanlage dienen soll, besteht – trotz langjährig vorhandenem Baurecht – im nördlichen Bereich eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große unbebaute Rasenfläche. Entlang des *Kirchring* finden sich 4 Häuser, von denen das östlichste für den Bau der Wohnanlage entfernt wird. Im **Teilgeltungsbereich 2**, der für einen öffentlichen Parkplatz vorgesehen ist, besteht derzeit ein Busstellplatz und eine kleinere Grünfläche. Im Übergang zum angrenzenden Friedhof befindet sich eine Baumreihe. Der **Teilgeltungsbereich 3** (geplante Gemeinbedarfsfläche) ist noch unbebaut. Randlich finden sich teilweise Großbäume.

Abb. 5 Bestand und Umgebungsnutzung



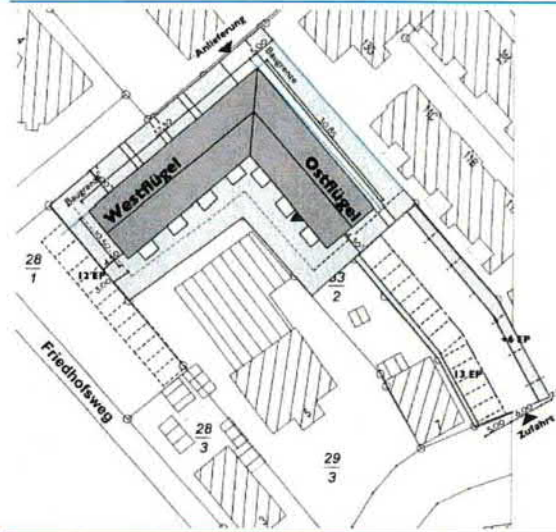
Eigene Darstellung auf Basis Luftbild LGLN 2022



## Planung

Ziel ist eine Verdichtung der Wohnnutzung in zentraler Lage. Im Wesentlichen geht es um die geplante Wohnanlage (Service-Wohnen) im Teilgeltungsbereich 1, für den vom Trägerverein bereits ein Bauvorschlag unterbreitet wurde. Das Bauvorhaben wird im vorliegenden, städtebaulich orientierenden Entwurf im rückwärtigen Areal des Teilgeltungsbereichs 1 in L-Form angeordnet.

Abb. 6 Lage der Wohnanlage (Lageplan, erstellt durch Architekturbüro Freeseemann, Leer, 9 /2021)



Eine Zufahrt erfolgt vom *Kirchring* aus, wofür ein bestehendes Gebäude entfernt wird.

Das Gebäude ist so angeordnet, dass eine optimal nach Süden ausgerichtete nutzbare Zone mit Freiflächen und Balkonen für die Bewohner\*innen entstehen kann.

Abb. 7 Mögliche Architektur der Wohnanlage  
(Entwurf, erstellt durch Architekturbüro Freeseemann, Leer, 9 /2021)



In der angedachten optischen Ausprägung des Baukörpers werden die gültigen Gestaltungsanforderungen im Ortskern aufgegriffen: Gebäudekubatur, Dachneigung und Materialwahl entsprechen den gültigen örtlichen Bauvorschriften im Zentrum von Bunde.

Zusätzlich ist im Teilgeltungsbereich 1 ein Wohnmobilstellplatz vorgesehen, als Sondergebiet Wohnmobilstellplatz (SO). Für den Wohnmobilstellplatz besteht ein Förderantrag.

Abb. 8 Entwurf Wohnmobilstellplatz und Umgebung (erstellt durch NWP, Oldenburg, 09.09.2021)



Vorgesehen sind 6 Wohnmobilstellplätze sowie ein Versorgungspoller.

Anstatt einer Eingrünung mit einer Hecke, ist jedoch gemäß den Ergebnisse des Schallgutachtens die Umsetzung einer Lärmschutzwand vorzusehen. Diese kann begrünt gestaltet werden.



Im **Teilgeltungsbereich 2** ist auf einer kleinen Fläche neben weiteren öffentlichen Parkflächen ein Toilettenhäuschen geplant (vgl. auch Abbildung 8).

Im **Teilgeltungsbereich 3** ist die Errichtung einer Aussegnungshalle auf einem insgesamt 1.090 m<sup>2</sup> großen Grundstück notwendig. Entwürfe liegen nicht vor. Es ist jedoch von einer baulichen Struktur auszugehen, die die Dimension eines Einfamilienhauses wohl nicht überschreiten wird und die infolge der Zweckbestimmung auch nur die notwendige bauliche Nutzung auf dem Grundstück aufweisen wird.

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. 9 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange durch den Bebauungsplan Nr. 02.44

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

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Planung setzt im Teilgeltungsbereich 1 unter anderem ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Es ist sicherzustellen, dass für die zukünftigen Bewohner\*innen und Nutzer\*innen bei der Umwandlung des Gebietes von einem Mischgebiet auf ein Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse bezogen auf möglichen Umgebungslärm gewährleistet sind.

Immissionen /  
Verkehrslärm

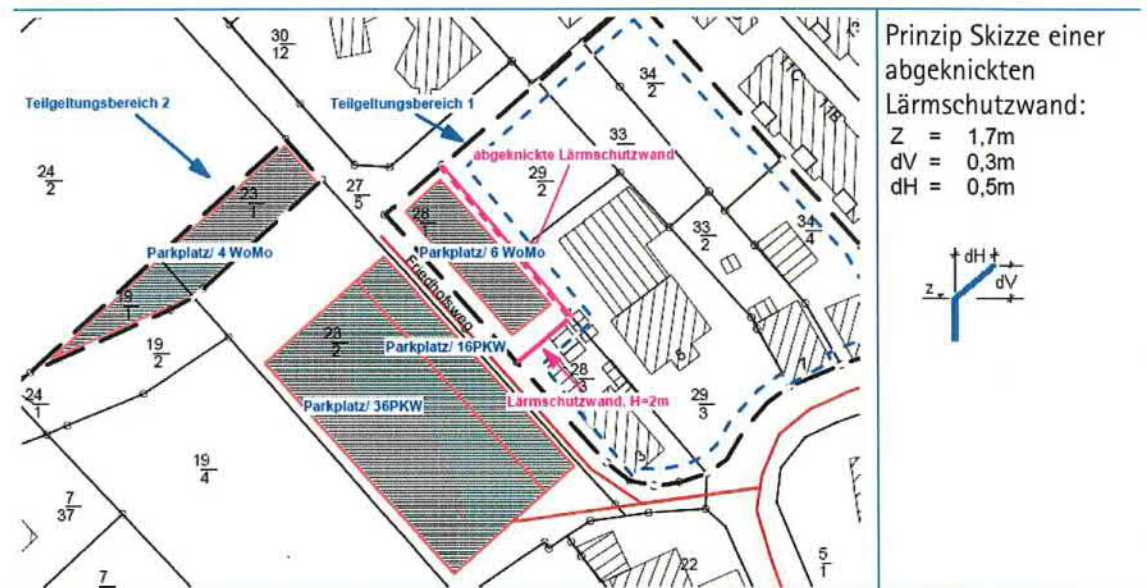
Es liegt eine schalltechnische Beurteilung vor, die ermittelt, in welcher Weise die vorhandenen Verkehrswege (*Kirchring, Friedhofsweg*) im Zentrum von Bunde und der weiter westlich vorhandene öffentliche Parkplatz sowie der neu geplante Wohnmobilstellplatz zu einer Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes führen können. Folgende Orientierungswerte werden im Beiblatt 1 der DIN 18005 für die Gebietsart des allgemeinen Wohngebietes (WA) benannt: tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A). Der niedrigere Wert soll dabei für Industrie- und Gewerbelärm gelten, der höhere Nachtwert gilt für verkehrliche Belastungen.



