

Gemeinde Bunde

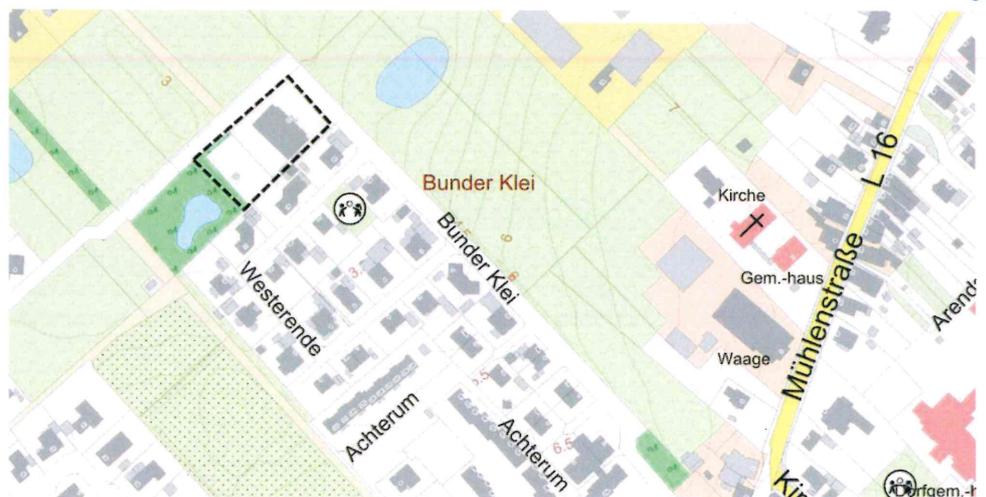
Landkreis Leer



Satzungstext mit Begründung

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 02.32 „Nördlich Bunder Deich“, Ortschaft Bunde

Verfahren nach § 13a BauGB in Textform



Kartengrundlage: LGLN 2022

Urschrift

Gemeinde B u n d e
S a t z u n g
zur 2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 02.32 „Nördlich Bunder Deich“, Ortschaft Bunde

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, i.V.m. den §§ 10 und 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588) geändert worden ist, hat der Rat der Gemeinde Bunde diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.32 „Nördlich Bunder Deich“ im Verfahren nach § 13a BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.32 „Nördlich Bunder Deich“ umfasst die beiden Flurstücke Nr. 39/34 und 39/29 der Flur 8, Gemarkung Bunde. Die Lage des Gebietes und der räumliche Geltungsbereich ist der Beikarte zu entnehmen.

§ 2 Inhalt der 2. Planänderung – Umwandlung einer privaten Grünfläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Tagesförderstätte“

Die im Plan bislang festgesetzte „private Grünfläche“ wird geändert (siehe auch Beikarte). Sie wird nun als „Fläche für den Gemeinbedarf“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt. Die Zweckbestimmung lautet „Tagesförderstätte“.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02.32 sowie der 1. Änderung werden durch die 2. Änderung des Plans nicht berührt und bleiben in Kraft.

