

Gemeinde Bunde

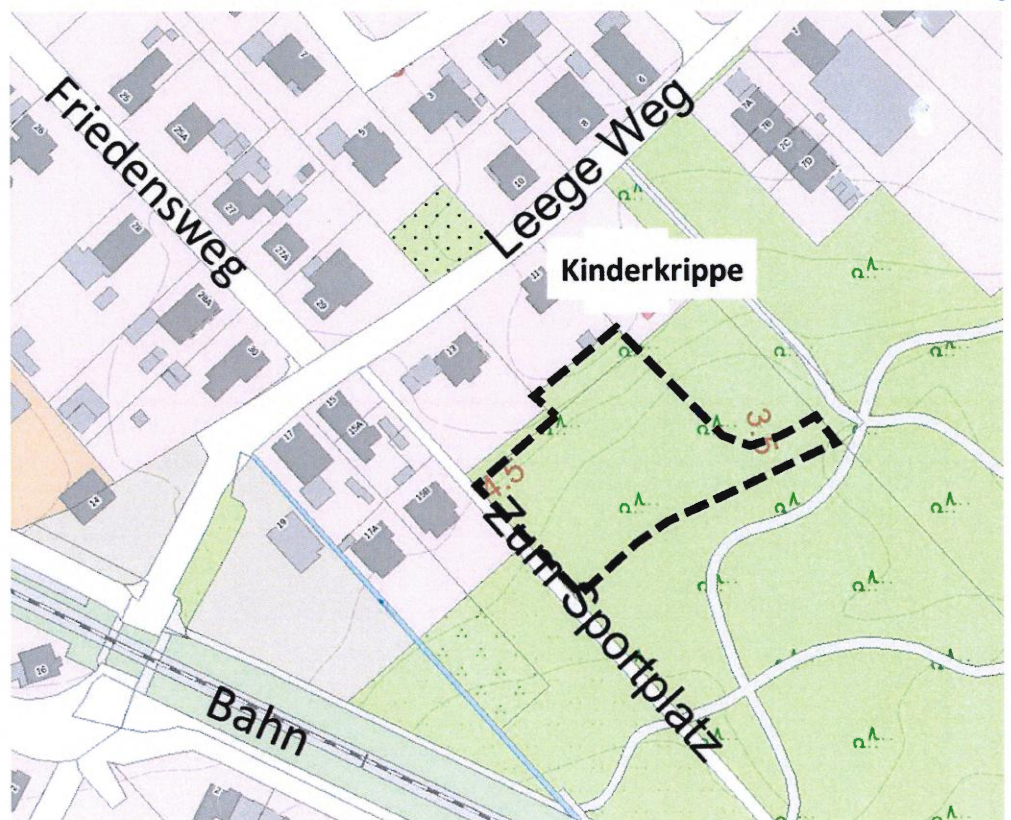
Landkreis Leer



Begründung

Bebauungsplan Nr. 02.45 „Mehrgenerationenplatz“, Ortschaft Bunde

Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Quelle: LGLN, 2023

Urschrift

Im Auftrag:



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

1	Anlass / Ziel / Erfordernis der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Bestand / Planziele / Abwägung der Belange	7
3.1	Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn-/ Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	10
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	12
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	12
3.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	13
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	13
3.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	13
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	13
3.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	18
3.9	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	19
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	19
3.11	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	20
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	20
3.13	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	20
3.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr.13 BauGB)	21
3.15	Belange der Versorgung mit Grün- / Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	21
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	22
4.1	Festsetzungen.....	22
4.2	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen	22
5	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung.....	25

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel / Erfordernis der Planung

Anlass / Ziel

In der zentralen Ortslage von Bunde sind nur wenige attraktive Spielmöglichkeiten vorhanden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 02.45 „Mehrgenerationenplatz“ verfolgt die Gemeinde das Ziel einen Mehrgenerationenplatz zentral im Siedlungsgefüge der Ortschaft Bunde als Treffpunkt für Bürger, Gäste und Erholungssuchende aller Generationen zu schaffen. Es erfolgt damit eine Anpassung an zeitgemäße Erfordernisse des demografischen Wandels. Mit der Planung wird darauf hingewirkt, dass die sich weiter östlich erstreckende Erholungslandschaft mit einer

Verfahren nach
§ 13 a BauGB

Es wird das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sind gegeben:

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

Das gesamte Plangebiet umfasst etwa 3.330 m². Es handelt sich ausnahmslos um die Planung einer Grünfläche, die keine Grundfläche festsetzt. Die obige Vorgabe ist damit erfüllt.

- 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).

Benachbart wurde 2020 die Umsetzung einer Kinderkrippe durch eine Planneuaufstellung ermöglicht (Bebauungsplan Nr. 02.43 „Kinderkrippe Leege Weg“). Die Größe dieses Plangebietes lag bei rd. 3.700 m², so dass selbst bei einer Kumulation beider Pläne die Flächengrenze für Verfahren nach § 13 a BauGB weit unterschritten ist.

- Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 a Abs. 1 BauGB).

Geplant ist eine öffentliche Grünfläche. Prüfpflichtige Vorhaben sind hier nicht zugelassen.

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

Das Planziel führt nicht zu schädlichen Umweltwirkungen oder Auswirkungen in Form schwerer Unfälle.

- Ein Verfahren nach § 13 a 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 Satz 5 BauGB).

Die Fläche liegt zentral in der Ortschaft bzw. dem Siedlungsgefüge. Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (BNatSchG) 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 Planung dient der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens.

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

Es handelt sich um einen zentral gelegenen Bereich, der derzeit schon als öffentliche Grünfläche genutzt wird. 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 (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB).

- Übergeordnete Planungen

Für Bauleitpläne gilt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im derzeit gültigen Landesraumordnungsprogramm 2017 für das Land Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 für den Landkreis Leer festgelegt. Die Planung ist aus den übergeordneten Planungen entwickelt.

Land (LROP)

Das gemeindliche Planungsziel steht in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen des [Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen \(LROP\)](#)¹. Durch die Planung wird die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert, die Raumansprüche werden bedarfsorientiert und funktionsgerecht weiterentwickelt.