Das Gutachten<sup>4</sup> stuft bei den Berechnungen den Verkehr auf dem *Friedhofsweg* nicht als relevant ein. Für den Abschnitt des *Kirchrings* erfolgt mangels konkreter Belastungszahlen eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens, die eher eine Überschätzung der Belastung vornimmt, als eine Unterschätzung<sup>5</sup>.

Bezüglich der Auswirkungen des Parkplatzverkehrs wird zusätzlich die geplante Nutzung von 6 Wohnmobilstellplätzen in einem Sondergebiet berücksichtigt. Zwischen der Fläche für Wohnmobile und dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) wird infolge der Berechnungsergebnisse und zur Vermeidung von Lärmkonflikten die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich, wobei der südliche Schenkel auf eine Höhe von 2 m begrenzt werden kann. Die östliche Grenze zu den Flurstücken 29/2 und 29/3 kann gemäß Gutachten als „abgeknickte“ Lärmschutzwand ausgeführt werden, wobei die Höhe 1,70 m beträgt mit einer Abknickung von 0,50m auf einer Höhe von 0,30m. Die Lärmschutzwand muss dabei eine flächenbezogene Masse von größer 18kg/m<sup>2</sup> aufweisen, um einen wirkungsvollen Lärmschutz zu bieten. Undichtigkeiten (z.B. mangelnder Bodenabschluss) sind nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung § 4).

Abb. 10 Auszug aus dem Schallgutachten, erstellt durch IEL, Verlauf der Lärmschutzwand



Die Berechnungen zeigen zudem, dass durch die Straße Kirchring für ein Wohngebiet Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte infolge des Verkehrs im südöstlichen Bereich etwa bis zu einer Tiefe von durchschnittlich rd. 25 m möglich sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. in Form einer Schallschutzwand) kommen aus städtebaulichen Gründen im Ortskern nicht in Betracht. Auch eine Minderung der Fahrgeschwindigkeiten auf den öffentlichen Straßen zur Lärmreduzierung ist bereits weitgehend umgesetzt und bietet kein weiteres Minderungspotential.

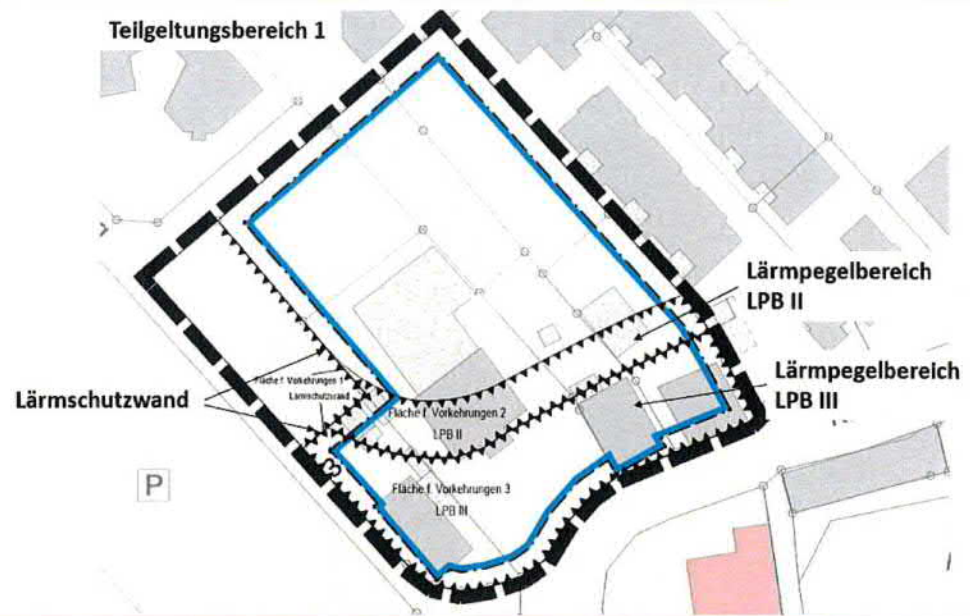
Das Gutachten empfiehlt die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Im Plan sind deshalb entlang dem *Kirchring* und teilweise entlang dem *Friedhofsweg* zwei Lärmpegelbereiche (LPB) eingetragen. Hier müssen bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten der Bestandsgebäude an den zur Straße gewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeilen 2 und 3 entsprechen.

4 Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.44 „Kirchring / Friedhofsweg“, Gemeinde Bunde, Verkehrslärm, Bericht 4826-22-L3, erstellt durch IEL Aurich, 18.05.2022

5 Ebenda Seite 8



Abb. 11 Auszug aus dem Bebauungsplan, festgesetzte Lärm-Schutzmaßnahmen



Bei der Einrichtung von Schlafräumen in diesen Bereichen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Freiräume der Häuser sind auf der dem *Kirchring* abgewandten Gebäudeseite vorzusehen oder mit geeigneten Maßnahmen gegen Lärm zu schützen (z.B. Schutz durch Nebengebäude) (siehe § 4 der textlichen Festsetzungen).

Es ist zu prüfen, ob die Errichtung einer kirchlich getragenen Aussegnungshalle in direkter Nähe zum Friedhof gegen nachbarschützende Belange oder das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen kann.

Eine Aussegnungshalle dient der vorübergehenden Aufbewahrung und ggf. auch Aufbahrung von Verstorbenen, bevor diese nach einer Zeremonie und Totengedenkfeier auf den Friedhof überführt werden. Die Konfrontation mit dem Tod ist nicht per se eine gebietsunverträgliche Störung, und die Errichtung einer Aussegnungshalle in direkter Nachbarschaft zum Friedhof ist deshalb kein Fremdkörper für die umliegenden Nutzungen. Bereits heute sind infolge des langjährig vorhandenen Friedhofes Situationen gegeben, bei denen es das allgemeine Anstandsgefühl erfordert, dass die Umgebung innehält und aus Pietätsgründen Lärmentwicklungen z.B. durch Alltagsaktivitäten von Erwachsenen und Kindern kurzfristig unterbleiben.

Die Aussegnungshalle ist von der nördlich liegenden dichteren Wohnbebauung durch die Straße *Achterum* getrennt. Das Grundstück ist derzeit randlich teilweise optisch durch Bäume abgeschirmt und mit insgesamt mit rd. 1.090 m<sup>2</sup> auch so groß, dass auch für das südlich angrenzende Wohnbaugrundstück ebenfalls pietätvolle Abstände bei der Ausrichtung des Baukörpers berücksichtigt werden können.

Eine Personenbeschränkung bei Trauerfeiern gibt es nicht und in eher kleinen Gemeinden können traditionell auch viele Trauernde anwesend sein. Gleichwohl sind solche Zeremonien sowohl hinsichtlich ihrer zu erwartenden Zahl im Jahresverlauf wie auch ihrer üblichen Dauer nicht gebietsunverträglich zu umliegender Wohnbebauung und verstoßen damit auch nicht gegen das Gebot einer Rücksichtnahme. Eine wesentliche Veränderung des Verkehrsaufkommens bei Trauerfeiern durch den Bau der Aussegnungshalle, die zusätzlich auf die Wohnbebauung wirken würden, ist infolge des gegenüberliegenden Friedhofs nicht gegeben. Es bestehen zudem ausreichende öffentliche Parkplätze.

