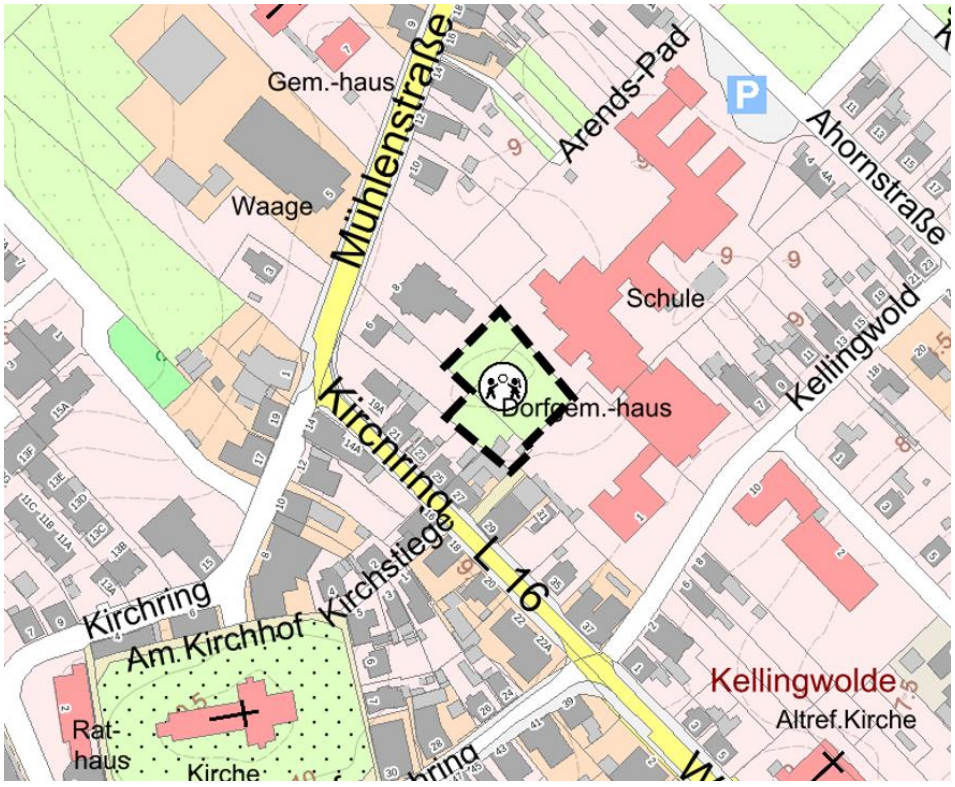
Gemeinde Bunde

Landkreis Leer

Begründung

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.08 „Alte Siedlung“ Ortschaft Bunde“

im Verfahren nach § 13a BauGB



Bildquelle: LGLN 2024

Unterlage für die Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Entwurf
03/2024

Im Auftrag:

P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210* Mail info@p3-plan-partner.de

Begründung 2

1 Anlass / Ziel der Planung 2

2 Planungsgrundlagen 3

3 Planziele / Abwägung der Belange 7

3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 8

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) 9

3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) 9

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) 10

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 10

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) 11

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 12

3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB) 16

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) 16

3.10 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 17

3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) 17

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 17

3.13 Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) 17

3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) 19

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) 19

4 Inhalte des Bebauungsplans 20

4.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen 20

5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren 22

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel der Planung

Anlass

Die Gemeinde Bunde plant den Neubau eines inklusiven Schulgebäudes für ihre örtliche Grundschule und hat zu diesem Zweck angrenzend an das heutige Schulgelände ein Grundstück erworben, das bisher als Hausgarten eines benachbarten Gebäudes genutzt wurde. Auf dieser Fläche sowie im Bereich des bisherigen Schulspielplatzes soll mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule der planungsrechtliche Rahmen für den Neubau geschaffen werden. So soll das Schulareal arrondiert werden, was der Gemeinde für das bauliche Vorhaben wie auch die Außenraumgestaltung auf dem Grundstück die erforderlichen Freiheiten verschafft. Bisher sind die im Änderungsbereich gelegenen Flächen als nicht überbaubare Grundstücksteile eines Mischgebiets festgesetzt.

Ziel

Ziel der Gemeinde ist es, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 02.08. in einem kleinen Teilbereich zu ändern und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule" festzusetzen. Dies entspricht der bestehenden Festsetzung für die umliegenden, schon heute als Schulgelände genutzten Flächen.

Planerfordernis

Der Änderungsbereich ist im geltenden Bebauungsplan Nr. 02.08 „Alte Siedlung" als nicht überbaubarer Teil eines Mischgebiets festgesetzt. Teile der Fläche werden als Schulspielplatz

genutzt, ein weiterer Bereich stellt sich als Hausgarten eines Nachbargebäudes dar. Der Neubau eines Schulgebäudes ist mit den bestehenden Festsetzungen derzeit nicht möglich.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist daher die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.08 „Alte Siedlung“ in der Ortschaft Bunde erforderlich. Die Planung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, da die kleinteilige Änderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit der Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen im Bestand dient.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.08 „Alte Siedlung“ in der Ortschaft Bunde am 21.09.2023 beschlossen.

Verfahren nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Verfahrens sind gegeben:

- Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

  Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 1.800 m² und bleibt damit deutlich unter der bestimmten Obergrenze von max. 20.000 m². Eine Kumulation mit anderen, umliegenden Plänen ist nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist 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. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

  Die Planänderung setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht nicht.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

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

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

  Mit der Planung einer Gemeinbedarfsfläche innerhalb einer heute schon baulich intensiv genutzten Nachbarschaft und ohne umliegende Störfallbetriebe liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach BImSchG zu beachten sind.

- Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

  Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bunde stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen dar. Die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche des heutigen Schulstandorts sind als Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) ausgewiesen. Eine bauliche Inanspruchnahme des Areals ist schon heute vorgesehen. Die Planänderung betrifft ein kleinräumliches Areal

und nimmt eine Anpassung der Nutzungssteuerung vor. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird damit nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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

  Die Änderung des Bebauungsplans dient der Weiterentwicklung des Schulstandortes. In einem kleinteiligen Areal, das bisher als zur Schule gehöriger Spielplatz und als Hausgarten genutzt wurde, soll ein notwendiger Erweiterungsbau für die Schule realisiert werden. Es handelt sich um ein Planverfahren der sozialen Infrastruktur der Gemeinde. Auf schon heute genutzten Flächen kann mittels Nachverdichtung und Umnutzung der Flächenbedarf für eine erforderliche bauliche Anpassung des Bunder Schulkomplexes gedeckt werden.

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Damit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der betroffenen Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 durchzuführen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Im Planfall wird nicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet, sondern eine Bürgerversammlung durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird als Veröffentlichungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und für die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

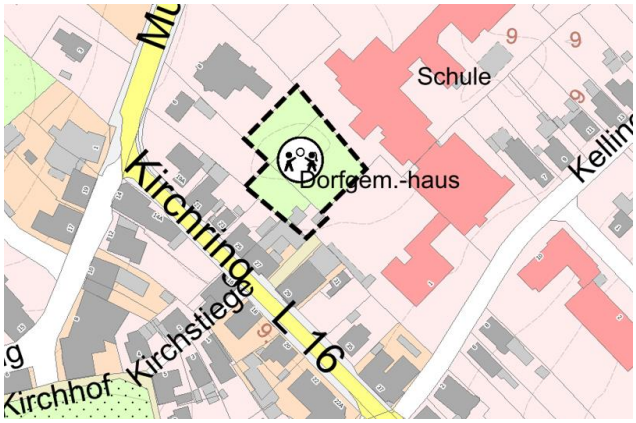
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. (§ 13 Abs. 3 Nr. 3 Satz 1 BauGB). Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsbilanzierung wird im Kapitel 3.7 offengelegt. Es entsteht durch die Planung ein rechnerisches Wertdefizit von 360 Wertpunkten. Dieses gilt nach den Regelungen des beschleunigten Verfahrens als erfolgt, so dass eine Kompensation nicht erforderlich ist (siehe hierzu Kapitel 3.7).