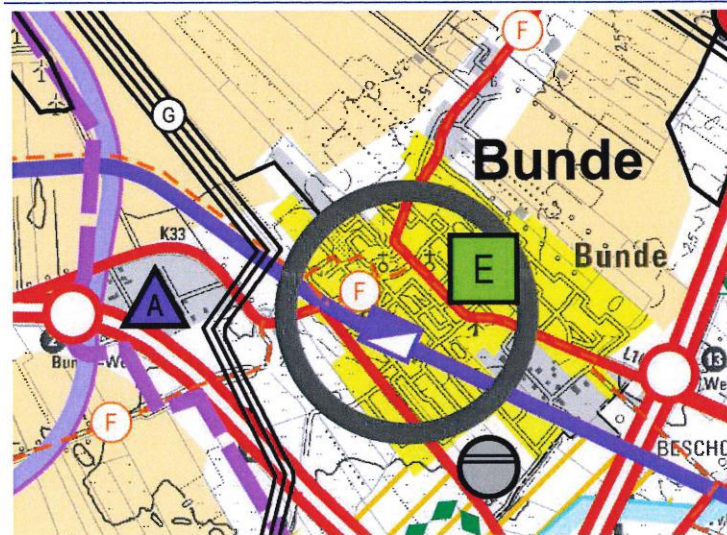
Kreis (RROP)

Die im [Regionalen Raumordnungsprogramm \(RROP\)](#)² des Landkreises Leer formulierten Zielvorgaben für das Grundzentrum Bunde sind beachtet.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2017 mit Änderung 2022

2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Leer, Fassung von 2024

Abb 2 Auszug aus dem RROP des Landkreises Leer (2024) - Zeichnerische Darstellung



Auszug aus dem RROP, zeichnerische Darstellung 2024

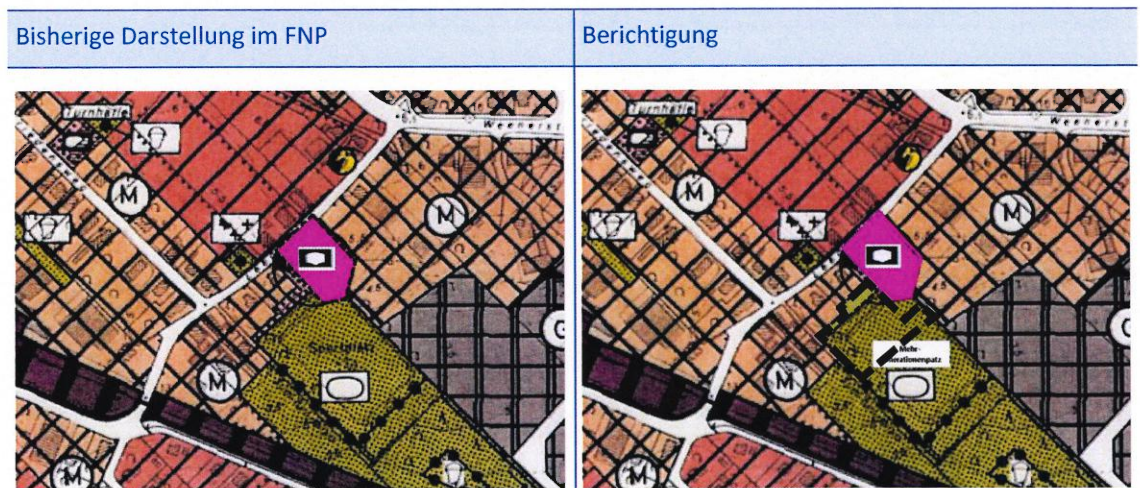
Als Grundzentrum ist Bunde als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (A) sowie den Aufgaben der Erholung (E) betraut.

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde und schafft mit dem Mehrgenerationenplatz die Voraussetzungen auch für gute Erholungsnutzungen und eine touristische Weiterentwicklung der Gemeinde.

Gemeinde (FNP)

Für das Plangebiet wird infolge des Verfahrens nach § 13 a BauGB der **Flächennutzungsplan (FNP)** im Zuge der Berichtigung angepasst. Die Anpassung umfasst die veränderte Zweckbestimmung von einem Sportplatz in einen Mehrgenerationenplatz, sowie die Umwidmung einer kleinen Gemeinbedarfsfläche (ehemals Feuerwehr) in Grünfläche. Diese erforderliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird zeitgleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan unmittelbar nach Rechtskraft angezeigt.

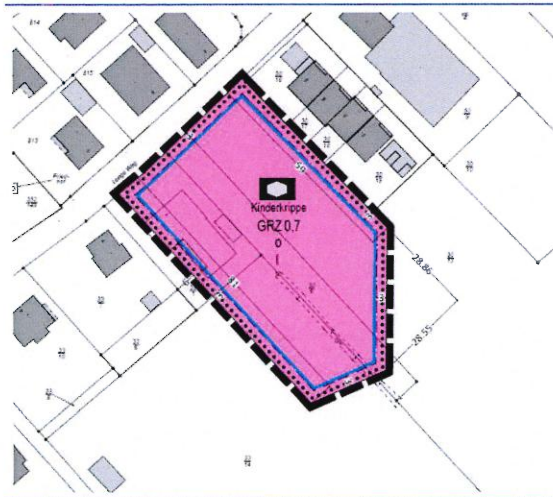
Abb 3 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bunde und Berichtigung



Angrenzendes Baurecht

Nördlich angrenzend wurde in den letzten Jahren der Bebauungsplan Nr. 02.43 „Kinderkrippe Leege Weg“ neu aufgestellt, der eine Gemeinbedarfsfläche zum Bau einer Kinderkrippe festsetzt.

Abb 4 Angrenzender Bebauungsplan Nr. 02.43 „Kinderkrippe Leege Weg“ (2020)

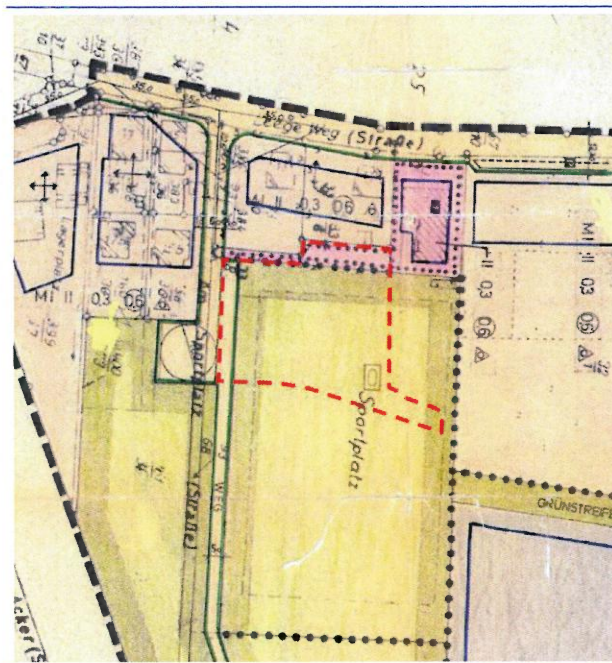


Die Pläne sind aufeinander abgestimmt. Die Planung eines Mehrgenerationenplatzes verbessert auch die Umgebungsnutzung der Kinderkrippe (Grundflächenzahl 0,7, offene Bauweise, eingeschossig) und schafft weitere attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten in deren direktem Nahbereich.