Aussagen zu eventuellen Bodenbelastungen finden sich in Kapitel 3.9.

Emissionen /  
Aussegnungs-  
halle

Emissionen /  
Boden-  
belastungen



### 3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung, der Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Planaufstellung soll wesentlich die Umsetzung einer Wohnanlage ermöglichen, die Senioren\*innen und /oder von Menschen mit Beeinträchtigungen dient (Service-Wohnen). Damit wird das Angebot an Wohnungen in der Gemeinde um ein wesentliches und immer wichtiger werdendes Segment ergänzt. Die Umsetzung des Vorhabens am *Kirchring* in Bunde im Zentrum und in Nähe größerer Wohngebiete fördert die Integration der Bewohner\*innen und stützt zugleich ein lebendiges, vielfältiges Zentrum von Bunde.

Zudem stellt die geplante Wohnanlage eine sinnvolle Ergänzung zu der Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen (*Kirchring* 11A – 11C, 13A – 13G, 15A, *Bunder Klei* 1 und 3) nebst Begegnungsstätte (*Kirchring* 15) und den Seniorenwohnungen am *Achterum* (4A– 4D, 6A – 6H, 8A– 8H, 12A – 12J) dar.

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Es ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde, dass eine Wohnanlage (Service-Wohnen) an zentraler Stelle errichtet werden kann, womit insbesondere den sozialen (inklusive und integrative) Belangen Rechnung getragen werden kann.

Mit der Ausweisung einer Stellfläche für Wohnmobile, inkl. der Toilettenanlage soll die Infrastruktur für Tourismus und Erholung verbessert werden.

Die Umsetzung einer notwendigen Aussegnungshalle in Nähe des Friedhofs berücksichtigt vor allem kulturelle und kirchliche Erfordernisse.

### 3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die geplanten Nutzungen der Wohnanlage und des Wohnmobilstellplatzes sind in höchstem Maße zentrumsverträglich, fördern eine Nutzungsvielfalt und tragen zur Belebung vorhandener Geschäfte und Dienstleistungen bei.

Die Aussegnungshalle entsteht in direkter Nachbarschaft zum Friedhof. Besser geeignete Flächenalternativen bestehen hier nicht. Der Standort ist gut über den nahe gelegenen Parkplatz und die Nähe zum Ortskern erreichbar, was für die Nutzung von hoher Bedeutung sind. Die Belange der Ortsentwicklung sind berücksichtigt.

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

#### Baukultur

Grundsätzlich ist bei allen Planvorhaben sicherzustellen, dass sie sich in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen. Aufgrund der zentralen Lage der Teilgeltungsbereiche sind die Belange der Baukultur und des Ortsbildes für eine zukünftige Bebauung von herausgehobener Bedeutung.

Es ist davon ausgehen, dass die Wohnanlage unter Berücksichtigung der Lage als hochwertiger Bau entwickelt wird. Ein städtebaulich orientierender Entwurf wurde vorgelegt, der sich hinsichtlich Kubatur, Material und Dachlandschaft in die Umgebung einfügt. Für den Bau der Aussegnungshalle im Teilgeltungsbereich 3 ist ebenfalls davon auszugehen, dass sie in angemessener architektonisch eingepasster Weise umgesetzt wird. Mit der Übernahme bereits bestehender örtlicher Bauvorschriften (geneigte Dächer, nur anthrazitfarbene und rote Dächer, Klinkerfassaden in Rottönen) im Ortskern wird den regionalen Gestaltungsprinzipien und den örtlichen Erfordernissen weiterhin Rechnung getragen.



## Baudenkmäler

Im Umfeld des Teilgeltungsbereiches 1 befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Sie sind nachrichtlich im Plan gekennzeichnet.

Abb. 12 Baudenkmale im Umgebungsbereich der 3. Planänderung (Liste – Baudenkmale in Niedersachsen)

Baudenkmäl	Beschreibung
 <p>Kirchring 2a</p>	<p><b>Kirche</b>, ev.-ref., mit Friedhof, Grabsteine; Kreuzförmiger Backsteinbau z. T. mit reicher Gliederung. Langhaus (13. Jahrhundert), mit höherem, gewölbtem Querschiff und Chorquadrat (3. Viertel 13. Jahrhundert). Westturm von 1840; Bedeutung: historisch, Künstlerisch, wissenschaftlich, städtebaulich; wesentliche Begründung: 1.05 geschichtliche Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes für Bau- und Kunstgeschichte; konstituierender Bestandteil einer Gruppe gemäß § 3.3 NDSchG; in Gruppe baulicher Anlagen: 457024Gr0002</p>
 <p>Kirchring 19</p>	<p><b>Wohnhaus</b>; kleiner eingeschossiger traufständiger Ziegelbau mit rückwärtiger Kübbung. Giebel mit Kaminen und Dreiecksmauerung. Überwiegend Blockrahmen-Fenster. Mitte/2. Hälfte 19. Jahrhundert; Einzeldenkmal gemäß § 3.2 NDSchG</p>
 <p>Mühlenstraße 1</p>	<p><b>Hotel</b>; zweigeschossiger traufständiger Ziegelbau mit Zwerchhaus. Gliederung durch Ecklisenen, Gesimse und Fensterrahmen, straßenseitig in relativ aufwendigem Stuck. Rückwärtiger Flügel schlichter. Um 1900; Einzeldenkmal gemäß § 3.2 NDSchG</p>

Mit den örtlichen Bauvorschriften im Plan wird auf eine Vereinbarkeit zwischen Neubauten und denkmalgeschützten Bestandsbauten hingewirkt. Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange ist auf dem Plan enthalten.

## Archäologischer Denkmalschutz

Die zur Nutzung anstehenden Flächen sind auch heute weitgehend bebaut. Ein Vorkommen bei neuen oder weiterführenden Bauarbeiten kann jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden, zumal sich die Flächen zentral und in Nähe der Kirche befinden.

Mit Schreiben vom 01.07.2022 teilt die Ostfriesische Landschaft mit, dass das Plangebiet im Bereich des mittelalterlichen Ortszentrums liegt, von dem zahlreiche Fundstellen des Mittelalters und der frühen Neuzeit bekannt sind. Der Bereich des Plangebietes gehört mit großer Wahrscheinlichkeit zum besiedelten Ortskern. Aus diesem Grund sollten die Auskofferungsarbeiten durch eine archäologisch versierte Fachkraft begleitet werden. Um einen Eingriff in evtl. erhaltene Denkmalsubstanz zu vermeiden, muss die Baumaßnahme mit dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zwingend abgestimmt werden. Aufgrund der geplanten großflächigen



Bodeneingriffe ist vorab die Anlage von Suchschnitten durch eine archäologische Fachkraft erforderlich.

