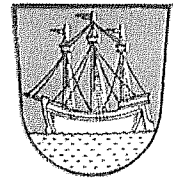
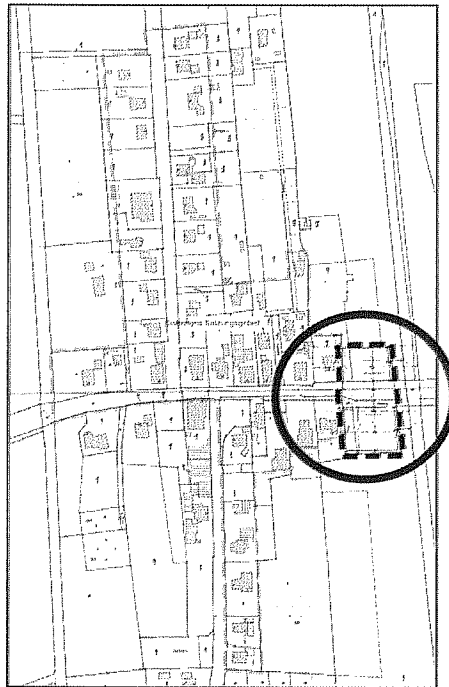


Gemeinde Bunde, Landkreis Leer
Ergänzungssatzung
nach § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB



Übersichtsplan des Ortsteiles Wymeer und Lage des Satzungsbereichs



Inhalt	Seite
1. SATZUNG DER GEMEINDE BUNDE	1
§ 1 – Geltungsbereich	1
§ 2 – Zulässigkeit von Vorhaben	1
§ 3 – Naturschutzrechtlicher Ausgleich	1
§ 4 – Immissionsschutzrechtliche Regelung	2
§ 5 – Inkrafttreten	2
2. BEGRÜNDUNG DER SATZUNG	4
2.1 Anlass und Ziel der Satzung	4
2.2 Rahmenbedingungen	4
2.3 Abwägung öffentlicher und privater Belange	5
2.4 Inhalte der Ergänzungssatzung	11
3. VERFAHRENSVERMERKE	12

1. SATZUNG DER GEMEINDE BUNDE

Zur Festlegung der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB, Wymeer

Ergänzungssatzung vom Oktober 2009

Der Rat der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 01.10.2009 folgende Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1, Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds.GVBl. Nr. 27/2006 S. 473), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.05.2009 (Nds.GVBl. S. 191), beschlossen:

§ 1 – Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:2000) ersichtlichen Darstellung festgelegt und ergänzt. Der beiliegende Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 – Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die unter § 3 und § 4 getroffenen Festsetzungen sind zu berücksichtigen.

§ 3 – Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die folgenden Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens mit der Fertigstellung der Hauptgebäude in der Pflanzperiode vom 1.10. bis zum 30.04. von den Eigentümern der Grundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung durchzuführen:

1. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500m² Grundstücksfläche anzupflanzen:
 - Ein Laubbaum der folgenden Arten wahlweise Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Weißdorn, Stieleiche, Hasel (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)
 - oder
 - zwei Obstbäume (Lokalsorten, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm)
2. Die entlang der östlichen und südlichen Grenze vom Satzungsgebiet bezeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen – freiwachsend oder als Hecke – zu bepflanzen.

§ 4 – Immissionsschutzrechtliche Regelung

Lärmpegelbereich III – Innerhalb des bezeichneten Lärmpegelbereichs III ist Wohnbebauung nicht zulässig.

Lärmpegelbereich II – An allen der Landesstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Fronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen. Für die der Landesstraße abgewandten Gebäudefronten sind keine Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. 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 sicherzustellen.

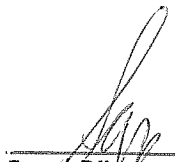
Für den Lärmpegelbereich II ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w, res} = 30$ dB. Etwaige Korrekturen müssen u. U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9, vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.

§ 5 – Inkrafttreten

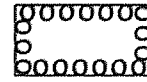
Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bunde, 02.10.2009

