

# Gemeinde Bunde

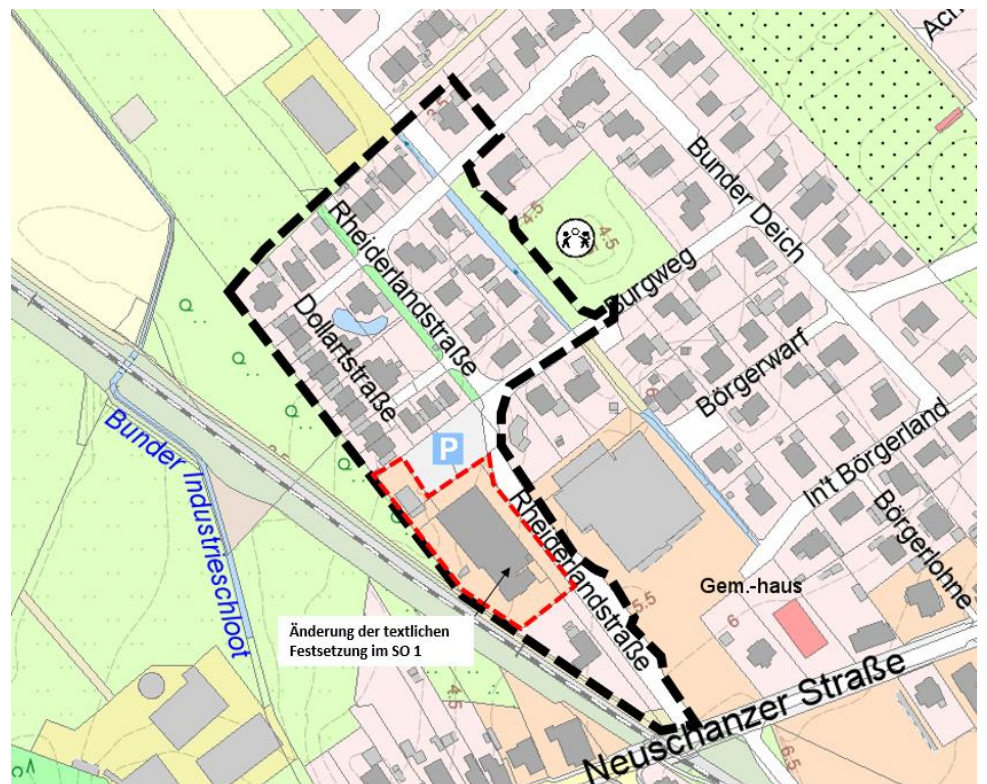
Landkreis Leer



## Satzung mit Begründung

### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.19 „Börgerland II“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB in Textform



Quelle: LGLN, 2020

Entwurf

Unterlage für die Beteiligung § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB



# Gemeinde B u n d e

## S a t z u n g

### zur vereinfachten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.19 „Börgerland II“, Ortschaft Bunde

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) i.V.m. den §§ 10 und 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) geändert worden ist, hat der Rat der Gemeinde Bunde diese vereinfachte 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.19 „Börgerland II“ in seiner Sitzung am .....als Satzung beschlossen.

#### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19 „Börgerland II“ umfasst den Bereich des Sondergebietes 1 – „Fremdenverkehrseinrichtungen“ (SO 1). Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Beikarte zu entnehmen.

#### § 2 Inhalt der Planänderung - Erweiterung des SO-1 Nutzungskataloges

Die textliche Festsetzung § 1 wird wie folgt ergänzt (die Ergänzung ist unterstrichen):

§ 1 der textlichen Festsetzungen: Gemäß § 11 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gebiet SO 1 „Fremdenverkehrseinrichtungen“ Ferienwohnungen, Ausstellungsräume sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, die wesentlich der Versorgung von Feriengästen dienen, zulässig sind. Ausnahmsweise können Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter und Aufsichtspersonen zugelassen werden. Eine Arztpraxis kann als Ausnahme zugelassen werden. Sie muss den Fremdenverkehrseinrichtungen räumlich untergeordnet sein.

#### § 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

#### Hinweis

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19 „Börgerland II“ werden durch die 3. Änderung des Plans nicht berührt.