Sollten bei den Erdarbeiten intakte Bodenschichten von archäologischer Relevanz auftreten so sind archäologische Ausgrabungen zwingend erforderlich. Dafür sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Diese Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Es wird seitens der Ostfriesischen Landschaft in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§2, 6, 13 und 14 hingewiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.“

In den Teilgeltungsbereichen ist bei Erdarbeiten zuvor eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich. Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Auf dem Plan ist deshalb ein Hinweis enthalten. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Ortsbild

Durch die Übernahme örtlicher Bauvorschriften, die im gesamten Zentrum gelten, wird weiterhin gesichert, dass die wesentlichsten Merkmale des Ortsbildes umgesetzt werden. Die Wohnanlage wurde bereits in einem Entwurf vorgelegt und sichert aus Sicht der Gemeinde in ihrem Gesamteindruck eine Vereinbarkeit mit den umliegenden Baudenkmalen und ein harmonisches Ortsbild. Näheres bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

### 3.6 Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Im Teilgeltungsbereich 3 – der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche – werden kirchliche Belange tangiert, denn die geplante Aussegnungshalle soll in kirchlicher Trägerschaft betrieben werden. Besondere Anforderungen ergeben sich für die Bauleitplanung daraus nicht. Das geplante Vorhaben befindet sich in räumlicher Nähe zum heute schon bestehenden Friedhof. Auch die örtlichen Kirchen sind auf relativ kurzen Wegen erreichbar. Die Aussegnungshalle fügt sich damit in die Bestandsstrukturen ein und ermöglicht die erforderliche bauliche Erweiterung im Sinne der örtlichen Bestattungskultur. Mit der Planung werden somit die Belange von Religionsgemeinschaften berücksichtigt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

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

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

Schutzgut  
Pflanzen

Für Pflanzen bestehen innerhalb der Teilgeltungsbereiche keine besonders bedeutsamen Habitatstrukturen. Auch heute besteht Baurecht auf den Flächen. Im Teilgeltungsbereich 1 finden sich Hausgrundstücke mit Gärten, in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 überwiegt Scherrasen. In den Randlagen finden sich Einzelbäume.



Nördlich im Teilgeltungsbereich 1 sind im gültigen Bebauungsplan von 1983 noch zwei zu schützende Bäume eingetragen. Diese finden sich jedoch nicht mehr in der Örtlichkeit und sind bereits vor langer Zeit entfernt worden. Eine nachgepflanzte Birkenreihe (mit Astbrüchen und Wundstellen) aus den 80er Jahren unterliegt keinem Schutz und kann im Rahmen einer Neugestaltung des Grundstückes durch eine standortgerechte Neuanpflanzung ersetzt werden.

Die Baumreihe, die sich nördlich angrenzend an den Teilgeltungsbereich 2 befindet und für die ein öffentlicher Parkplatz mit Toilettenanlage vorgesehen ist, befindet sich wesentlich auf der Fläche des Friedhofes und bleibt auch weiterhin als bestehende Abgrenzung erhalten (siehe auch Abb. 8).

#### Schutzgut Tiere

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten die mit der Planung in ihrem Lebensraum bedroht würden, liegen nicht vor und sind aufgrund der umgebenden Strukturen (Siedlung, Straßen, Kirche) nicht wahrscheinlich. Das Umfeld ist geprägt von wohnbaulichen Nutzungen mit Hausgärten. Es werden Biotoptypen des Siedlungsbereiches mit untergeordneter ökologischer Qualität verändert bebaut. Betroffen ist infolge der Hausgärten insbesondere die Vogelwelt. Es sind ubiquitäre, eher störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Alle Vögel sind schützenswert, Verbotstatbestände des Artenschutzes werden jedoch nicht berührt.

#### Artenschutz

Schützenswerte Pflanzen sind infolge der Habitatstrukturen nicht zu erwarten. 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 Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) werden bei Einhaltung dieser Vorgaben nicht berührt.

#### Schutzgut Boden/Fläche

Die Planung erfasst ein etwa 6.020 m<sup>2</sup> großes Gebiet. Die Umnutzung und Innenverdichtung in zentraler Siedlungslage ist städtebaulich zielführend und für die Gemeindeentwicklung ohne Alternative. Es werden nur solche Bereiche überplant, für die schon heute ganz überwiegend Baurecht besteht und so werden kaum zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Die im Teilgeltungsbereich 2 bisher festgesetzte Grünfläche fällt mit einer Größe von nur 160 m<sup>2</sup> kaum ins Gewicht.

Gemäß den Auswertungen des NIBIS Kartenservers findet sich in den drei Teilgeltungsbereichen eine Salzstockhochlage<sup>6</sup>. Damit sind die Bedingungen für Geothermie eingeschränkt.<sup>7</sup> Salzabbaugerechtigkeiten für das Plangebiet liegen nicht vor. Sulfatsaure Böden sind für die Teilgeltungsbereiche ebenfalls nicht verzeichnet. Es finden sich auch keine Suchräume für schutzwürdige Böden. Es handelt sich bei allen drei Teilgeltungsbereichen um bereits seit langem mit Baurecht versehene und teilweise bebaute Flächen im Ortskern der Gemeinde. Besondere neue Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind in Abwägung mit den bestehenden Baurechten somit nicht aufzuzeigen (zu möglichen Bodenbelastungen siehe Punkt 3.9).

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Art oder Maß von möglicherweise anfallenden Abfallmengen z.B. infolge von Abbrucharbeiten oder der Umsetzung von Baumaßnahmen sind nicht bekannt und ergeben sich stets erst im Rahmen nachfolgender konkreter Ausführungs- oder Baugenehmigungsplanungen.

#### Schutzgut Wasser

Die Planung nimmt nur unwesentlich veränderten Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Gebiet. Die Grundflächenzahl (GRZ) im Teilgeltungsbereich 1 ist sowohl vor als auch nach der Planung für das gesamte Gebiet mit 0,4 festgesetzt, so dass es hier hinsichtlich der Versiegelung zu keinen Veränderungen gegenüber dem vorherigen Planungsstand kommt. Im Teilgeltungsbereich 3 wird für die Gemeinbedarfsfläche keine GRZ festgesetzt, so dass bei Bedarf eine leicht erhöhte bauliche Ausnutzung möglich ist. Es handelt sich um eine kleine Teilfläche, weshalb keine

6 NIBIS-Umweltserver-Gefahrenhinweiskarten

7 NIBIS-Umweltserver-Bedingungen für Geothermie



Schutzgut  
Luft/Klima

erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Gleiches gilt für den Teilgeltungsbereich 2. Ggf. sind auf dem Grundstück geeignete Maßnahmen für den ordnungsgemäßen Umgang mit dem Oberflächenwasser zu realisieren, wenn dies durch eine erhöhte Versiegelung erforderlich wird.

Hinsichtlich des Schutzguts Luft oder des Kleinklimas löst die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen aus. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die in besonderem Umfang Emissionen erwarten lassen. Durch Bebauung und Versiegelung können lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen, die jedoch bei allen Bauvorhaben möglich sind. Auch zurzeit besteht in den Teilgeltungsbereichen Baurecht, so dass es durch die Planänderung zu keinen erheblichen oder neuen Beeinträchtigungen kommt.