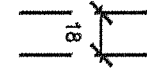



Sap / Bürgermeister

Planzeichenerklärung



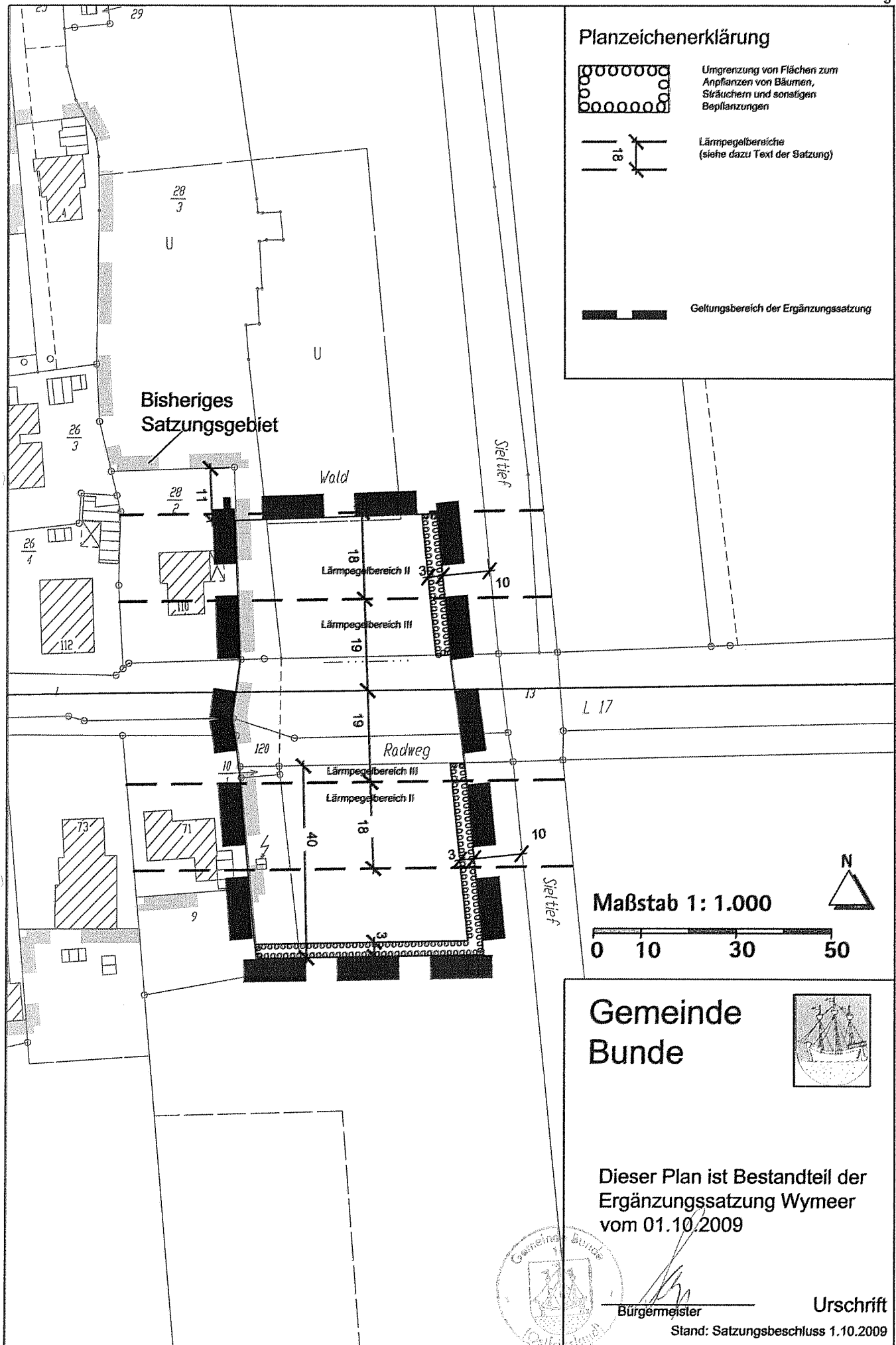
Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen



Lärmpegelbereiche
(siehe dazu Text der Satzung)



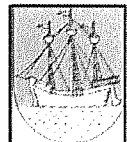
Geltungsbereich der Ergänzungssatzung



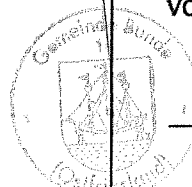
Maßstab 1: 1.000

0 10 30 50

Gemeinde
Bunde



Dieser Plan ist Bestandteil der
Ergänzungssatzung Wymeer
vom 01.10.2009



Bürgermeister

Urschrift

Stand: Satzungsbeschluss 1.10.2009

2 BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

2.1 Anlass und Ziel der Satzung

Die Gemeinde Bunde erweitert mit dieser Ergänzungssatzung den bereits festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Wymeer um zwei Grundstücke. In 2003 wurde die ursprüngliche Festlegungssatzung bereits einmal um ein Grundstück per Satzung erweitert. Mit der neuerlichen Erweiterung werden wiederum fehlende Baumöglichkeiten für Ortsansässige in maßvoller Weise eröffnet.

Die Ergänzung des bestehenden Satzungsbereiches geht mit einer geordneten städtebaulichen Struktur einher. Die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche ist so geprägt, dass sich eine Bebauung nach § 34 BauGB auf der ergänzten Fläche problemlos in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung wird der Siedlungsraum bis an die natürliche Grenze des *Sieltiefs* herangeführt und so abgerundet. Durch diese bauliche Arrondierung wird schonend mit Grund und Boden umgegangen und es wird eine vorhandene Erschließungsstraße (L17 – *Wymeerster Hauptstraße*) genutzt.