Geltendes
Baurecht

Mit dem Plangebiet wird ein Teil des größeren Bebauungsplanes Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ (rechtsgültig seit 1974) überplant. Der bisherige Bebauungsplan weist im Geltungsbereich westlich eine kleinere Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) aus. Hier soll eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Abb 5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ mit überplantem Bereich (rot schraffiert)



Der größte Bereich ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

Die Zweckbestimmung wird hier in einen „Mehrgenerationenplatz“ verändert.

Westlich im Plangebiet ist ein 5 m breiter Weg (Verkehrsfläche) verzeichnet, der in diesen Dimensionen jedoch nicht mehr benötigt und mit einer öffentlichen Grünfläche überplant wird.

3 Bestand / Planziele / Abwägung der Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen dem Weg *Zum Sportplatz*, vorhandener gemischter Bebauung, einer Kinderkrippe und östlich der vorhandenen großen Grünfläche, der Bunder Erholungslandschaft.

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend eine Grünfläche (Rasenfläche). Nordwestlich und südwestlich bestehen randlich Gehölzstrukturen. Am südwestlichen Plangebietsrand befindet sich eine abgängige, kleinere Hütte mit teilweise umgebender Pflasterung.

Abb 6 Bestand – Luftbild (sowie eigene Darstellung)



Quelle: Luftbild LGLN 2023

Abb 7 Bestandsfotos (Quelle: NWP Planungsgesellschaft Oldenburg 2022)



Planung

Die Planung setzt im weit überwiegenden Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mehrgenerationenplatz fest. Im südlichen Bereich besteht die Zweckbestimmung der Grünfläche in einer Wegeführung mit begleitendem Graben. Die randlichen Gehölzbestände werden erhalten und nach Nordwesten zur Bebauung hin durch Sichtschutzpflanzungen ergänzt (siehe nachfolgende Abb.). Auch wenn es sich hier nicht um einen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt, soll das Vorhaben hier kurz skizziert werden. Der Kinderspielplatz soll mit einem Klettergerät mit Seilen, einer Gerätekombi mit Rutsche, einer Doppelschaukel mit Nest sowie einem Balancierbalken ausgestattet werden. Durch einen Zaun sowie eine Hecke wird der Spielplatz abgegrenzt gegenüber den Outdoor-Fitnessgeräten. In diesem Teil des Mehrgenerationenplatzes wird es außerdem einen 13 x 20 m großen Boule-Platz geben. Für den gesamten Platz sind Sitzbänke und Tische vorgesehen, sowie Abfallbehälter und Beleuchtung. Da der Spielplatz auch von der anliegenden Kinderkrippe bei Bedarf genutzt werden soll, wird es von dort ein Zugangstor geben wie auch zum geplanten Weg südlich am Mehrgenerationenplatz. Die vorhandene Hütte wird entfernt.

Abb 8 Entwurf des Mehrgenerationenplatzes (Quelle: Kontur Oldenburg 2022)



Berührte Belange

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt:

Abb 9 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für den Bebauungsplan Nr. 02.45

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägung erforderlich
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumbildung / stabiler Bevölkerungsverhältnisse	nicht berührt
§ 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 von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 a 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 Infrastruktur / der	X

	technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	
§ 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 der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / Asylsuchenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- / Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn-/ Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Für die Nutzung der öffentlichen Grünfläche als Mehrgenerationenplatz ist hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes zu prüfen, ob den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Nutzungen im Umfeld Rechnung getragen wird.

Nordwestlich und südwestlich angrenzend zum geplanten Mehrgenerationenplatz finden sich mit den Gebäuden *Leege Weg* Nr. 11, 13 und 15 B Wohngebäude. Sie liegen innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes (MI) mit dem entsprechenden Schutzanspruch.

Emission - Lärm

• Kinderspiel auf dem Mehrgenerationenplatz

Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung (§ 22 Abs. 1 a BImSchG). Sie dürfen bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen mit Immissionsgrenz- und -richtwerten nicht herangezogen werden.

• Outdooraktivitäten Erwachsener auf dem Mehrgenerationenplatz

Plätze, auf denen auch Jugendliche oder Erwachsene Outdooraktivitäten durchführen können, fallen nicht unter § 22 BImSchG, denn sie haben ein anderes Lärmprofil als Kinderspielplätze. Es ist stets sinnvoll, solche Mehrgenerationenplätze in direkter Nähe oder zentral in den Siedlungen anzuordnen, da dies für die geplante Nutzung zielführend ist. Die Ansiedlung solcher Anlagen ist oftmals allgemein gewünscht und sozial akzeptiert.

Im Rahmen der geplanten Aktivitäten entspricht der Mehrgenerationenplatz einer Anlage gemäß der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Niedersachsen³. Die immissionsschutzrechtliche Bewertung von Freizeitanlagen wird in Niedersachsen in einem Erlass der Freizeitlärm-richtlinie in Anlehnung an die TA-Lärm geregelt.

Es liegt eine [schalltechnische Stellungnahme](#)⁴ vor (siehe auch Anlage zum Bebauungsplan). Die Stellungnahme legt für die einzelnen Freizeitangebote des Mehrgenerationenplatzes eine plausible zeitliche und räumliche Personenverteilung

3 Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Niedersachsen Gem. RdErl. D. MU, d. MI, d. ML, und d. MW vom 20.11.2027 – 40502/7.0 VORIS 28500

4 Schalltechnische Stellungnahme für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.45 „Mehrgenerationenplatz Leege weg“ in Bunde, Bericht Nr. 4943-23-L1, erstellt durch IEL GmbH Aurich, 16.05.2023

zugrunde, die einem Maximalszenario entspricht. Für die Nutzung des Planes wird ebenfalls plausibel von einem Zeitraum während der Tageszeit (06.00 h bis 22.00 h) ausgegangen. Für die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Wohnhäuser geht die Stellungnahme sogar von einem allgemeinen Wohngebiet aus, was der aktuellen überwiegenden Nutzung im angrenzenden Bereich auch entspricht. (Baurechtlich liegen die Wohnhäuser jedoch innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes.) Als Schallquelle werden entsprechend der Platznutzung insbesondere die Kommunikationsgeräusche (Lautes Sprechen, Rufen) berücksichtigt. Die Berechnungen wurden für die Immissionshöhe des 1. Obergeschosses eines Hauses berücksichtigt (h=4 m).