Schutzgut  
Landschaftsbild

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

Vermeidung /  
Minimierung /  
Ausgleich/ Ersatz

Eine Vermeidung der Planung ist städtebaulich nicht zielführend. Die Wiedernutzung / Umnutzung einer zentralen Siedlungslage ist nachhaltig und ohne Alternative. Die bilanzielle Berechnung erfolgt nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell:

Abb. 13 Bestand vor Eingriff (Basis – derzeit gültiges Baurecht)

Bestand Biotoptypen	Biotoptyp	Wertfaktor	Größe m <sup>2</sup>	Wertpunkte
<b>Teilgeltungsbereich 1</b>				
Allgemeines Wohngebiet (WA) (1.400 m <sup>2</sup> ) (GRZ 0,4 mit Überschreitung nach BauNVO)				
- versiegelt	x	0	840	0
- unversiegelt (Hausgarten)	PH	1	560	560
Mischgebiet (MI) (3.060 m <sup>2</sup> ) (GRZ 0,4 mit Überschreitung nach BauNVO)				
- versiegelt	x	0	1.836	0
- unversiegelt (Hausgarten)	PH	1	1.224	1.224
<b>Teilgeltungsbereich 2</b>				
Ver- und Entsorgungsfläche (310 m <sup>2</sup> )	x	0	310	0
Grünfläche (Park) (160 m <sup>2</sup> )	GRA	1	160	160
<b>Teilgeltungsbereich 3</b>				
Sonstiges Sondergebiet „Altenwohnungen“ (1.090 m <sup>2</sup> ) (GRZ 0,4 mit Überschreitung)				
- versiegelt	x	0	654	0
- unversiegelt (Hausgärten)	PH	1	436	436
<b>Summe</b>			<b>6.020 m<sup>2</sup></b>	<b>2.380</b>

Abb. 14 Bestand nach Eingriff (mit neuem geplantem Baurecht)

Bestand Biotoptypen	Biotoptyp	Wertfaktor	Größe m <sup>2</sup>	Wertpunkte
<b>Teilgeltungsbereich 1</b>				
Allgemeines Wohngebiet (WA) (3.980 m <sup>2</sup> ) (GRZ 0,4 mit Überschreitung nach BauNVO)				
- versiegelt	x	0	2.388	0
- unversiegelt (Hausgarten)	PH	1	1.592	1.592
Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ (480 m <sup>2</sup> )				
- versiegelt	x	0	400	0
- Unversiegelt	PH	1	80	80
<b>Teilgeltungsbereich 2</b>				
Verkehrsfläche (470m <sup>2</sup> )	x	0	470	0
<b>Teilgeltungsbereich 3</b>				
Gemeinbedarfsfläche (Kirche) (1.090 m <sup>2</sup> ) (GRZ 0,4)				
- versiegelt	x	0	436	0
- unversiegelt (Hausgärten)	PH	1	654	654
<b>Summe</b>			<b>6.020 m<sup>2</sup></b>	<b>2.326</b>



Abb. 15 Saldo

	Wertpunkte
Vor Planung	2.380
Nach Planung	2.326
Saldo	- 54

Im Zuge der Planung ergibt sich ein geringfügiges Saldo gegenüber dem derzeitigen baurechtlich möglichen Zustand der Fläche von 54 Wertpunkten. Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse entstehen infolge des Verfahrens nach § 13a BauGB und infolge des bereits bestehenden Baurechts auf den Flächen jedoch faktisch nicht. Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als bereits vor der Planung zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

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

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

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

Mögliche Auswirkungen des Verkehrs im Zentrum von Bunde für ein allgemeines Wohngebiet werden durch die Festsetzung von Schallpegelbereichen mit passive Schutzmaßnahmen sowie durch eine Lärmschutzwand im Bereich des Wohnmobilstellplatzes verhindert (siehe auch Kapitel 3.1).

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind in Folge der Planung nicht zu erwarten. Es bestehen örtliche Bauvorschriften, die weiterhin eingehalten werden.

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

Die Planänderung ermöglicht keine Nutzungen mit besonderen Emissionen oder Abfällen.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### 3.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1 a Abs. 5 BauGB)

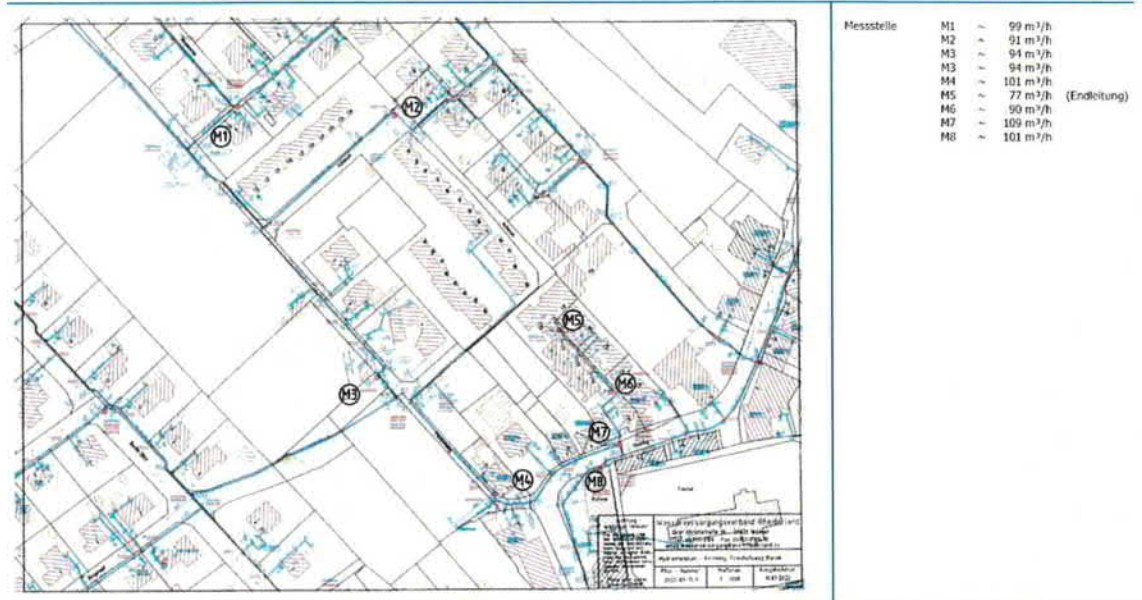
Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann direkt Einfluss auf das Lokalklima und indirekte Auswirkungen in Hinblick auf den Klimawandel nehmen. Lokal sind z. B. höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb erstmalig oder neu bebauter Bereiche zu erwarten. Im überörtlichen Maßstab kann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

### 3.9 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 nachteiligen Auswirkungen auf die Wirtschaft. Die Innenverdichtung sowie die Anlage eines Wohnmobilstellplatzes an zentraler Stelle kann demgegenüber zu einer Stärkung vorhandener Einzelhandelsstrukturen oder gastronomischer Einrichtungen beitragen.
Land-/Forstwirt.	Die Belange sind nicht berührt.
Infrastruktur	Die Planänderung löst keine neuen infrastrukturellen Erfordernisse für die Gemeinde Bunde aus, sondern stellt soziale Infrastruktur bereit.
Technische Ver- und Entsorgung	<p>Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) ist infolge der zentralen Lage durch die Versorgungsträger sichergestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die <b>Strom- und Gasversorgung</b> wird durch die EWE sichergestellt.</li><li>• Die <b>Wasserversorgung</b> des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland gesichert.</li><li>• Die erforderliche Versorgung mit <b>Telekommunikationsleitungen</b> erfolgt weiterhin über die entsprechenden privaten Anbieter.</li><li>• Das Plangebiet ist bereits an die gemeindliche <b>Schmutzwasserkanalisation</b> 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.</li><li>• Die <b>Müllbeseitigung</b> erfolgt durch den Landkreis.</li><li>• Zur <b>Oberflächenentwässerung</b> siehe Kapitel 3.13.</li><li>• Der <b>Brandschutz</b> durch Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt. Mit Schreiben vom 08.07.2022 teilt der Wasserversorgungsverband Rheiderland mit, dass das örtliche Versorgungsnetz für die Dauer der Messung folgende Werte aufweist (07/2022):</li></ul>



Abb. 16 Messstellen im Umfeld der Teilgeltungsbereiche (Quelle: Unterlage des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland, 08.07.2022)



Die Einzelentnahmemengen an den Unterflurhydranten (Messpunkte) sind an den Tagen mit einer normalen Versorgungssituation der öffentlichen Trinkwasserversorgung recht leistungsfähig und erreichen im Einzelbetrieb je Hydranten bis zu 109 m³/h entsprechend rd. 1815 l/min.