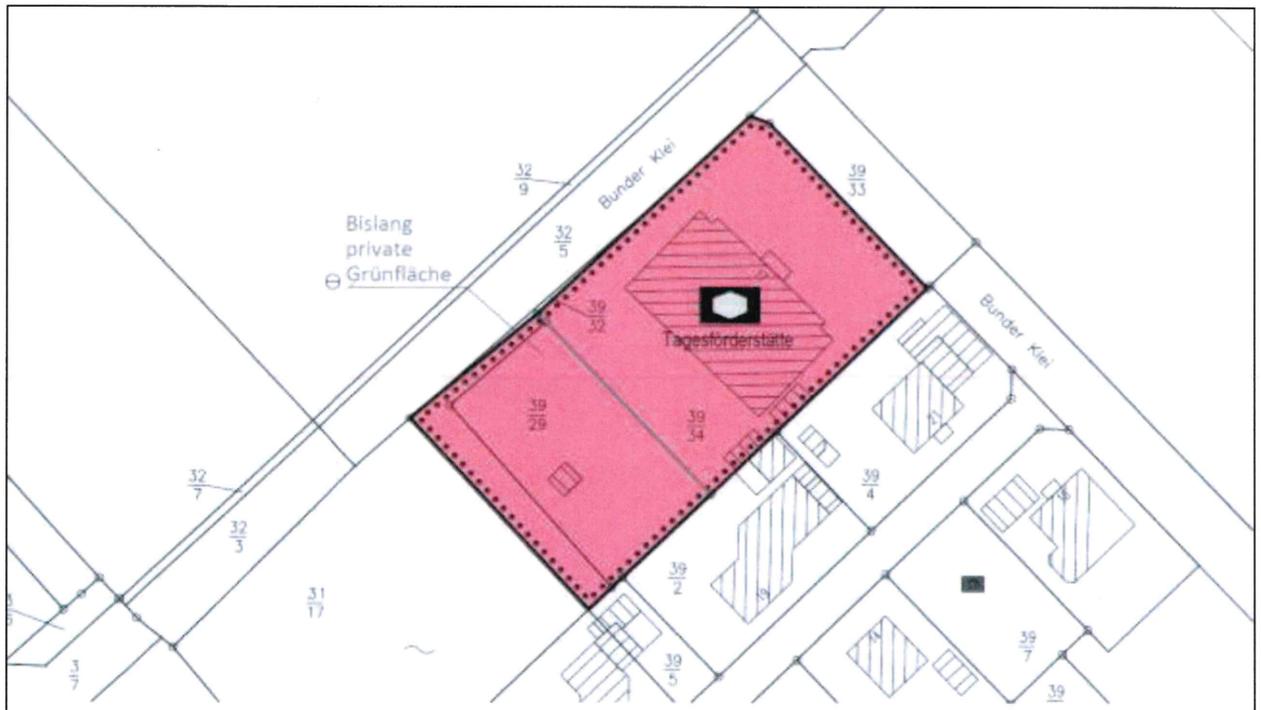
Bunde, den 19.12.2022



Bürgermeister

Beikarte
Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.32
„Nördlich Bunder Deich“
(zur Kenntlichmachung schwarz umrandet)

(ohne Maßstab)



Verfahrensvermerke

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat sich in seiner Sitzung am 19.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.32 „Nördlich Bunder Deich“, Ortschaft Bunde gemäß § 13a BauGB gefasst.
2. Mit Schreiben vom 02.08.2022 wurde den von der 2. Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.09.2022 gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.32 „Nördlich Bunder Deich“, Ortschaft Bunde sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 04.08.2022 bis zum 05.09.2022 während der Dienstzeiten öffentlich im Rathaus ausgelegt und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bunde eingestellt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). 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 15.12.2022 geprüft und abgewogen.
5. Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.32 „Nördlich Bunder Deich“, Ortschaft Bunde in seiner Sitzung am 15.12.2022 beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Bunde, den 19.12.2022




Bürgermeister

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.32 „Nördlich Bunder Deich“, Ortschaft Bunde ist in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes für den Landkreis Leer am 28.04.2023 bekannt gemacht worden und am 28.04.2023 in Kraft getreten.

Bunde, den 02.05.2023



i.A. 
Bürgermeister

7. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.32 „Nördlich Bunder Deich“ ist eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften; eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans; beachtliche Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB sowie nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

Bürgermeister



Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.32

Anlass der Planung

Der Verein Tagesförderstätte Bunde e. V. ist Eigentümer der beiden Flurstücke 39/34 und 39/29. Auf dem Grundstück wird eine Tagesförderstätte für Menschen mit Behinderungen betrieben. Der Verein verfolgt den Zweck, schwerstbehinderte Menschen ganztägig zu betreuen. Die Tagesförderstätte bietet derzeit Platz für ca. 20 Gruppenteilnehmer*innen. Der Verein ist Mitglied im Diakonischen Werk der Evangelisch-Reformierten Kirche und damit dem Spitzenverband der Freien Wohlfahrtspflege angeschlossen. Nun beabsichtigt der Träger-Verein die Förderstätte baulich rückwärtig (südwestlich) zu erweitern.

