

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 02.45 „Mehrgenerationenplatz“ Ortschaft Bunde

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. 02.45 „Mehrgenerationenplatz“ bestehend aus der Planzeichnung und der nebenstehenden textlichen Festsetzung am 26.08.2025 als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.



Bunde, den 04.09.2025

Uwe Sapp/Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 19.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.45 „Mehrgenerationenplatz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den 04.09.2025

Uwe Sapp/Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.45 „Mehrgenerationenplatz“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie die Auslegung der Planung im Rathaus der Gemeinde wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom 02.01.2024 bis 05.02.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Bunde veröffentlicht und konnte im gleichen Zeitraum im Rathaus der Gemeinde Bunde eingesehen werden.

Bunde, den 04.09.2025

Uwe Sapp/Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan Nr. 02.45 „Mehrgenerationenplatz“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.08.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 04.09.2025

Uwe Sapp/Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 02.45 „Mehrgenerationenplatz“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.08.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 09.08.2025 rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den 04.09.2025

i. A. W. Fielm

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

- Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 02.45 „Mehrgenerationenplatz“ 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 04.09.2025

i. A. W. Fielm

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:500, Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 5, Stand: 16.02.2023
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 16.02.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch anwandrig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Beening, Leer, den 8.12.25

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.45 „Mehrgenerationenplatz“ wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den 02.09.2025

U. Schneider / Planverfasser

Planzeichnung



Textliche Festsetzung

§ 1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche wird im nördlichen Bereich mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenplatz“ und im südlichen Bereich mit der Zweckbestimmung „Wegeführung mit begleitendem Graben“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Zulässig auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenplatz“ sind folgende Einrichtungen und Maßnahmen:

- Die Errichtung von Spiel- und Sportgeräten;
- Die Anlage von Spielplätzen (z.B. Boule-Platz);
- Die Ausstattung mit Sitzbänken, Tischen, Abfallbehältern, Zaunanlagen, Beleuchtungen, ggf. sanitären Einrichtungen;
- Erdabgrabungen bzw. Aufschüttungen;
- Gehölzanzpflanzungen;
- Wegebau und wasserwirtschaftliche Maßnahmen, wie die Verlegung und Neuanlage von Gewässern, einschließlich der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen zur Bewirtschaftung und Unterhaltung.

Zulässig auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Wegeführung mit begleitendem Graben“ sind folgende Einrichtungen und Maßnahmen:

- Erdabgrabungen bzw. Aufschüttungen;
- Gehölzanzpflanzungen;
- Wegebau und wasserwirtschaftliche Maßnahmen, wie die Verlegung und Neuanlage von Gewässern, einschließlich der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen zur Bewirtschaftung und Unterhaltung.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 5, 26603 Aurich, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind in § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen - Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach aktuellem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Erdfallgefährdung - Das Plangebiet ist in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (Gipshut des Salzstockes Bunde). Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können (Weitere Informationen unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren).

Kampfmittel - Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen in Hannover zu informieren.

Artenschutz - Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die Entfernung von Gehölzen ist zum Schutz der Fauna nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Bäume vorher gutachterlich auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

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

Überplanung - Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 02.45 „Mehrgenerationenplatz“ treten die überplanten Teile des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

Wasserrechtliche Erlaubnis und Plangenehmigung - Der wasserrechtliche Antrag vom 15.03.2024 wurde mit Bescheid vom 19.06.2025 genehmigt. Erteilt wurde die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 02.45 „Mehrgenerationenplatz“ der Gemeinde Bunde über ein Gewässer III. Ordnung in das Gewässer II. Ordnung „Buschfelder Siltief“ der Sielacht Rhiederland sowie die Plangenehmigung zur Herstellung eines Gewässers (Az: III/68-Sie-8/1-32/25-PG-99/2024). Die in der Genehmigung erteilten Auflagen und Hinweise sind zu beachten.