Siegel

Bunde, den

Bürgermeister

## Beikarte

### Geltungsbereich der vereinfachten 3. Änderung des Bebauungsplanes SO 1 (zur Kenntlichmachung weiss umrandet)

(ohne Maßstab)





### Verfahrensvermerke

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat sich in seiner Sitzung am 08.07.2020 für die vereinfachte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19 „Börgerland II“ Ortschaft Bunde gemäß § 13 BauGB ausgesprochen.
2. Mit Schreiben vom ..... wurde den von der 3. Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19 „Börgerland II“ Ortschaft Bunde sowie die Begründung hierzu haben gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten öffentlich im Rathaus ausgelegt und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bunde eingestellt. Diese öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Rat der Gemeinde Bunde hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ..... geprüft und abgewogen.
5. Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19 „Börgerland II“ Ortschaft Bunde in seiner Sitzung am ..... beschlossen.
6. Die Satzung ist ortsüblich bekannt gemacht worden und am ..... in Kraft getreten.

Siegel

Gemeinde Bunde,

Bürgermeister

7. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19 „Börgerland II“ ist eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften; eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Siegel

Gemeinde Bunde,

Bürgermeister

## Begründung der 3. Änderung

### Anlass und Ziel der Planung

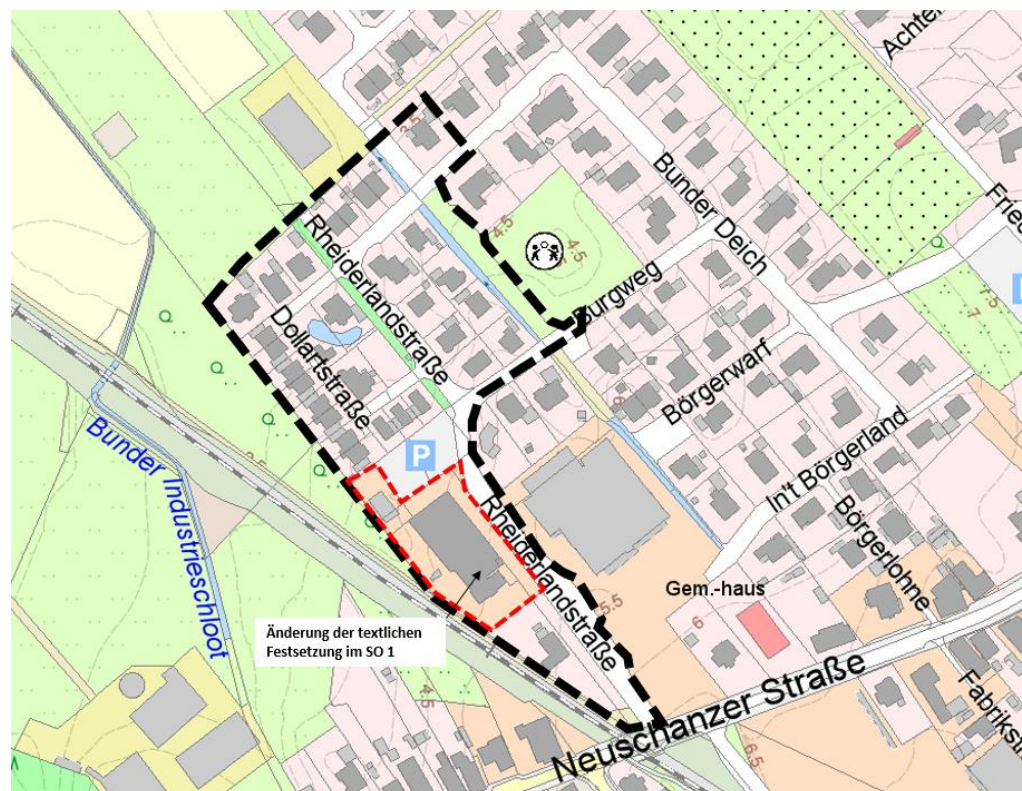
Im Bebauungsplan Nr. 02.19 „Börgerland II“ (1. Änderung) ist u.a. ein Sondergebiet (SO) für „Fremdenverkehrseinrichtungen“ festgesetzt. Der Bereich umfasst das ehemalige Hofgebäude *Rheiderlandstraße 3*.