Die Vorgaben des § 13a Abs. 3 BauGB zur Bekanntmachung des Planverfahrens werden berücksichtigt. Das Verfahren kann ordnungsgemäß nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Lage / Größe

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage von Bunde, umschlossen von der *Mühlenstraße* im Nordwesten, der *Ahornstraße* im Norden, *Kellingwold* im Osten und dem *Kirchring* im Süden/Südwesten. Der Änderungsbereich ist rund 1.800 m² groß.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets



Kartengrundlage: ALKIS 2024

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 44/1, 45/3 und 45/5 der Gemarkung Bunde, Flur 10.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

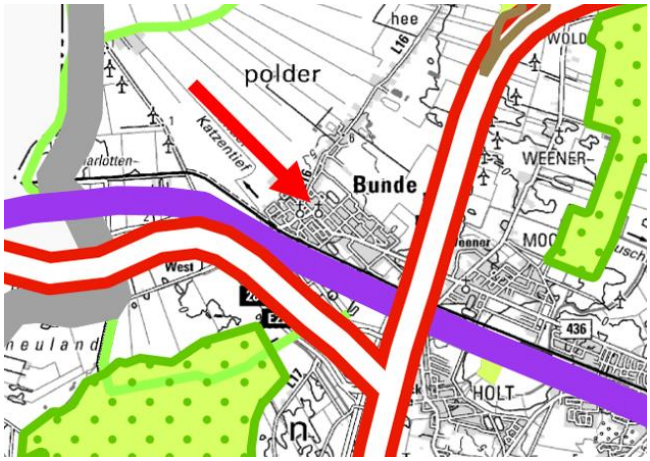
• Übergeordnete Planungen

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.

Land (LROP)

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**[1] gibt vor, dass die Entwicklung in den ländlichen Regionen dadurch zu sichern ist, dass die soziale und kulturelle Infrastruktur weiterentwickelt und die dafür erforderlichen Einrichtungen und Angebote in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung bereitgestellt werden.[2] Dem wird mit der Planung, die der Stärkung des Schulstandortes dient, entsprochen.

Abb. 1 Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)



Für das Plangebiet werden keine spezifischen landesraumordnerischen Ziele formuliert (weiße Fläche).

Kreis (RROP)

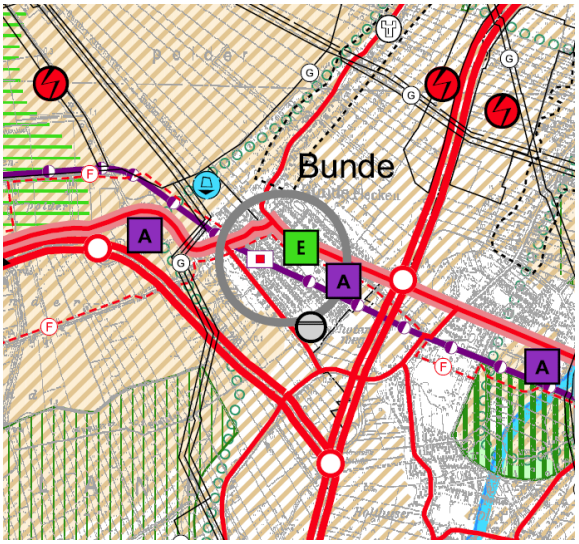
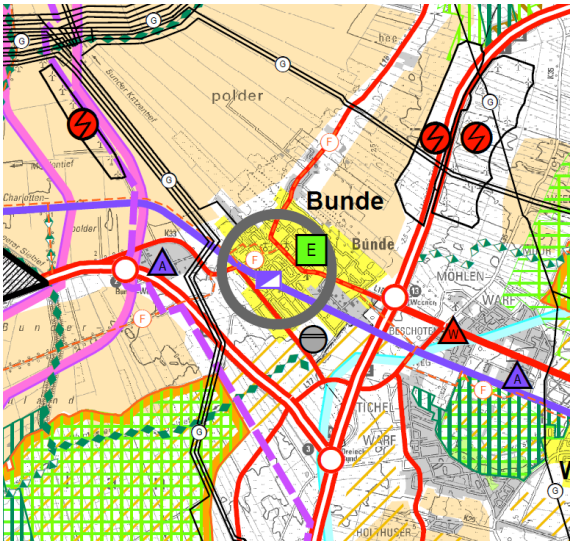
Das Planziel steht in Übereinstimmung mit den Zielen des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Leer**[3]. Das RROP definiert das Ziel, die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren.[4] Darunter fallen auch Belange die Belange der Bildungseinrichtungen. Mit der Planänderung wird eine Weiterentwicklung des Schulstandorts in zentraler Siedlungslage vorbereitet.

Das RROP des Landkreis Leer befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Durch die vorliegenden Entwurfsunterlagen (Stand September 2023) ergeben sich keine Darstellungen oder Zielvorgaben, die der vorliegenden Planung entgegenstehen.

Sowohl rechtskräftigen RROP von 2006 als auch im Entwurf für die Neuaufstellung aus dem Jahr 2023 trifft das RROP keine spezifischen zeichnerischen Darstellungen für das Plangebiet. Es ist in der zentralen Ortslage gelegen, die in der Entwurfsfassung als zentrales Siedlungsgebiet (gelbe Fläche) dargestellt wird.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. September 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022, Ziele 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur
2 ebenda, 1.1 07
3 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, Landkreis Leer
4 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, D 1.5 Ziel 01, Landkreis Leer

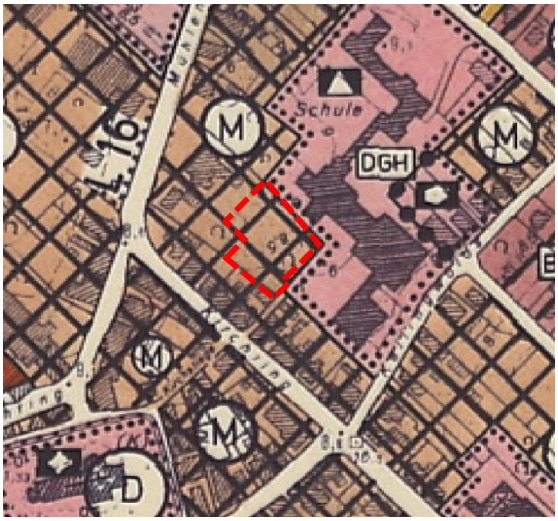
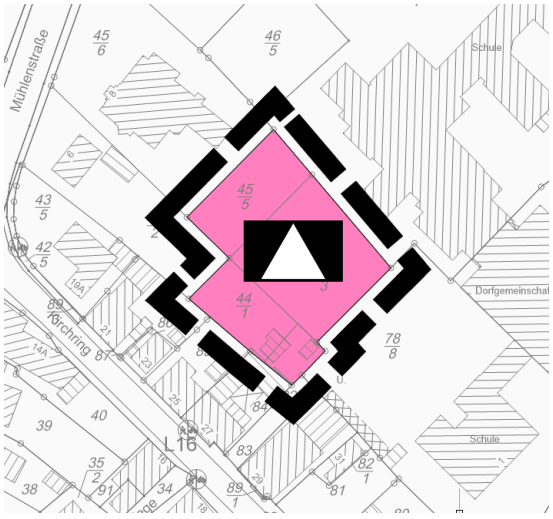
Abb. 2 Auszug aus dem RROP des LK Leer (2006) und den Entwurfsunterlagen zur Neuaufstellung des RROP (2023) - Zeichnerische Darstellungen

Rechtskräftiges RROP 2006	Entwurf RROP 2023
	
Auszug aus dem RROP, zeichnerische Darstellung 2006	Auszug aus dem RROP, zeichnerische Darstellung Entwurf 2023

FNP / Parallelverfahren

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde stellt den Änderungsbereich aktuell als gemischte Baufläche (M) dar. Im Verfahren nach § 13a BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplans im Zuge einer Berichtigung angepasst und ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche Schule dargestellt (§ 13a Nr. 2 Abs. 2 BauGB).

