

Gemeinde Bunde

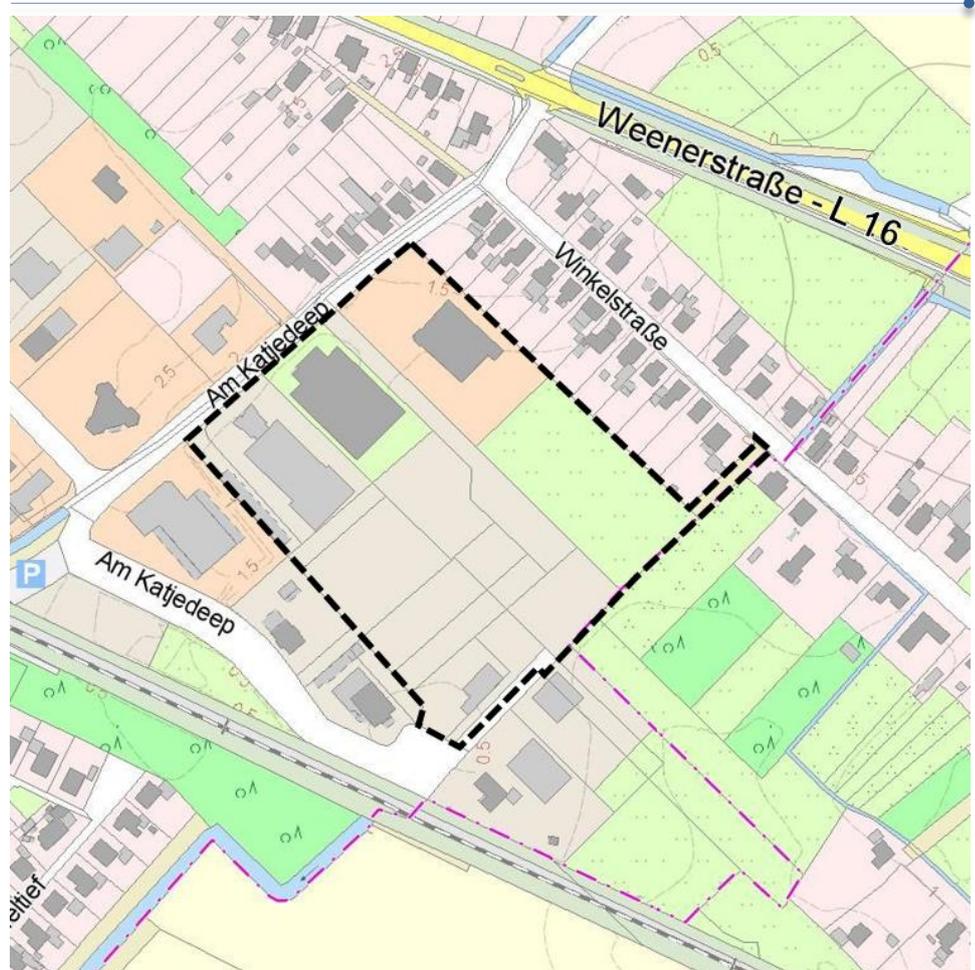
Landkreis Leer



Begründung

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“

Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Bildquelle: LGLN 2017

Entwurf

Unterlagen für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4a (3) BauGB)

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

Begründung	2
1 Anlass und Ziel der Planung	2
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	8
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)	9
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	10
3.3 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	10
3.4 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	11
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	11
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)	11
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)	12
3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	15
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	17
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)	18
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	18
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	18
3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)	19
4 Inhalte des Bebauungsplans	19
4.1 Darlegung der Inhalte des Bebauungsplans	19
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick	21
5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	23
6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	24

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Osten der Gemeinde Bunde besteht entlang der *Industriestraße* sowie von der Straße *Am Katjedeep* bis an die Gemeindegrenze Weeners heranreichend ein langjährig etablierter Gewerbestandort. Das Areal ist zu überwiegenden Teilen bebaut und bereits seit 1975 planungsrechtlich gesichert. Lediglich in „zweiter Reihe“, zwischen der Straße *Am Katjedeep* und der Gemeindegrenze, befinden sich mit einer leerstehenden Einzelhandelsimmobilie (ehem. Supermarkt) und einigen Brachflächen un- bzw. untergenutzte Flächen.

Die Gemeinde verfolgt die Absicht, die bauliche Nutzbarkeit des Areals zu erhöhen, überholte Festsetzungen aufzuheben und somit das Areal attraktiver zu gestalten. Nach den derzeitigen Festsetzungen ist die Herstellung einer öffentlichen Stichstraße vorgesehen, um diese hinteren Bereiche zu erschließen. Aufgrund ausbleibender Nachfrage nach den Flächen wurde dies jedoch nicht realisiert. Die Gemeinde strebt daher die Aufhebung dieser Festsetzung an, um die bauliche Nutzbarkeit des Areals zu erhöhen. Die rückwärtigen Flächen gehören bereits heute zu Teilen zu den angrenzenden Gewerbebetrieben (Erweiterungsflächen). Die Erschließung der rückwärtigen Flächen kann im Weiteren über private Erschließungswege erfolgen.

Ziel

Ziel der Gemeinde ist es, die bauliche Nutzbarkeit des Misch- und Gewerbegebiets zu verbessern und zusätzliche Flächenpotentiale zu aktivieren. Hierzu soll die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche aufgehoben werden. Die Abgrenzung der Baugebiete und der überbaubaren Grundstücksfläche wird optimiert.

Planerfordernis

Zur Anpassung bzw. Aufhebung der inhaltlich überholten Festsetzungen ist eine Planänderung erforderlich. Es wird daher die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 angestrebt. Der Änderungsbereich erfasst den überwiegenden Teil der östlich der Straße *Am Katjedeep* gelegenen Bauflächen, um das geltende Planungsrecht an dieser Stelle einheitlich anzupassen. Durch mehrere, in diesem Bereich vorgenommene Änderungen, waren bisher verschiedene Fassungen der BauNVO anzuwenden. Die Planaufstellung dient somit auch der Angleichung der Rechtsgrundlagen.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Bunde, etwa 400 m entfernt von der Autobahnzufahrt *Weener* auf die A31. Die *Weenerstraße* (L 16) verläuft nördlich, die Straße *Am Katjedeep* begrenzt das Plangebiet im Nordwesten und im Südwesten. Im Osten reicht der Geltungsbereich unmittelbar bis an die Gemeindegrenze Bunde-Weener heran.

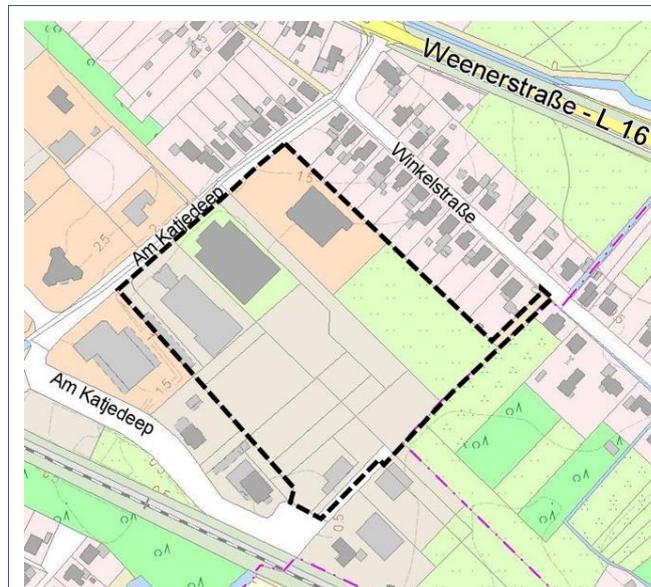
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 38.460 m².

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bunde, Flur 5 und ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Nordwesten durch die südöstlichen Flurstücksgrenzen der Straßenparzelle *Am Katjedeep* (28/8, 270/26)
- Im Nordosten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der *Winkelstraße* (Flurstücke Nr. 26/1, 26/4, 26/9, 323/26, 324/26, 325/26, 326/26, 327/26, 328/26, 329/26, 330/26, 331/26) sowie die südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 58 (Winkelstraße).
- Im Südosten durch die Gemeindegrenze, entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 161/1, 161/2 und 153 (Gemarkung Beschotenweg, Flur 1), die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 28/52 und 28/54 sowie in einem Abstand von 6 m zu den Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 27/1 und 27/5.
- Im Südwesten entlang der nördlichen bzw. nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 28/39, 28/45, 28/59 und 28/63.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets



Im Einzelnen sind folgende Grundstücke der Flur 5, Gemarkung Bunde umfasst:

26/7, 26/8, 28/25, 28/26, 28/28, 28/29, 28/40 (tlw.), 28/41, 28/50 (tlw.), 28/56, 28/58, 28/64, 28/65, 28/66, 28/66, 28/67, 28/68, 28/69.

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

Land -LROP

Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmen, dass Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlich Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen sollen. Die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur soll gesichert und durch Vernetzung verbessert werden, die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich weiterentwickelt werden. Auch der sparsame Umgang mit Flächen, explizit die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen, sollen berücksichtigt werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine baurechtliche Neuordnung und Weiterentwicklung im zentralen Siedlungsbereich Bundes. Ziel ist eine optimierte Flächennutzbarkeit auf bereits heute planungsrechtlich gesicherten Flächen. Als

¹ Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

Maßnahme der Innenentwicklung finden daher die benannten Ziele der Raumordnung Berücksichtigung.

Mit Schreiben vom 27.05.2019 trägt der Landkreis vor, dass im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen allgemein zulässig sind, wodurch eine raumordnerisch wirksame Agglomerationswirkung nicht ausgeschlossen werden könne.

In dem LROP heißt es unter Ziffer 02, Satz 3:

- Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen könne (Agglomerationen).