Im ehemaligen Hofgebäude befinden sich neben dem „Dollartmuseum“ der öffentlichen Hand auch private Nutzungen mit insgesamt 4 Ferienwohnungen, einem Café/Restaurant, einer betriebsbezogenen Wohnung sowie einem „Heuhotel“ im Nebengebäude (SO 1, siehe hierzu die Beikarte zur Satzung). Ein rückwärtiger Parkplatz (SO 2) wird gemeinschaftlich genutzt.

Die privaten Nutzungen des Gebäudes unterliegen Änderungen und die Gemeinde hat das Ziel, eine Nachnutzung dergestalt zu ermöglichen, dass das Gesamtanwesen vorrangig in seiner touristischen Nutzung weiterhin erhalten und kenntlich bleibt, jedoch zur Auslastung der Substanz und zum Erhalt des Baudenkmals eine weitere Nutzung zugelassen wird. Im bisherigen Cafe/Restaurantbereich soll eine Arztpraxis untergebracht werden, für die in der Gemeinde Bunde insgesamt Bedarf besteht. Dies ist mit den derzeitigen Festsetzungen des Planes baurechtlich nicht vereinbar.

Die Gemeinde Bunde führt deshalb die 3. Änderung des Bebauungsplanes durch und erweitert die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten im SO 1 um eine Arztpraxis (als Ausnahme). Die Änderung bezieht sich allein auf die textliche Festsetzung § 1 und das SO 1 und sie wird deshalb ebenfalls textlich gefasst.

Abb 1 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19 „Börgerland II) (2001) und Lage des Änderungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung (SO 1, rot umrandet)



Rahmen-  
bedingungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19 ist seit dem 15.10.2001 rechtsverbindlich. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.19 beschlossen. Dieser Änderungsbereich betrifft nur das festgesetzte SO 1 des Bebauungsplans.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (1) BauGB sind gegeben:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Grundkonzeption des Planes wird nicht in Frage gestellt.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Da das Plangebiet weit außerhalb eines Natura 2000-Gebietes liegt, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die geplante Nutzungserweiterung des Sondergebietes (SO 1) steht nicht im Widerspruch zu den Aussagen übergeordneter Pläne wie dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)<sup>1</sup> oder dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Leer<sup>2</sup>. Auch ist die 3. Änderung des Bebauungsplans weiterhin aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Zu hinterfragen ist, ob die Zulässigkeit einer Arztpraxis nicht besser durch die Abkehr von einem Sondergebiet und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) oder eines Mischgebietes (MI) baurechtlich zu gewährleisten ist (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Mit dem ehemaligen Hofgebäude *Rheiderlandstraße 3* liegt jedoch ein kompaktes und stark ortsbildprägendes, denkmalgeschütztes Gebäude in zentrale Lage vor, das weiterhin und wesentlich insbesondere mit dem „Dollartmuseum“ und mit Ferienwohnungen touristischen Belangen dienen soll. Eine Öffnung mit der Festsetzung eines WA oder MI mit den umfänglichen baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, so dass am festgesetzten SO mit dem begrenzten und definierten Nutzungskatalog festgehalten wird.

Insoweit hält es die Gemeinde für zielführend, den bisherigen Nutzungskatalog des SO 1 nur um die Zulassung einer Arztpraxis (als Ausnahme) zu erweitern.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2, welche

---

1 Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26. September 2017

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006

Berührte  
Belange

Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.19 erweitert die Nutzungsmöglichkeiten im SO 1. Die neu zugelassene Arztpraxis wird zur Sicherstellung touristischer Belange räumlich den touristischen Einrichtungen untergeordnet. Damit werden gegenüber dem bisherigen Planstand weder bauliche, verkehrliche, bau- und kulturdenkmalpflegerische oder naturschutzfachliche Belange in besonderer Weise oder neu berührt.

Mit einer gesicherten Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz des großen Hofgebäudes kann die Versorgungsinfrastruktur der Gemeinde weiter entwickelt und zugleich die vorhandene touristische Nutzung gesichert und stabilisiert werden, was den Zielen der Gemeinde entspricht.

Siegel

Bunde, den

Bürgermeister