

Gemeinde Bunde

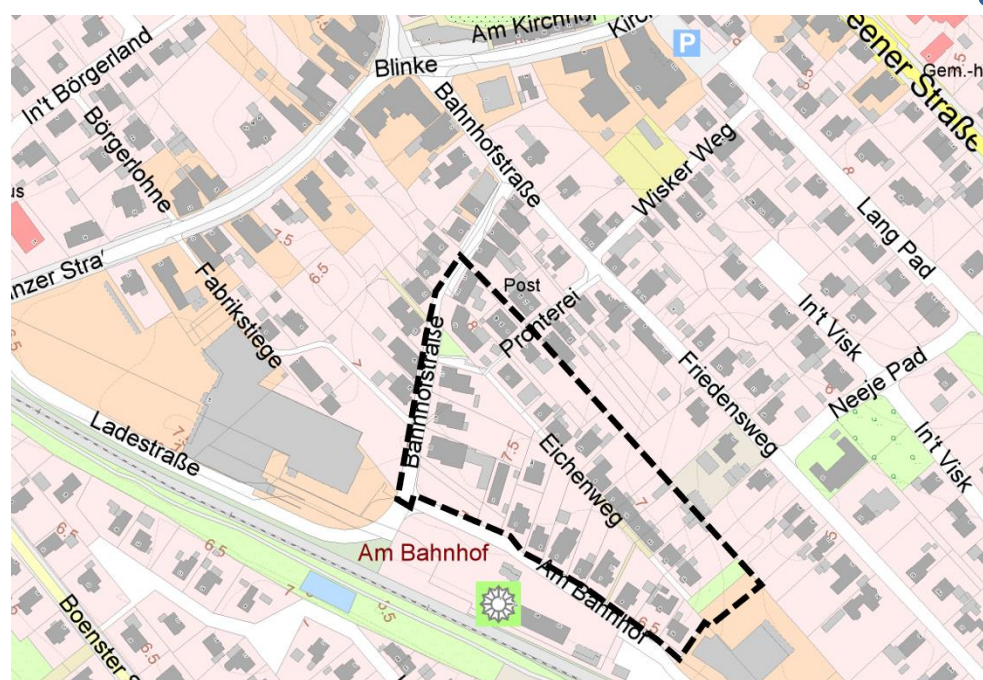
Landkreis Leer



Begründung

Bebauungsplan Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ – 5. Änderung

Verfahren nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren



Quelle: LGLN, 2019

Entwurf

Im Auftrag:



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

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Rahmenbedingungen	1
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	5
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)	6
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	7
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	7
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	7
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	7
3.6	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)	7
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)	7
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	7
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	8
3.10	Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)	8
3.11	Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	9
3.12	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	9
3.13	Belange von Flüchtlingen, Asylsuchenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr.13 BauGB)	9
3.14	Abwägungsergebnis	9
4	Inhalte der Planung	9
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	10
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	12

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 dient einer leichten baulichen Neuordnung in einem zentralen Bereich von Bunde. Es handelt sich um eine insgesamt rd. 21.500 m² große Fläche im Bereich *Eichenweg / Bahnhofstraße*.

Die wesentlichen Inhalte der Änderung sind die Reduzierung der Planbreite des Privatweges *Eichenweg* sowie der Entfall eines Spielplatzes und die entsprechende Anpassung von Baugrenzen.

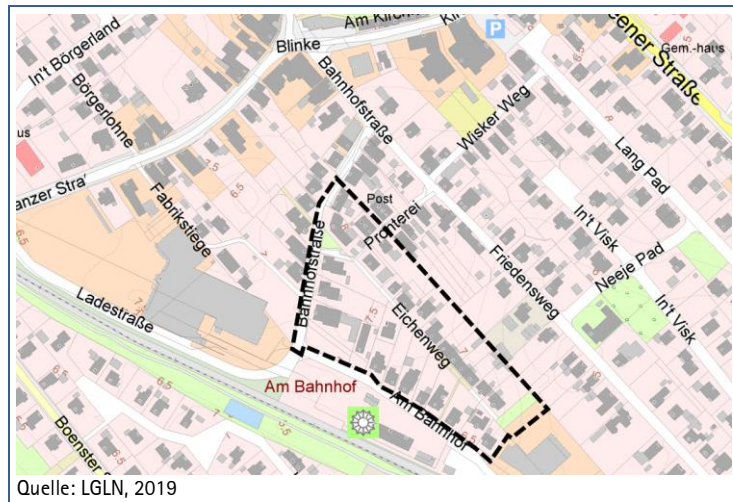
Die angestrebten und erforderlichen öffentlichen Planungsziele werden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB umgesetzt.