Die Gemeinde kommt zu folgender Abwägung:

- Es ist aus Sicht der Gemeinde zunächst nicht erkennbar, dass sich die Fläche des Plangebietes in besonderer Weise für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eignen würde, denen zusammengenommen sogar eine Agglomerationswirkung zukommen könnte. Gerade die Aufhebung und längerer Leerstand einer Einzelhandelsnutzung und die Brachflächen waren für die Gemeinde die Gründe für die Aktualisierung des Planungsrechts.
- Die Gemeinde ist zudem davon ausgegangen, dass der § 15 BauNVO als ein allgemein gültiges Korrektiv für die Verhinderung von raumbedeutsamen und unzulässigen Agglomerationen gelten kann.
- § 15 (1) BauNVO – Die in den §§ 2 bis 14 (BauNVO) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Gleichwohl wird die Gemeinde zur Sicherstellung der raumordnerischen Belange der Empfehlung des Landkreises Folge leisten und zur Rechtssicherheit die Ergänzung der textlichen Festsetzung § 1 zur Einzelhandelsbeschränkung vorsehen: § 1 – In den festgesetzten Baugebieten sind Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sowie nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Kreis – RROP

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)²** des Landkreises Leer formuliert für das Grundzentrum Bunde keine Zielvorgaben, die der Planung entgegenstehen. Für die Siedlungsentwicklung wird allgemein folgende Zielsetzung definiert:

- Die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer sind von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Es ist u. a. die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern (RROP Landkreis Leer, 2006, D 1.5 / 01).

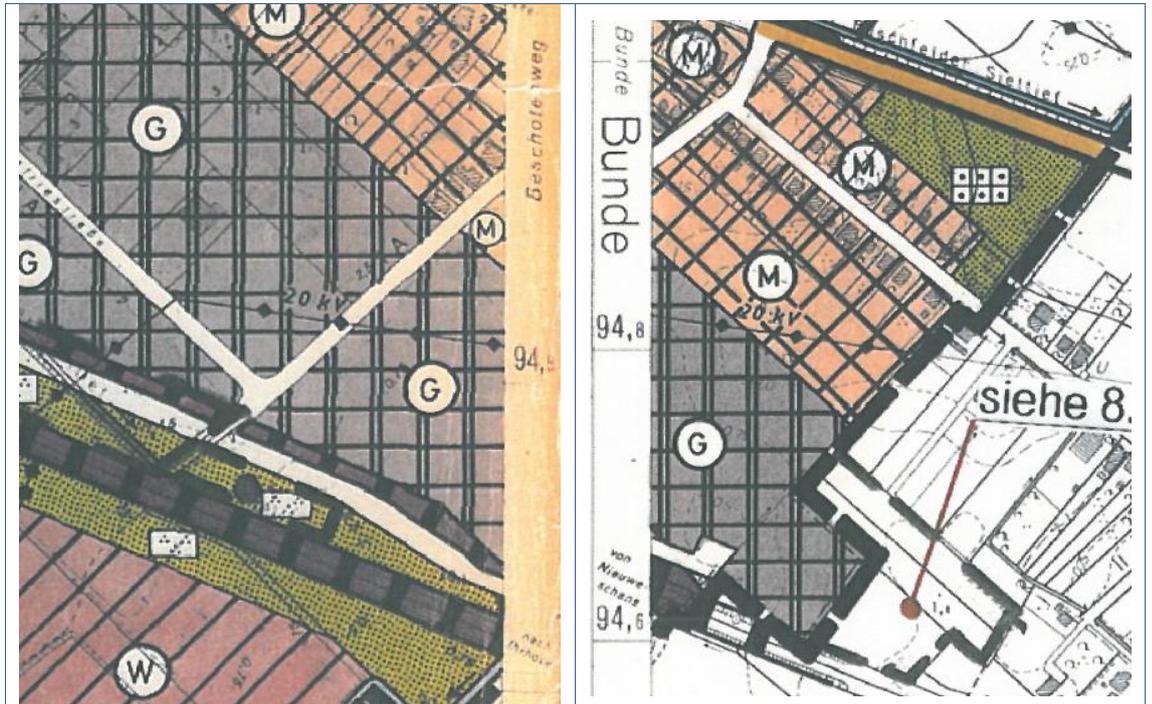
In der Gemeinde Bunde ist das Gewerbegebiet Weenerstraße zudem als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 dient der Sicherung und Weiterentwicklung gewerblicher bzw. gemischt genutzter Bauflächen im zentralen Siedlungsraum der Gemeinde. Die raumordnerischen Ziele finden in der Planung Berücksichtigung. Der grundzentralen Funktion der Gemeinde Bunde wird entsprochen.

Gemeinde – FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Abb. 2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde

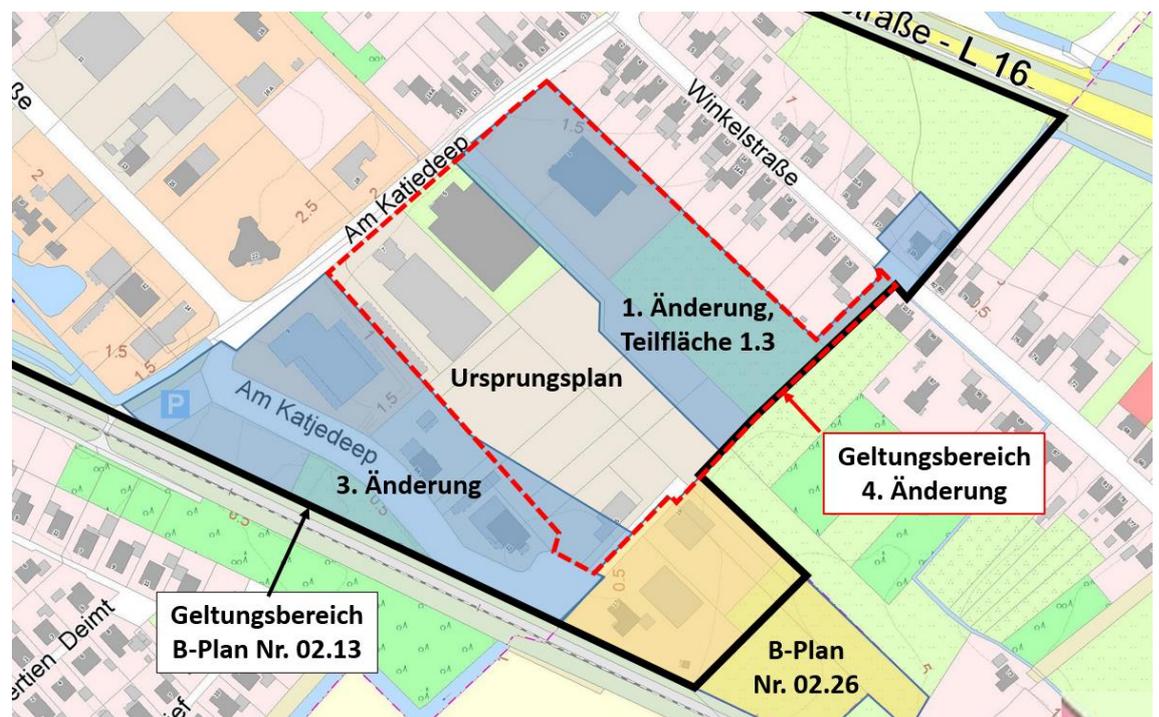


Der Flächennutzungsplan stellt gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Die geplante 4. Änderung des B-Plans Nr. 02.13 kann aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Gültiges Baurecht

Derzeit wird das geltende Planungsrecht im Änderungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 02.13 (1975), dessen erste 1. Änderung – Änderungsbereich 1.3 (1999), sowie auf einer kleinen Teilfläche im Süden durch die 3. Änderung (2006) des B-Plans bestimmt.

Abb. 3 Übersicht über die derzeit geltenden Bebauungspläne

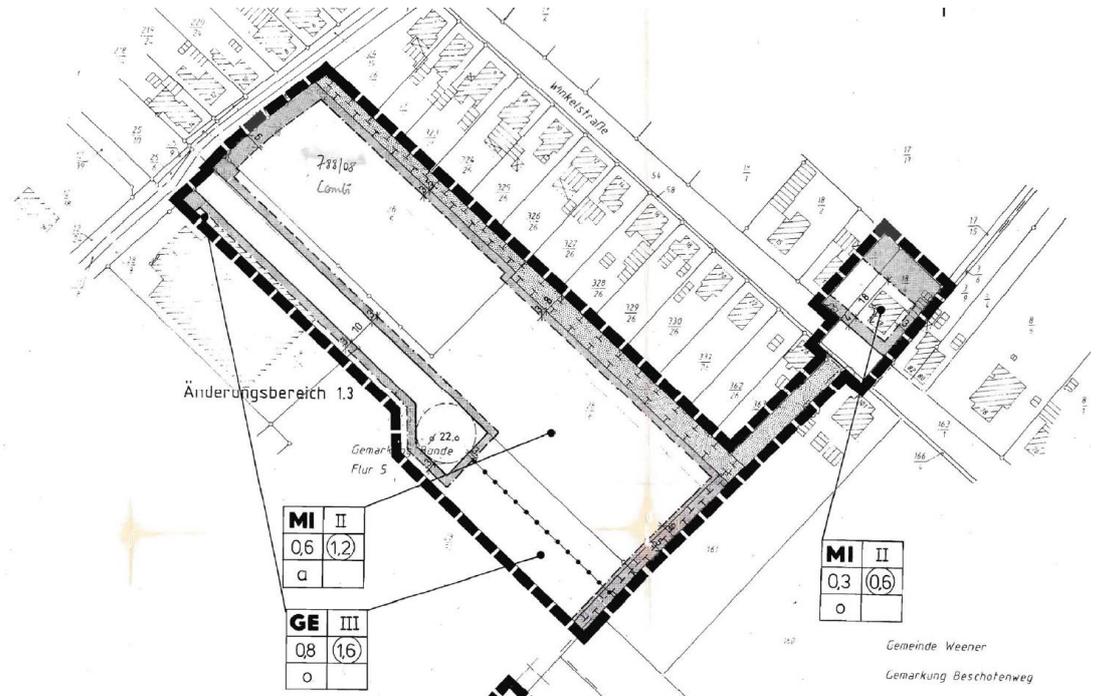


Die nachfolgende Beschreibung des derzeit geltenden Planungsrechts erfolgt von Norden nach Süden:

Die **1. Änderung** (1999) setzt im nördlichen Plangebiet Mischgebiets- im südlichen Bereich Gewerbegebietsflächen fest. Getrennt werden diese auf einer Länge von rund 140 m ab der Straße

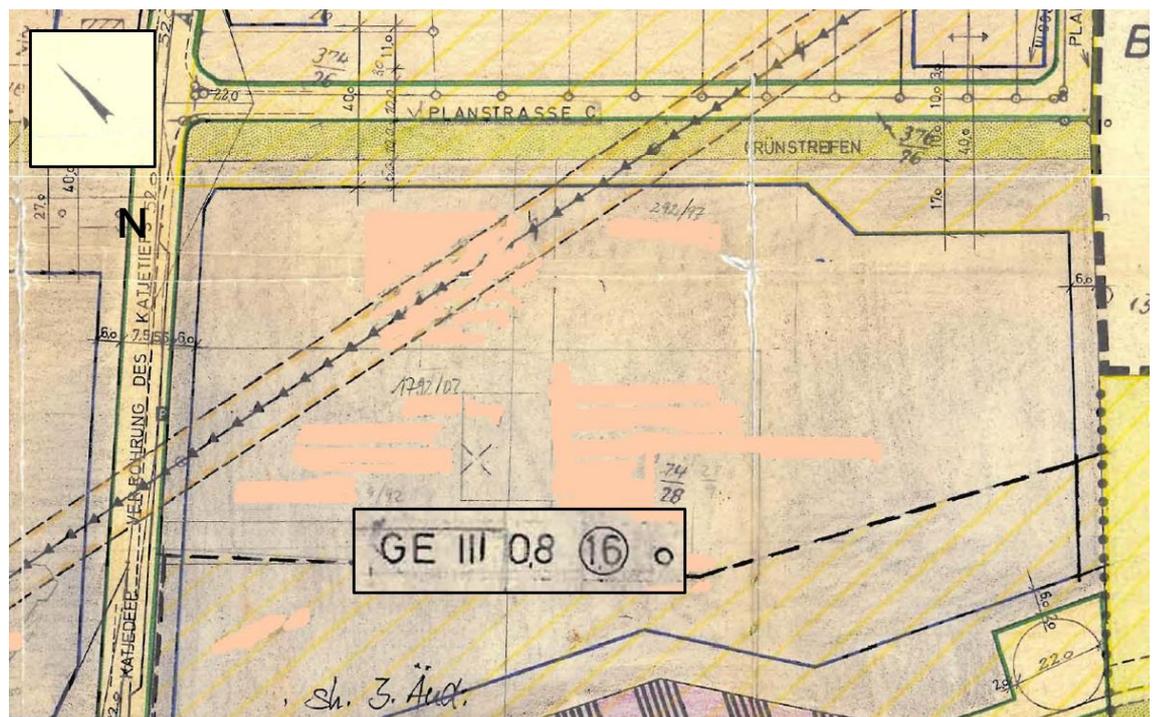
Am *Katjedee* von einer Planstraße, die allerdings nicht realisiert wurde. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 5 bzw. 8 m breite private Grünfläche festgesetzt, die gleichzeitig eine Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft darstellt. Eine weitere Maßnahmenfläche ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze, innerhalb der MI- bzw. GE-Fläche, festgesetzt. Per textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass jeweils eine dichte Gehölzreihe am nördlichen und östlichen Plangebetsrand anzupflanzen ist. Im Bereich der 8 m breiten Maßnahmenfläche ist ein naturnah gestalteter Graben anzulegen.

Abb. 4 B-Plan Nr. 02.13, 1. Änderung (Änderungsbereich 1.3, Ausschnitt)



Auf den zentral im Plangebiet gelegenen Flächen ist weiterhin die **ursprüngliche Fassung des B-Plans Nr. 02.13** aus dem Jahr 1975 gültig,

Abb. 5 B-Plan Nr. 02.13 (Fassung aus dem Jahr 1975, Ausschnitt)



Festgesetzt werden gewerbliche Bauflächen mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6, einer maximalen Dreigeschossigkeit (III) und einer offenen Bauweise. Grundlage für die Festsetzungen ist

die BauNVO 1968, so dass die GRZ lediglich für Hauptgebäude gilt, Nebenanlagen, Zufahrten und ähnliche Einrichtungen jedoch nicht angerechnet werden. Weiterhin verläuft eine Trasse zur Führung oberirdischer Versorgungsanlagen von Ost nach West durch die Fläche (20-kV-Leitung). Die sich ursprünglich bis in den Bereich der nördlich angrenzenden Flächen, heute 1. Änderung des B-Plans, fortsetzte. Da sie in die Planänderung jedoch nicht aufgenommen wurde und sich auch in der Örtlichkeit kein Hinweis auf das Bestehen einer oberirdischen Leitungstrasse zeigt, ist diese Festsetzung heute inhaltlich hinfällig.

Die **3. Änderung** (2006) umfasst eine Teilfläche, die unmittelbar nördlich an die Bahntrasse Leer-Groningen angrenzt. Es werden gewerbliche Bauflächen beordnet und eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer in Textform vorgenommenen weiteren Änderung (2013) wird eine Anpassung der südlichen Baugrenze zur Straße *Am Katjedeep* vorgenommen (3 m Abstand statt 6 m zur Straße).

Die Durchführung einer **2. Änderung** wurde von der Gemeinde geplant und vorbereitet, jedoch nie abschließend realisiert. Dementsprechend bestehen keine zu berücksichtigenden Unterlagen und inhaltlichen Anpassungen.

Die 4. Änderung orientiert sich räumlich und inhaltlich an den bestehenden Plänen. Eine Anbindung an die Baugrenzen der angrenzenden Pläne wird sichergestellt. Es findet eine Angleichung der Festsetzungen statt. Auch die im Bereich östlich der Straße *Am Katjedeep* anzuwendende BauNVO wird vereinheitlicht. Eine konsistente Planung ist gegeben.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens sind gegeben:

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

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 38.460 m². Mit den getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl beträgt die Grundfläche rd. 29.200 m². Die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1 BauGB werden **nicht erfüllt**.

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von 20 000 m² bis weniger als 70 000 m² festgesetzt. Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die festgesetzte Grundfläche beträgt rund 29.200 m² und liegt damit innerhalb der im § 13a (1) Nr. 2 BauGB benannten Spanne.

Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt. Mit Schreiben vom 22.02.2019 teilt der Landkreis Leer mit, dass keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung und die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 im beschleunigten Verfahren bestehen. Auch seitens der Stadt Weener (Schreiben vom 11.02.2019) sowie der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien (Schreiben vom 31.01.2019) wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die einem Verfahren nach § 13a BauGB entgegenstehen.

Es werden nur solche Flächen überplant, die bereits heute eine planungsrechtliche Sicherung genießen. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen Details der bestehenden Festsetzungen und ermöglichen keine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen. Die Vorprüfung ergab keine Hinweise darauf, dass die Planung erhebliche Umweltauswirkungen auslöst. Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist möglich.

- Es werden mit der Planung keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 4 BauGB).

Geplant sind Misch- und Gewerbegebiete, in denen keine prüfpflichtigen Vorhaben zugelassen sind.

- 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 (§ 13a (1) Satz 5 BauGB).

Die Pflichten werden beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schwerer Unfälle werden vermieden. Immissionsgrenzwerte und Zielwerte zur Luftqualität werden nicht überschritten.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a (1) letzter Absatz).

Es werden mit der vorliegenden Planänderung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

- Mit der Planaufstellung 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 (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Die Maßnahme dient einer optimierten Flächennutzbarkeit innerhalb bestehender Gewerbe- und Mischgebietsflächen im zentralen Siedlungsraum der Gemeinde Bunde. Mit der Aufhebung nicht umgesetzter und inhaltlich nicht länger verfolgter Festsetzungen wird eine verbesserte Flächennutzung ermöglicht, um bestehenden Leerstand zu aktivieren und bislang unbebaute Flächen in attraktiver Lage einer Nutzung zuzuführen. Dies kann insbesondere zur Förderung von Investitionen und zur Sicherung von Arbeitsplätzen beitragen.

- Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Das entstehende rechnerische Wertedefizit ist – angesichts der naturschutzfachlich tatsächlich vorhandenen Wertigkeiten und infolge des bestehenden und zu berücksichtigenden Baurechts – gering. Eine Kompensation ist formal nicht erforderlich.