In der errechneten zu erwartenden Gesamtbelastung werden die zulässigen Orientierungswerte/Richtwerte für die drei dem Platz nächstgelegenen Wohnhäuser auch dann nicht überschritten, wenn der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt wird. Selbst die ermittelten Geräuschpegelspitzen überschreiten zulässige Werte nicht. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist das Projekt nach Ansicht der Gutachter somit als genehmigungsfähig einzustufen.⁵

Es gilt damit folgende Gesamtabwägung:

- Auch im derzeit noch gültigen Baurecht (ohne Überplanung) ist das Plangebiet als Sportplatz baurechtlich ausgewiesen und die umgebenden Wohnhäuser innerhalb der Mischgebiete müssen eine angemessene und zumutbare Beschränkung ihres Schutzes hinnehmen.
- Die auf dem Platz neu geplanten Outdoor-Anlagen sind gemäß Schallschutzberechnung nicht mit besonderen und erhöhten Lärmentwicklungen verbunden. Auf Boule-Plätzen werden in aller Regel ruhige Sportaktivitäten durchgeführt. Die Benutzung von Outdoor-Fitnessgeräten für Erwachsene führt ebenfalls nicht zu einem erheblichen Lärmaufkommen.
- Bei seltenen Ereignissen (besondere Ereignisse und Veranstaltungen, z.B. Kinderfest, Boule-Wettbewerb) darf nach der Sportanlagenlärmverordnung an 18 Kalendertagen im Jahr (höchstens) auch eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) auftreten, ohne dass ein Nachbarschaftsschutz verletzt würde.

Anwohnerinnen und Anwohner können sich deshalb darauf verlassen, dass für den Mehrgenerationenplatz die üblichen Vorgaben für Lärm und die Nachtruhe entsprechend der Verordnung eingehalten sind. Ein darüber hinaus gehender Regelungsbedarf für die Planung wird deshalb nicht gesehen.

Immission-
Elektromagnetische
Felder der Bahn

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Groningen – Leer. Vom geplanten Mehrgenerationenplatz ist die Bahnstrecke im Minimum etwa 60 m entfernt. Im Umfeld von Bahnstrecken bestehen elektromagnetische Felder, die bei einer starken Ausprägung im Verdacht stehen, gesundheitliche Risiken auszulösen. In Deutschland gibt es Grenzwerte, die die allgemeine Bevölkerung von diesen gesundheitlichen Schäden schützen sollen und die beim Bau von elektrischen Anlagen für die Umwelt zu berücksichtigen sind⁶. Bei Kindern und Jugendlichen werden durch dauerhafte Einwirkungen elektromagnetischer Felder erhöhte Risiken vermutet. Zur

⁵ Ebenda, Seite 11

⁶ 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verordnung über elektromagnetische Felder) vom 14.08.2013

grundsätzlichen Minimierung von Wirkungsbereichen auf Daueraufenthaltsbereiche von Kindern und Jugendlichen soll beispielsweise entsprechend den Anordnungen des Gesundheitsamtes Bremen die messbare magnetische Flussdichte in allen Daueraufenthaltsbereichen von Kindern bei unter 0,3 μ Tesla liegen⁷. Beispielhaft wird darin nach den Darlegungen der Stadt Bremen eine magnetische Flussdichte von 0,3 μ Tesla bei durchschnittlicher betrieblicher Auslastung bei folgenden Abständen zu elektrischen Leitungen vollständig eingehalten: Bei 110 kV in 30 m Entfernung, bei 220 kV in 60 m Entfernung und bei 380 kV in 80 m Entfernung.

Im vorliegenden Planfall ist der Mehrgenerationenplatz mit mindestens 60 m ausreichend weit von der Bahnstrecke entfernt, um sicherstellen zu können, dass für eine Freiflächennutzung für keinen Teil der Bevölkerung gesundheitliche Risiken durch elektromagnetische Felder bestehen.

Bodenschutz /
Altlasten

Mit Schreiben vom 19.02.2024 hat die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises darauf hingewiesen, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegen die Planung bestehen und eine Bodenfunktionsbewertung mit Bewertung des Umfangs der Bodenbeeinträchtigung, erstellt durch eine in der Bodenkunde fachlich versierte Person, vorzulegen sei. Diese Bodenfunktionsbewertung⁸ liegt vor.

Das Gutachten stellt fest, dass in einer zusammenfassenden Bewertung der Untersuchungsfläche die vorfindlichen Böden eine regionale erhöhte Schutzwürdigkeit innerhalb des Siedlungsraumes (Wertstufe 3) haben. Allerdings wird die Fläche auch derzeit als Sportplatz genutzt und wurde insoweit anthropogen verändert. Insoweit ist die Bewertung der Naturnähe vermindert. Ebenfalls mit der Stufe 3 bewertet wurde im Gutachten die Bodenfunktion als Bestandteil des Wasserkreislaufes. Diese Teilfunktion bleibt von der Folgenutzung weitestgehend unberührt, da keine Flächenversiegelung vorgesehen ist. Eine wirksame Sickermöglichkeit des Niederschlagswassers ist somit weiterhin gegeben. Zusammenfassend stellt das Gutachten fest, dass sich daher aus bodenkundlicher Sicht keine Einschränkungen hinsichtlich der geplanten Flächenumgestaltung zu einem Mehrgenerationenplatz ergeben.“

Mit den oben bezeichneten Vorgehen ist gewährleistet, dass eine Eignung der Flächen für die geplante sensible Nutzung einer Mehrgenerationenplatzes gegeben ist, bzw. ordnungsgemäß hergestellt werden kann.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Der Ort Bunde ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer als Ort mit der besonderen Aufgabe Erholung dargestellt. Freiflächen und Einrichtungen, die für

7 Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales: Empfehlungen zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen (Hochspannungsleitungen) im Rahmen der Bauleitplanung, Grundlage ist die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchG), vom 10.02.2004.