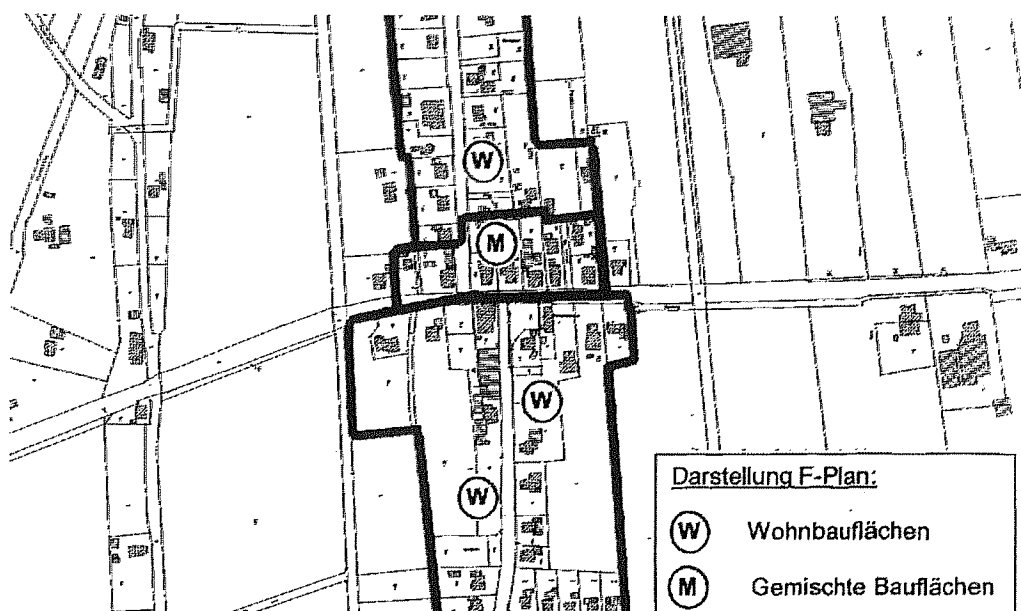
2.2 Rahmenbedingungen

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung legt die Gemeinde Bunde für den unbebauten Bereich fest, dass er künftig planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten ist und damit für eine Bebauung geeignet ist.

Darstellung im FNP

Die durch die Ergänzungssatzung einbezogene Außenbereichsfläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nachfolgende Übersicht gibt die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans wieder.

Übersicht Flächennutzungsplan – Bestand



Die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft steht der Satzung im vorliegenden Fall nicht entgegen. Das bisherige Entwicklungsziel ist vom Eigentümer der Flächen, der nunmehr die Bebauung der Satzungsflächen anstrebt, aufgegeben worden. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist auch im sonstigen Kontext des Ortsteiles nicht mehr erforderlich. Insoweit widerspricht sich die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mit dem Planungsziel und steht einer Ergänzungssatzung nicht entgegen.

2.3 Abwägung öffentlicher und privater Belange



Belang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Eine Ergänzungssatzung muss grundsätzlich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Es ist in diesem Zusammenhang erforderlich, dass die bislang unbebaute Fläche durch die bauliche Nutzung des/der angrenzenden Bereiche so geprägt ist, dass sich eine künftige Bebauung nach § 34 BauGB problemlos in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Dieses ist für den Bereich der Ergänzungssatzung der Fall. Die Angliederung der Flächen beidseits der *Hauptstraße* (L17) bis zum *Fehnlandtief* rundet den Siedlungsraum bis zu seiner natürlichen Grenze am *Sieltief* ab. Mit dieser Erweiterung greift die Gemeinde eine Anregung des Landkreises wieder auf, die dieser bereits zur ersten Erweiterung in 2003 gegeben hatte. Seinerzeit hatte die Gemeinde letztlich die kleine Lösung bevorzugt, da der entsprechende Bedarf, der heute gegeben ist, noch nicht bestand.

Die angestrebte Ergänzung der vorhandenen Bauflächen führt zur Ausbildung eines geschlossenen Ortsrandes an einer natürlichen Grenze. Es entstehen keine ungeordneten Bauflächen in die freie Landschaft hinaus.



Erschließung

Die Erschließung der Satzungsfläche ist durch die *Wymeerster Hauptstraße* (L17) gesichert. Es ergeben sich keine Probleme für den überregionalen Verkehr durch die Zufahrtssituation, die innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr teilt mit Schreiben vom 12.01.2009 mit, dass – soweit ein Baugrundstück zur L 17 erschlossen werden soll – die Anlage der Zufahrt im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Leer durchzuführen ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird darauf hingewiesen, die Anlage der Grundstückszufahrten mit der Straßenmeisterei in Leer abzustimmen.