2 Rahmenbedingungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 gefasst.

Geltungsbereich

Abb 1 Lage des Plangebietes



Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst eine rd. 21.500 m² große Fläche in zentraler Lage in Nähe des ehemaligen Bahnhofes.

Über die *Bahnhofstraße* schließt der Bereich nördlich an die *Neuschanner Straße* an. Die Lage wird auf dem Übersichtsplan deutlich (Abb.1). Die genaue Abgrenzung zeigt die Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

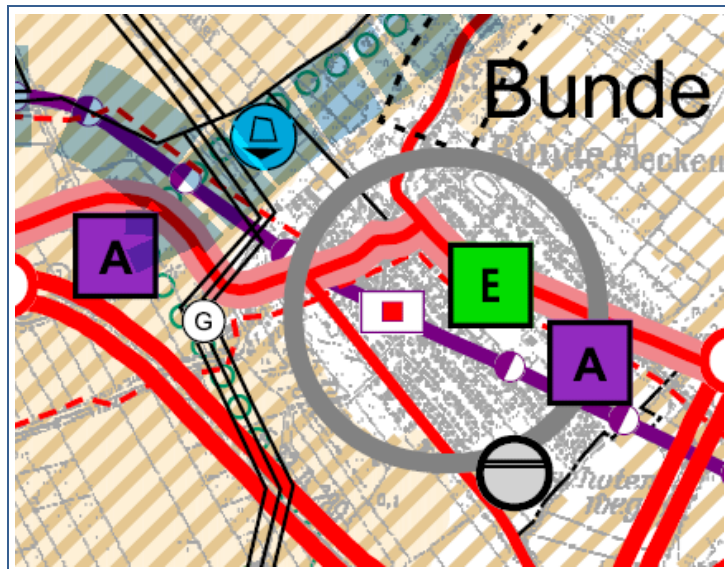
Land – LROP

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ zeigt keine gegenläufigen Ziele auf, die mit der geringfügigen bauplanungsrechtlichen Anpassung der Gemeinde Bunde unvereinbar wären.

Kreis – RROP

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Leer**² ist Bunde als Grundzentrum festgelegt mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.³ In der zeichnerischen Darstellung gehört der Geltungsbereich zum zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde.

Abb 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer (RROP, 2006)



Es liegen auch hier keine abweichenden Ziele der Raumordnung für den Änderungsbereich vor.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom Februar 2017, Ziele 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006

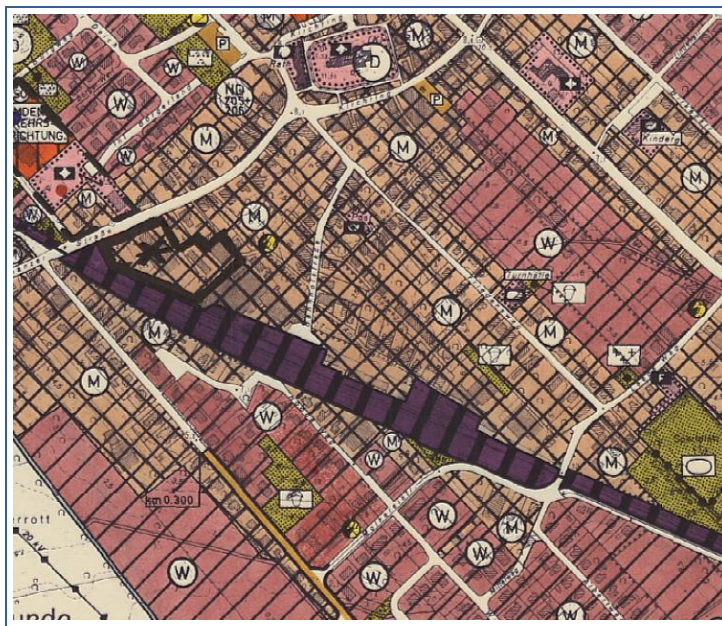
3 ebenda, D 1.6, 02 und D 1.5, 02

Gemeinde – FNP

Das Änderungsgebiet ist im gültigen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt. Innenliegend findet sich eine kleine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Südlich angrenzend finden sich die gewidmeten Bahnflächen.