8 Bodenfunktionsbewertung für einen Mehrgenerationenplatz – Zum Sportplatz, Bunde erstellt durch HPC AG, Niederlassung Hamburg 03.06.2025, Projekt 2500584

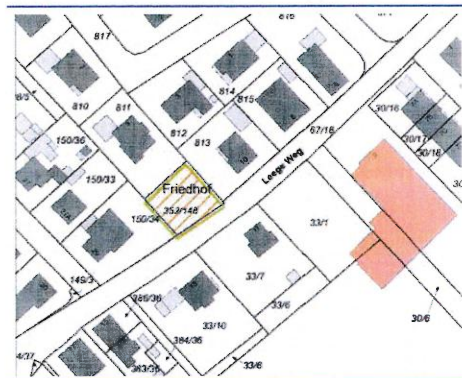
die wohnungsnahe Erholungs- und Sportnutzung geeignet sind, sind zu erhalten, zu schützen und zu verbessern (RROP 2006, Kapitel C 3.8-01). Durch das Vorhaben entsteht zentral und gut erreichbar ein Mehrgenerationenplatz. Auf diesem sollen sich ein Spielplatz, Fitnessgeräte sowie ein Boule-Platz und Sitzmöglichkeiten befinden. Das Gebiet befindet sich außerdem in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Kinderkrippe und dem Bunder Landschaftspark und ist deshalb in hohem Maße geeignet. Für umgebende Wohnlagen werden die Naherholungsbedingungen deutlich verbessert. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung sind umfänglich mit der Planung berücksichtigt.

3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit der vorliegenden Planung wird eine Innenentwicklung im zentralen Bereich von Bunde gestützt. Die Umstrukturierung zu einer Grünfläche mit dem Ziel eines Mehrgenerationenplatzes ergänzt benachbarten und größeren Landschaftspark. Die Belange der Fortentwicklung von Ortsteilen sind damit berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Abb 10 Jüdischer Friedhof



Nördlich des *Leage Wegs* befindet sich ein jüdischer Friedhof. Er ist ein Baudenkmal. Durch die Planungen werden die Belange jedoch nicht nachteilig berührt.

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Ein formal eigenständiger Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13 a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen.

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

Schutzgüter
Tiere / Pflanzen -
Artenschutz

Die derzeitigen ökologischen Funktionen im Plangebiet sind infolge der derzeitigen Nutzung als öffentliche Grünfläche (Teil des Bunder Erholungsparks, Sportrasenfläche) und bestehender Störungen (Bahn, angrenzende Mischgebiete) eingeschränkt.

Die randlichen Gehölzstrukturen werden weiterhin erhalten. Belange des Artenschutzes sind beachtet und Verbotstatbestände sind nicht berührt. Die Planung berücksichtigt naturschutzfachliche Belange durch eine landschaftsplanerische Erhaltung und Gestaltung der Randbereiche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Die Gemeinde Bunde ist selbst Trägerin dieser öffentlichen Planung und stellt somit auch die Umsetzung sicher. Insoweit sind zum Erhalt oder zur Anpflanzung von Gehölzen keine Festsetzungen erforderlich. Die Planung löst naturschutzfachlich keine weiteren nachteiligen, sondern eher positive Aspekte aus.

Schutzgut
Boden

Der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht (Sportrasen) nicht wesentlich zu Lasten von Bodenfunktionen erhöhen. Im Mehrgenerationenplatz erfolgen keine größeren flächigen Versiegelungen, sondern es ist wesentlich z.B. von kleineren Sandflächen, Bereichen mit wassergebundener Decke und gemulchten Flächen (Kinderspiel) auszugehen (siehe auch Kapitel 3.1).

Mit Schreiben vom 19.02.2024 hat die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises darauf hingewiesen, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegen die Planung bestehen und eine Bodenfunktionsbewertung mit Bewertung des Umfanges der Bodenbeeinträchtigung, erstellt durch eine in der Bodenkunde fachlich versierte Person, vorzulegen sei. Diese Bodenfunktionsbewertung liegt vor⁹.

Das Gutachten stellt fest, dass in einer zusammenfassenden Bewertung der Untersuchungsfläche die vorfindlichen Böden eine regionale erhöhte Schutzwürdigkeit innerhalb des Siedlungsraumes (Wertstufe 3) haben. Allerdings wird die Fläche auch derzeit als Sportplatz genutzt und wurde insoweit anthropogen verändert. Insoweit ist die Bewertung der Naturnähe vermindert. Ebenfalls mit der Stufe 3 bewertet wurde im Gutachten die Bodenfunktion als Bestandteil des Wasserkreislaufes. Diese Teilfunktion bleibt von der Folgenutzung weitestgehend unberührt, da keine Flächenversiegelung vorgesehen ist. Eine wirksame Sickermöglichkeit des Niederschlagswassers ist somit weiterhin gegeben.

Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Untersuchungen, der örtlichen Gegebenheiten und ihrer städtebaulichen Ziele trifft die Gemeinde die folgende Abwägung:

Die Belange des Schutzgutes Boden, insbesondere das Vorkommen von Plaggenesch, stellen keinen Ausschlussgrund für das vorgesehene Planvorhaben zur Errichtung eines Mehrgenerationenplatzes dar.

Die Gemeinde erachtet den gewählten Standort aus folgenden Gründen qualitativ als ideal und alternativlos:

- Der Mehrgenerationenplatz soll im Ortsteil Bunde entstehen, da hier der größte Teil der EinwohnerInnen und BürgerInnen der Gemeinde Bunde leben (Einwohnermeldezahl vom 01.01.2024 4.390 in der Ortschaft Bunde bei einer

⁹ Bodenfunktionsbewertung für einen Mehrgenerationenplatz – Zum Sportplatz, Bunde erstellt durch HPC AG, Niederlassung Hamburg 03.06.2025, Projekt 2500584

amtlichen Einwohnerzahl der gesamten Gemeinde Bunde mit Stand vom 31.12.2023 mit 7.664 Einwohnern). Eine Ausweichung in einem der anderen Ortsteile mit deutlich geringeren Einwohnerzahlen ist nicht sinnvoll.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Siedlungsbebauung (BP 02.10 „Ortsmitte (1. Abschnitt) mit 1. Änderung (WA, MI), BP Nr. 02.15 „Albertweg / Boenster Straße“ (WA), BP Nr. 02.11 „Langer Acker“ (WA), BP Nr. 02.18 „Am langen Acker“ (WA), BP Nr. 02.08 „Alte Siedlung“ (WA, MI)). Die angrenzenden, gewachsenen Siedlungsstrukturen umfassen lebens- und wohnbezogene Gemeinschaften verschiedenster Generationen. Zudem grenzt unmittelbar die die Kinderkrippe am *Leege Weg* an, so dass hier die Möglichkeit besteht, dass Eltern und Großeltern gemeinsam mit Ihren Kindern /Enkeln den Mehrgenerationenplatz nutzen können. Hier entstehen kostbare Synergien. In weniger als 400 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich an der *Boenster Straße* ein Alters- und Pflegeheim. Für viele Kinder liegt das Areal auf dem direkten Schulweg zur Grundschule Bunde. Somit bestehen vielzählige Austausch- und Kontaktmöglichkeiten zwischen allen Altersgruppen. Eine Fläche mit vergleichbarer Gunst für die Herstellung eines Mehrgenerationenplatzes steht der Gemeinde Bunde nicht zur Verfügung.