Der 10m breite Streifen zwischen dem Satzungsgebiet und dem Sieltief dient als Zufahrt zu den verbleibenden rückwärtigen landwirtschaftlichen Nutzflächen und als Räumstreifen für das Gewässer II. Ordnung der Sielacht Rheiderland. Er ist somit kein Bauland und wird daher auch nicht in das Satzungsgebiet einbezogen.

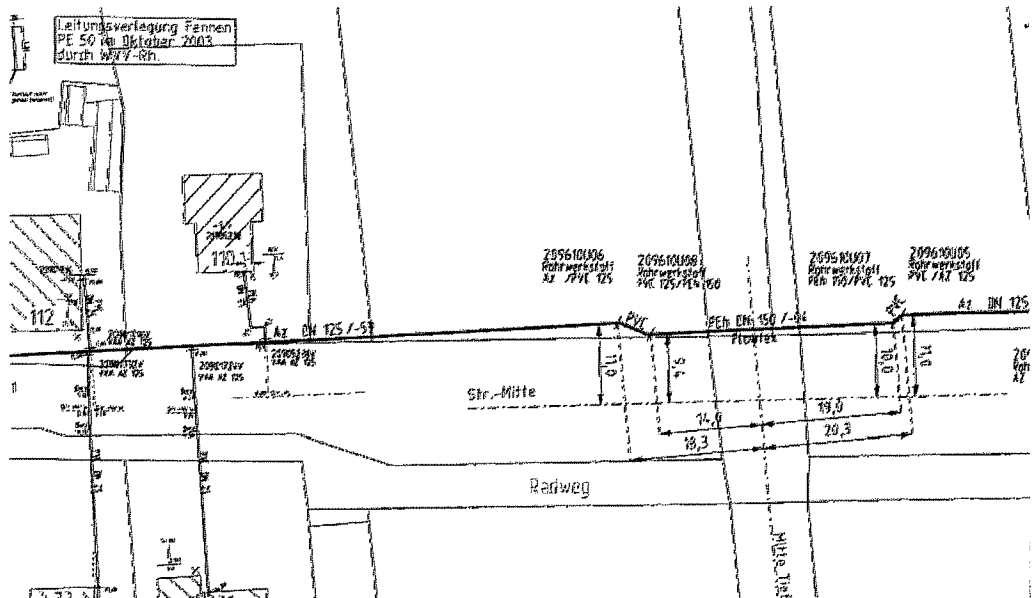


Belange der Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Satzungsgebietes ist gesichert. Die Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation, ggf. Gas kann von den zuständigen Anbietern gewährleistet werden.

Mit Schreiben vom 13.01.2009 teilt der Wasserversorgungsverband Rheiderland mit, dass sich in dem nördlichen Grundstück (nördlich L17) eine **Trinkwasserleitung DN 125** aus dem Jahre 1959 befindet, die in Ost-West-Richtung verläuft.

Lage der Wasserleitung



Die Versorgungsleitungen der EWE (Gas, Niederspannung, Mittelspannung) verlaufen entlang der *Wymeerster Hauptstraße*. Außerdem wird im Bereich der *Wymeerster Hauptstraße 71* eine Transformatorenanlage mit elektrischen Leitungen betrieben. Diese Leitungstrasse darf in einer Breite von 2m nicht überbaut und nicht mit tief wurzelnden Bäumen bepflanzt werden. Der Grundstückseigentümer/Grundstücksnutzer erhält unentgeltlich von der EWE Netz GmbH Auskunft über die Lage der Leitungen in Form von Planunterlagen.

Einer Versetzung der Trafostation kann nur zugestimmt werden, wenn sie die geplante zukünftige Gestaltung des Baugebietes in unzumutbarer Weise belastet. Dann ist ein anderer Standort an einer für dieses zu versorgende Netz technisch geeigneten Stelle zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde hält ein Versetzen der **Trafostation** städtebaulich für dringend geboten, ein neuer Standort sollte außerhalb oder allenfalls am äußersten Rand der Bauflächen gewählt werden. Diesbezügliche Verhandlungen sollten zwischen der EWE und dem Grundstückseigentümer aufgenommen werden. Eine Kostenbeteiligung seitens der Gemeinde ist ausgeschlossen. Sollte doch am jetzigen Standort festgehalten werden, so steht das der geplanten Bebauung nicht grundsätzlich entgegen; vielmehr ist dann im Baugenehmigungsverfahren der erforderliche Abstand zu ermitteln und festzusetzen.

Auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmen beim Leitungsträger wird hingewiesen. Es wird um rechtzeitige Abstimmung der Bauarbeiten gebeten.

Für die Entsorgung des **Schmutzwassers** steht das öffentliche Kanalnetz zur Verfügung. Das Oberflächenwasser ist in ein Gewässer einzuleiten.

Die **Entsorgung des Abfalls** erfolgt durch die Müllentsorgung des Landkreises Leer.