Das Plangebiet der 5. Änderung umfasst den Großteil der seit 1999 rechtsverbindlichen 2. Änderung. Die festgesetzten Nutzungsarten (MI und WA) werden unverändert übernommen. Die Festsetzung der eher kleinräumigen WA-Gebiete steht zwar nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes und insoweit nicht mit dem Entwicklungsgebot in Einklang, doch wurde dies bei der 2. Änderung nicht gerügt.

Abb 3 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde

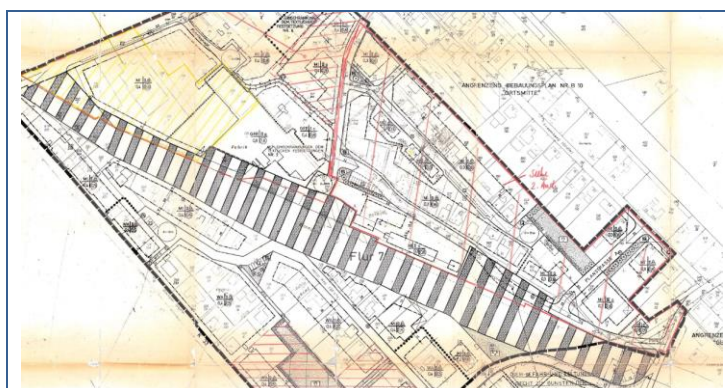


Auch wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt und letztlich wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einem verbesserten Schutzanspruch ausgewiesen. Gleichwohl wird die Gemeinde den Flächennutzungsplan bei nächster Gelegenheit entsprechend anpassen.

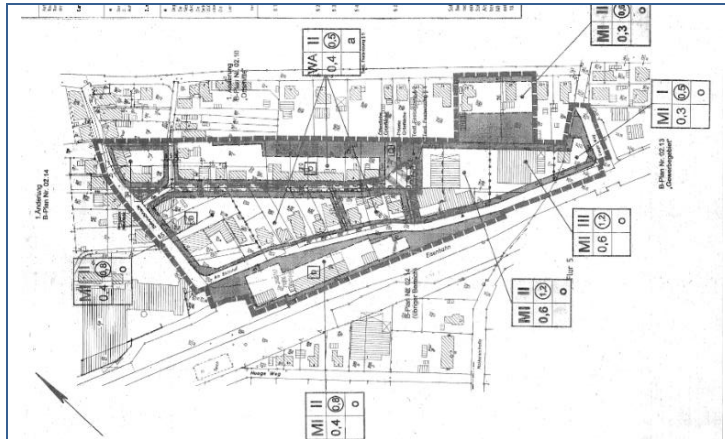
Bebauungsplan
bisher

Der Bebauungsplan Nr. 02.14 besteht aus einem flächenmäßig sehr großen Planwerk, das sowohl Flächen westlich wie auch östlich der Bahnstrecke umfasst. Der großflächige Ursprungsplan wurde in verschiedenen Segmenten durch vier Planänderungen im Laufe der Zeit angepasst.

Abb 4 Gültiger Bebauungsplan Nr. 02.14 (rechtskräftig seit 1981)



Die vorliegende 5. Planänderung berücksichtigt diese Planaussagen. Sie schafft für einen weiteren Teilbereich ein leicht geändertes, den neuen Bedürfnissen angepasstes Planungsrecht.



Für das vorliegende Plangebiet der 5. Änderung ist die darunterliegende 2. Planänderung beachtlich (rechtsgültig seit 1999). Mit dieser damaligen Änderung wurde insbesondere im südlichen Bereich eine an den Erfordernissen angepasste Verkehrsführung ermöglicht, um einen verbesserten Raum für gewerbliche Investitionen zu schaffen.

Baurecht im Umgebungsbereich

An den Änderungsbereich grenzen an:

- nordwestlich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.14 „Eichenweg/Bahnhofstraße“;
- westlich der Bebauungsplan Nr. 2.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“;
- nordöstlich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.10 „Ortsmitte“ – 1. Abschnitt;
- südwestlich und südöstlich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“.

Alle Übergangsbereiche zu den bisherigen Planungen wurden berücksichtigt.

Verfahren nach § 13 BauGB

Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens sind gegeben:

- Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn (§ 13 (1) BauGB).

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die leichte Veränderung der Verkehrsfläche eines festgesetzten Privatweges sowie den Wegfall einer kleinen Grünfläche (Spielplatz), die nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt wird. Damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es bleibt bei der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) mit allen bisher gültigen Nutzungsziffern.

- ...wenn, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§ 13 (1) Nr. 1 BauGB).