Abb. 3 Darstellung im gemeindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde

Bisherige Darstellung im FNP	Vorgesehene Berichtigung
	

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht Baurecht, das durch den Bebauungsplan Nr. 02.08 „Alte Siedlung“ bestimmt wird. Für den überplanten Bereich haben bisher keine Änderungen stattgefunden, so dass das ursprüngliche Planungsrecht aus dem Jahr 1967 gilt.

Es handelt sich um Flächen, die derzeit als nicht überbaubare Bereiche eines Mischgebiets festgesetzt sind. In Richtung Norden und Osten grenzen Flächen des Schulstandortes an.

Abb. 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 02.08 „Alte Siedlung“

Südwestlich an den Änderungsbereich angrenzend wurde der Bebauungsplan „Alte Siedlung“ mit dem Bebauungsplan 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ in der 2. Änderung überplant (2018). Hier sind Mischgebiete (MI) mit max. II Vollgeschossen, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe ist auf 10 m beschränkt. Diese Festsetzung erfasst die Fläche am *Kirchring*.

3 Planziele / Abwägung der Belange

Bestand

Das Plangebiet ist derzeit größtenteils als zum Schulstandort gehörende Spielplatzfläche in Nutzung. Im nordwestlichen Plangebiet wird zudem ein Teil eines Hausgartens erfasst, der gegenüber dem Spielplatz mit Gehölzen eingefasst ist. Die Gemeinde hat diese Teilfläche erworben, so dass mit der 4. Änderung keine privaten Flächen überplant werden.

Abb. 5 Bestand und Umgebungsnutzung

Eigene Darstellung auf Luftbild, LGLN 2024

Planung

Geplant ist der Erweiterungsbau eines inklusiven Schulgebäudes für die Grundschule Bunde, der aufgrund eines zusätzlichen Flächenbedarfs erforderlich ist.

Berührte Belange

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

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange durch die Änderung des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungs-relevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen	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, Anpassung von Ortsteilen / Sicherung zentraler Versorgungsstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	X
§ 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 / von Asylsuchenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	X

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Immissionen – Landwirtschaft

In der innerörtlichen Lage befinden sich im einwirkungsrelevanten Umfeld keine landwirtschaftlichen Betriebe, von denen erhebliche Emissionen (Gerüche, Stäube) ausgehen.

Immissionen Verkehr

Für den in „zweiter Reihe“ zur innerörtlichen Hauptverkehrsstraße gelegenen Änderungsbereich sind in Hinblick auf die angestrebte Bebauung mit einem Schulgebäude keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Emissionen

Der von Schulen und Pausenhöfen ausgehende Lärm ist im Regelfall nicht als erhebliche Emission zu bewerten. Entsprechend § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Die Gemeinde wird den Grundsatz der Rücksichtnahme selbstverständlich bei der Detailplanung aller Vorhaben berücksichtigen und die Ausrichtung von Spiel- und Freiflächen möglichst konfliktarm vorsehen. Schon heute besteht an dieser Stelle ein Spielplatz mit typischem Emissionsverhalten. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung eines Erweiterungsbaus für die Grundschule, so dass sogar eine Verbesserung der faktischen Lärmsituation eintreten kann. Auch eine Umlegung oder Neuanlage des Spielplatzes ist jedoch nicht ausgeschlossen. Aus planungsrechtlicher Sicht werden keine neuen, unüberwindbaren Konflikte ausgelöst.

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

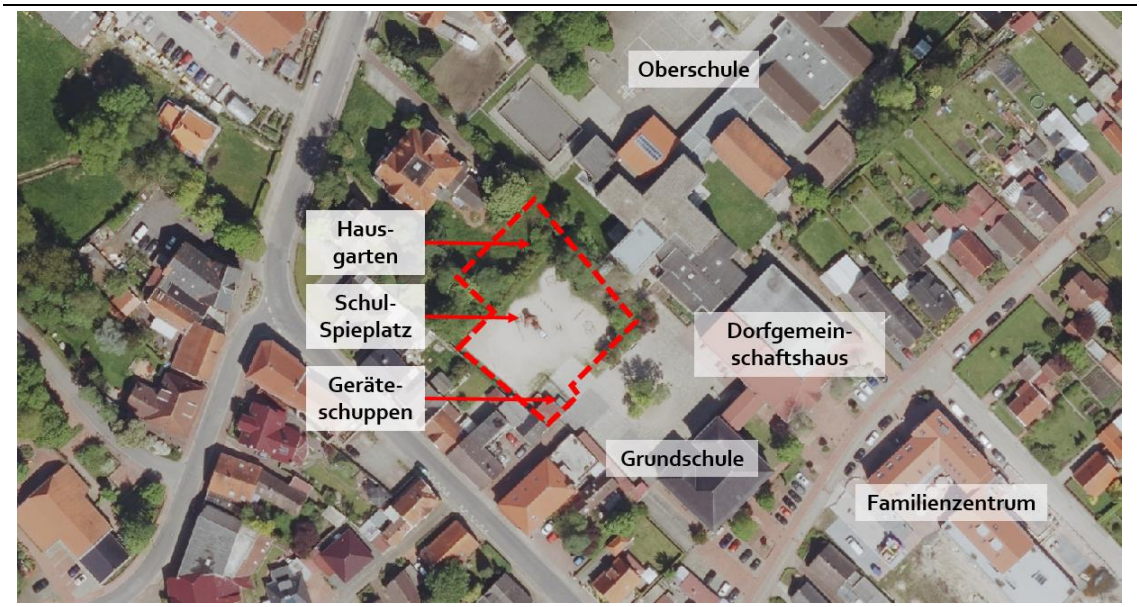
Wohnnutzungen sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) nicht vorgesehen oder zulässig. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden nicht berührt.

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

Der Schulstandort Bunde, der die Grundschule an der Straße *Kellingwold* sowie die Oberschule an der *Ahornstraße* umfasst, stellt einen wesentlichen Baustein des örtlichen Bildungsangebots dar. Das Areal ist zentral innerhalb der Ortslage Bundes gelegen. In den Ortslagen Bunde-Dollart sowie Bunde-Wymeer bestehen ergänzend zwei weitere Grundschulen.

Für den zentralen Bunder Grundschulstandort besteht ein räumlicher Erweiterungsbedarf. Um weiterhin ein adäquates und bedarfsorientiertes Bildungsangebot vorhalten zu können, ist der Neubau eines inklusiven Schulgebäudes erforderlich. Der Flächenbedarf kann nicht innerhalb der bestehenden Gebäude gedeckt werden, so dass eine bauliche Erweiterung notwendig wird. Innerhalb der bisher als Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule festgesetzten Areale steht jedoch nicht mehr genügend Baufläche zur Verfügung, um dieses Vorhaben zu realisieren. Die Gemeinde konnte jedoch einen Teil einer angrenzenden Gartenfläche erwerben, die zusammen mit dem heutigen Schulspielplatz ausreichend Raum für einen Neubau vorhält. Da beide Flächen bislang jedoch als nicht überbaubare Teilflächen eines Mischgebiets festgesetzt sind, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.08 erforderlich. Zukünftig wird der überplante Bereich, wie der bestehende Schulstand schon heute, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Eine genaue Vorhabenplanung für den Erweiterungsbau erfolgt nicht im Rahmen der Bauleitplanung, sondern nachgelagert als eigenständiges Planvorhaben. Die Gemeinde schafft mit der Planänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um flexibel und nutzungsorientiert erforderliche Bauvorhaben realisieren zu können.