- Die Nutzung der Fläche kann umliegend Parkmöglichkeiten und öffentliche Zuwegungen mitnutzen und ist dahingehend flächensparsam.
- Die Erreichbarkeit des Platzes durch den ÖPNV ist ebenfalls aufgrund seiner Lage zur *Boenster Straße* und der *Weenerstraße* stündlich gewährleistet. Eine vergleichbare Anbindung an den ÖPNV gibt es im gesamten Gemeindegebiet kein zweites Mal.
- Die Fläche ist in gemeindlichem Eigentum und kann daher kurzfristig für die Entwicklung herangezogen werden. Ihr stehen keine ähnlichen oder sogar besser geeigneten Flächen zur Verfügung.

Darüber hinaus ist eine Bewertung der planungsrelevanten Bodenfunktionen nach Lebensraumfunktion, Naturnähe, Archivfunktion und Klimafunktion qua Gutachten erfolgt. Die Flächen im Plangebiet zeigen gemäß Gutachten keine spezifische wertige Ausprägung.

Insgesamt gewichtet die Gemeinde im vorliegenden Planfall deshalb die Nutzung der Flächen für die Entwicklung eines Mehrgenerationenplatzes höher, als den Schutz der verbleibenden Ausprägung des Plaggeneschs. Auch formal besteht kein Kompensationserfordernis, denn es handelt es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) bei dem qua Gesetz alle Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Auch bei einer Verlagerung an eine andere Stelle des Gemeindegebiets wäre aufgrund der hohen Verbreitung des Bodentyps nicht ausgeschlossen, dass es zu ähnlichen oder sogar erheblicheren Eingriffen kommt. Mit der Konzentration auf bereits heute überbaute, vorbelastete Bereiche, folgt die Gemeinde den Vorgaben des Bundesgesetzgebers (§ 1 a Abs. 2 BauGB), der einen sparsamen Umgang mit Boden sowie insbesondere die Umsetzung von Maßnahmen mittels Innenentwicklung fordert.

Der Gemeinde Bunde ist dennoch vollumfänglich bewusst, dass hier wertvoller Archivboden (Plaggenesch) durch die geplante Maßnahme berührt wird. Aufgrund dessen schlägt die Gemeinde Bunde in Abstimmung mit dem Landkreis Leer (Untere

Abfall- und Bodenschutzbehörde) vor, eine Infotafel aufzustellen, um die Besucher und Nutzer des Mehrgenerationenplatzes über den hier vorliegenden schützenswerten Boden zu informieren und zu sensibilisieren. Im Zuge der Fertigstellung des Mehrgenerationenplatzes soll eine gemeinsam mit dem Landkreis Leer erarbeitete Schautafel ihren Platz finden.

Schutzgut
Wasser

Geplant ist eine Dränage des Gebiets sowie ein neuer Graben zur Entwässerung. Er verläuft südöstlich, parallel zum geplanten neuen Fußweg. Für das Schutzgut Wasser werden Verbesserungen infolge der Planung erreicht, da in Verbindung mit der Umsetzung des Mehrgenerationenplatzes in Teilen eine Neuordnung durchgeführt wird. Die Belange der Wasserwirtschaft sind für die vorliegende Planstufe des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Schutzgüter
Luft / Klima

Infolge des Erhalts und der Neuanpflanzung von Gehölzbeständen werden sich die kleinklimatischen Bedingungen vor Ort nicht verschlechtern. Die Anlage neuer Grabenstrukturen (Wasserverdunstung) kann kleinräumig sogar Verbesserungen bewirken.

Schutzgut
Landschaftsbild

Aspekte des Landschaftsbildes sind in dieser zentralen gemeindlichen Lage nicht relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst. Das Plangebiet liegt zurückgesetzt hinter der Bebauung des *Leege Weg* und nimmt eine untergeordnete Rolle im Landschaftsbild ein.

Eingriff

Ein Eingriff, der nachteilige Wirkungen für den Natur- und Landschaftshaushalt hat, liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Eine gesonderte Flächenbilanzierung ist nicht erforderlich.

- Es handelt sich beim gesamten Plangebiet um eine zentral im Ort Bunde liegende öffentliche Grünfläche, die bislang als Sportplatz planungsrechtlich gesichert war. Es wird hier nur eine Veränderung der Zweckbestimmung vorgenommen, eine völlig neue Form der Nutzung ist somit nicht vorgesehen.
- Die vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten und neue Gehölzanpflanzungen als Sichtschutz zur Wohnbebauung sind randlich im Gebiet vorgesehen (siehe Abb. 10).
- Durch die Umwidmung ehemaliger Sportflächen zu öffentlichen Grünflächen zur Umsetzung eines Mehrgenerationenplatzes wird der Anteil an landschaftspflegerisch standortgerecht gestalteten Grünflächen erhöht.

Abb 11 Pflanzplan des Mehrgenerationenplatzes (Gemeinde 2023))



Ausgleich / Ersatz

Durch die Planung entsteht kein Wertedefizit, was auch dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde mit der Entwicklung eines Mehrgenerationenplatzes entspricht. Ein Ausgleichs- oder Kompensationserfordernis entsteht nicht. Die naturschutzfachlichen Belange werden nicht nachteilig berührt.

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

Der Geltungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.

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

Die Situation gegenüber der bisherigen Struktur wird durch die Neugestaltung eher verbessert.

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

Es entstehen keine besonderen Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter.

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

Durch die geplante Neuordnung entstehen keine besonderen Emissionen für die Umwelt. Sollte die Installation z.B. eines Toilettengebäudes im Bereich des Mehrgenerationenplatzes erfolgen, ist ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern gewährleistet.

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

Mit der Neuordnung des Plangebietes werden keine energiepolitischen Ziele verknüpft.

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

Es sind keine Pläne betroffen.

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

Der Geltungsbereich 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 getroffenen Regelungen für die Wasserwirtschaft und die Grünordnung werden auch positive Synergie-Effekte für Klima, Luft, Natur und Ortsbild zeigen.

- Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche werden keine Bauvorhaben ermöglicht, von denen besondere Gefahren ausgehen und somit das Risiko für Unfälle erhöht wird. Auch im Umfeld des Plangebiets sind keine Störfallbetriebe bekannt, von denen potenzielle Gefährdungen für die Nutzer der öffentlichen Grünfläche ausgehen können.

Fazit

In der Summe werden sich mit der Beordnung des Areals eher Verbesserungen für die Umwelt sowie die Natur einstellen. Den Belangen des Natur- und Umweltschutzes wird in hohem Maß Rechnung getragen.

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

Die Belange des Klimaschutzes wurden in die Abwägung eingestellt. Es bleibt auch mit der Planneuaufstellung bei der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche womit die Belange des Klimaschutzes weiter Berücksichtigung finden:

- Vorhandene Bäume werden erhalten.
- Es werden neue Pflanzungen in den Lücken als Sichtschutz vorgesehen. Weitere Neupflanzungen im Bereich des Mehrgenerationenplatzes können sich (klein-) klimatisch positiv auswirken.
- Auch die Oberflächenentwässerung wird so vorgesehen, dass durch einen neu gestalteten randlichen Graben eher Verbesserungen hinsichtlich des Kleinklimas (neue Verdunstungsfläche) zu erwarten sind.

3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Tourismus

Die Entwicklung eines Mehrgenerationenplatzes verbessert die innerörtlichen Aufenthaltsmöglichkeiten für Touristen.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist gesichert:

- Die **Stromversorgung** wird durch die EWE sichergestellt.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes gesichert.
- **Abwässer** werden dem örtlichen Abwasserkanal zugeführt. Bei Bedarf wird die Grünfläche an die gemeindliche **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen.
- Für den **Brandschutz** ist davon auszugehen, dass dieser als Grundschutz durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt (leitungsgebunden) und bereits durch vorhandene Unterflurhydranten gesichert ist.
- Die **Müllbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis.
- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.13 verwiesen.

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. An dieser Stelle wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten bei Bedarf effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

3.10 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe Anbindung

Die bisherige externe Anbindung des Sportplatzes erfolgte über die Straße *Leege Weg*. Am geplanten Zugang zum Mehrgenerationenplatz über den Weg *Zum Sportplatz* befindet sich ein Fahrradständer.

Die verkehrliche Situation am Plangebiet wird durch die planungsrechtliche Neuordnung und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenplatz“ nicht wesentlich zulasten der Umwelt oder von Anwohner*innen verändert.

Interne Erschließung

Da die Fläche bisher als Sportplatz genutzt wurde, befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Wege. An der Kinderkrippe wird es einen Weg geben, dieser führt durch ein Tor direkt auf den Kinderspielplatz. Das zweite Tor am Kinderspielplatz wird auf einen noch zu erstellenden Weg führen. Dieser wird die Straße *Zum Sportplatz* mit der Kinderkrippe sowie dem vorhandenen Wegenetz des Bunder Parks verbinden. Festsetzungen im Plan sind hierfür jedoch nicht erforderlich.

Mit den obigen Regelungen sind die verkehrlichen Belange berücksichtigt.

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

Militär

Die Belange werden nicht berührt.

Rüstungs-
altlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltslasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten. Da die Umsetzung der Baumaßnahmen in der Hand der Gemeinde liegt, wird eine zeitnahe Recherche vor Beginn der Arbeiten durchgeführt. Ein allgemeiner Hinweis zur Meldepflicht bei etwaigen Funden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

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

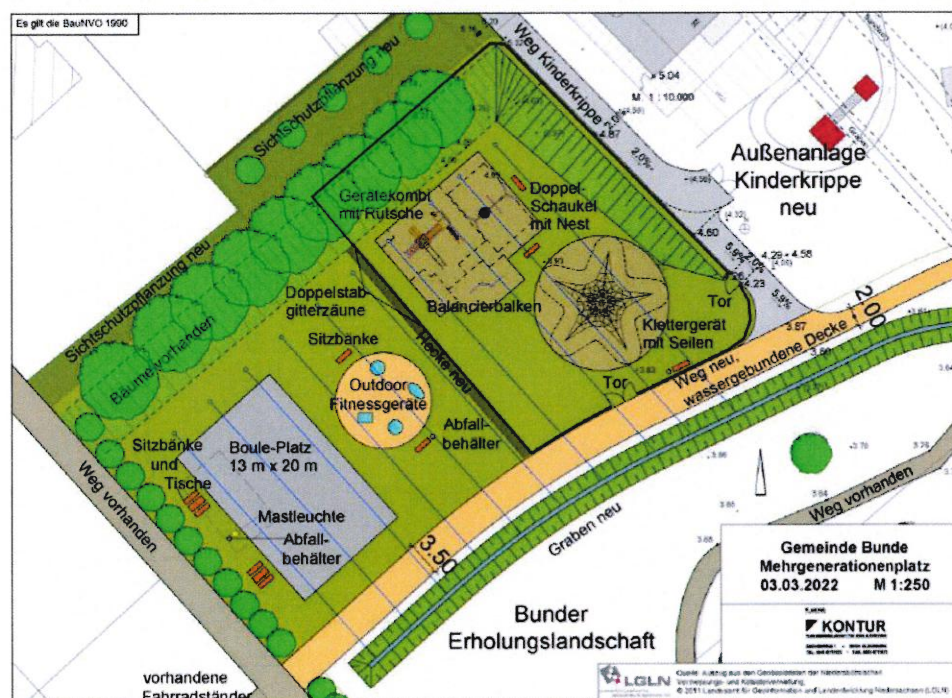
Gewässer

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer, es ergeben sich keine wasserwirtschaftlichen Forderungen für die Flächen.

Oberflächen-
entwässerung

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser soll in Zukunft durch eine zu erstellende Dränage in einen ebenfalls zu erstellenden Graben abfließen.