Belange des Immissionsschutzes

Geruchsimmissionen

Mit Schreiben vom 03.02.2009 teilt die Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit, dass anhand der erhobenen Tierzahlen der landwirtschaftlichen Höfe im Umfeld auch unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklungsabsichten sowie nach Rücksprache mit dem Fachbereich Immissionsschutz festzustellen ist, dass aufgrund der räumlichen Entfernung und der Lage der landwirtschaftlichen Betriebe in Nebenwindrichtung zu den genannten Außenbereichsflächen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen. Auf eine detaillierte immissionsschutzfachliche Beurteilung kann nach Ansicht der Landwirtschaftskammer aufgrund der vorgenannten Gründe, aber auch vor dem Hintergrund einer sich abzeichnenden Neufassung der Geruchs-Immissionsrichtlinie verzichtet werden. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt werden und Geruchs- und Geräuschbelästigungen deshalb nicht ausgeschlossen werden können.

Lärmschutz

Das Satzungsgebiet erstreckt sich entlang der Landesstraße 17 und soll als Wohnbauland zur Verfügung stehen. Deshalb sind die Belange des Lärmschutzes in die Abwägung einzustellen. Gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau gelten für allgemeine Wohngebiete Orientierungspegel von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, die nicht überschritten werden sollen.

Berücksichtigt man das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße 17 (Ergebnisdaten der SVZ 2000) so ergeben sich folgende Pegel bei einem Abstand der Gebäude bis zur Straßenachse:

- 10m 61,7 dB(A) tags 51,5 dB(A) nachts
- 15m 59,8 dB(A) tags 49,6 dB(A) nachts
- 20m 58,4 dB(A) tags 48,2 dB(A) nachts
- 25m 57,3 dB(A) tags 47,1 dB(A) nachts
- 30m 56,3 dB(A) tags 46,1 dB(A) nachts
- 35m 55,4 dB(A) tags 45,2 dB(A) nachts
- 40m 54,6 dB(A) tags 44,4 dB(A) nachts

Danach werden in einem Abstand von rd. 40m zur Landesstraße die für ein Wohngebiet zugrunde zulegenden Orientierungswerte ohne weitere Schutzvorkehrungen eingehalten. Ein Abrücken der Bebauung auf diese Tiefe ist jedoch weder hinsichtlich der Grundstücksgrößen noch aufgrund der derzeitigen städtebaulichen Situation im Ortsteil Wymeer sinnvoll. Die Ausrichtung der Bebauung entlang der Straße eröffnet vielmehr relativ ungestört nutzbare rückwärtige Gärten und Freiräume.

Geht man somit auch für den Bereich der Ergänzungssatzung davon aus, dass die Bebauung – wie auch sonst in Wymeer üblich – in einem Abstand von rd. 15m zur Achse der Landesstraße errichtet wird, so ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von 4,8 dB(A) tagsüber bzw. 4,6 dB(A) nachts.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) werden hier aufgrund der bestehenden Situation, der Auswirkungen auf das Ortsbild, des finanziellen Aufwandes und des Flächenverbrauches für nicht vertretbar gehalten.

Es existiert eine schalltechnischen Stellungnahme¹, die für ein Baugebiet in nur 1,5 km Entfernung an der Landesstraße erstellt wurde. Alle dort aufgezeigten Vorbedingungen (Geländebedingungen, Verkehrsbelastungszahl der L 17 etc.) sind auf das vorliegende Gebiet der Ergänzungssatzung übertragbar, somit auch die Rechenergebnisse und immissionsschutzrechtlichen Schlussfolgerungen der Stellungnahme.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich für die Wohnbaufläche bis zu einem Abstand von ca. 19 m zur Straßenmitte der Landesstraße 17 der Lärmpegelbereich III ergibt und daran anschließend der Lärmpegelbereich II mit einer Tiefe von rund 18 m. Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln, diese werden gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt. Die Lärmpegelbereiche werden in die Karte übertragen und es werden zusätzliche folgende Festsetzungen im Plan getroffen:

- Im Lärmpegelbereich III wird die Wohnbebauung ausgeschlossen.
- Im Lärmpegelbereich II werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Häusern festgesetzt (siehe dazu auch § 4 der Satzung)

● Belange von Natur und Landschaft

Bei Ergänzungssatzungen sind die §§ 1a (Umweltschützende Belange in der Abwägung) und § 9 Abs. 1a BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich) ausdrücklich entsprechend anzuwenden.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden von der Planung nicht berührt.

Bestand

Die Ergänzungsfläche auf der Nordseite der *Hauptstraße* wird ackerbaulich genutzt, auf der Südseite handelt es sich um Grünlandansaat.

Übersicht über den Ergänzungsbereich – Bestand



¹ Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für die Ortschaft Wymeer, Gemeinde Bunde Bebauungsplan Nr. 05.07 „An der Schule“, erstellt durch die IEL, Aurich, Januar 2007

Das Landschaftsbild wird bestimmt durch den Siedlungsrand im Übergang zur freien Feldflur. Prägend ist der Baumbestand im Norden des Ergänzungsbereiches und die Straßenbaumreihen an der *Hauptstraße* beidseits des *Fehnlandtiefs*. Im Übrigen bestimmt die vorhandene Bebauung, die nur teilweise durch Großgrün abgedeckt wird, die Ansicht.