Abb. 7 Heutige Flächennutzungen der Erweiterungsfläche



Luftbild: LGLN 2024

Der überplante Spielplatz ist bereits heute Teil des Schulgeländes. Für den Neubau wird es voraussichtlich erforderlich sein, diese Fläche zu überformen. Es ist im Zuge der dann erfolgenden Umgestaltung und Neuorganisation des Schulhofes davon auszugehen, dass eine neue Spielplatzfläche eingerichtet wird. Mit der getroffenen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche werden ausdrücklich keine Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke getroffen. Es soll innerhalb

des gesamten Areals möglich sein, die für die Schule erforderliche Bauvorhaben umzusetzen. Damit besteht hohe Flexibilität sowohl für hochbauliche Vorhaben, aber auch die Außenraumgestaltung. Die Anforderungen der niedersächsischen Bauordnung, etwa hinsichtlich einzuhaltender Grenzabstände, sind dabei immer und unabhängig der planungsrechtlichen Ausweisungen zu berücksichtigen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.08 dient der Erweiterung des bestehenden Schulstandortes und damit der Stärkung und Weiterentwicklung des Bildungsangebotes in der Gemeinde Bunde. Die überplanten Flächen sind schon heute (unbebauter) Teil des Schulgeländes oder konnten von der Gemeinde zum Zweck der Erweiterung erworben werden, so dass keine privaten Flächen in Anspruch genommen werden und auch keine Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind. Soziale und kulturelle Bedürfnisse und insbesondere des Bildungswesens finden in der Planung besondere Berücksichtigung.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Der Änderungsbereich gliedert sich an den langjährig etablierten Schulkomplex an, der zentral in der Ortslage Bunde gelegen ist. Die Planänderung dient der Erweiterung der Grundschule und damit auch der Stärkung des gesamten Schulzentrums. Es ist notwendig, die Schule mit dem Neubau eines inklusiven Schulgebäudes zu erweitern. Auf dem heutigen Grundstück stehen dafür keine ausreichenden Flächenreserven mehr zur Verfügung.

Die Gemeinde besitzt die jetzt überplanten Flächen (Schulspielplatz) bzw. konnte eine zusätzliche Fläche im Nordwesten erwerben. Damit steht ihr ausreichend Fläche zur Verfügung, um den erforderlichen Erweiterungsbau zu realisieren. Es handelt sich um eine kleinteilige Angliederung an den etablierten, großflächigen Schulstandort. Die Überplanung des Spielplatzes sowie geringer Teilflächen eines Hausgartens führen nicht zu wesentlichen Veränderungen des Ortsteils, sondern stellen den dauerhaften und funktionalen Erhalt der Bunder Bildungsinfrastruktur sicher.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baukultur / Ortsbild

Der Änderungsbereich liegt zentral im Ortsteil Bunde, nahe des Ortskerns. Die Umgebung weist eine vielfältige Bebauung auf. Das Schulzentrum selbst umfasst das Gebäude der Grundschule sowie den nördlich gelegenen Gebäudekomplex der Oberschule, zudem befindet sich hier auch die Dorfgemeinschaftsanlage Bunde. Neben diesen eher größeren Baukörpern sind die Straße *Kellingwold* und die *Ahornstraße* vornehmlich kleinteilig-wohnbaulich geprägt. Entlang des südwestlich gelegenen *Kirchrings* bzw. der westlich gelegenen *Mühlenstraße* bestehen Wohngebäude, aber auch gemischt genutzte Gebäude sowie größere gewerbliche Immobilien.

Der Komplex des Schulzentrums ist gegenüber der Ortsdurchfahrt in „zweiter Reihe" gelegen und wirkt darum baulich kaum prägend auf seine Umgebung. Innerhalb der jeweiligen Erschließungsstraßen gliedern sich die Gebäude gut in die jeweiligen Nachbarschaften ein.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans wird eine kleinräumige Erweiterung der Grundschule vorbereitet. Auch die Erweiterungsfläche liegt nicht prägend an der Ortsdurchfahrt, sondern ist in einem rückwärtigen Bereich vorgesehen, der nicht maßgeblich prägend auf das Ortsbild wirkt. Angeglichen an den Bestandsplan werden keine Festsetzungen oder örtlichen Bauvorschriften in den Plan aufgenommen, die Vorgaben zur Gestaltung treffen. Die Gemeinde wird sicherstellen, dass die Belange des Ortsbildschutzes auf Ebene der Vorhabenplanung und Realisierung Berücksichtigung finden und sich ein neues Gebäude stimmig in die Umgebung einfügt. Gesonderte Festsetzungen werden nicht als notwendig erachtet, zumal eine dauerhaft hohe Gestaltungsfreiheit für den verfolgten Nutzungszweck als wichtig und erforderlich angesehen wird. So bleibt sichergestellt, dass etwaige Anpassungen sowohl im Bestand als auch im Bereich der Neuplanung jederzeit ohne erneute Änderung des Planungsrechts vorgenommen werden können. Die Belange des Ortsbildes und der Baukultur sind berücksichtigt.

Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale, jedoch befindet sich ein Baudenkmal unmittelbar auf einem Nachbargrundstück. Zudem sind im Umfeld folgende Denkmale vorzufinden:

Abb. 8 Baudenkmale im Umfeld des Plangebiets

Mühlenstraße 8	Villa	Einzeldenkmal
Mühlenstraße 3	Wohnhaus	Einzeldenkmal
Mühlenstraße 1	Hotel	Einzeldenkmal
Kirchring 19	Wohnhaus	Einzeldenkmal
Kirchring 2a	Ev.-Reformierte Kirche Bunde	Baudenkmal –Gruppe

Die Denkmale sind in der Planzeichnung hinweislich mit einem Symbol verzeichnet (D).

Der Änderungsbereich liegt der Villa an der Mühlenstraße 8 am nächsten. Mit der Planänderung wird ein Teil des rückwärtigen Hausgartens dieses Gebäudes dem Schulstandort zugeschlagen, der bisher als nicht überbaubarer Bereich für Hauptgebäude innerhalb eines Mischgebiets festgesetzt war. Der Bau von Nebenanlagen war dagegen nach Baurecht möglich. Schon heute grenzt der Schulstandort unmittelbar an das Grundstück an, ohne dass hierdurch nachteilige Auswirkungen auf das Denkmal entstanden sind.

Die Gemeinde wird bei allen Bauvorhaben die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigen und ggf. vorhabenbezogen eine vertiefende Abstimmung mit den zuständigen Stellen suchen, um Konflikte und Beeinträchtigungen auszuschließen. Auf Ebene des Bebauungsplans werden jedoch keine Festsetzungen, etwa hinsichtlich der Gestaltung neuer Gebäude getroffen. Der Änderungsbereich wird als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule, festgesetzt. Das wesentliche städtebauliche Ziel ist die möglichst uneingeschränkte bauliche Nutzbarkeit des Areals. Für den notwendigen Erweiterungsbau sollen im Plan keine Einschränkungen hinsichtlich Größe, Gestaltung usw. getroffen werden, da dessen Errichtung für die Weiterentwicklung des Bildungsstandorts Bunde von hoher Bedeutung ist. Für Spezialbauten wie Schulen ergeben sich oft vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen, die ohne eine detaillierte Gebäudeplanung nicht abschließend berücksichtigt werden können. Die Gemeinde verzichtet daher, wie schon am übrigen Schulstandort, auf kleinteilige planungsrechtliche Regelungen und örtliche Bauvorschriften.

Die Belange des Denkmalschutzes werden in der Planung berücksichtigt. Mittels hinweislicher Kennzeichnung im Plan ist die Lage der umliegenden Baudenkmale erkenntlich und nachvollziehbar dargestellt. Eine abschließende Berücksichtigung des Belangs kann nur auf Ebene der Vorhabenplanung erfolgen. Die Gemeinde wird im Rahmen des ordnungsgemäßen, gemeindlichen Handelns sicherstellen, dass die neue Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Baudenkmale auslöst.