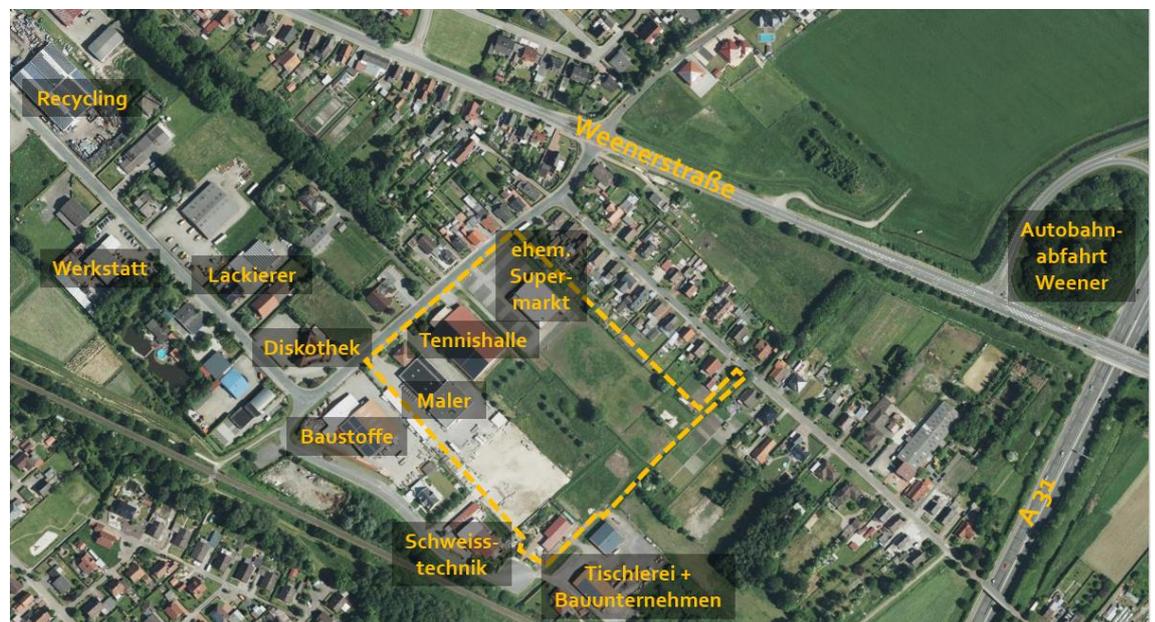
Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Durchführung des Änderungsverfahrens nach den Vorgaben des § 13a BauGB sind damit gegeben.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Gemeindegebiet Bundes und grenzt unmittelbar an die Gemeindegrenze Bunde – Weener an. Nördlich, in Richtung der *Winkelstraße / Weenerstraße*, liegen kleinteilige Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern (Mischgebiet). Südlich und westlich grenzen gewerbliche Nutzungen an (Gewerbegebiete). Innerhalb des Änderungsbereichs liegen neben einem Malereibetrieb eine Tennishalle und das derzeit leerstehende Gebäude eines ehemaligen Supermarktes. Nordöstliche Teilflächen unterliegen keiner Nutzung (überwiegend Außenbereich Stadt Weener).

Abb. 6 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle: Luftbild LGLN 2016)



Planung

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde eine optimierte Flächennutzbarkeit der gemischten und gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 02.13 an der Straße *Am Katjedeep*. Eine bislang vorgesehene Erschließungsstraße mit Wendehammer wurde nicht realisiert, ebenso setzten sich kleinteilige Grünflächenfestsetzungen nicht um. Diese Festsetzungen sollen aufgehoben werden, um eine verbesserte gewerbliche bzw. gemischte Nutzung zu ermöglichen. Die Flächen für die Beräumung eines angrenzend an das Gebiet verlaufenden Grabens werden bis an die Winkelstraße heran gesichert.

Es entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, innerhalb der zentralen Ortslagen eine optimierte Flächennutzung zu ermöglichen. Ziel ist ein sparsamer Umgang mit dem knappen Gut Boden sowie eine gute Ausnutzbarkeit und an der Nachfrage orientierte Gestaltung von Bauflächen. Hierzu werden keine gänzlich neuen Festsetzungen erlassen, sondern im Wesentlichen die Überbaubarkeit der Grundstücke neu organisiert und die Abgrenzungen der Bauflächen angepasst. Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Bestand übernommen. Es wird ein einheitlicher Bebauungsplan für die Flächen östlich *Am Katjedeep* erstellt, in dem über die getroffenen Festsetzungen hinaus auch die anzuwendenden rechtlichen Grundlagen (BauNVO) angeglichen werden.

Berührte Belange

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

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 **Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Auch nach der Änderung des Bebauungsplans werden im Plangebiet wie bisher Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Zwar verschieben sich die Grenzen zwischen diesen Nutzungen leicht, allerdings nicht in einem solchen Umfang, dass dies erhebliche Änderungen in Hinblick auf das Emissionsverhalten auslöst. Der Schutzanspruch der angrenzenden Nutzungen ändert sich infolge der Planung nicht.

Emissionsquellen, die von außen in erheblichem Maße auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Auch hier sind Misch- und Gewerbegebiete festgesetzt. Im Osten, auf dem angrenzenden Gebiet der Stadt Weener, besteht kein gültiger Bebauungsplan.

Mit Schreiben vom 31.01.2019 teilt die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien im Zuge der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB mit, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der südlich gelegenen Bahnanlage Emissionen entstehen. Es handelt sich um die Strecke 1575 Ihrhove – Weener (DB Grenze), Höhe km 12,0 – km 12,3, die in minimal ca. 35 m Entfernung zum

Plangebiet verläuft. Insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Abriebe z. B. durch Bremsstäube und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder können zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen. Die Gemeinde nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis. Auf den der Bahn nächstgelegenen Flächen sind bereits heute Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Für gewerbliche Nutzungen kann, z. B. im Gegensatz zu Wohnnutzungen, eine deutlich höhere Toleranz gegenüber den benannten Emissionen angenommen werden. Für die betroffenen Flächen, die in diesem Bereich bereits in gewerblicher Nutzung sind, liegen keine Erkenntnisse über erhebliche Beeinträchtigungen vor. Die geplante 4. Änderung ermöglicht keine neuen oder abweichenden Nutzungen, so dass auch nicht vom Auftreten neuer Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Mit der Planung werden keine Veränderungen ermöglicht, die sich aus Sicht des Immissionsschutzes erheblich auswirken. Die Belange gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei einer baulichen Nachverdichtung weiterhin sichergestellt.

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung von Mischgebieten ermöglicht das Entstehen von Wohn- wie auch Gewerbenutzungen. Das bestehende Mischgebiet im Norden des Änderungsbereichs wird geringfügig in seiner Abgrenzung angepasst, grundsätzliche Veränderungen ergeben sich in Bezug auf das Wohnen hieraus jedoch nicht. Bereits heute können hier (anteilig) Wohnnutzungen entstehen. Auf der Genehmigungsebene wird dafür Sorge getragen, dass gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Wenngleich der Gesetzgeber hierzu keine exakten, anteiligen Vorgaben trifft, ist nach geltender Rechtsauffassung eine etwa gleichwertige Verteilung zwischen Wohnen und Gewerbe anzustreben. Für die Beurteilung ist dabei nicht nur der Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans heranzuziehen, sondern auch die benachbarten Flächen und Festsetzungen. Nördlich an den Änderungsbereich angrenzend, ebenfalls planungsrechtlich als Mischgebiet gesichert, grenzen bereits mehrere Wohnnutzungen an. Auf der überplanten Fläche ist daher von der Entwicklung gewerblicher Vorhaben auszugehen. Es können auch kombinierte Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig sein.

In Gewerbegebieten sind Wohnnutzungen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter zulässig sein (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO), womit der Belang der Wohnbedürfnisse in Bezug auf Gewerbegebiet hinreichend berücksichtigt wird.

Den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen wird Rechnung getragen.

3.3 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzung von Mischgebietsflächen im Norden, in Richtung der *Weener Straße*, sowie Gewerbegebieten auf den südlicher anschließenden Flächen ist in den Grundzügen seit der B-Plan-Aufstellung im Jahr 1975 vorgesehen. Auch in der 1. bzw. 3. Planänderung wurde diese Aufteilung beibehalten.

Auch die 4. Planänderung sieht keine wesentliche Abweichung von den bisherigen Planzielen vor. Vorgesehen ist die Aufhebung einer bislang im nördlichen Bereich vorgesehenen Planstraße, die jedoch nicht realisiert wurde. Bereits in den vorangegangenen Planänderungen wurde die ursprünglich als Ringerschließung vorgesehene Straße angepasst, jedoch in diesem Bereich nie realisiert. Die Gemeinde strebt daher nun die vollständige Aufhebung dieser Festsetzung an.

Ziel ist es, eine verbesserte bauliche Nutzbarkeit der Fläche herzustellen. Bislang sind lediglich die unmittelbar an die Erschließungsstraße *Am Katjedeep* anschließenden Flächen bebaut. Das nördliche Baufeld, ein ehemaliger Nahversorger, steht derzeit leer. Auf der südlichen Fläche wird eine Tennishalle betrieben. Die rückwärtigen Flächen sind unbebaut. Mit der Aufhebung der Straßenfestsetzung wird der Bauteppich erweitert und so eine verbesserte bauliche Nutzbarkeit des Areals ermöglicht. Die Anlage privater Erschließungswege ist weiterhin möglich, kann so jedoch im erforderlichen Umfang und lageflexibel erfolgen. Teile der Flächen sind bereits heute in Besitz

angrenzender Unternehmen, so dass eine Erschließung im Erweiterungsfall sichergestellt ist. Das gesamte Areal kann so flexibler in eine bzw. mehrere Nutzungen gebracht werden.

Weiterhin werden die bestehenden Grünfestsetzungen angepasst. Entlang der nördlichen (Abgrenzung zur Wohnbebauung) sowie der östlichen Gebietsgrenze (Gemeindegrenze Bunde-Weener) werden private Grünflächen festgesetzt, denen die Zweckbestimmung Graben / Räumstreifen zugesprochen wird. Bislang sollten auf diesen Flächen begrünte Einfassungen des Plangebiets vorgenommen werden. Aufgrund der hier bestehenden Gräben, denen eine wichtige Funktion für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers zukommt, werden diese Festsetzungen nun jedoch angepasst. Mit einer zukünftig einheitlichen Breite von 7 m ist sichergestellt, dass die z. T. in den Änderungsbereich hineinragenden Gräben gesichert sind und in ausreichendem Umfang Räumstreifen für eine geordnete Unterhaltung freigehalten werden. Um einheitliche Planinhalte sicherzustellen, umfasst der Geltungsbereich auch eine schmale Parzelle im Norden des Plangebiets, die bis an die Winkelstraße heranreicht. Auch auf diese werden auf die neuen Grünfestsetzungen übertragen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 trägt zur Fortentwicklung und Anpassung des bestehenden Gewerbestandorts *Am Katjedeep* bei. Sie ermöglicht eine optimierte Flächennutzung und baut Hemmnisse für eine Inanspruchnahme ab. Die Gewässerbewirtschaftung wird auf planungsrechtlicher Ebene verbessert. Die bestehenden gewerblichen Bauflächen gewinnen an Attraktivität, ohne dass weitere, investive Maßnahmen erforderlich werden. Die Übergänge zu den benachbarten Bebauungsplänen (Baugrenzen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) werden berücksichtigt.