Bewertung

Für den Satzungsbereich sind aus Sicht von Natur und Landschaft keine bemerkenswerten bzw. wertvollen Strukturen gegeben. Die Situation des Orts- bzw. Landschaftsbildes bietet durchaus Potenzial für qualitative Aufwertungen. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur und der Verflechtung mit dem bebauten Bereich ist den beiden an der *Hauptstraße* gegenüberliegenden Flächen eine eher geringe Bedeutung als natürlicher Lebensraum beizumessen. Sie besitzen in ihrem Charakter die Wertigkeit der Kulturrandlandschaft im Verflechtungsbereich zum dörflichen Siedlungsraum.

Prüfung der Vermeidung

Unter Berücksichtigung der Erfordernisse von Lage, Größe, verkehrlicher Anbindung und dem Kriterium der Siedlungsarrondierung sind keine Alternativen für den Satzungsbereich im Ortsteil Wymeer erkennbar. Mit der Bebauung landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen bei gleichzeitiger Abrundung des Siedlungsraumes werden ökologisch bedeutsamere Bereiche an anderen Stellen geschont. Insofern ist der Eingriff unvermeidlich.

Eingriffsfolgen

Bei Realisierung der Planung werden insgesamt rd. 3.200m² intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche zu Bauland. Die Ausnutzung des neuen Baulandes wird sich an der bestehenden örtlichen Struktur orientieren. Es wird deshalb eine Grundflächenzahl von 0,3 veranschlagt. Entsprechend ist von einem zukünftigen Versiegelungsgrad von 30% der neuen Bauflächen auszugehen. Bei dem Eingriff sind als Folgen absehbar:

Durch Bautätigkeit, Bodenaustausch und Versiegelung in den Bauflächen ist davon auszugehen, dass die natürliche Bodenentwicklung auf einer Fläche von rd. 960m² gestört wird. Hier verliert der Boden seine Funktion als Standort für Flora und Fauna. Arten und Lebensgemeinschaften der Ackerbiotope werden verdrängt. Erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten können angesichts der gegebenen Biotopstruktur und der vorkommenden Arten allerdings ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird die Ortsrandsituation durch die Nutzung einer Baufläche nicht wesentlich verändert.

Im Rahmen der Beteiligung wurde vom Landkreis Leer mit Schreiben vom 09.02.2009 vorgetragen, dass der nördliche Satzungsbereich einen laut Kataster- und Luftbildunterlagen vorhandenen Wald überlagert. Daraufhin wurde zusätzlich das Forstamt Zetel/Neuenburg beteiligt. Die angesprochene kleinere Waldfläche ist im vorliegenden Satzungsgebiet nun nicht mehr enthalten. Das Satzungsgebiet wurde entsprechend leicht verkleinert.

Minimierung der Eingriffsfolgen:

Die folgenden Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffsfolgen zu minimieren. Die Bodenverhältnisse, die Lage am Ortsrand sowie die Größe der Grundstücke lassen eine Versickerung zu. Daher ist es möglich, das auf den Dachflächen anfallende, saubere Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken in den Randbereichen zu versickern.

Ausgleich:

Durch die folgenden Maßnahmen können Eingriffsfolgen ausgeglichen werden: Die Freifläche der privaten Grundstücke kann landschaftsgerecht und naturbezogen gestaltet werden. So können bei Gehölzpflanzungen heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten Verwendung finden. Hiervon sind Ausgleichsfunktionen zu erwarten für Flora/Fauna (Schaffung von Lebensräumen) und das Landschaftsbild (Einbindung in die Landschaft).

Mit der Ausbildung ausreichend hoher und dichter Gehölzbestände kann der neue Siedlungsrand in die Landschaft eingebunden werden. Es entwickelt sich voraussichtlich eine höhere Qualität der Eingrünung als in der heutigen Situation. Die Empfehlung des Landkreises Leer wurde damit berücksichtigt. Es wurde entsprechend ein Pflanzgebot festgesetzt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist damit auszugleichen.

Zur Bestimmung der gesamt möglichen Eingriffsfolgen wird ein vereinfachendes Bewertungs- und Bilanzierungsmodell angewandt, das geeignet ist, die Größenordnung der im Zuge der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Kompensationsansprüche zu bestimmen. Bewertet werden die aktuelle und die nach Realisierung der Planung erwartete Ausprägung der Biotoptypen bzw. Nutzungen im Plangebiet. Die folgende Auflistung gibt die vorkommenden Biotoptypen, ihre Flächenausstattung und ihre Bewertung² hinsichtlich der ökologischen Bedeutung wieder. Es werden nur die potenziellen Bauflächen berücksichtigt, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, die sonstigen vom Ergänzungsbereich umfassten Flächen bleiben unberücksichtigt.