Für die gemessene Löschwassermenge kann der Wasserversorgungsverband Rheiderland keine haftungsrechtliche Garantie übernehmen, da sich die Druckverluste in den Spitzenlastzeiten bezogen auf die Tagesmenge und insbesondere in Zeiten höherer Abgabemengen – z. B. im Sommer mit langer Trockenheit und hohen Temperaturen – sehr stark erhöhen und die zur Verfügung stehende Menge stark reduziert wird.

Mit steigender Verbrauchsmenge erhöhen sich die Rohrreibungsverluste in einem quadratischen Verhältnis, so dass bei einem gleichzeitigen Betrieb mehrerer Hydranten im weit verzweigten Rohrnetz des WW-Rheiderland wesentlich ungünstigere Betriebsbedingungen in dem betreffenden Gebiet vorhanden sein werden.

Aus diesem Grund und aus der Erfahrung, dass Brandfälle relativ häufig in Zeiten großer Trockenheit, z. B. nach einem Blitzschlag, entstehen können, ist nur ein sicherer Grundsatz durch die Rohrleitung der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet!

Der Grundsatz ist gemäß dem DVGW – Arbeitsblatt W406 mit 48 m³/h 800 l/min. für die erreichbaren Hydranten anzusetzen und kann vom WWV-Rheiderland auch in Zeiten höherer Abgabemengen bereitgestellt werden."

Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altablagerungen und Altstandorte im Altlastenkataster registriert. Mit Schreiben vom 14.07.2022 teilt die untere Bodenbehörde des Landkreises mit, dass für das Grundstück Kirchring 3 (Teilgeltungsbereich 1) in der Vergangenheit ein Gewerbe angemeldet war. Konkretere Angaben zur Vornutzung dieses Grundstückes und der restlichen Fläche des Plangebietes liegen nicht vor. Darüber hinaus liege das Plangebiet in einem Mischgebiet und altem Ortskern, wo Auffüllungen im Rahmen der früheren Nutzung nicht ausgeschlossen werden können. Nach Ansicht des Landkreises sind deshalb noch Aussagen zur Vornutzung/-belastung des Plangebietes und ggf. vorliegende Bodenbelastungen zu treffen.

Von der Gemeinde ist deshalb eine Zeitzeugenbefragung<sup>8</sup> zu den Nutzungen mit nachfolgender Abwägung erfolgt.

8 Auflistung der Zeitzeugen (Jahrgänge 1946, 1950, 1956), die immer in der Gemeinde Bunde gewohnt haben, Protokoll der Gemeinde Bunde FB III vom 7.10.2022, internes Material, Personendaten unterliegen dem Datenschutz



Abb. 17 Zeitzeugenbefragung zu den Nutzungen im Plangebiet (wg. möglicher Bodenbelastungen)

	Grundstück	Zeitzeugen – Nutzung	Abwägung
Teilgeltungs- bereich 1	Kirchring 3	Wohnnutzung, Gartenbereiche	Ein Gartenteil des Grundstücks wurde 1993 von der Gemeinde erworben, mit Schotter befestigt und dient als Parkplatz. Kein Hinweis auf Bodenbelastungen.
	Kirchring 5	Nebenstelle des Rathauses (1970er Jahre), Hausarztpraxis, Wohnnutzung, Gartenbereich; In der Scheune- Lagerung Material eines Elektromeisters; In den 50er Jahren auf Vorplatz an der Straße kleiner Gebrauchtwagenhandel ohne Werkstatt für kurze Zeit	Kein Hinweis auf Bodenbelastungen.
	Kirchring 7	Wohnnutzung, Gartenbereiche	Kein Hinweis auf Bodenbelastungen.
	Kirchring 9	Schusterei, kleiner Lebensmittelladen, Frisör, Wohnnutzung, Gartenbereich	Kein Hinweis auf Bodenbelastungen.
Teilgeltungs- bereich 2			Das Grundstück war bis vor Jahrzehnten mit einer kleinen Gasreglerstation bebaut und ansonsten ungenutzt. In der Folge wurde dort Mitte der 1990er Jahre etwas auf der Hälfte der Flächen ein öffentlicher Parkplatz angelegt (Rasengitter). Die andere Hälfte ist Grünanlage. Kein Hinweis auf Bodenbelastungen.
Teilgeltungs- bereich 3			Unbebautes Areal, das als Hausgarten mit zum Teil Kleintierhaltung genutzt wurde. Kein Hinweis auf Bodenbelastungen.

Die obige Zeitzeugenbefragung mit Hinweis auf die Nutzungen sowie auch die gemeindliche Recherche, dass seit mehr als vierzig Jahren im Gewerbegebiet keine Eintragungen zu verzeichnen sind, lässt den Schluss zu, dass sich kein ausreichender Verdacht auf Bodenbelastungen im Plangebiet ergibt.

Im Rahmen einer erneuten Beteiligung empfiehlt der Landkreis mit Schreiben vom 28.11.2022, dass ein Hinweis zur Altlastenverdachtsfläche im Bereich des ehemaligen Gebrauchtwagenhandels (Kirchring 5) und im Bereich der ehemaligen Schusterei (Kirchring 9) sowie deren Kennzeichnung neu in die Planzeichnung aufgenommen wird. Mit der Zeitzeugenbefragung sei nicht dargestellt, auf welchen Quellen und Recherchen die Aussagen beruhen. Die in Abb. 17 getroffene Abwägung bzw. Bewertung „Kein Hinweis auf Bodenbelastungen“ sei mit den Darstellungen in der Ergänzung nicht nachvollziehbar, zumal auch nicht ersichtlich sei, inwieweit es sich dabei um eine fachliche Bewertung handelt. Deshalb werde der Grundstücksbereich, auf dem ein Gebrauchtwagenhandel betrieben wurde oder die Nutzung als Schusterei seitens des Landkreises grundsätzlich als altlastenrelevant eingestuft. Es liege also im ersten Schritt hierfür ein Altlastenverdacht vor. Ob aufgrund der Nutzung auch eine Bodenbelastung vorliegt, könne nur anhand von Erkundungsmaßnahmen (historische Erkundung und orientierende Erkundung) beurteilt werden. Insofern sei es gewagt, für solche Nutzungsbereiche die Aussage zu treffen, dass kein Hinweis auf Bodenbelastungen vorliege. Mit Aufnahme des Hinweises auf dem Plan würden Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, da nach erfolgter Erkundung des Baugrundes der ordnungsgemäße und sachgerechte Umgang mit anfallenden Abfallmengen (Bodenaushub, Schottermaterial usw.) konkret festgelegt und evtl. erforderliche Maßnahmen ergriffen werden kann.

Der Hinweis auf der Planzeichnung lautet deshalb: Aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Mischgebiet und der Lage innerhalb des alten Ortskernes, wo Auffüllungen und Bodenbelastungen im Rahmen der früheren Nutzung nicht ausgeschlossen werden können, ist bei geplanten Bau- und Erdmaßnahmen vorab eine Erkundung (Bodenbeprobung) des Baugrundes erforderlich. Der Erkundungsumfang ist jeweils mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer abzustimmen. Bei Baugenehmigungsverfahren sind die Ergebnisse in dem Verfahren mit darzulegen.