3.4 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Mit der Planänderung werden keine besonderen sozialen und kulturellen Bedürfnisse ausgelöst. Bereits jetzt können auf den überplanten Flächen Nutzungen für soziale oder kulturelle Zwecke entstehen. In Mischgebieten sind nach § 6 (2) Nr. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig, in Gewerbegebieten können diese ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO). Auch nach der Planänderung ist dies weiterhin möglich. Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden hinreichend berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Denkmalgeschützte Objekte sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht bekannt.

Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde liegen nicht vor. Da die meisten Funde jedoch nicht obertägig sichtbar sind, kann ein Vorkommen nie vollständig ausgeschlossen werden.

Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 (1) NDSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus der 1. Änderung des B-Plans Nr. 02.13 übernommen. Da sich die räumlichen Veränderungen auf gebietsinterne Anpassungen und eine optimierte Flächennutzung beschränken, werden keine neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen des Ortsbilds ermöglicht. Der Belang wird nicht berührt.

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

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Denkmalschutz
Archäologischer
Denkmalschutz

Ortsbild

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

In Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Ein eigenständiger Umweltbericht ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB).

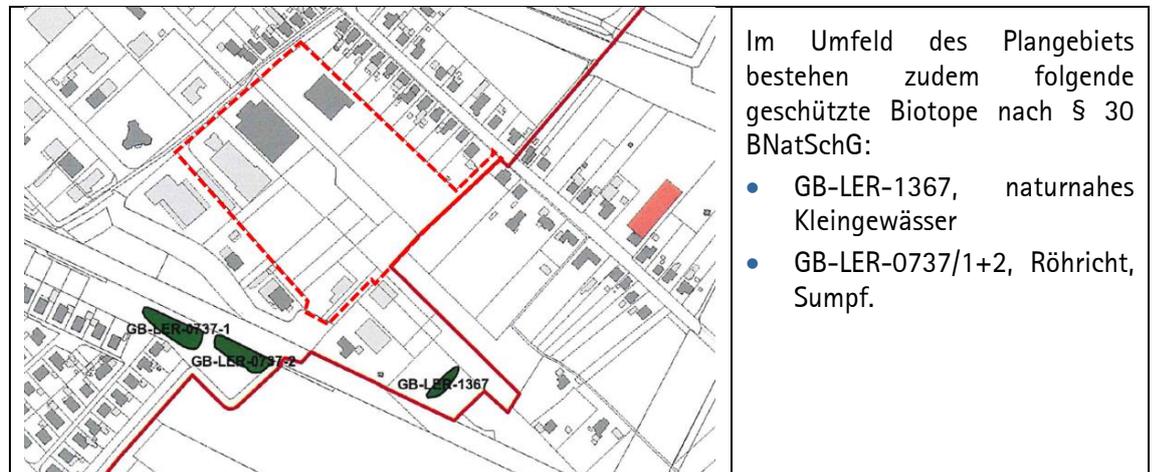
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Tiere / Pflanzen

Beim Plangebiet handelt es sich um einen weitgehend bebauten Siedlungsbereich in der Gemeinde Bunde. Die von der Straße *Am Katjedeep* rückwärtig gelegenen Bereiche sind derzeit unbebaut und stellen sich als grüne Brachflächen dar. Allerdings unterliegen die Flächen Unterhaltungsmaßnahmen wie einer regelmäßigen Mahd, so dass sich hier keine ökologisch wertvollen Strukturen ausbilden. Es finden sich einzelne Baumbestände. Auf einem Grundstück im Norden des Änderungsbereichs befindet sich ein leerstehendes Supermarktgebäude mit überwiegend versiegelten Stellplatzflächen. Die weiteren Grundstücke befinden sich in aktiver, gewerblicher Nutzung.

Es ist vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Auch Fledermausquartiere können in Baumhöhlen oder Gebäuden vorkommen. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Bei den hier vorkommenden Arten ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Bebauung, nutzungstypische Störungen wie auch die Verkehrsbewegungen der Straße *Am Katjedeep* von einer hohen Toleranz gegenüber siedlungstypischen Störungen auszugehen. Die Planänderung nimmt lediglich eine Optimierung der bestehenden Festsetzungen aus Sicht der baulichen Nutzbarkeit vor. Vorhaben, von denen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgehen können, sind auch heute schon im Plangebiet zulässig.

Abb. 8 Geschützte Biotope im Umfeld des Plangebiets



Aufgrund der Entfernung zwischen dem Änderungsbereich und den Biotopen ist nicht mit dem Auftreten von Beeinträchtigungen auszugehen. Schon heute sind die den Biotopen näher gelegenen Flächen in gewerblicher Nutzung.

Artenschutz

Mit Blick auf den speziellen **Artenschutz** ist auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse davon auszugehen, dass bekannte und in realistischer Weise mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten (z.B. Vögel) im Gebiet der Planung nicht soweit entgegenstehen, dass sie undurchführbar werden könnte. Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden bei Einhaltung dieser Vorgaben nicht berührt. Die Planung ist mit den Anforderungen des speziellen Artenschutzes vereinbar. Ein Hinweis hierauf ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Es kann nie vollständig ausgeschlossen werden, dass bei der Umsetzung eines Bauvorhabens kleinräumig und temporär geschützte Tierarten auftreten. Unzulässige Eingriffe in Artenbestände

können bei der konkreten Bauausführung im vorliegenden Planfall vermieden werden. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sollten Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden. Soweit Baumfällungen oder weitreichende Beschneidungen vorgenommen werden, sollten die Bäume vor den Eingriffen auf eine mögliche Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential überprüft werden. Auch Gebäude sollten bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Vogelniststätten sowie auf Fledermausvorkommen überprüft werden. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Boden / Fläche

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Damit wird der nach BauNVO üblicher Weise zulässige Wert von 0,8 (§ 17 BauNVO) überschritten, der bislang im Gebiet zulässig war. Der überwiegende Teil der Gewerbegebietsflächen wurde jedoch bislang durch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ aus dem Jahr 1975 planungsrechtlich gesichert. Nach diesem Plan war die BauNVO 1968 anzuwenden, in der Zufahrten und Nebengebäude nicht auf die Grundfläche angerechnet wurden. Im Vergleich zur heute anzuwendenden BauNVO 1990 ermöglicht dies eine erhöhte bauliche Inanspruchnahme der Grundstücke, die von den bestehenden Betrieben auch ausgeschöpft wird. Um mit der Planänderung keine faktische Verschlechterung gegenüber dem heutigen Planzustand zu schaffen, wird eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 (2) BauNVO vorgenommen. Die GRZ von 0,9 bildet damit im Wesentlichen das bereits heute gültige Planungsrecht ab. Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, eine bestmögliche Ausnutzung der gewerblichen, integriert gelegenen Grundstücke zu ermöglichen und die bestehenden Rechte der Nutzer nicht einzuschränken. Andere zentral gelegene Gewerbeflächen stehen nicht zur Verfügung, so dass die knappe Ressource möglichst optimal genutzt werden soll. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben – wie bisher – gesichert. Innerhalb der Mischgebietsflächen bleibt die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,6 festgesetzt. Bilanzierend betrachtet erhöht sich der zulässige Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets kaum.

Die Planung stellt eine interne Entwicklungsmaßnahme dar, die der Optimierung der baulichen Nutzbarkeit innerörtlicher Flächen dient. Ziel ist die Aktivierung von Flächenpotentialen im Bestand. Die Umgebung des Plangebiets ist als gewerblicher Standort etabliert und in Nutzung, auf der überplanten Fläche haben sich aber nur teilweise Nutzungen umgesetzt. Mit der Planänderung sollen bestehende Hindernisse einer Flächennutzung ausgeräumt werden, damit sich auch hier gewerbliche Nutzungen ansiedeln. Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Planung zu einem sparsamen Umgang mit den knappen Gütern Boden und Fläche bei. Eine gute Flächennutzbarkeit bereits erschlossener, innerörtlicher Flächen leistet einen Beitrag zum Schutz bislang unbebauter Flächen, da die Aktivierung von Flächenpotentialen im Inneren die Umsetzung von Nachverdichtungsvorhaben begünstigt.

Wasser

Mit der Planänderung werden keine Maßnahmen vorbereitet, die erhebliche Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt auslösen können. Der zulässige Versiegelungsgrad verändert sich insgesamt kaum (siehe Kapitel 3.12).

Der an das Plangebiet nördlich und östlich angrenzende Graben erfährt durch die getroffene Festsetzung einer privaten Grünfläche Graben / Räumstreifen eine langfristige Sicherung. Ein zu dichtes Heranrücken von Bebauung an die Grabenfläche ist ausgeschlossen. Es werden ausreichend dimensionierte Räumstreifen freigehalten, um eine dauerhafte Bewirtschaftung der Gräben zu ermöglichen.

Luft / Klima

Wie in Folge aller Bauvorhaben ist bei einer Bebauung von kleinklimatisch wirksamen Veränderungen, wie etwa veränderten Windgeschwindigkeiten oder lokal höheren Temperaturen und verringerter Luftfeuchte über versiegelten Flächen auszugehen. Da lediglich geringfügige Anpassungen der bereits bestehenden Festsetzungen vorgenommen werden, ist in Folge der Planung nicht von einer erheblichen negativen Veränderung gegenüber dem jetzigen Zustand auszugehen.

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.

Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich/Ersatz

Die Planänderung löst in einer bilanzierenden Betrachtung fast keine Veränderung gegenüber dem heutigen Planzustand aus. Ein bislang als Straßenverkehrsfläche festgesetzter Bereich wird in eine Gewerbegebietsfestsetzung überführt. Der zu erwartende Versiegelungsgrad dieser Flächen ist etwa gleich zu bewerten. Die Gewerbeflächen werden zukünftig mit einer GRZ von 0,9 festgesetzt, um gegenüber der bislang anzuwendenden BauNVO von 1968 keine Verschlechterung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke herbeizuführen (siehe Boden/Fläche). Eine kleine Teilfläche (ca. 800 m²) wird von einem Mischgebiet (GRZ 0,6) in ein Gewerbegebiet (GRZ 0,9) umgewandelt. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad erhöht sich hierdurch punktuell leicht. Am nördlichen und östlichen und Plangebietsrand wird jedoch durchgehend ein 7 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche gesichert und somit die maximal mögliche Überbaubarkeit der Fläche wiederum gesenkt.