Der Änderungsbereich enthält auch weiterhin Festsetzungen über allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Hier sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässig.

- ... wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und... (§ 13 (1) Nr. 2 BauGB).

Es werden mit der Änderung des Bebauungsplans 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).

- ... wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (§ 13 (1) Nr. 3 BauGB).

Die Pflichten sind beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schädlicher Unfälle durch die Änderung oder durch Anlagen im näheren Umfeld sind nicht vorhanden.

Die Prüfung zeigt, dass ein Verfahren nach § 13 BauGB für das Planverfahren zulässig ist. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht

nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet besteht aus einem weitgehend dicht bebauten Areal in zentraler Lage von Bunde. Nordöstlich des *Eichenweges* bestehen überwiegend Wohnnutzungen. Im südwestlichen und südöstlichen Bereich finden sich gemischte Nutzungen.

Abb 5 Änderungsbereich



Der *Eichenweg* ist bisher als eine Privatstraße mit insgesamt 7 m Breite festgesetzt. Er mündet am Ende in einem festgesetzten Wendehammer. Nördlich des Wendehammers findet sich eine festgesetzte Grünfläche (ca. 250 m²) mit der Zweckbestimmung Spielplatz, die bis heute nicht realisiert wurde.

Planziel

Mit der vorliegenden 5. Planänderung werden folgende Ziele verfolgt:

- Der Privatweg *Eichenweg* ist derzeit mit rd. 7 m Breite festgesetzt und wird nun mit einem Profil von 5,5 m vorgesehen. Dies ist zur Sicherstellung der verkehrlichen Erfordernisse und in Kenntnis des tatsächlichen Bestandes und Verkehrsaufkommens ausreichend.
- Infolge der Verringerung der Planbreite im *Eichenweg* werden die Bauflächen und der Verlauf der Baugrenzen neu angepasst. Es entstehen leichte weitere Entwicklungsmöglichkeiten auf einigen Grundstücken.
- Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird der öffentliche Fußweg *Pronterei* den tatsächlichen öffentlichen Grundstücken und Grenzverläufen in der Festsetzung angepasst.
- Die bislang vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ entfällt und wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.
- Im westlichen Bereich werden unter Wegfall einer kleinen Verkehrsfläche randlich zwei eingemessene große Eichen als zu erhaltend innerhalb einer Grünfläche festgesetzt.

Abwägung berührter Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die folgenden Belange werden von der Planaufstellung berührt:

Abb 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 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, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	Belange nicht berührt
§ 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 der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden und ihre Unterbringung	Belange nicht berührt

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

Immissionen / Bahn

Das Plangebiet der 5. Änderung liegt zentral im Ort Bunde etwa in 50 m Entfernung nördlich der Bahnlinie. Geplant sind weiterhin Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete. Damit sind Aussagen zu den zu erwartenden Schallimmissionen erforderlich.

Eine frühere schalltechnische Stellungnahme für das Plangebiet ist nicht mehr zutreffend, da sich mittlerweile die schalltechnischen Ausgangsdaten der Deutschen Bahn geändert haben. Es liegt deshalb eine aktuelle schalltechnische Stellungnahme⁴ vor, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Auf der Bahnstrecke ist von 30 Zugbewegungen tagsüber und 6 Personenzügen in der Nacht auszugehen. Der Ausbau des Schienenverkehrs wird zukünftig eine Geschwindigkeit von 120 km/h auf der Strecke ermöglichen. Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe eines Haltepunktes befindet, sind hier geringere Geschwindigkeiten anzusetzen.⁵

Die Berechnungsergebnisse der Stellungnahme zeigen, dass während der Tageszeit die erforderlichen Orientierungswerte in den Mischgebieten und auch den allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. Während der Nachtzeit werden die zulässigen Orientierungswerte an der Grenze des Baugebietes im allgemeinen Wohngebiet geringfügig um ca. 1 – 2 dB überschritten. Auf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen kann jedoch aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung entsprechend der Einschätzung des Gutachters verzichtet werden.⁶

Die Gemeinde Bunde schließt sich der Einschätzung des Gutachters in ihrer Abwägung an. Die geringfügigen leichten Überschreitungen infolge der Weiterentwicklungen der Bahn ergeben sich nur im südöstlichen Bereich und hier vollständig im Bereich der bestehenden Bausubstanz. Neue bauliche Strukturen werden nicht geschaffen und Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Altlasten

Aufgrund der anzutreffenden Wohnnutzungen sind nach Einschätzung der Gemeinde keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu erwarten.