Bei genehmigungsfreien Verfahren sind die Ergebnisse vor Beginn der Baumaßnahme dem Landkreis Leer als unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen und eine Rückmeldung diesbzgl. abzuwarten.

Auf dem Plan ist zudem ein Hinweis auf die generelle Meldepflicht bei Hinweisen auf Altablagerungen infolge von Bau- und Erdarbeiten vorhanden. In der Planzeichnung sind die Bereiche des Gebrauchtwagenhandels (Kirchring 5) und der Schusterei (Kirchring 9) als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Leitungsträger

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

Erdfall-  
gefährdung

Regelmäßig teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit, dass im Untergrund von weiten Teilen der Gemeinde Bunde die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen aus dem Gipshut des Salzstockes Bunde gegeben sind. In der Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die Planungsfläche wird in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -). Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion / Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort wird empfohlen bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Weiterführende Informationen dazu unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweist das Landesamt für Bergbau für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

### 3.10 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe / interne  
Anbindung

Der Teilgeltungsbereich 1 wird über die Straße *Kirchring* sowie den *Friedhofsweg* erschlossen, der Teilgeltungsbereich 2 durch den *Friedhofsweg* und der Teilgeltungsbereich 3 durch den *Friedhofsweg* sowie die Straße *Achterum*. Durch die Planneuaufstellung ergeben sich keine veränderten Erschließungsanforderungen.

Verkehrs-  
entwicklung

Mit der Planaufstellung werden keine Änderungen gegenüber dem jetzigen Planzustand ermöglicht, die eine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens erwarten lassen.

- Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnanlage können auf dem jeweiligen Grundstück selbst umgesetzt werden.
- Auch derzeit bestehen im Umgebungsbereich größere Parkplatzareale. Eine separate Stellplatzfläche für bis zu 6 Wohnmobile wirkt sich deshalb nicht verschärfend auf die Situation aus, sondern regelt Sachverhalte.
- Bezogen auf die Aussegnungshalle bestehen ebenfalls alle erforderlichen Parkmöglichkeiten im Umfeld und vor dem Friedhof.



### 3.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Verteidigung  
Rüstungs-  
altlasten

Die Belange sind nicht berührt.

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

### 3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Es existieren keine städtebaulichen Konzepte der Gemeinde, die der Planung entgegenstehen oder die inhaltlich zu beachten wären.

Die Ziele der Dorferneuerung stehen der Planung ebenfalls nicht entgegen. Der Wohnmobilstellplatz ist aus den Zielen der Dorferneuerung entwickelt und abgeleitet.

### 3.13 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasser  
  
Oberflächen-  
entwässerung

Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt. Die drei Teilgeltungsbereiche liegen nicht innerhalb eines Schutzbereiches.

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

### 3.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen, mit Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Es handelt sich um zentrale Bauflächen in Bunde bei denen langjährig bereits Baurecht besteht. Besondere Planungen oder Festsetzungen zu Freiflächen bzw.- Grünflächen werden nicht vorgesehen.

Bei der geplanten Gemeinbedarfsfläche im Teilgeltungsbereich 3 wird ein pietätvoller Außen- und Freiraum ohnehin Bestandteil der Nutzung. Auch die geplante Wohnanlage (Service-Wohnen) im Teilgeltungsbereich 1 innerhalb eines Wohngebietes wird infolge der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 40 % (zzgl. Überschreitungen nach BauNVO) eine hohe Wohnqualität mit privaten Grünflächen (Gärten) aufweisen. Für die Wohnmobilstellplätze können z.B. Rasengittersteine für eine leichte Begrünung und Wasserdurchlässigkeit sorgen. Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind auf kurzem Wege Erholungsflächen am Gemeinderand zu erreichen.



## 4 Inhalte der Planaufstellung

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen

Art der baulichen  
Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Teilgeltungsbereich 1 ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** und ein **Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im WA ausgeschlossen (siehe § 1 der textlichen Festsetzungen).

Die Art der baulichen Nutzung wird im Teilgeltungsbereich 2 als **Verkehrsfläche** mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche mit Toilettenanlage“ festgesetzt (siehe auch textliche Festsetzung § 3).

Die Art der baulichen Nutzung wird im Teilgeltungsbereich 3 als **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtungen – Aussegnungshalle“ festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 1).

Maß der  
baulichen  
Nutzung

Für den Teilgeltungsbereich 1 wird die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** mit 0,4 für das allgemeine Wohngebiet aus dem Bestandsplan übernommen. Es entstehen gegenüber dem bisher möglichen Versiegelungsgrad keine Einschränkungen. Der damals festgesetzte Wert einer GRZ mit 0,4 hat sich als zielführend erwiesen und ermöglicht eine gute Ausnutzung der Grundstücke. Es wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Die Gebäude dürfen maximal eine Länge von 50 m aufweisen, was auch den Regelungen des bisherigen Baurechts entspricht. Die maximal zulässige Zahl von **Vollgeschossen wird auf II** begrenzt. Dies wird als städtebaulich zielführend erachtet, um das Vorhaben einer Wohnanlage effizient umsetzen zu können.

Im Teilgeltungsbereich 2 mit der Verkehrsfläche sowie im Teilgeltungsbereich 3 für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche werden besondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Teilgeltungsbereich 1 werden über **Baugrenzen** definiert. Gegenüber dem *Kirchring* und dem *Friedhofsweg* sowie den Nachbargrenzen halten sie einen Abstand von 3,0 m ein. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports wird außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen nicht zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 2). Das Bestandsgebäude Nr. 7, das näher zu den Verkehrsflächen steht, ist im Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt worden. Das Haus Nr. 9 wird abgebrochen.

Für das Sondergebiet (TGB 1) und die Gemeinbedarfsfläche (TGB 3) sind keine Regelungen zu Baugrenzen erforderlich.

Schallschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden entlang des *Kirchring* und teilweise entlang dem *Friedhofsweg* innerhalb der gekennzeichneten Bereiche passive Maßnahmen des Schallschutzes ausgewiesen, die den Lärmpegelbereichen (LPB) II und III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, entsprechen.

Zusätzlich wird für den Wohnmobilstellplatz an zwei Seiten gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet eine Lärmschutzwand mit insgesamt 2 m Höhe vorgesehen. Die getroffenen Festsetzungen basieren auf den Empfehlungen einer schalltechnischen Untersuchung (siehe textliche Festsetzung § 4).

### 4.2 Textliche Festsetzungen

#### § 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Allgemeines Wohngebiet – Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

(2) Sondergebiet – Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ ist die Anlage von bis zu sechs Stellplätzen zulässig. Zulässig ist auch die Errichtung von Nebenanlagen, die der technischen Ver- oder Entsorgung der Fläche dienen (§ 10 Abs. 2 BauNVO).