Archäologischer Denkmalschutz

Im Denkmalatlas von Niedersachsen finden sich keine Informationen über Grabungsergebnisse oder Funde im Plangebiet. Das Gebiet ist, wie große Teile des zentralen Gemeindegebiets, als Suchraum für schutzwürdige Böden – Plaggenesch ausgewiesen, was prinzipiell einen Verdacht auf archäologische Bodenfunde begründen kann. Das Areal stellt sich schon heute als vollständig überformt dar. Bei früheren Bodenarbeiten wurden nach Kenntnis der Gemeinde keine Bodenfunde angetroffen. Eine Zerstörung bei früheren Arbeiten kann nie vollständig ausgeschlossen werden.

Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes sind durch einen Hinweis auf der Planzeichnung berücksichtigt, wonach bei Funden infolge von Erdarbeiten stets die zuständigen Stellen zu informieren sind.

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

Die Belange werden nicht berührt.

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

Die Änderung des Bebauungsplans wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von der Aufstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, die Schutzgüter sowie Natur und Landschaft werden nachfolgend dargelegt und abgewogen.

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

Schutzgüter
Tiere / Pflanzen

Pflanzen – Der Änderungsbereich stellt sich zu überwiegenden Teilen als Spielplatzfläche und damit als für das Schutzgut Pflanzen wenig bedeutsames Areal dar. Untergeordnet wird jedoch auch ein Teilbereich eines Hausgartens überplant. Hier bestehen, entlang der Grenze zum Spielplatz, mehrere Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern. Auch im Übergangsbereich zum angrenzenden Schulgelände finden sich Strauch- und Gehölzbestände.

Die Planänderung weist den Bereich zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule aus. Es ist von einer möglichen Überformung der Grünbestände auszugehen. Diese ist allerdings bereits heute möglich. Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 02.08 ist der gesamte Änderungsbereich als Teil eines Mischgebiets festgesetzt. Zwar handelt es sich um Bereiche, die bislang nicht mit Hauptgebäuden überbaut werden durften (Lage außerhalb der Baugrenzen), der Plan sieht jedoch keine Erhaltungsfestsetzungen oder andere Regelungen zum Schutz und zur Sicherung der Grünstrukturen vor. Die Gemeinde verfügt darüber hinaus nicht über eine Baumschutzsatzung.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche kann zukünftig ein höherer Anteil der Fläche für bauliche Maßnahmen herangezogen werden und damit ein geringerer Grünanteil verbleiben. Bisher setzte der Bebauungsplan im Mischgebiet eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 fest. Für die Gemeinbedarfsfläche wird keine Begrenzung getroffen, so dass (sofern die Belange der Oberflächenentwässerung berücksichtigt sind) eine annähernd vollständige Versiegelung zumindest grundsätzlich möglich wäre. Aufgrund des Alters des Plans gilt jedoch bisher die Baunutzungsverordnung von 1962, die für Nebenanlagen, Garagen usw. recht weitgehende Überschreitungen ermöglicht.

Die 4. Änderung löst in der Gesamtbetrachtung für das Schutzgut Pflanzen aus planungsrechtlicher Sicht keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand aus. Es ist von der Entfernung einzelner Gehölzstrukturen und damit dem Verlust von Pflanzbeständen auszugehen, deren Schutz und Erhalt jedoch schon heute nicht verbindlich gesichert waren.

Avifauna – Im Plangebiet ist aufgrund der heutigen Nutzung als Schulspielplatz, der Nähe zum Schulzentrum, der intensiven Bewirtschaftung als Hausgarten und allgemein der innerörtlichen Lage nur mit dem Vorkommen störungstoleranter und unempfindlichen Arten des Siedlungsraums zu rechnen. Mit der vorliegenden Planung gehen kleinflächig potenzielle Nahrungshabitate für die Avifauna verloren. Die vorhandenen Gehölze könnten potentiell auch Nisthabitate darstellen. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets handelt es sich um einen räumlich betrachtet geringen Verlust. Für die ansässigen ubiquitären Arten des Siedlungsraums ist in der Umgebung eine Vielzahl gleichwertiger oder höherwertiger Flächen zu finden.

Fledermäuse – Für das Plangebiet sind keine besonderen Vorkommen oder Verbreitungsschwerpunkte bekannt.

Amphibien - Im Plangebiet befinden sich keine offenen Gewässerstrukturen, weshalb nicht vom Vorkommen von Amphibien auszugehen ist.

Artenschutz - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht berührt bzw. können mit geeigneten Maßnahmen ausgeschlossen werden. Für alle erforderlichen Eingriffe in Gehölzbestände oder beim Abbruch leerstehender Gebäude kann mittels Prüfung der betroffenen Strukturen vor der Umsetzung der Maßnahmen, mit Rückschnitt nur außerhalb sensibler Zeiträume und ähnlichem

sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Diese Maßnahmen sind planungsunabhängig immer umzusetzen. Bei allen baulichen Vorhaben sind die Anforderungen des § 44 BNatSchG vorhabenbezogen zu berücksichtigen.

Eingriffe und Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können bei der Überplanung zuvor unbebauter Flächen nie vollständig ausgeschlossen werden. Zur Umsetzung des Planziels und vor dem Hintergrund einer möglichst effizienten Flächennutzung erkennt die Stadt keine weiteren Möglichkeiten, Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebiets in anderer Form zu berücksichtigen oder dauerhaft mittels Aufnahme in den Bebauungsplan zu schützen. Schon heute besteht Planungsrecht, das eine weitere Überformung des Areals nicht ausschließt. Die Bestandsgehölze sind planungsrechtlich nicht gesichert. Insgesamt werden die ausgelösten Eingriffe aufgrund der Kleinräumigkeit der Planänderung und der nur durchschnittlichen ökologischen Bedeutung der überplanten Bereiche als wenig erheblich bewertet.

Schutzgut Fläche und Boden

Die Gemeinde Bunde ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Dies wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung umgesetzt wird, weitmöglichst erreicht.

Ziel der Planänderung ist die Nutzbarmachung rückwärtiger, bislang nicht mit Hauptnutzungen überbaubarer Grundstücksbereiche, die dem Schulgelände zugeordnet werden sollen. Schon heute sind diese Bereiche als Mischgebiete planungsrechtlich gesichert und dürften damit anteilig versiegelt werden. Aufgrund des akuten Flächenbedarfs weist die Gemeinde die überplanten Teilflächen zukünftig als Gemeinbedarfsflächen für die Schulnutzung aus. Damit kann hier zukünftig auch Bebauung, insbesondere der Neubau eines inklusiven Schulgebäudes, entstehen. Im Gegensatz zu einer Neuplanung „auf der Grünen Wiese“ handelt es sich jedoch bei diesem Vorgehen nicht um die erstmalige Überplanung von Freiflächen, sondern um eine Aktivierung von Potentialen im Bestand.

In Folge der Planung wird eine intensivere Bodeninanspruchnahme als bisher ermöglicht. Für das Mischgebiet war im bestehenden Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Bei der zukünftig festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird keine GRZ ausgewiesen. Eine höhere Versiegelung ist, sofern für den Nutzungszweck erforderlich, nicht ausgeschlossen. Allerdings kann auch davon ausgegangen werden, dass Freiflächen als Pausenhof, randliche Eingrünung u. ä. erhalten bleiben. Für das Schutzgut Boden können dennoch zusätzliche Beeinträchtigungen eintreten, da sich jede Überformung von Offenbodenbereichen auf die natürlichen Bodenfunktionen auswirkt. Da die zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Grundschule für die Gemeinde von hoher Bedeutung sind, wird die Umsetzung des Planziels in der Abwägung höher gewichtet, als die punktuell möglichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans und der kleinräumigen Ausdehnung des Änderungsgebiets erachtet die Gemeinde das übergeordnete Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden und Fläche als soweit wie möglich berücksichtigt. Bei der Errichtung öffentlicher Gebäude ist im Rahmen des ordnungsgemäßen gemeindlichen Handels davon auszugehen, dass nur Flächen in dem minimal erforderlichen Umfang in Anspruch genommen werden.