Planzeichenerklärung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung: Mehrgenerationenplatz
 - Zweckbestimmung: Wegeführung mit begleitendem Graben
- siehe auch textliche Festsetzung § 1

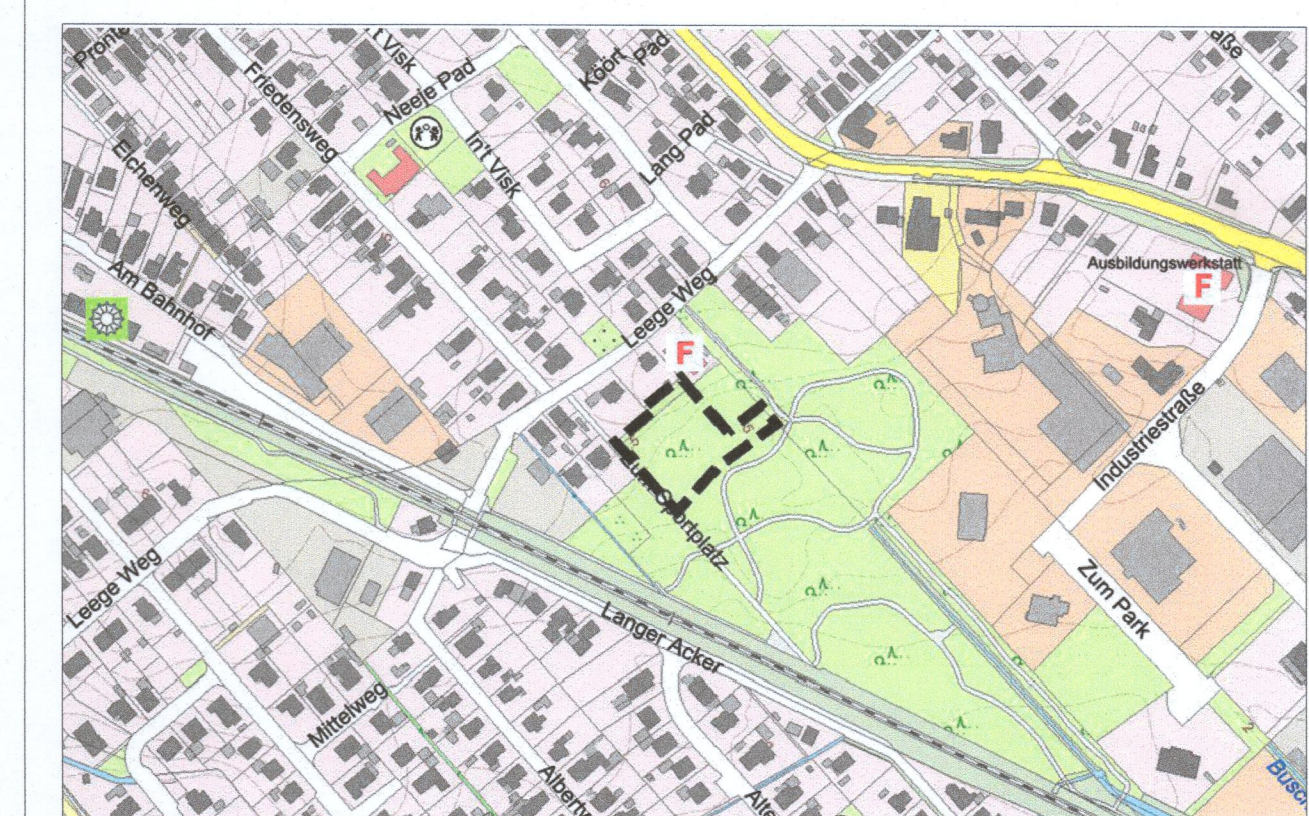
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 (NKlimaG)** 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

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2021

Bebauungsplan Nr. 02.45 "Mehrgenerationenplatz"

Gemeinde Bunde
Landkreis Leer