

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Bunde den Bebauungsplan Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am 22.10.2025 als Satzung beschlossen.



Bunde, den 13.02.2026

gez. Uwe Sap / Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 16.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den 13.02.2026

gez. Uwe Sap / Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 30.01.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 05.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 20.02.2025 bis zum 21.03.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Bunde veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgestellt.

Bunde, den 13.02.2026

gez. Uwe Sap / Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.10.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 13.02.2026

gez. Uwe Sap / Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.10.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.10.2025 rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den 13.02.2026

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

i. A.

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunderhee, Flur 2, Stand: 16.11.2023
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.11.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Beening, Leer, den 5.02.2026

gez. Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee wurde ausgearbeitet von: P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

gez. Schneider / Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSIG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist.

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimatG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist.

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2023)
Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunderhee, Flur 2
Stand: 06.02.2024
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Beening



Textliche Festsetzungen

§ 1 Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig.

- die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen;
- die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind – hierzu zählen u.a. Fahrzeughallen, Geräteräume sowie Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze

§ 2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

§ 3 Bauverbotszone

(1) Die im Plan umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, entsprechen der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStRG entlang der Landstraße L 16 (Steinhausstraße). Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche unzulässig.

(2) Ausnahmen von Satz (1) gelten für PKW-Stellplätze. Diese sind innerhalb der Bauverbotszone in einem Abstand von 10 m zur Fahrbahnkante zulässig.

§ 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke mit heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste herzustellen und zur Erhaltung zu pflegen. Hierbei ist der Schutzstreifen der unterirdischen Gasleitung zu beachten und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Pflanzliste:

Deutscher Name	Botanischer Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartiegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa

Nachrichtliche Übernahmen

Leitung - Der Verlauf einer unterirdischen Gasleitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers sind zu beachten.

Wasserrechtliche Erlaubnis und Plangenehmigung – Der wasserrechtliche Antrag vom 08.10.2025 wurde mit Bescheid vom 22.12.2025 genehmigt. Erteilt wurde die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gedrosselem Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ der Gemeinde Bunde in ein Gewässer III. Ordnung sowie die Plangenehmigung zur Herstellung eines Rückhaltebeckens, an dem im Lageplan gekennzeichneten Bereichen, nach Maßgabe der im Genehmigungsvermerk versehenen Antragsunterlagen (Az.: III/68-Sie-EOW-525/2025). Die in der Genehmigung erteilten Auflagen und Hinweise sind zu beachten.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1 – 5, 26603 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 – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach aktuellem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während 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.

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. Unmittelbar vor den Bauarbeiten ist zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umweltamt des Landkreises Leer zu melden

Leitungsträger – Der Geltungsbereich wird von einer unterirdischen Gas-Versorgungsleitung gequert. Betreiber ist die EWE Netz GmbH. Die Schutzvorschriften des Leitungsträgers sind zu beachten.

Sichtdreiecke – Die im Plan bezeichneten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Maßnahmen höher als 80 cm freizuhalten. Dies entspricht den Anforderungen des § 31 Abs. 2 NStRG in Verbindung mit den Ausführungen der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012).

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

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

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch (Erdgas)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

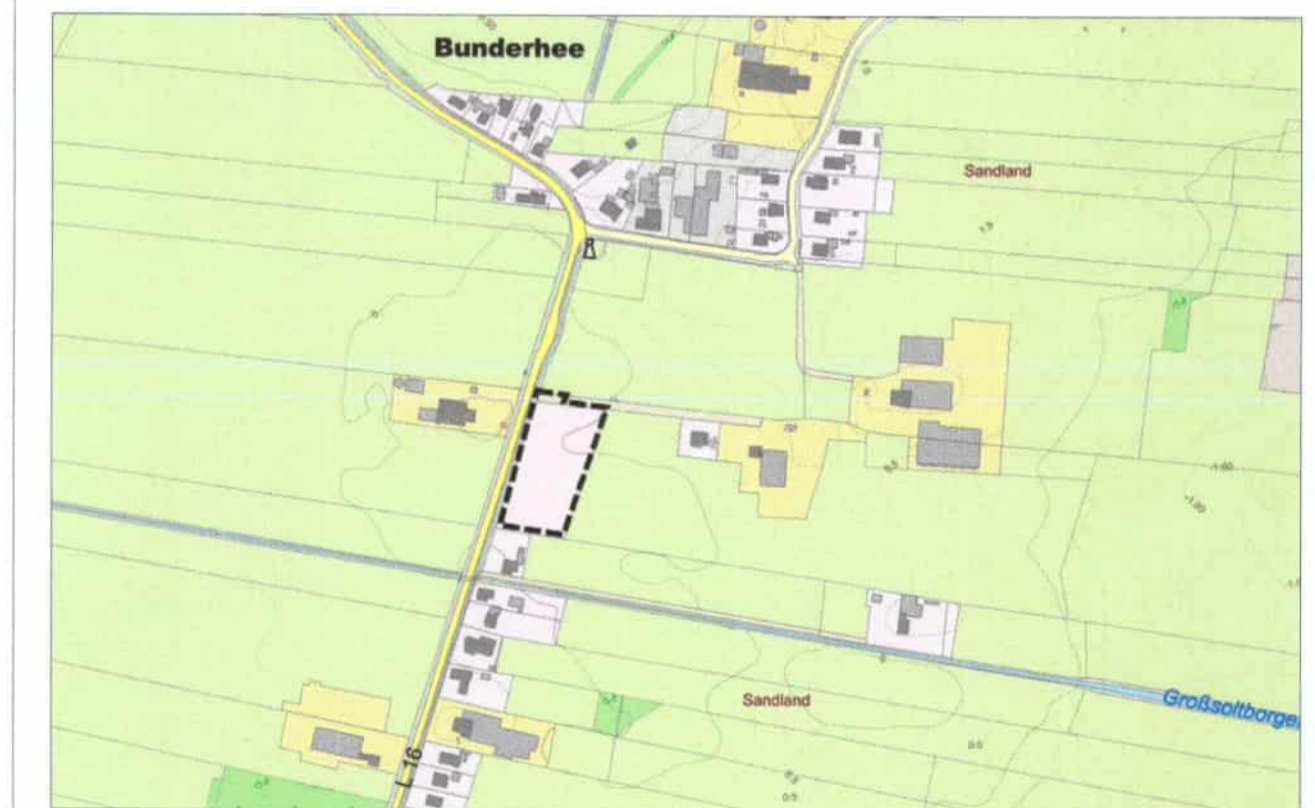
Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sichtfeld

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2023

Bebauungsplan Nr. 03.10

„Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee

Im Parallelverfahren zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Bunde
Landkreis Leer

Im Auftrag:
P3
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211



Abschrift