4 Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung: 5. Änderung B-Plan Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ im der Gemeinde Bunde, Bericht Nr. 4412-19-L1, erstellt durch IEL GmbH, Aurich, 26.09.2019

5 Ebenda Seite 7

6 Ebenda Seite 7

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

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Änderung dient dem öffentlichen Interesse und schafft durch die leichte Verschmälerung einer privaten Erschließungsstraße und die Anpassung von Baugrenzen leicht verbesserte Baumöglichkeiten auf bestehenden Grundstücken im Zentrum von Bunde.

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

Denkmalschutz

Das unter Denkmalschutz stehende Bauensemble (*Eichenweg 7 / 8*) wurde nachrichtlich im Plan als Denkmal (D) bezeichnet. Es handelt sich um einen Ende des 19. Jahrhunderts erbauten langgestreckten Ziegelbau unter einem Satteldach mit mehreren Wohnungen (Arbeiterwohnhaus).

Archäologische Denkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass im Gebiet mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen ist. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

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

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

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

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

■ Belange der Wirtschaft (§ 1(6) Nr. 8a BauGB)

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1(6) Nr. 8b BauGB)

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1(6) Nr.8c BauGB)

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1(6) Nr. 8e BauGB)

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.
- 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 weiterhin ausreichend dimensioniert.
- Die **Müllbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis.
- Da sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich erhöht, ergeben sich keine veränderten Bedingungen für die **Oberflächenentwässerung**.

Brandschutz

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass der **Brandschutz** durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt (leitungsgebunden) und bereits durch vorhandene Unterflurhydranten gesichert ist.

Leitungsträger

Es wird auf die **Erkundigungspflicht** der Ausbauunternehmer bezüglich im Gebiet vorhandener Leitungen hingewiesen und um eine rechtzeitige Abstimmung der Arbeiten gebeten.

Erdfallgefährdung

Das Plangebiet ist in die **Erdfallgefährdungskategorie 3** eingestuft (Gipshut des Salzstockes Bunde). Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden, die jedoch keine geotechnische Erkundung des Baugrundes ersetzt.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1(6) Nr. 8f BauGB)

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

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

Extern

Der Änderungsbereich liegt zentral im Gemeindegebiet und wird über die *Bahnhofstraße* und die *Neuschanner Straße* mit dem überörtlichen Verkehr verbunden. Es ergeben sich keine Änderungen.

Intern

Die Verschmälerung der Planbreite der vorhandenen Privatstraße *Eichenweg* (Stichstraße mit Wendehammer) auf insgesamt 5.50 m Breite sowie die Anpassung der Baugrenzen wird keine besonderen verkehrlichen Neuentwicklungen auslösen. Die Bebauung im Gebiet ist seit langem Bestand und auch ein verschmälertes Profil ist für die verkehrlichen Belange ausreichend; auch für einen eventuell späteren Ausbau als öffentliche Gemeindestraße.

Verkehrsentwicklung

Durch die Planänderung sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der verkehrlichen Situation zu erwarten. Die Belange des Verkehrs sind weiterhin in der Planung berücksichtigt.

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

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

Rüstungsaltslasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltslasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsblindgänger

aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

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

Oberflächenentwässerung

Das im Gebiet anfallende unbelastete **Oberflächenwasser** wird derzeit über die Regenwasserkanalisation der Gemeinde abgeführt. Höhere Versiegelungen im Plangebiet durch das Planziel sind nicht zu erwarten. Geänderte oder ergänzende Maßnahmen für die öffentliche Oberflächenentwässerung sind nicht erforderlich.

Hochwasserschutz

Die Belange werden mit der 5. Planänderung nicht berührt.

3.13 Belange von Flüchtlingen, Asylsuchenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr.13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.14 Abwägungsergebnis

Die Planung kann mit allen dargelegten Belangen zum Ausgleich gebracht werden. In der Summe werden mit dieser Umnutzung der 5. Planänderung positive städtebauliche Entwicklungen für Bunde erwartet.

4 Inhalte der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 werden folgende Inhalte im Geltungsbereich bestimmt:

Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten (MI) wird bei einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer maximal zweigeschossigen (II) Bauweise belassen. Im einem kleinen südöstlichen Bereich in Nähe des Wendehammers wird die dortige Mischgebietsnutzung weiterhin bei einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und einer maximal zweigeschossigen (II) Bauweise belassen. Es wird weiterhin eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird ebenfalls aus der früheren Planung übernommen. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximal 0,5 bei einer maximal zweigeschossigen (II) Bauweise belassen. Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, womit in Sonderheit bestimmt wird, dass bis auf einen Meter an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf (siehe textliche Festsetzung § 5).