Der Änderungsbereich ist als Suchraum für schutzwürdige Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung – Plaggenesch ausgewiesen. Da das Areal jedoch schon heute großräumig beplant und auch annähernd vollständig bebaut bzw. in anderer intensiver Nutzung ist, kann begründet davon ausgegangen werden, dass diese historisch prägenden Bodenstrukturen überformt wurden. Bezüglich der in diesem Bodentyp möglicher Bodenfunde wird auf das Kapitel 3.5 verwiesen.

Zur Weiterentwicklung des örtlichen Bildungsangebots ist die Inanspruchnahme von Flächen und der damit verbundene Verlust natürlicher Bodenfunktionen unvermeidbar. In der Betrachtung aller ausgelösten Veränderungen stellt die Gemeinde den ermöglichten Eingriff hinter dem Planziel zurück. Da nur bereits gesicherte, deutliche vorgeprägte und überformte Bereiche von der Planänderung erfasst werden, werden keine neuen, erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und die natürlichen Bodenfunktionen ausgelöst. Auch hinsichtlich der Überplanung einer als Suchraum für Plaggenesch ausgewiesenen Fläche treten keine wesentlichen Veränderungen gegenüber den heutigen Zustand auf.

Schutzgut Wasser

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in Kapitel 3.13 behandelt.

Schutzgüter Luft / Klima

Die Änderung des Bebauungsplans erfasst einen innerörtlich gelegenen Bereich, für den schon heute Planungsrecht (nicht überbaubarer Grundstücksteil eines Mischgebiets) besteht. Es ist zwar zukünftig mit einer intensiveren Bebauung und baulichen Ausnutzung zu rechnen, jedoch ist eine Flächeninanspruchnahme schon heute grundsätzlich möglich. Aufgrund der Lage und der umliegenden Bebauung sind schon heute bebauungstypische Auswirkungen auf örtliche Kleinklima anzunehmen (z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme).

Im Bereich des heutigen Hausgartens können Eingriffe in den dortigen Gehölzbestand nicht ausgeschlossen werden. Dies lässt immer nachteilige Auswirkungen für Luft und Klima erwarten, allerdings sind die im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen mit dem geltenden Bebauungsplan ebenfalls nicht geschützt und könnten so auch ohne die Planänderung jederzeit entfernt oder überformt werden. Erhebliche Veränderungen für die Schutzgüter Luft und Klima sind in Folge der 4. Änderung des Plans nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der innerörtlichen und allseitig umbauten Lage des Änderungsbereichs löst die 4. Änderung keine negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich / Ersatz

Um den bilanziell ausgelösten naturschutzfachlichen Eingriff zu bewerten, den die Planung auslöst, müssen die Wertigkeiten vor und nach der Planänderung einander gegenübergestellt werden. Für den Status vor der Planänderung ist das aktuell geltende Recht heranzuziehen. Festgesetzt ist ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Auch wenn der überplante Bereich nicht als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist (außerhalb der Baugrenzen gelegen), ist die relativ definierte, aus der Grundflächenzahl abgeleitete überbaubare Fläche maßgeblich. Eine GRZ von 0,4 entspricht bis zu 40% Flächennutzung durch Hauptgebäude, hinzu kommen Überschreitungen. Diese sind im bestehenden Plan, der auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962 erlassen wurde, nicht so eindeutig definiert, wie dies in neueren Planwerken der Fall ist. Die Grundfläche von Nebenanlagen ist nach der alten BauNVO nicht anzurechnen, auch für Garagen und Zuwegungen sind Überschreitungen zugelassen. Es wird daher von einer tatsächlich zulässigen Versiegelung von bis zu 60% der Fläche ausgegangen.

Abb. 9 Naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebiets vor der Planänderung

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen-größe in m²	Wert-punkte
Mischgebiet (MI), 1.800 m²				
- Versiegelt (max. 60 %)	X	0,0	1.080	0
- Nicht versiegelt (40 %)	PH	1,0	720	720
Summe			**1.800**	**720**

Die Wertigkeit nach der Planänderung bemisst sich an den getroffenen, neuen Festsetzungen. Für die Gemeinbedarfsfläche (Schule) wird keine Grundflächenzahl festgesetzt, so dass theoretisch auch eine vollständige Versiegelung möglich wäre. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass dies aufgrund einzuhaltender Grenzabstände, erforderlicher Freiräume, Grünanlagen usw. in aller Regel nicht voll ausgeschöpft wird. Eine Versiegelung von bis zu 80% der Fläche wird als realistischer Maximalwert angenommen und daher entsprechend in die Berechnung eingestellt.

Abb. 10 Naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebiets nach der Planänderung

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen-größe in m²	Wert-punkte
Gemeinbedarfsfläche Schule, 1.800 m²				
- Versiegelt (max. 80 %)	X	0,0	1.440	0
- Nicht versiegelt (20 %)	PH	1,0	360	360
Summe			**1.800**	**360**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.08 ergibt sich eine **Differenz von 360 Wertpunkten** zwischen dem Zustand vor und nach der Planänderung.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten gemäß Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei dem ermittelten Wertdefizit von 360 Wertpunkten handelt es sich um einen bilanziell geringen Eingriff, der keine wesentlichen Verschlechterungen für den örtlichen Naturhaushalt erwarten lässt. Die Gemeinde greift aus diesem Grund auf die Möglichkeit des § 13a BauGB zurück, das Wertdefizit nicht in einer Kompensationsmaßnahme abzugelten.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.

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

Vom Plangebiet gehen keine wesentlichen zusätzlichen Immissionen für die Umwelt aus.

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

Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (siehe hierzu auch Kapitel 3.5 / Baudenkmale im Umfeld des Plangebiets).

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

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Erweiterung des Schulstandorts bereitet das Entstehen nutzungstypischer Emissionen vor, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

- Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Im Bebauungsplan werden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Die Nutzung entsprechender Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubauzustand modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Unabhängig der Bauleitplanung gelten die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung zu Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern (§ 32a NBauO).

- Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises wurde überprüft und steht der Planung in seinen Wertungen und Zielaussagen nicht entgegen. Für die Gemeinde Bunde liegt kein Landschaftsplan vor. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts und der Wärmeplanung, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

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

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

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

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind nicht bekannt.

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

Im einwirkungsrelevanten Umfeld sind keine Einrichtungen bekannt, von denen besonderes Gefahrenpotential ausgeht (z. B. Störfallbetriebe).

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

Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann direkt Einfluss auf das Lokalklima und indirekte Auswirkungen in Hinblick auf den Klimawandel nehmen. Lokal sind z. B. höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb erstmalig oder neu bebauter Bereiche zu erwarten. Im überörtlichen Maßstab kann jede (Bau-)Aktivität Auswirkungen auslösen, die sich gesamtklimatisch auswirken, z. B. durch Energieverbrauch oder Ressourceneinsatz.

Die Erweiterung des Schulstandorts Bunde um ein inklusives Schulgebäude ist für die Gemeinde und den Bildungsstandort Bunde von hoher Bedeutung. Der Neubau kann nur in räumlichem Zusammenhang zum bestehenden Schulstandort erfolgen, der in seiner heutigen Ausdehnung jedoch baulich vollständig ausgeschöpft ist. Eine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist daher unerlässlich. Der Gemeinde stehen keine anderen Flächen zur Verfügung, als die überplante Spielplatz- und anteilige Hausgartenfläche. Bei allen Vorhaben ist die Gemeinde ist darum bemüht, die Inanspruchnahme von Flächen auf ein für das Vorhaben notwendige Minimum zu begrenzen. Im Fall der vorliegenden Planung wird mit einer geringfügigen Überplanung (1.800 m²) von schon heute planungsrechtlich gesicherten Flächen (bisherige Festsetzung als Mischgebiet) der erforderliche Raum für die notwendigen baulichen Ergänzungen geschaffen. Dennoch ist in diesem Zusammenhang die punktuelle Überformung der hier vorhandenen, randlicher Grünstrukturen eines Gartens alternativlos.