In der Gesamtbetrachtung werden keine wesentlichen Änderungen ausgelöst. Für mögliche Eingriffe entfällt zudem im Verfahren nach § 13a BauGB das Ausgleichserfordernis (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB). Im Planfall wird keine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs nach Wertpunkten vorgenommen. Es werden keine Strukturen von besonderer Wertigkeit überplant. Bereits heute sind die Flächen als Bauflächen ausgewiesen, auch wenn diese nicht vollständig realisiert wurden. Die Planung dient der Aktivierung bestehender Flächenpotentiale und trägt so positiv zum Bodenschutz (Vermeidung neuer Eingriffe) bei.

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

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

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

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planänderung auf den Menschen ergeben sich nicht (siehe Kapitel 3.1).

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

■ Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 (6) 7 e BauGB)

Die Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten lässt keine besonders zu berücksichtigenden Emissionen erwarten. Entsprechende Baugebiete sind im Änderungsbereich bereits heute festgesetzt, besondere Emissionen treten nicht auf. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird aus Sicht des Planungsrechts sichergestellt, im Übrigen kommt das entsprechende Fachrecht zur Anwendung.

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

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

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

Es existieren keine Darstellungen in Landschafts- oder sonstigen Fachplänen, die der beabsichtigten Planänderung entgegenstehen.

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

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen, ortsbildbezogenen Belangen und Belangen von Kulturgütern in Einklang gebracht werden.

- Auswirkungen der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Keine.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Wirtschaft /
Einzelhandel

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Wie bisher werden im Norden Mischgebiete, und sonst zum überwiegenden Teil Gewerbegebiete festgesetzt, die anteilig (Mischgebiete) bzw. vollständig für die Umsetzung gewerblicher Nutzungen dienen. Es wird davon ausgegangen, dass wie bisher eine verträgliche Nutzungsmischung mit gewerblichen Schwerpunkt gewahrt bleibt.

Technische Ver-
und Entsorgung

Der Änderungsbereich liegt in zentraler Ortslage. Die technische Ver- und Entsorgung ist weiterhin gesichert:

- Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE.
- Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes gesichert.
- Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt weiterhin über die entsprechenden privaten Anbieter.
- Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der Brandschutz durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt (leitungsgebunden) und bereits durch vorhandene Unterflurhydranten gesichert ist.
- Das Plangebiet ist an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über Grundleitungen gesammelt und in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Sowohl Kanalisation wie auch die Klärwerkskapazitäten sind ausreichend dimensioniert.
- Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis.
- Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Im B-Plan Nr. 02.13 aus dem Jahr 1975 ist eine u. a. den Änderungsbereich kreuzende oberirdische Versorgungsleitung verzeichnet, die im FNP als 20-kV-Leitung dargestellt wird. Bereits in der ersten Änderung wurde diese Versorgungsstrasse nicht mehr berücksichtigt, eine solche Leitungstrasse besteht in der Örtlichkeit nicht. Die Festsetzung wird daher in die 4. Änderung ebenfalls nicht übernommen.

Löschwasser

Mit Schreiben vom 12.06.2019 teilt der Wasserversorgungsverband Rheiderland mit, dass im Umfeld des Plangebiets zwei Durchflussmessungen am örtlichen Versorgungsnetz vorgenommen wurden, um die zur Verfügung stehende Löschwassermenge über das örtliche Versorgungsnetz zu bestimmen. Die Messstellen M1 (auf Höhe der Bebauung Am Katjedeep Nr. 5) und M2 (Kreuzungsbereich Am Katjedeep/Weenerstraße) wiesen für die Dauer der Messung folgende Werte auf (06/2019):

- Messstelle M1 ~ 63 m³/h
- Messstelle M2 ~ 140 m³/h

Die Einzelentnahmemengen an den Hydranten (Messpunkte) sind an den Tagen mit einer normalen Versorgungssituation der öffentlichen Trinkwasserversorgung recht leistungsfähig und erreichen im Einzelbetrieb je Hydrant bis zu 140 m³/h entsprechend rd. 2.300 l/min.

Der Wasserversorgungsverband weist jedoch darauf hin, dass er keine haftungsrechtliche Garantie für die zur Verfügung stehenden Wassermengen übernimmt, da sich die Druckverluste in den Spitzenlastzeiten bezogen auf die Tagesmenge und insbesondere in Zeiten höherer Abgabemengen – z. B. im Sommer mit langer Trockenheit und hohen Temperaturen – sehr stark erhöhen und die zur Verfügung stehende Menge stark reduziert wird. Mit steigender Verbrauchsmenge erhöhen sich die Rohrreibungsverluste in einem quadratischen Verhältnis, so dass beim gleichzeitigen Betrieb mehrerer Hydranten im weit verzweigten Rohrnetz des WWV-Rheiderland wesentlich ungünstigere Betriebsbedingungen in dem betreffenden Gebiet vorhanden sein werden.

Aus diesem Grund und aus der Erfahrung, dass Brandfälle relativ häufig in Zeiten großer Trockenheit, z. B. nach einem Blitzschlag, entstehen können, ist nur ein sicherer Grundschatz durch die Rohrleitung der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet. Der Grundschatz ist gemäß dem DVGW – Arbeitsblatt W406 mit 48 m³/h – 800 l/min. für die erreichbaren Hydranten anzusetzen und kann vom WWV-Rheiderland auch in Zeiten höherer Abgabemengen bereitgestellt werden.

Zusätzlich besteht im Bereich der Industriestraße ein Löschwasserbrunnen, über den ebenfalls 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden können. Die Beläge des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung sind damit auf Ebene der Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt.

Richtfunk

Teile des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 02.13, 1. Änderung (Teilfläche 1.2) werden von einer Richtfunktrasse gekreuzt. Diese liegt jedoch vollständig außerhalb des Änderungsbereichs der hier vorgenommenen 4. Änderung und ist daher in der Planänderung nicht zu berücksichtigen.

Bodenschutz/ Altlasten

Im Änderungsbereich ist keine Verdachtsfläche bekannt. 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. Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse vor, die eine Vorbelastung vermuten lassen.

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. In der Planzeichnung wird auf die Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer 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.

Erdfallgefährdung

Mit Schreiben vom 28.05.2019 teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie folgendes mit: Im Untergrund der Planungsfläche sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen aus dem Gipshut des Salzstockes Bunde gegeben. Im Planungsgebiet und in der Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die Planungsfläche wird daher in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 1 10/2 -). Für Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Ziel der konstruktiven Sicherungsmaßnahmen ist, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann eine vom Landesamt herausgegebene Tabelle herangezogen werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

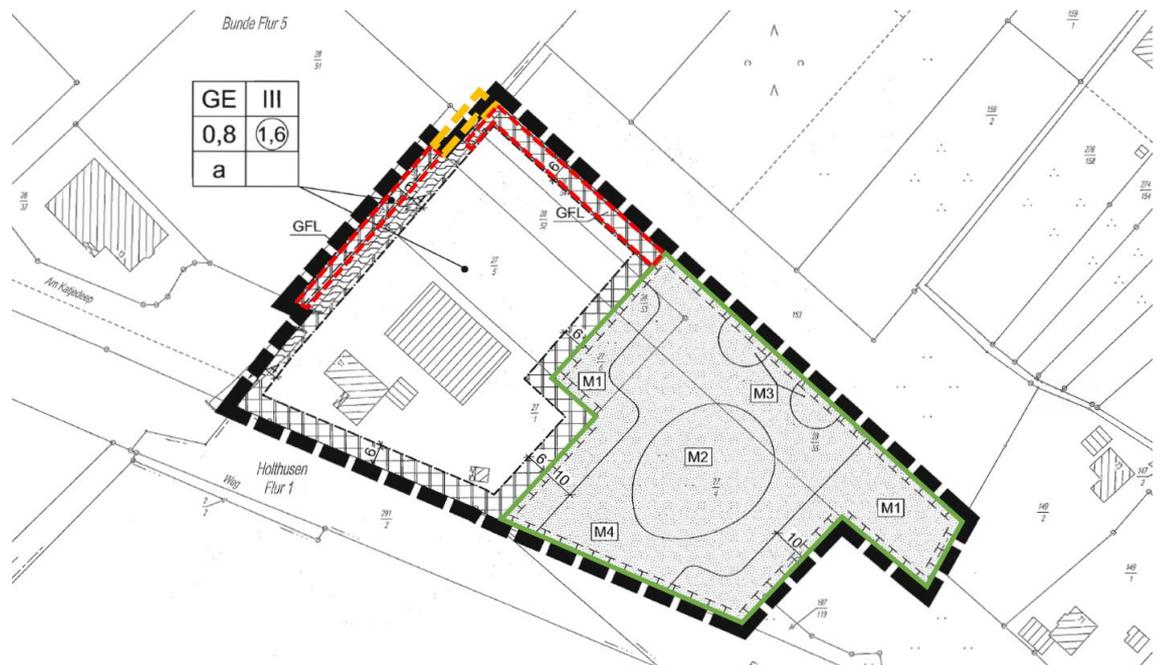
Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN

EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:201012 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Diese Stellungnahme (des Landesamtes) ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Der im Südosten unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Bebauungsplan Nr. 02.26 „Gewerbegebiet II“ (Neuaufstellung 2004) setzt grenzseitig Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der öffentlichen Hand fest. Mit diesen wird planungsrechtlich gesichert, dass eine ebenfalls in diesem Plan festgesetzte Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft zu Unterhaltungszwecken angefahren werden kann.