Flächenwert /
Bilanzierung:

Zur Bilanzierung werden die Bewertung der aktuellen Situation und die der Situation nach erfolgtem Eingriff einander gegenübergestellt.

Vorher

Bewertung der Flächen vor dem Eingriff

Nutzungen / Biotoptypen	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Acker	1.300m ²	1,0	1.300
Grünlandansaat	1.900m ²	1,0	1.900
Summe	3.200m²		3.200

Nachher

Bewertung der Fläche nach dem Eingriff

Nutzungen / Biotoptypen	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Baufläche versiegelt	960m ²	0	0
Gehölzstreifen	320m ²	2	640
Hausgärten mit heimischen Gehölzen	1.920m ²	1,5	2.880
Summe	3.200m²		3.520

² Die Bewertung erfolgte nach dem Modell des Nds. Städtetages

Die Bewertung der Freiflächen auf den Privatgrundstücken mit der Wertstufe 1,5 ergibt sich durch die in dörflichen Gebieten bei großen Grundstücken übliche Gartengestaltung und -nutzung. Für die tatsächliche Umsetzung der Mindestanforderungen trägt der § 3 der Ergänzungssatzung Sorge.

Saldo

Saldo der Bewertung vor / nach dem Eingriff

Nutzungen / Biotoptypen	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Vor dem Eingriff			3.200
Nach dem Eingriff			3.520
Summe			+ 320

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können mit der geplanten Entwicklung folglich innerhalb des Ergänzungsbereiches kompensiert werden.

2.4 Inhalte der Ergänzungssatzung

Umgrenzung der Satzungsfläche	Der Geltungsbereich der eigenständigen Ergänzungssatzung wird durch zeichnerische Darstellung bestimmt, womit die Eingrenzung der in den Innenbereich einzubeziehenden einzelnen Außenbereichsfläche festgeschrieben wird.
Festsetzungen	Bei der für die Abwägung notwendigen Ermittlung der abwägungserheblichen Belange hat sich gezeigt, dass die Minimalform der Ergänzungssatzung, d.h. die Erklärung zum Innenbereich nicht ausreicht, um die erforderliche städtebauliche Ordnung herzustellen. Es werden deshalb weitere Festsetzungen zu den Regelungen der Eingriffsfolgen in § 3 der Satzung sowie zum Immissionsschutz mit § 4 der Satzung (gemäß § 9 ff. BauGB) getroffen.
Maßnahmen zum Ausgleich	Zur Umsetzung der Mindestanforderungen an die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken im Satzungsgebiet wird in § 3 der Ergänzungssatzung ein Pflanzgebot festgesetzt. Damit wird die hinreichende Kompensation der Eingriffsfolgen sichergestellt. Die Liste der vornehmlich auszuwählenden standortgerechten Pflanzen ist im Satzungs-text dargelegt.
Regelungen zum Immissionsschutz	Zur Regelung immissionsschutzrechtlicher Belange werden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen bei den zukünftigen Bauten unter § 4 der Satzung geregelt.
Hinweise	Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen hingewiesen. Im Bereich der Versorgungstrassen dürfen keine tiefwurzelnden Anpflanzungen vorgenommen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten wird um eine rechtzeitige Abstimmung der Arbeiten gebeten. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich anzuzeigen.

3. VERFAHRENSVERMERKE

● Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat am 13.10.2008 beschlossen, für den Bereich in Wymeer an der Landesstraße 17 eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz1, Nr. 3 BauGB aufzustellen.

● Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat am 16.03.2009 beschlossen, den Satzungsentwurf, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 13 (2) Ziffer 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

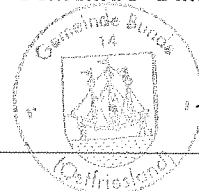
Den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern wurde in der Zeit vom 14.04.2009 bis 13.05.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

● Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat am 01.10.2009 die Ergänzungssatzung nebst Begründung beschlossen und hierbei über die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen entschieden.

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde am 01.10.2009 beschlossen.

Bunde, den 02.10.2009



Sap / Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss der genannten Satzung wurde am 02.11.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht.

Die Satzung ist damit am 02.11.2009 rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den 05.11.2009

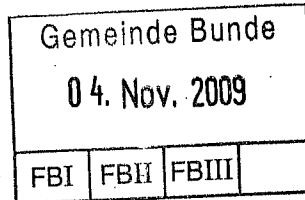
Bürgermeister i.A.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten der Satzung ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der Satzung *nicht* geltend gemacht worden.

Bunde, den

Bürgermeister i.A.