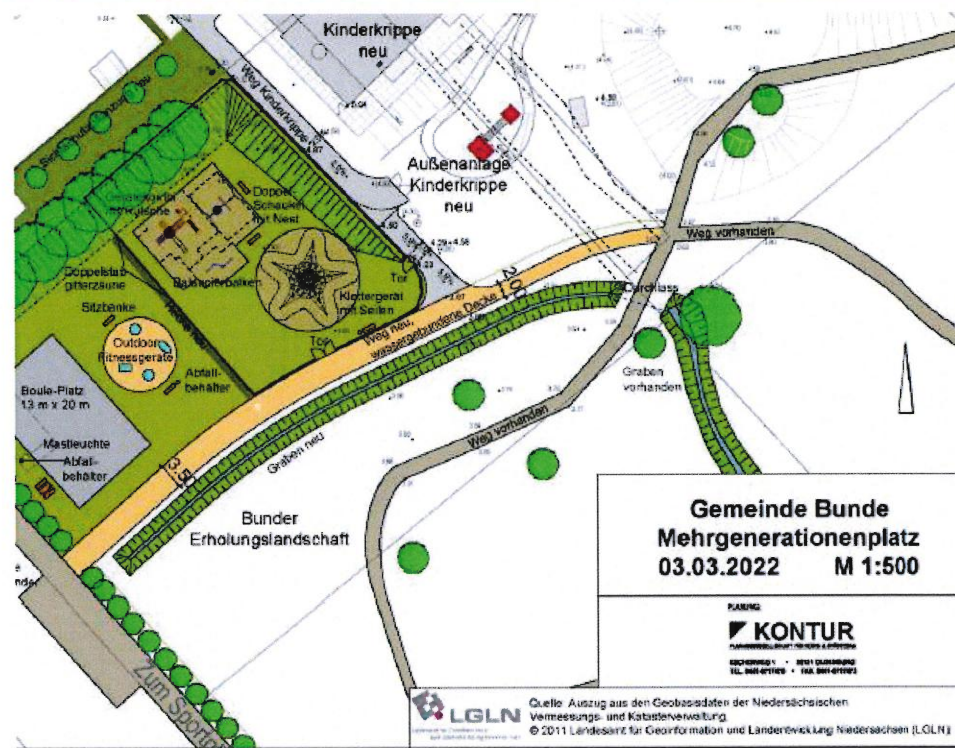
Abb 12 Dränageplan (Quelle: Kontur Oldenburg 2022)



Im Bereich des Mehrenerationenplatzes wird eine Dränage verbaut, die das Wasser in einen südlich verlaufenden Graben führt. Dieser wird entlang eines neuen Weges

entstehen und unterirdisch mit einem bereits bestehenden Graben verbunden. Die Planzeichnung setzt ein ausreichend dimensioniertes Areal für die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse (Wegeföhrung mit begleitendem Graben) fest. Die Belange der Wasserwirtschaft sind berücksichtigt. Ein wasserwirtschaftlicher Antrag für die Maßnahme wurde gestellt.

Abb 13 Verbindung des Grabensystems (Quelle: Kontur Oldenburg 2022)



3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

3.15 Belange der Versorgung mit Grün- / Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Das gesamte Plangebiet wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines Mehrgenerationsplatzes sowie mit der Zweckbestimmung Wegeföhrung mit begleitendem Graben festgesetzt. Daher ist der Belang umfänglich berücksichtigt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Festsetzungen

Entsprechend den städtebaulichen Zielen werden folgende Festsetzungen im Plan getroffen:

Öffentliche
Grünfläche

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich als **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenplatz“** sowie im südlichen Bereich mit einem 9 m breiten Streifen als **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegeföhrung mit begleitendem Graben“** festgesetzt.

In der öffentlichen Grünfläche sind Wegebau und wasserwirtschaftliche Maßnahmen wie die Neuanlage und Verlegung von Gewässern, sowie Abgrabungen oder Aufschüttungen möglich. Ebenso zugelassen sind die Errichtung von Spiel- und Sportgeräten, die Anlage von Spielplätzen wie dem Boule-Platz, sowie die Ausstattung der Fläche mit Sitzbänken, Tischen, Abfallbehältern, Zaunanlagen, Beleuchtungen und ggf. sanitären Einrichtungen. Außerdem sind alle Formen von Gehölzanpflanzungen zulässig.

Textliche
Festsetzung

§ 1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche wird im nördlichen Bereich mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenplatz“ und im südlichen Bereich mit der Zweckbestimmung „Wegeföhrung 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;
- Gehölzanpflanzungen;
- 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 „Wegeföhrung mit begleitendem Graben“** sind folgende Einrichtungen und Maßnahmen:

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

Keine Festsetzungen sind erforderlich für den Pflanzehalt in einer Breite von 10 m entlang der nordwestlichen Grenze des Mehrgenerationenplatzes. Er dient der räumlichen Begrenzung zur Wohnbebauung am *Leege Weg*. Ebenfalls keine Festsetzung erforderlich ist für eine Neubepflanzung, die in einem Streifen von 3 m bis 8 m in

Richtung der Wohnbebauung am *Leege Weg* entwickelt wird. Auch Festsetzungen zur Art der Bepflanzung sind nicht erforderlich, denn die Umsetzung aller Maßnahmen erfolgt durch die Gemeinde entsprechend dem vorliegenden Pflanzplan (siehe Kapitel 3.7).

Zugänglich bleibt der Platz weiterhin durch den Weg *Zum Sportplatz*. Geplant ist zusätzlich ein Fußweg, der nördlich entlang der Kinderkrippe an den *Leege Weg* anschließt. Planungsrechtliche Festsetzungen sind hierfür ebenfalls nicht erforderlich.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

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

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 Sieltief“ der Sielacht Rheiderland 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.

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 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 Erdfalles 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 Landvermessung 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 (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Bäume vorher gutachterlich auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht werden.

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“, Ortschaft Bunde treten die überplanten Teile des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
PlanzV	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;
PlanSiG	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;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	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;
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 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist;
NKomVG	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;



5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Geltungsbereichs gesamt, gerundet	3.330 m ²
Öffentliche Grünfläche (mit der Zweckbestimmung Mehrgenerationenplatz)	3.330 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
19.05.2022	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
<i>Entfällt</i>	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
26.06.2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
02.01.2024 – 05.02.2024	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
19.12.2023 – 05.02.2024	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
26.08.2025	Satzungsbeschluss	

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 und textliche Festsetzungen dargestellt.

Anlage zum Bebauungsplan:


- Schalltechnische Stellungnahme für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.45 „Mehrgenerationenplatz Leege Weg“ in Bunde, Bericht Nr. 4943-23-L1, erstellt durch IEL GmbH Aurich, 16.05.2023
- Bodenfunktionsbewertung für einen Mehrgenerationenplatz – Zum Sportplatz, Bunde erstellt durch HPC AG, Niederlassung Hamburg 03.06.2025, Projekt 2500584
- Wasserrechtlicher Antrag (NWP Planungsgesellschaft mbH vom 15.03.2024) mit wasserrechtlicher Genehmigung durch den Landkreis Leer vom 19.06.2025

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den 02.09.2025


Dr. Schneider / Planverfasser

Bunde, den 02.09.2025


Sap / Bürgermeister