## § 2 Garagen, Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) ist im allgemeinen Wohngebiet außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

## § 3 Parkplatz

Auf der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist auch die Errichtung technischer Versorgungseinrichtungen (z.B. Ladestationen, Wohnmobilversorgungsstation) sowie einer öffentlichen Toilettenanlage zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

## § 4 Immissionsschutz – Verkehrslärm

(1) Fläche für Vorkehrungen 1 – Lärmschutzwand - In der Sondergebietsfläche „Wohnmobilstellplatz“ ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Flurstücken 29/2, 29/3 und 28/3 (Gemarkung Bunde, Flur 8) eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Wand muss durchgängig eine Höhe von 2 m und eine flächenbezogene Masse von größer 18 kg/m<sup>2</sup> aufweisen. Undichtigkeiten (z.B. mangelnder Bodenabschluss) sind nicht zulässig. Nordöstlich zu den Flurstücken 29/2 und 29/3 kann die Lärmschutzwand auch als zum Wohnmobilstellplatz abgeknickte Lärmschutzwand errichtet werden. Maximal 0,3 m der Wandhöhe können abgeknickt mit einem maximalen Versatz von 0,5 m Richtung Wohnmobilstellplatz hergestellt werden. Eine Gesamthöhe von 2 m ist sicherzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

**Fläche für Vorkehrungen 2 – Lärmpegelbereich (LPB) II** - An allen der Straße *Kirchring* 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, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

**Fläche für Vorkehrungen 3 – Lärmpegelbereich (LPB) III** - An allen der Straße *Kirchring* 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, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Straße *Kirchring* abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die dem LPB II gemäß DIN 4109, 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes“ sind auf der der Straße *Kirchring* abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird.



#### 4.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO mit Begründung

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Neu- und Umbauten im allgemeinen Wohngebiet (WA) des Teilgeltungsbereiches 1 des Bebauungsplans Nr. 02.44 „Kirchring / Friedhofsweg“. Bestandsbauten sind in ihrer heutigen Form ausgenommen.

##### § 1 Außenwände

§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Die Außenwände von Gebäuden sind mit Ausnahme der notwendigen Tür-, Fenster- und sonstigen Öffnungen in rotem bis braunem (Orientierung an RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016) Verblendmauerwerk (Sichtmauerwerk) herzustellen. Für untergeordnete Bauteile ist die Verwendung anderer Materialien zulässig.

##### § 2 Dachneigung

§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Die Gebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Dachneigung darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 48° betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile.

##### § 3 Dachdeckung

§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Als Dachdeckung für die Gebäude sind nur naturrote bis braune (Orientierung an RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3031, 8004, 8012, 8015, und 8019) und ausnahmsweise schwarze (Orientierung an RAL-Farbskala Nr. 9004 und 9011) Dachziegel oder Betondachsteine, die nicht glasiert oder reflektierend sind, zugelassen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO.

Begründung

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind bereits in einem der ursprünglichen Bebauungspläne örtliche Bauvorschriften erlassen worden. Sie greifen die Grundstrukturen des regionalen Baustiles (Klinker) sowie geneigte rote bis naturbraune Dachziegel auf. Nach Prüfung werden die örtlichen Bauvorschriften weiterhin für die zentrale Ortslage (Teilgeltungsbereich 1) als zielführend erachtet und deshalb übernommen. Eine vertragliche und nachbarschaftsabgestimmte Siedlungsentwicklung, die auch Aspekte der Ökologie und des Klimaschutzes berücksichtigt, kann damit gewährleistet werden.

#### 4.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Kennzeichnungen / Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nachrichtlich, als Hinweis (§ 5 Abs. 4 BauGB) oder als Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB) zu übernehmen.

Nachrichtliche  
Übernahme

**Baudenkmale** – Die im Plan als Denkmal gekennzeichneten Gebäude werden im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 NDSchG geführt. Es handelt sich um Einzeldenkmale gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG. Sie liegen außerhalb der Teilgeltungsbereiche und werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. In der unmittelbaren Nähe des Teilgeltungsbereiches 1 werden die Kirche im *Kirchring 2a* sowie der zugehörige Friedhof im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 NDSchG geführt. Es handelt sich um eine Gruppe baulicher Anlage gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG. In der Umgebung des Teilgeltungsbereiches 1 werden die Gebäude *Mühlenstr. 1* und *3* sowie *Kirchring 19* im Verzeichnis der Baudenkmale geführt.

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Ferner sind Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von



## Hinweise

Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 genehmigungspflichtig.

**Archäologische Bodenfunde** – Da das Plangebiet im mittelalterlichen Ortszentrum liegt, sind alle Baumaßnahmen gemäß Nds. Denkmalschutzgesetz vorab mit der Ostfriesischen Landschaft abzustimmen. Da das Gebiet in einem Bereich liegt, in dem Funde vermutet werden, ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bei Erdarbeiten erforderlich. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

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

**Altlasten** – Aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Mischgebiet und der Lage innerhalb des alten Ortskernes, wo Auffüllungen und Bodenbelastungen im Rahmen der früheren Nutzung nicht ausgeschlossen werden können, ist bei geplanten Bau- und Erdmaßnahmen vorab eine Erkundung (Bodenbeprobung) des Baugrundes erforderlich. Der Erkundungsumfang ist jeweils mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer abzustimmen. Bei Baugenehmigungsverfahren sind die Ergebnisse in dem Verfahren mit darzulegen. Bei genehmigungsfreien Verfahren sind die Ergebnisse vor Beginn der Baumaßnahme dem Landkreis Leer als unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen und eine Rückmeldung diesbzgl. abzuwarten.

**Erdfallgefährdung** – Der Standort liegt im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipschutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion / Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort wird empfohlen bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

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

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

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

Soweit Baumfällungen oder weitreichende Beschneidungen vorgenommen werden, sind die Bäume vor den Eingriffen auf eine mögliche Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die



Arbeiten einzustellen u. weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

**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 Nr. 02.44 „Kirchring / Friedhofsweg“ werden die entgegenstehenden Regelungen im entsprechenden Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ (1983) und im entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 02.12 „Börgerland“ 1. Änderung außer Kraft gesetzt.

**Altlastenverdachtsfläche** – In der Planzeichnung sind die Bereiche des Gebrauchtwagenhandels (Kirchring 5) und der Schusterei (Kirchring 9) als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt 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), 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 Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 33/2022, S. 581) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 33/2022, S. 581) geändert worden ist.
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist.

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, textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften dargestellt.

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung

Größe des Plangebietes mit drei Teilgeltungsbereichen – gesamt	6.020m <sup>2</sup>
Teilgeltungsbereich 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) und Sondergebiet (SO) „Wohnmobilstellplatz“	4.460 m <sup>2</sup>
Teilgeltungsbereich 2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche mit Toilettenanlage“	470m <sup>2</sup>
Teilgeltungsbereich 3 Gemeinbedarfsfläche „Kirchliche Einrichtungen“ – Aussegnungshalle –	1.090 m <sup>2</sup>



Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
17.03.2022	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
26.04.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung)	§ 3 Abs. 1 BauGB
- Entfällt infolge § 13 a BauGB -	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB
15.06.2022 – 15.07.2022	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
14.06.2022 – 18.07.2022	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB
17.11.2022 – 09.12.2022	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 4a Abs. 3 BauGB
24.10.2022 – 25.11. 2022	Erneute eingeschränkte Beteiligung des Landkreises	§ 4a Abs. 3 BauGB
19.01.2023	Satzungsbeschluss	

Durchführung

Die Umsetzung des Wohnprojektes durch den caritativen Verein ist hoch wahrscheinlich, die erforderlichen Flächen für das Vorhaben hat sich der Verein bereits gesichert.

Die Flächen zur Umsetzung der Aussegnungshalle, des Wohnmobilstellplatzes und der öffentlichen Parkfläche befinden sich alle im Eigentum der Gemeinde. Die Umsetzung ist gesichert und der Ausbau soll zügig erfolgen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

Gez. Dr. Schneider /  
Planverfasser

Die Begründung wurde am 19.01.2023 2023 vom Rat der  
Gemeinde Bunde beschlossen.

Bunde, den 20.01. 2023



Gez. Uwe Sap / Bürgermeister