A. Bekanntmachungen des Landkreises Leer	Seite
--	-------

B. Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände	Seite
---	-------

■ Stadt Leer

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 A in Textform im Bereich der Teutonenstraße	134
--	-----

■ Stadt Weener

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ gem. § 13 a BauGB	134 - 135
--	-----------

■ Gemeinde Bunde

Aufstellung der Satzung zur Festlegung der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, Ortsteil Wymeer	135
---	-----

1. Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2009	135 - 136
---	-----------

■ Gemeinde Holtland

Einziehung; Teilstrecke der Straße „Settweg“ in der Gemeinde Holtland	136
---	-----

■ Gemeinde Nortmoor

Bekanntmachung über die Verkehrsentscheidung des Goorackerweges und einer Teilstrecke der Kampstraße	136 - 137
---	-----------

■ Gemeinde Rhaderfehn

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.26 „Rhaderfehn-Mitte“ (Teilbereich B) (vereinfachtes Ver- fahren gem. § 13 BauGB)	137
--	-----

■ Gemeinde Westoverledingen

Neuaufstellung des Bebauungsplanes F1 „Mühlenstraße“ – Teilbereich Nord, Ortschaft Flachsmeer	137 - 138
---	-----------

■ Samtgemeinde Jümme

Nichtförmliches Interessenbekundungsverfahren	138 - 140
---	-----------

C. Sonstiges	Seite
--------------	-------

■ Behörde für Geoinformation, Landentwicklung Liegenschaften Aurich

Flurbereinigungen Nendorp und Jemgum-Holtgaste; III. Anordnung mit Anlage	140 - 141
---	-----------

nach Vereinbarung von jedermann eingesehen werden und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Mit dieser Bekanntmachung wird die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ gemäß § 13a BauGB und der Bebauungsplan Nr. 129 S „Altenwohnungen Stapelmoor“ gemäß § 13a BauGB rechtsverbindlich (§ 10 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. §§ 233 Abs. 2 i. V. m. 215 BauGB (i. d. F. der Bek. vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24.06.2004, BGBl. I S. 1359 bzw. durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, BGBl. Teil I Nr. 64 S. 3316),

- a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB der dort näher bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine Verletzung der Vorschriften unter der Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 und 2a) BauGB über das Verhältnis der Änderung des Bebauungsplanes und
- c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB gemäß § 215 Abs. 1 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

nur dann unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Weener (Ems) geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist dazulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die Bebauungsplanänderungen und über das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Weener, 02.11.2009

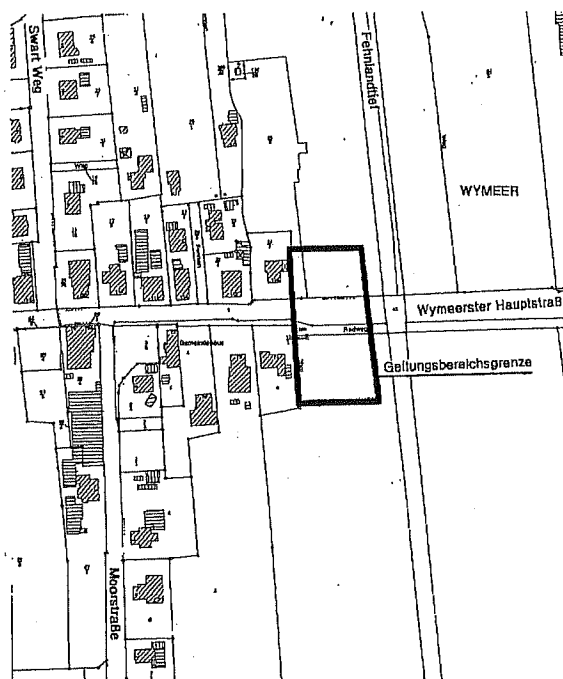
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Bekanntmachung der Gemeinde Bunde

Aufstellung der Satzung der Gemeinde Bunde
zur Festlegung der Grenzen eines im
Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 (4)
Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch, Ortsteil Wymeer

Der Rat der Gemeinde Bunde hat am 01.10.2009 die oben genannte Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist im nachstehenden Kartenausschnitt dargestellt:



Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Die Satzung mit der Begründung werden vom Tage der Ausgabe dieses Amtsblattes an im Rathaus der Gemeinde Bunde in 26831 Bunde, Kirchring 2, Zimmer 14, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Bunde, Kirchring 2, 26831 Bunde, unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Baugesetzbuch über die Entschädigung von durch die Satzung oder ihre Durchführung eintretenden Vermögensnachteile sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Bunde, den 21.10.2009

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister

1. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Bunde
für das Haushaltsjahr 2009

Auf Grund der §§ 40 und 87 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit Artikel 6 des Gesetzes zur Neuordnung des Gemeindehaushaltsrechts und zur Änderung gemeindefinanzrechtlicher Vorschriften vom 15.11.2005 (Nds. GVBl. S. 342) hat der Rat der Ge-