Die Gemeinde wird bei der praktischen Umsetzung versuchen, die Eingriffe in das Grün soweit wie möglich zu begrenzen oder auch bei der Schulhofgestaltung nach Möglichkeit neue Grünstrukturen zu schaffen. Aufgrund der allseitig begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche werden hierzu jedoch keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Ziel der baulichen Flexibilität und Anpassungsfähigkeit des Standortes wird höher gewichtet, als der Schutz kleinteiliger Grünstrukturen.

Im Neubau ist bei allen Gebäuden von der Einhaltung hoher energetischer Standards auszugehen. Für den Einsatz von Photovoltaikanlagen trifft die niedersächsische Bauordnung unabhängig der Bauleitplanung Vorgaben, die je nach Vorhaben zu berücksichtigen sind.

Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel werden berücksichtigt, weitere Minderungsmöglichkeiten in Hinblick auf das Planziel allerdings nicht erkannt.

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)

Wirtschaft

Für die gewerbliche Wirtschaft ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung.

Land- und Forstwirtschaft

Die Belange sind aufgrund der innerörtlichen Lage nicht berührt. Das Plangebiet ist weder in land- noch forstwirtschaftlicher Nutzung.

Infrastruktur

Die Erweiterung des Schulstandorts trägt zur Weiterentwicklung und bedarfsgerechten Ausstattung der sozialen und kulturellen (Bildungs-)Infrastruktur der Gemeinde bei.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Fläche (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) kann mittels Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze in den umliegenden Straßen sichergestellt werden.

Altlasten

Es sind keine Verdachtsflächen innerhalb des Plangebiets bekannt.

Leitungen

Ein allgemeiner Hinweis auf zu beachtende Schutzbestimmungen ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Rohstoffwirtschaft

Die Belange der Rohstoffwirtschaft sind nicht berührt.

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

Externe Erschließung

Der innerörtlich gelegene Schulkomplex ist über die Straßen *Kirchring* und dann *Kellingwold* (Grundschule) bzw. *Ahornstraße* (Oberschule) gut erschlossen. Sowohl zu Fuß und mit dem Rad, als auch mit dem ÖPNV oder PKW kann der Schulstandort gut erreicht werden.

Interne Erschließung

Der Änderungsbereich liegt in „zweiter Reihe" des Schulstandorts, es handelt sich also um rückwärtige Flächen, die nicht unmittelbar an die Verkehrsflächen angebunden sind. Da es sich um die Erweiterung des bestehenden Schulstandorts handelt, ist dies für den Nutzungszweck unproblematisch. Eine eigenständige Erschließung mittels Planstraßen ist nicht erforderlich. Der Zugang erfolgt über die heutige Grundschule von der Straße *Kellingwold* aus. Vom *Kirchring* besteht eine Durchfahrt in den hinteren Bereich, die jedoch nicht der Haupterschließung der Schule dient.

Die Straße *Kellingwold* ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 02.08 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über diese Straße ist eine ausreichende planungsrechtliche Erschließung des Grundschulstandorts sichergestellt. Mit der 4. Änderung wird die bestehende Gemeinbedarfsfläche lediglich im Südwesten geringfügig erweitert. Es werden keine Änderungen vorbereitet, die eine grundsätzliche Anpassung des Erschließungssystems notwendig werden lassen. Auch wenn der Änderungsbereich nicht unmittelbar an eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche angrenzt, ist die ordnungsgemäße Erschließung dieses Bereichs sichergestellt.

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

Militär

Die Belange werden nicht berührt.

Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Plangebiets vor. Kampfmittelfunde sind nicht bekannt. Das Gebiet ist annähernd vollständig bebaut bzw. überformt. Hierbei traten keine Kampfmittelfunde zu Tage.

Es kann jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden, dass dennoch bei Bauarbeiten Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten, bei Funden sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Erdfallgefahr

Die Gefahrenhinweiskarten des NIBIS-Kartenservers vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie verzeichnen für die Ortslage Bunde, aber weiträumig nach Südosten darüber hinausreichend, ein potentielles Erdfall- und Senkungsgebiet aufgrund einer Salzstockhochlage. Vorhabenbezogen ist zu prüfen, ob bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

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

Es existieren keine städtebaulichen Konzepte, die der Planung entgegenstehen.

Die Weiterentwicklung des Schulstandorts wird entsprechend der laufend von der Gemeinde betriebenen Schulbedarfsplanung vorgesehen.

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

Hochwasser

Der Änderungsbereich liegt in einem großflächigem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es handelt sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** vom 19.08.2021 benennt als länderübergreifender Raumordnungsplan Ziele und Grundsätze der Raumordnung hinsichtlich der Hochwasservorsorge. Folgende Aspekte sind dabei für die Planung als relevant anzunehmen:

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. (I.1.1 – Ziel der Raumordnung)

Das Risikogebiet entspricht der Abgrenzung des HQ_{extrem} der Hochwassergefahrenkarte für die Küstenregion Ems (Stand 31.12.2019, Kartenblatt 16)[5] und stellt damit den Bereich dar, der bei einem Ereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit überflutet werden kann. Die Karte verzeichnet für den Bereich der zentralen Bunder Ortslagen potentielle Wassertiefen von 0-0,5 m für geschützte Bereiche. Damit ist es innerhalb des gesamten Gemeindegebiets der Bereich, für den im Risikofall die geringsten Wassertiefen erwartet werden. Informationen zu möglichen Fließgeschwindigkeiten im Falle eines Hochwassers liegen nicht vor. Es sind keine Hochwasserereignisse auf der Fläche bekannt oder in solcher Weise dokumentiert, dass sie für die Bewertung des Risikopotentials der Fläche als Referenz herangezogen werden können.

- II.3 (G) In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden [...] 1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung [...],2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind, 3. bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern.

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule" werden keine der benannten raumbedeutsamen Vorhaben und keine in der BIS-KritisV benannten Anlagen geplant. Unter Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, werden Einrichtungen wie Altenheime oder Krankenhäuser verstanden. Für die Erweiterung des Schulkomplexes ist eine solche Einstufung nicht anzunehmen.

Weitere Bestimmungen zu Planungen innerhalb von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten trifft § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG):

- Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen [...] sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch zu berücksichtigen (§ 78b (1) Nr. 1 WHG);

- Außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden (§ 78b (1) Nr. 2 WHG).

Die Lage des Änderungsbereichs innerhalb eines Risikogebiets außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete steht einer Flächeninanspruchnahme nach den Bestimmungen des § 78 b WGH nicht grundsätzlich entgegen. Da das gesamte Gemeindegebiet als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ausgewiesen ist, bestehen keine Flächenalternativen. Die zentrale Ortslage weist für den extremen Risikofall die geringsten Wassertiefen aus.

Die Anforderungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz sowie die Vorgaben des § 78 b WHG finden in der Planung Berücksichtigung. Da das gesamte Gemeindegebiet Bundes vollumfänglich innerhalb des Risikogebiets liegt, lässt sich eine Flächeninanspruchnahme innerhalb des Risikogebiets bei keinem Planvorhaben vermeiden. Im

[5] NLWKN: Hochwassergefahrenkarte HQextrem, Koordinierungsraum Untere Ems, Gewässer Küstengebiet Ems, M 1:25.000, Kartenblatt 16 von 22, Stand 31.12.2019

Rahmen des ordnungsgemäßen gemeindlichen Handels ist davon auszugehen, dass bei erkanntem Bedarf bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes auf Vorhabenebene berücksichtigt werden, sodass erhebliche Auswirkungen vermieden werden können. Zudem wird im Verhältnis zu Ausdehnung des Risikogebiets nur eine äußerst kleinteilige, schon heute in Nutzung befindliche Fläche überplant, sodass die Funktionen des Risikogebiets als Retentionsräume bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit weiterhin gesichert sind.