Ziel der Planung

Die Tagesförderstätte liegt im Ortskern von Bunde, in unmittelbarer Nähe zum Wohnheim des Vereins „Open Dören e.V.“. Die Gemeinde will eine zeitgemäße Bebauung der zentral im Gemeindegebiet liegenden Grundstücke ermöglichen und insbesondere ist dabei die Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Infrastruktureinrichtungen wesentlich. Mit einer baulichen Erweiterung der Förderstätte kann eine bedeutende soziale Einrichtung weiterhin gesichert und gestärkt werden.

Planerfordernis

Im Bebauungsplan Nr. 02.32 „Nördlich Bunder Deich“ ist im Bereich der geplanten Bebauung eine private Grünfläche festgesetzt. Sie erlaubt keine baulichen Weiterentwicklungen und sie soll in eine Gemeinbedarfsfläche geändert werden.

Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Alle erforderlichen Vorgaben für die Anwendung des Verfahrens sind erfüllt, die Planung dient der Nachverdichtung von Flächen für ein Infrastrukturvorhaben (§ 13a Abs. 1 BauGB):

- es handelt sich um einen Plan mit weniger als 20.000 m² Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB);
- es wird mit der Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
- Natura 2000 Gebiete werden nicht berührt (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
- es sind auch keine schweren Unfälle durch die Planung zu erwarten (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung mit Umweltbericht, der Darlegung welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Übergeordnete Planungen

Die Umplanung einer privaten Grünfläche in eine Gemeinbedarfsfläche (Tagesförderstätte) widerspricht nicht den Aussagen zu beachtender übergeordneter Planungen, wie dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)¹ oder dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Leer².

1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 26.09.2017 sowie Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LROP vom 07.09.2022

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes von Bunde ist weiterhin gewährleistet und der Flächennutzungsplan wird infolge der 2. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend der gesetzlichen Maßgabe berichtigt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Geltungsbereich

Es handelt sich um die Flurstücke 39/34 (2.386 m²) sowie 39/29 (885 m²) der Flur 8, Gemarkung Bunde. Die beiden Grundstücke sind zusammen insgesamt 3.271 m² groß (siehe auch Beiplan).

Auf dem Flurstück 39/34 befindet sich bereits die Tagesförderstätte, das Flurstück 39/29 ist unbebaut und enthält einen Gartenbereich der Tagesförderstätte.

Gültiger Bebauungsplan

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 02.32 „Nördlich Bunder Deich“ ist seit 2012 rechtsverbindlich. Der Änderungsbereich ist im gültigen Bebauungsplan tlw. als private Grünfläche (P) ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich findet sich die Gemeinbedarfsfläche sozialer Zweckbestimmung „Tagesförderstätte für Menschen mit Behinderungen“.

Randlich findet sich nordwestlich ein Graben und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (*Bunder Klei*). Südwestlich schließt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an, die als private Fläche ein geschütztes Biotop (Teich) mit umliegendem dichtem Bewuchs enthält.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2013 rechtsverbindlich. Sie erfolgte als Satzungstext und bezieht sich allein auf die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes. Sie regelt, dass in den allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Für 300 m² Grundstücksfläche ist jeweils nur eine Wohnung zulässig. Die Inhalte der 1. Planänderung stehen dem vorliegenden Planziel für die 2. Planänderung nicht entgegen.

Abb 1. Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.32 „Nördlich Bunder Deich“ innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes (nachfolgend rot umrandet)



Der gültige Bebauungsplan enthält keine weiteren textlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften, die für den Änderungsbereich zu berücksichtigen wären.

Berührte
Belange

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.32 berührt zu beachtende Belange nicht nachteilig:

Belange des Ortsbildes – Die Tagesförderstätte fügt sich in ihrer eingeschossigen Bauweise mit rotem Ziegeldach in die Umgebungsnutzung ein. Auch mit der Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche ist zu erwarten, dass Anbauten oder Neubauten im Rahmen der bestehenden Architektur verwirklicht werden. Festsetzungen zur Versiegelungsgraden oder Geschossigkeiten auf der Gemeinbedarfsfläche werden weiterhin nicht für erforderlich erachtet.