Baugrenzen

Die Lage der Baukörper wird über Baugrenzen geregelt. Der Abstand der Baugrenzen liegt im Regelfall bei 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur privaten Verkehrsfläche des *Eichenweges*. Entlang der *Bahnhofstraße* gilt teilweise ein Abstand von 5 m zur Straße. Für die rückwärtigen Grundstücksgrenzen, insbesondere im allgemeinen Wohngebiet gelten unterschiedliche Regelungen. In der Planzeichnung finden sich die Maße. Sie wurden aus dem bisher gültigen Baurecht übernommen.

Verkehrsflächen

Die Bahnhofstraße und jeweils ein kleines Segment des *Eichenweges* sowie der *Pronterei* werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der weitere Verlauf des *Eichenweges* bleibt eine festgesetzte besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatweg“. Er mündet in einem 18m breiten Wendehammer.

Die Verbindung zwischen *Pronterei* und *Eichenweg* wird als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F+R) festgesetzt, ebenso die Verbindung zwischen *Eichenweg* und der Straße *Am Bahnhof*.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf dem *Eichenweg* wird über die gesamte Länge des Privatweges ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten aller Anlieger und der damit verbundenen Erfordernisse ausgesprochen.

Baumerhalt / Grünfläche

Im westlichen Änderungsbereich werden zwei eingemessene Eichen (Durchmesser 1 m bzw. 0,8 m) als zu erhaltend festgesetzt. Sie liegen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche.

Private Grünfläche

Am südöstlichen Rand befindet sich über eine Länge von rd. 40 m eine insgesamt 2 m breite private Grünfläche. Sie ist mit einem Pflanzgebot belegt und dient der Abgrenzung zu den weiter östlich anschließenden gewerblichen Nutzungen (siehe textliche Festsetzung § 4)

Textliche Festsetzungen im Überblick

Die nachfolgenden für den Änderungsbereich zutreffenden Festsetzungen wurden aus dem bisher rechtsgültigen Plan übernommen:

§ 1 – Übernahme aus bisherigem Plan mit Ergänzung

Es wird festgesetzt, dass bei Gebäuden, die von der Baugrenze durchschnitten werden, diese immer dann einzuhalten ist, wenn Neubauten erstellt oder erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Sie dürfen die bestehende Kubatur zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 um maximal 50 cm überschreiten. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden (§ 23 (3) BauNVO).

§ 2 – nicht zutreffend für Änderungsbereich -

~~Gemäß § 12(6) BauNVO sind in dem mit einer Nutzungsbeschränkung umgrenzten Bereich keine Stellplätze und Garagen zulässig.~~

§ 3 – entbehrlich, da Flurstück im Eigentum der Gemeinde**§ 4 – Übernahme aus bisherigem Plan**

Gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB sind entlang der gekennzeichneten Grundstücksgrenze in 2m Breite als Übergang zum Wohngebiet standortgerechte Bäume zu pflanzen. Dabei ist aus der folgenden Liste auszuwählen: Stieleiche (*Quercus robur*, Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

§ 5 – Übernahme aus bisherigem Plan mit Ergänzung

Gemäß § 22 BauNVO (4) wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA) eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei darf bis auf einen Meter an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO zu errichten. Unbeschadet dieser planungsrechtlichen Festsetzung gelten die Abstandsvorschriften der NBauO.

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes nachrichtlich oder als Hinweis übernommen worden (§ 5 (4) BauGB).

Nachrichtliche
Übernahmen

- keine

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde - Sollten bei den geplanten 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) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5, 26 603 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 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 der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

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

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.

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 im entsprechenden Teilbereich der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 (2000) außer Kraft gesetzt.

Rechts-
grundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) 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 (NBauO) 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 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist.



6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten	Größe des Plangebietes insgesamt , ca.	21.500 m²
	Allgemeine Wohngebiete (WA)	12.130 m ²
	Mischgebiete (MI)	6.150 m
	Grünflächen (öffentlich 180, privat 80)	270 m ²
	Verkehrsflächen (davon besondere Zweckbestimmung 1.550)	2.950 m ²

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

Durchführung der
Planung

Im Auftrag der Gemeinde Bunde ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dr. Ulrike Schneider
Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde am beschlossen.	
Gemeinde Bunde, den	Bürgermeister