Abb. 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) im Bebauungsplan Nr. 02.26 „Gewerbegebiet II“ (2004; Ausschnitt) rot: bestehendes GFL, gelb: neu festgesetztes GFL, grün: Maßnahmenfläche Natur + Landschaft



Um die Anschlussicherheit mit dem benachbarten Bebauungsplan sicherzustellen, wird in die 4. Änderung auf einem kurzen Teilstück ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen. Die Rechte sind grundbuchlich gesichert. Die Zugänglichkeit der Maßnahmenfläche bleibt gewährleistet.

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

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahnauffahrt auf die A 31. *Am Katjedeep* mündet auf die *Weenerstraße* (L 16), über die sowohl die Autobahn als auch alle weiteren überörtlichen wie örtlichen Ziele problemlos erreicht werden können und die ausreichend dimensioniert ist.

Interne Erschließung

Mit der Planänderung wird eine bisher vorgesehene Stichstraße, die der inneren Gebietserschließung dienen sollte, aufgehoben. Ein Erfordernis für die Herstellung dieses Weges ergab sich bisher nicht, da keine Nachfrage für die rückwärtigen Flächen bestand bzw. diese von ihren Eigentümern über die Bestandsgrundstücke erschlossen wurden. Die Gemeinde strebt daher eine Aufhebung dieser Planstraße an. Die Fläche soll selbst als Gewerbegebiet festgesetzt und auf ihr eine bauliche Nutzbarkeit ermöglicht werden. Durch den so erweiterten Bauteppich wird eine flexiblere Überbaubarkeit ermöglicht.

Der Änderungsbereich kann Standort für eine oder mehrere Nutzer werden. Aus Sicht der Gemeinde ist es dabei ausreichend, ggf. innerhalb der Misch- bzw. Gewerbegebietsflächen interne, private bedarfsgerechte Erschließungswege anzulegen. Zukünftig kann die Parzellierung nach Nutzernachfrage erfolgen, möglicherweise sogar ein Nutzer gefunden werden, der die gesamte

Freifläche in Anspruch nimmt. Über *Am Katjedeep* ist die Erschließung des Gebiets weiterhin sichergestellt. Gebietsintern wird die Erschließung nach den Erfordernissen der Nutzer individuell erfolgen. Stellplätze, Flächen für die Anlieferung und zum Rangieren mit LKW usw. sind nach Bedarf auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzuhalten.

Mit der Aufhebung entstehen keine unerschlossenen Grundstücke im Plangebiet. Die Flurstücke, die zukünftig nicht mehr über eine öffentliche Straße angeschlossen werden, sind entweder im Besitz der angrenzenden Betriebe und können über deren Flächen erschlossen werden, oder im Eigentum der Gemeinde. Die heutige, gemeindliche Wegeparzelle soll im Falle einer angestrebten Bebauung der einzigen gemeindlichen Bauparzelle 26/8 mit veräußert werden, so dass die Möglichkeit besteht, eine private Zufahrt zu realisieren. Die Erschließung des Areals kann auch ohne die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen sichergestellt werden.

Verkehrs- entwicklung

Mit der Planänderung werden keine Änderungen gegenüber dem jetzigen Planzustand ermöglicht, die eine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens erwarten lassen. Schon jetzt sind im Gebiet Misch- und Gewerbenutzungen möglich. Zwar soll die Planänderung zur Aktivierung der bislang ungenutzten Flächenpotentiale beitragen und so zur Ansiedlung neuer bzw. Erweiterung bestehender Nutzungen führen, was jedoch aus verkehrstechnischer Sicht auch im bestehenden Planungsrecht bereits berücksichtigt wurde. Die Straße *Am Katjedeep* ist ausreichend dimensioniert, die üblichen, zu erwartenden Verkehrsbewegungen aufzunehmen, ebenso das überörtliche Erschließungsnetz.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Rüstungsalasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsalasten 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. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Es liegen keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte vor, die der Planung entgegenstehen.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Hochwasserschutz Oberflächen- entwässerung

Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt, wie in weiten Teilen des Gemeindegebiets, über Regenwasserkanäle innerhalb der öffentlichen Straßenflächen, in die das auf den Grundstücken anfallende Wasser gesammelt eingeleitet und dann der nächsten Vorflut zugeführt wird.

Mit der Planung werden keine wesentlichen Änderungen des zulässigen Versiegelungsgrades vorgenommen. Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche wird aufgehoben und in eine Gewerbegebietsfestsetzung überführt. Die zulässige Versiegelung entspricht dem bereits heute zulässigen Wert. Die erhöhte GRZ von 0,9 (nach BauNVO ist in Gewerbegebieten im Regelfall nur 0,8 zulässig) begründet sich damit, dass im überwiegenden Teil der Gewerbegebietsfestsetzung bislang die BauNVO 1968 anzuwenden war. In dieser waren Zufahrten und Nebenanlagen nicht auf die GRZ anzurechnen, so dass im Vergleich zur derzeit gültigen BauNVO 1990 eine faktisch höhere Grundstücksausnutzung zulässig war. Entsprechend werden auch die bestehenden Gewerbegrundstücke intensiver genutzt, als dies nach heutigem Baurecht im Regelfall zulässig wäre. Die Gemeinde erkennt eine hohe Wichtigkeit darin, das Planungsrecht der Bestandsbetriebe, z. T. mit ihren heute schon vorgehaltenen Erweiterungsflächen, nicht durch die 4. Änderung des Bebauungsplans einzuschränken. Aus diesem Grund wird die erhöhte GRZ von 0,9 festgesetzt. Der

Gemeinde sind (trotz der z. T. bereits heute erhöhten Versiegelung) keine Probleme mit der bestehenden Oberflächenentwässerung bekannt.

Einige Flächen im Osten des Plangebiets stellen sich derzeit noch als unbebaut dar. Zum Teil finden sich hier kurze Gräben zur Sammlung und Ableitung des Oberflächenwassers, das von hier in die das Gebiet nördlich und östlich begrenzenden Gräben abfließt. Diese außenliegenden Gräben werden einschließlich erforderlicher Räumstreifen als private Grünflächen festgesetzt und so langfristig in ihrer Entwässerungsfunktion gesichert. Bei den gebietsinternen Gräben kann für die Umsetzung von Bauvorhaben die Entfernung notwendig sein. Hierzu sind ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen. In diesem Zuge ist auch zu prüfen, welche wasserwirtschaftliche Funktion den Gräben zukommen und ob alternative Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung erforderlich werden. Nach Kenntnis der Gemeinde ist ein Anschluss der zusätzlichen Flächen an den bestehenden Regenwasserkanal möglich. Auch mit dem heutigen Planungsrecht können auf den Flächen gewerbliche Vorhaben – mit identischen Genehmigungsvorbehalten – umgesetzt werden. Sofern erforderlich, wird eine nähere Untersuchung der örtlichen Entwässerungssituation im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen sein.

Auf Ebene des Planungsrechts werden keine Anpassungen erforderlich.

3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Konkrete Projekte sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorgesehen. Die Belange werden daher nicht unmittelbar berührt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Darlegung der Inhalte des Bebauungsplans

Die getroffenen Festsetzungen werden zu überwiegenden Teilen aus dem im nördlichen Plangebiet gültigen Bebauungsplan Nr. 02.13, 1. Änderung übernommen. Mit der hier vorliegenden 4. Änderung soll keine wesentliche Veränderung des Planziels herbeigeführt, sondern eine optimierte Flächennutzung ermöglicht und das Planungsrecht innerhalb des Änderungsbereichs angeglichen werden. Die bestehenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen nach Auffassung der Gemeinde weiterhin eine ideale Flächennutzung.

Als Art der baulichen Nutzung werden Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

Im **Mischgebiet (MI)** werden in Übereinstimmung mit dem geltenden Planungsrecht eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2** festgesetzt. Zulässig sind **max. II Vollgeschosse**. Eine **abweichende Bauweise (a)** gestattet die Ausbildung von Gebäuden mit mehr als 50,0 m Länge.

Im **Gewerbegebiet (GE)** wird, ebenfalls in Übernahme der bestehenden Festsetzung eine **GFZ von 1,6** bei einer zulässigen Ausbildung von **max. III Vollgeschossen** festgesetzt. Gebäude dürfen auch hier zukünftig in der **abweichenden Bauweise (a)** errichtet werden und daher Längen von mehr als 50,0 m aufweisen (im Übrigen entsprechend der offenen Bauweise). Bislang war hier eine offene Bauweise vorgesehen. Da jedoch trotzdem Gebäude mit Längen von mehr als 50 m realisiert wurden und gewerbliche Bauten häufig entsprechende Dimensionen erfordern, wird diese Festsetzung im Zuge der Planänderung angepasst. Die Grundflächenzahl wird auf eine **GRZ 0,9** erhöht. Dies stellt eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ nach § 17 (1) BauNVO dar, die jedoch städtebaulich begründet ist (§ 17 (2) BauNVO). Die Gemeinde überführt damit die bislang für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs anzuwendenden Vorschriften der BauNVO1968 in das aktualisierte Planungsrecht der BauNVO 1990. Bisher waren Überbauungen durch z. B. Zufahrten und Nebenanlagen nicht mit auf den maximal zulässigen Versiegelungsgrad der Grundstücke anzurechnen. Dieser Eigenart wird durch die leichte Erhöhung der GRZ entsprochen, so dass keine planungsrechtliche Verschlechterung für die bestehenden Nutzungen auftreten und weiterhin eine bestmögliche Grundstücksnutzung gewährleistet bleibt.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit max. **15,0 m (Gebäudeoberkante OK)** festgesetzt.

Die ansonsten ausnahmsweise gegebene Zulässigkeit von **Vergnügungsstätten** bleibt, wie im Bestandsplan (1. Änderung) festgesetzt, weiterhin **ausgeschlossen**. Neu aufgenommen wurde die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Satz 2 der textlichen Festsetzungen).

Überbaubare
Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Die Abstände zu den benachbarten Flächen werden aus den bestehenden Bebauungsplänen bzw. Planänderungen übernommen und die Baugrenzen so angelegt, dass sie an die südlich angrenzenden Festsetzungen der 3. Änderung des B-Plans Nr. 02.13 sowie des B-Plans Nr. 02.26 anschließen.