Zur Klarstellung wird ein nachrichtlicher Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des ausgewiesenen Risikogebiets in die Planzeichnung aufgenommen.

Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gräben oder andere Gewässer.

Oberflächen-entwässerung

In Folge der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule wird eine weitgehende Versiegelung des überplanten Bereichs ermöglicht. Schon heute besteht hier Planungsrecht (Festsetzung als Mischgebiet, GRZ 0,4 nach BauNVO von 1962, so dass die reale Überbaubarkeit mit Nebenanlagen, Garagen usw. noch höher ist). Bei allen Bauvorhaben sind die Belange der Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen. Im Gegensatz zur bisherigen, tatsächlichen Flächennutzung als Spielplatz und Teil einer Hausgartenfläche kann im Gebiet anfallendes Oberflächenwasser zukünftig nicht mehr wie bisher versickern.

Für das angestrebte Bauvorhaben eines inklusiven Schulgebäudes für die Grundschule, einhergehend ggf. auch mit einer Umgestaltung der Außenanlagen, werden konkrete Maßnahmen zum Umgang mit dem Oberflächenwasser vorhabenbezogen aufgezeigt und auf Ebene der Baugenehmigung in Kenntnis der genauen baulichen Absichten verbindlich erarbeitet. Von eigenständigen Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung wird zur Wahrung einer möglichst hohen Flexibilität und damit langfristigen Anpassungsfähigkeit des Schulstandortes abgesehen. Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt, damit alle zukünftig notwendigen Anpassungen (baulich, gestalterisch, hochbaulich oder auch die Freiflächen betreffen) möglichst uneingeschränkt umgesetzt werden können. Die Belange des ordnungsgemäßen Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser sind dabei selbstverständlich zu berücksichtigen und werden in der verbindlichen Objektplanung abgearbeitet. Alle erforderlichen wasserrechtlichen Anträge werden rechtzeitig gestellt. Da jedoch heute weder die genauen Dimensionen, die Lage usw. des erforderlichen Neubaus bekannt sind, noch ausgeschlossen werden kann, dass es zukünftig zu weiteren baulichen Maßnahmen oder Umbauten kommt, wird von Festsetzungen abgesehen. Innerhalb des bestehenden Schulstandortes konnten die Belange berücksichtigt werden. Für die Erweiterungsfläche ergeben sich für die Gemeinde keine Hinweise darauf, dass die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers der Umsetzung des Planziels unüberwindbar entgegensteht. Die Gemeinde erachtet die abschließende Bearbeitung des Belangs auf Vorhabenebene als geeignetste Lösung. Die Abstimmung mit allen erforderlichen Stellen wird bei Bedarf rechtzeitig gesucht. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche können alle ggf. erforderlichen technischen oder baulichen Maßnahmen umgesetzt werden, um einen ordnungsgemäßen Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser sicherzustellen.

Für die umliegenden Grundstücke ergeben sich in Folge der Planung keine Veränderungen. Die Belange der Wasserwirtschaft sind berücksichtigt.

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

Die Belange werden mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (Schule) nicht berührt.

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

Zur Erweiterung der Grundschule ist die Inanspruchnahme einer bisher als Spielplatz genutzten Fläche sowie einer Teilfläche eines Hausgartens erforderlich. Auf dem bisher zur Verfügung stehenden Schulgelände ist nicht genug Raum verfügbar, um den Neubau eines inklusiven Schulgebäudes vorzusehen, der für die Weiterentwicklung des Bildungsstandortes notwendig ist.

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 1.800 m² auf und stellt sich bisher als weitgehend unbebaut dar. Im Nordwesten bestehen in einem dortigen Hausgarten mehrere Gehölze, die eine Abgrenzung zwischen dem dahinterliegenden Hausgarten und einem heutigen Schulspielplatz bilden. Mit der Überplanung des gesamten Änderungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche „Schule" wird eine bauliche Nutzung dieses Areals vorbereitet. Dabei ist die Entfernung der Grünstrukturen sowie eine (teilweise) Bebauung der Fläche wahrscheinlich. Da der bestehende Schulstandort auf allen Seiten mit angrenzender Bebauung eingefasst ist, bestehen keine Alternativen für eine Verlagerung des Vorhabens. Die vorhandene Fläche muss nach den Erfordernissen der Weiterentwicklung des Schulstandortes baulich entwickelbar sein. Die Gemeinde verzichtet aus diesem Grund auf Festsetzungen zum Grünerhalt oder ähnlichem. Auf Ebene der konkreten Vorhabenplanung wird geprüft, in welchem Umfang Freiflächen (in Form von Grünbereichen, oder als Schulhof) erhalten bleiben oder neu geschaffen werden können. Dennoch wird der prinzipiellen baulichen Nutzbarkeit des gesamten Areals in der Abwägung Vorrang eingeräumt.

Kleinräumig führt die Planung zu einem Rückgang von Freiflächen. Es handelt sich jedoch um eine innerörtliche, baulich deutlich vorgeprägte Lage, die für einen öffentlichen und gemeinwohlorientierten Nutzungszweck überplant wird. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Gemeinde alternativlos. Es werden für den Nutzungszweck ausreichende Freiräume erhalten. Die überplante Hausgartenfläche konnte von der Gemeinde erworben werden. Für das benachbarte Grundstück ist vom Verbleib einer ausreichenden Hausgartenfläche auszugehen. Die Versorgung mit Grün- und Freiflächen bleibt gesichert.

4 Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung **Schule**.

Auf weitere Festsetzungen, etwa zum Maß der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche wird verzichtet. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind alle für den Nutzungszweck erforderlichen Vorhaben zulässig. Zugunsten einer dauerhaften Flexibilität und Anpassungsfähigkeit ohne das Erfordernis einer Planänderung werden bezüglich der Überbaubarkeit des Grundstücks keine Einschränkungen getroffenen. Die Gemeinde wird im Rahmen des ordnungsgemäßen Handelns sicherstellen, dass nur im notwendigen Umfang Fläche in Anspruch genommen wird. Die Grenzabstände nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden eingehalten.

An die mit der 4. Änderung festgesetzte Gemeinbedarfsfläche grenzt im Norden und Osten schon heute eine gleichartige flächenhafte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (Schule) an, für die keine weiteren Bestimmungen getroffen werden. Die Planänderung arrondiert den heutigen Schulstandort und ermöglicht eine erforderliche Weiterentwicklung. Die getroffene Festsetzung ist klar am Bestand orientiert.

Verkehrsflächen

Im Bereich der 4. Änderung bestehen keine Verkehrsflächen. Das Areal wird über den heutigen Grundschulstandort, insbesondere die östlich gelegene Straße *Kellingwold* erschlossen. Die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 02.08 getroffenen Festsetzungen stellen die planungsrechtlich erforderliche Erschließung für den Bereich der 4. Änderung sicher.

4.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Risikogebiet außerhalb von ÜSG – Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Bei Bauvorhaben sind ggf. geeignete Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

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.

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.

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 Bundesnaturschatzgesetz 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.

Leitungsbetreiber – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

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

Rechtsgrund-lagen

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 4 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 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets gesamt, gerundet	1.800 m²
Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule	1.800 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
21.09.2023	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
08.02.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung)	§ 3 Abs. 1 BauGB
entfällt nach § 13a BauGB	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dr. Schneider / Planverfasser
Bunde, den	Sap / Bürgermeister