Abb 2. Ansicht der Tagesförderstätte (Quelle TFS.de)



Die Einbindung in das Ortsbild und den Siedlungsrand ist auch bei einer Erweiterung des Gebäudes gesichert.

Belange des Verkehrs – Das Gebiet wird über die Straße *Bunder Klei* erschlossen. Sie ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Erschließungsstraße ist gut ausgebaut, es sind keinerlei verkehrliche Probleme bekannt. Die Tagesförderstätte hält derzeit rd. 20 Plätze für Gruppenteilnehmer*innen vor, die durch einen Anbau/Neubau zahlenmäßig aufgestockt werden sollen. Im Besonderen soll aber auch eine verbesserte räumliche Ausstattung für Gruppenteilnehmer*innen und Beschäftigte umgesetzt werden. Mit der Planänderung wird keine grundsätzlich neue verkehrliche Situation herbeigeführt.

Natur und Landschaft – Mit der 2. Änderung des Planes wird eine bisher festgesetzte private Grünfläche überplant und als Gemeinbedarfsfläche zur Bebauung freigegeben.

Abb 3. Ansicht der überplanten privaten Grünfläche bei der Tagesförderstätte (Quelle TFS.de)



Bei der privaten Grünfläche handelt es sich ausschließlich um Scherrasen, der als Gartenareal für die Gruppenteilnehmer*innen der Einrichtung genutzt wird.

Wendet man das Nds. Städtetagsmodell aus dem Jahr 2013 an und geht von dem Biototyp GRA³ (Scherrasen) aus, so ergibt sich mit der zu veranschlagenden Wertigkeit von 1 und einer maximal möglichen Versiegelung der Flächen von bis zu 80 % ein mögliches Wertedefizit infolge der Überplanung von 960 Punkten. Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse entstehen infolge des Verfahrens nicht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Abb 4. Umgebungsbereich der Änderungsfläche



Eine Beeinflussung des weiter südwestlich liegenden geschützten Biotops LER-GB 1169 (naturnahes, nährstoffreiches Kleingewässer) ist nicht erkennbar. Zwischen Gemeinbedarfsfläche und Biotop liegen weiterhin rd. 20 m Abstand. Auch derzeit grenzen hier private Gärten an die Fläche.

Der Landkreis Leer weist in seiner Stellungnahme vom 01.09.2022 darauf hin, dass nach § 20 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen, verboten sind. Bei der Umsetzung der Bebauung auf der Fläche ist somit sicherzustellen, dass der Wasserstand der Fläche erhalten bleibt und zusätzliche stoffliche Einträge unbedingt vermieden werden.

Die Gemeinde wird in ihrer Stellungnahme zum Bauantrag diesen Hinweis aufgreifen.

Erdfallgefahr – Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie teilt mit Schreiben vom 06.09.2022 mit, dass im Untergrund von weiten Teilen der Gemeinde Bunde die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen aus dem Gipshut des Salzstockes Bunde gegeben sind. In der Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die Planungsfläche wird in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, Az. 305.4 – 24 110/2).

Für Bauvorhaben im Plangebiet wird deshalb empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass

3 Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen, Bewertung entsprechend der Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels.



beim Eintreten eines Erdalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern.

Ergebnis der
Abwägung

Zusammenfassend werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Umwidmung einer rd. 1.200 m² großen privaten Grünfläche in eine Gemeinbedarfsfläche „Tagesförderstätte“ die wesentlichen Grundzüge der Planung im bestehenden Bebauungsplan nicht berührt. Durch die Planänderung werden in verträglicher Weise die bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen ergänzt und verbesserte Bedingungen zur Umsetzung wesentlicher infrastruktureller Erfordernisse der Gemeinde geschaffen.

Bunde, den 19.12.2022



Bürgermeister