Gegenüber der Straße *Am Katjedeep* hält die Baugrenze einen Abstand von 6 m ein, um trotz der zulässigen, großen Baukörper ein möglichst offenes Straßenbild zu bewahren. Im Norden wird ein Abstand von 3 m vorgesehen, um eine bestmögliche Ausnutzung der z. T. noch ungenutzten gemischten Bauflächen zu erzielen. Durch die hier zusätzlich festgesetzte private Grünfläche ist ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden Nutzungen gewahrt. Ebenso wird dies an der östlichen Plangebietsgrenze fortgeführt. Im Bereich des Weges / Stichstraße zum Wendehammer *Am Katjedeep* im Süden schließt die Baugrenze an die Festsetzungen des Bestandsplans Nr. 02.26 an. Entlang des kurzen Abschnitts am Wendehammer wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m ebenfalls aus dem bestehenden Baurecht übernommen.

Es werden keine erheblichen Veränderungen gegenüber des jetzigen Planungsrechts ausgelöst. Lediglich die bislang als Verkehrsfläche vorgesehene Erschließungsstraße zwischen beiden Baugebietstypen entfällt, so dass der Bauteppich nun durchgehend die gesamte Tiefe des Änderungsbereichs erfasst. Fast alle bestehenden Baukörper liegen jetzt wie auch zukünftig innerhalb der Baugrenzen, so dass An-, Um- und auch Neubauvorhaben problemlos möglich sind. Für einzelne, heute schon bestehende Ausnahmen (Am Katjedeep Nr. 1) wird ergänzend eine Festsetzung zum „erweiterten Bestandsschutz“ aufgenommen. Die **Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen** wird zum Schutz der Nachbarschaft sowie zum Schutz vor einem zu dichten Heranrücken der Bebauung an die westlich angrenzende Straße **ausgeschlossen**.

Private
Grünfläche,
Maßnahmenfläche

In Abgrenzung zur nördlich gelegenen Wohnbebauung im Mischgebiet entlang der *Winkelstraße* sowie entlang der Gemeindegrenze im Osten des Änderungsbereichs wird eine 7 m breite **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben / Räumstreifen“** festgesetzt. Bereits in der früheren Planfassung (1. Änderung) waren hier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Es sollte eine Gebietseingrünung erfolgen, um einem zu dichten Nebeneinander von gewerblichen und Wohnnutzungen vorzubeugen.

Zukünftig werden in der Fläche keine Anpflanzungen mehr vorgesehen, sondern der Erhalt von dort gelegenen Gräben sowie die Freihaltung ausreichender Räumstreifen. Die hier verlaufenden Gräben dienen der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers und nehmen damit eine wichtige Funktion ein. Im Zuge der Beordnung des Areals soll für die zukünftige Entwicklung sichergestellt werden, dass aus Richtung des Plangebiets dauerhaft eine Beräumung erfolgen kann. Es ist weiterhin ein ausreichender Abstand zu den benachbarten Nutzungen gegeben und gleichzeitig die wasserwirtschaftliche Funktion gesichert.

Per textlicher Festsetzung (§§ 8+9) wird darüber hinaus festgesetzt, dass je Baugrundstück auf mindestens einer Grundstücksgrenze, die nicht an den Räumstreifen grenzt, für die innere Gebietsdurchgrünung ein Gehölzstreifen anzulegen ist (Übernahme aus der 1. Änderung des Bebauungsplans). Die Grenzabstände für Bäume und Sträucher gemäß § 50 des Niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) sind zu berücksichtigen. Die Verwendung der unterschiedlichen, standortgerechten Pflanzware beinhaltet jeweils unterschiedliche Pflanzabstände für einen dichten Bewuchs, so dass auf ein verbindliches Pflanzschema verzichtet wird.

Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht

An die Festsetzungen des südöstlich gelegenen Bebauungsplans Nr. 02.26 „Gewerbegebiet II“ (Neuaufstellung 2004) anschließend, wird für eine kleine Teilfläche im Südosten des Plangebiets ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde ausgesprochen. Es stellt sicher, dass die im B-Plan Nr. 02.26 festgesetzten Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft zu Unterhaltungszwecken angefahren werden können. Die Rechte sind bereits grundbuchlich gesichert.

Die Aufnahme in den Bebauungsplan dient vornehmlich der Klarstellung und zur Gewährleistung der Anschlusssicherheit zwischen den Bebauungsplänen.

Immissionsschutz

Die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln wird im vorliegenden Planfall aufgrund der vorfindlichen (gewerblichen) Bestände sowie der zu erwartenden Entwicklungen weiterhin für entbehrlich erachtet.

Besondere ggf. erforderliche Auflagen zum Immissionsschutz können im Einzelfall auf Genehmigungsebene erfolgen oder im Bedarfsfall kann der Bebauungsplan erneut angepasst werden.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

Die textlichen Festsetzungen werden aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ übernommen, die im Norden des Plangebiets das geltende Planungsrecht definieren. Zur besseren Les- und Anwendbarkeit wird die Nummerierung dieses Plans beibehalten. Auch der Wortlaut wird übernommen, sofern keine inhaltliche Anpassung oder Erweiterung aufgrund der geänderten Zielsetzung erforderlich ist. Für die 4. Änderung nicht relevante Festsetzungen entfallen und werden entsprechend gekennzeichnet.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den festgesetzten Baugebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

In den festgesetzten Baugebieten sind Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sowie nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

§ 2 entfällt

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

In den Baugebieten darf die Höhe baulicher Anlagen 15 m (Gebäudeoberkante OK) über Oberkante der jeweiligen Mitte der Erschließungsstraßenfahrbahnen nicht überschreiten (§ 16 (2) BauNVO). Freistehende Schornsteine mit einer Höhe von über 15 m sind ausnahmsweise zulässig.

§ 4 Abweichende Bauweise

Innerhalb des Bebauungsplangebiets, in dem eine abweichende Bauweise „a“ nach § 22 (4) BauNVO in Verbindung mit § 22 (2) BauNVO festgesetzt wurde, sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

§ 6 entfällt

§ 6a Private Grünfläche: Graben / Räumstreifen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben / Räumstreifen“ dient der Sicherung und Bewirtschaftung des angrenzenden Grabens. Sie ist in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Eine Bebauung, eine Bepflanzung, die Anlage von Zäunen sowie die Auffüllung/Abgrabung des bestehenden Geländes sind nicht zulässig. Zulässig sind Maßnahmen für die Gewässerunterhaltung. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 7 entfällt

§ 8 Anpflanzung von Hecken

In den Gewerbegebieten (GE) sowie in den Mischgebieten (MI) ist je Baugrundstück an mindestens einer der sich ergebenden Grundstücksgrenzen, die nicht an eine gemäß textlicher Festsetzung § 6a Private Grünfläche: Graben / Räumstreifen festgesetzte Fläche grenzt, ein mindestens 3 m breiter Streifen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen dicht anzupflanzen (Pflanzliste siehe textliche Festsetzung § 9). Die Grenzabstände für Bäume und Sträucher gemäß § 50 des Niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) sind zu berücksichtigen.

§ 9 Pflanzliste

Sämtliche Anpflanzungen sind mit Gehölzarten vorzunehmen, die in der Pflanzliste genannt sind. Der Erfolg der Bepflanzungen ist zu überprüfen; Ausfälle sind zu ersetzen.

Raumbildende Baumarten	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Bäume, Großsträucher und andere Straucharten	
Cornus sanguinea	Europäischer Hartriegel
Coryllus avellana	Hasenuss
Crataegus curvisepala	Großkelchiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix fragilis	Knackweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweide
Salix rubens	Kopf-Weide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ranker	
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt

§ 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Gemeinde Bunde für die Unterhaltung der südöstlich gelegenen Grünfläche (Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 02.26 „Gewerbegebiet II“ – Neuaufstellung 2004) ausgesprochen.

§ 11 Erweiterter Bestandsschutz

Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden und außerhalb der festgesetzten Bauteppiche liegenden Bauwerke sind insoweit möglich, als sie einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen. Eine wertmäßige Verbesserung und Modernisierung dieser Anlagen steht dem Bestandsschutz nicht entgegen (§ 9 (1) BauGB).

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Graben – Der Verlauf des Grabens wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5, 26 603 Aurich, Tel.: 04941-179934 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Leitungsbetreiber - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (u. a. Wasser, Gas Strom, Kommunikation) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Kampfmittel - Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Leer oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Artenschutz - Im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Zur Vermeidung von Verstößen dürfen Gehölze vorsorgend nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, gefällt oder über Pflege- und Formschnitte hinaus zurückgeschnitten werden.

Erdfallgefährdung - Das Plangebiet ist gemäß den Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie 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.

Verkehrliche Immissionen - Von der BAB 31 gehen Emissionen aus. Es können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

Teilaufhebung - Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 02.13 (1975) sowie dessen 1. Änderung (1999) und 3. Änderung (2006) mit eigener 1. Änderung (2013) außer Kraft gesetzt.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist.
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche (gerundet)	38.460 m²
Gewerbegebiet (GE)	25.490 m ²
Mischgebiet (MI)	10.420 m ²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Graben / Räumstreifen	2.550 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
24.05.2017	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
18.04.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
03.05. – 04.06.2019	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
03.05. – 04.06.2019	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Erneute öffentliche Auslegung des Planes	§ 4a (3) BauGB
	Erneute Behördenbeteiligung	§ 4a (3) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Bebauungsplanänderung, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der Planungen

Die Bauflächen im Bereich des B-Plans Nr. 02.13 sind zu überwiegenden Teilen bebaut und in langjähriger Nutzung, innerhalb des Änderungsbereichs bestehen allerdings noch ungenutzte Brachflächen bzw. eine aufgegebene Nutzung. Durch die Optimierung der Festsetzungen zur baulichen Nutzbarkeit der Fläche wird die Aktivierung dieser Flächenpotentiale angestrebt. Bauliche Maßnahmen können zeitnah erfolgen.

Im Auftrag der Gemeinde Bunde ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dr. Ulrike Schneider
Gemeinde Bunde, den	Bürgermeister
