

Gemeinde Bunde

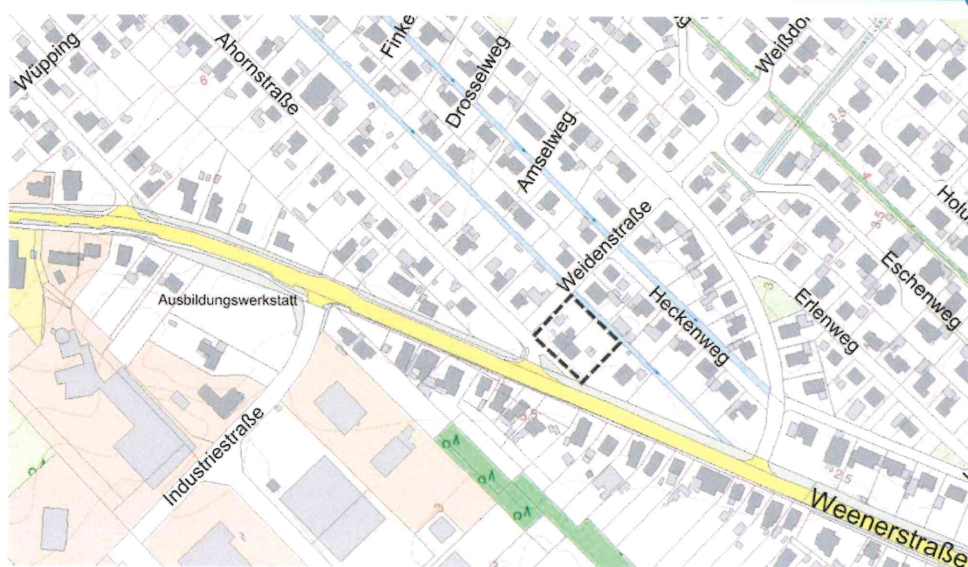
Landkreis Leer



Satzungstext mit Begründung

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 02.08 „Alte Siedlung“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB in Textform



Kartengrundlage: LGLN 2022

Urschrift



Gemeinde B u n d e
S a t z u n g
zur 3. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 02.08 „Alte Siedlung“, 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.08 „Alte Siedlung“ in seiner Sitzung am 15.12.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.08 „Alte Siedlung“ umfasst die beiden Flurstücke Nr. 122/2 und 123 der Flur 4, Gemarkung Bunde. Die Lage des Gebietes und der räumliche Geltungsbereich der beiden Grundstücke ist der Beikarte zu entnehmen.

§ 2 Inhalt der 3. Planänderung – veränderter Verlauf der Baugrenzen

Die im Plan für die beiden Grundstücke festgesetzte Baugrenze wird geändert (siehe auch Beikarte). Die Baugrenze innerhalb der beiden Grundstücke verläuft nun:

- in 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze an der Weidenstraße,
- in 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze des südöstlich angrenzenden Flurstücks 125/3,
- in 6 m Abstand zur Grundstücksgrenze an der Ahornstraße,

und der Bauteppich ist in seiner Ausdehnung von Südwesten nach Nordosten insgesamt 20 m tief.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

(1) Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02.08 und seiner beiden früheren Änderungen werden durch die 3. Änderung des Plans nicht berührt und bleiben in Kraft.

(2) Mit Schreiben vom 30.06.2011 teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit, dass der Standort im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate) liegt. Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipshutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion / Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2).

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

(3) Mit Schreiben vom 21.07.2022 erteilt die Ostfriesische Landschaft den Hinweis, dass, soweit bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden sind. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14 verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

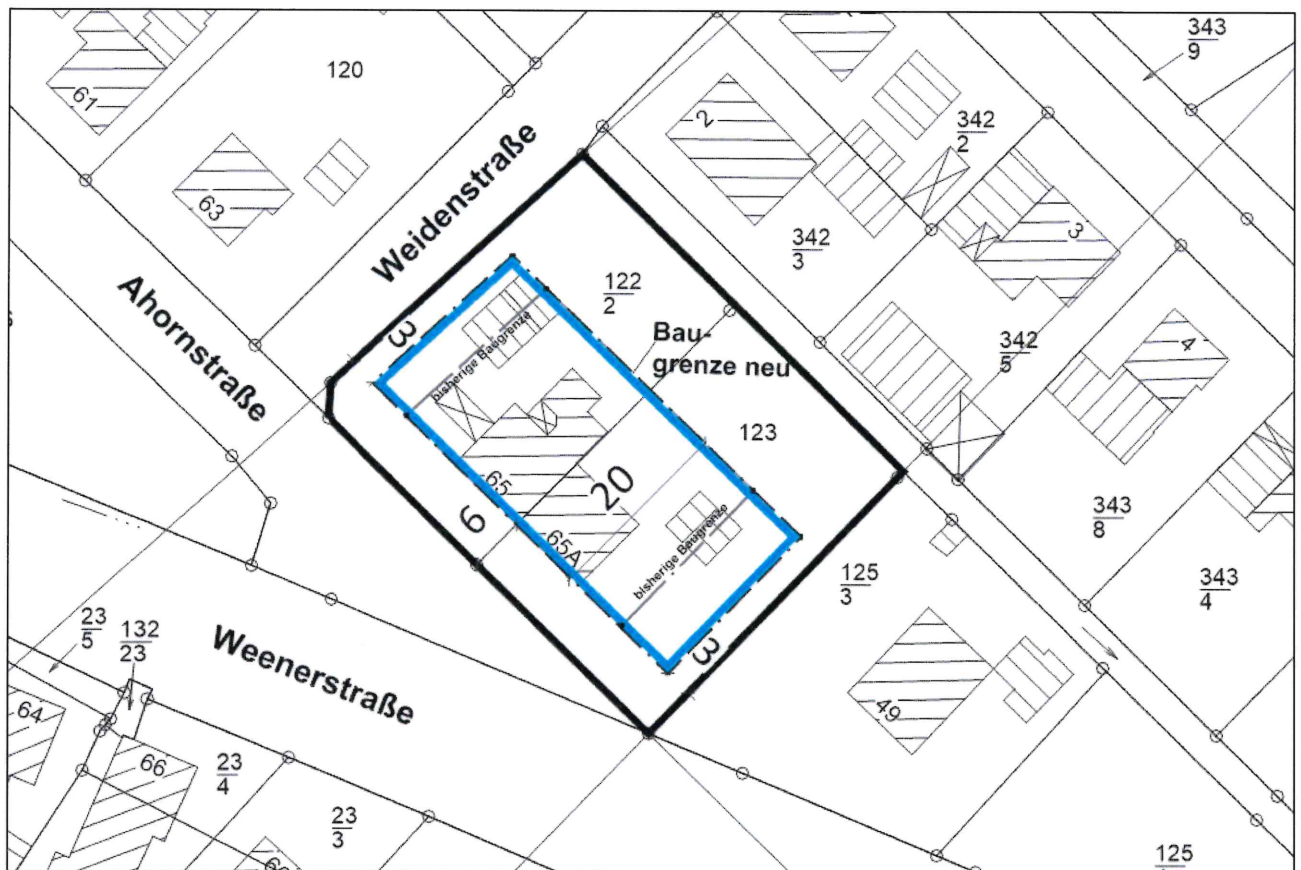
Bunde, den 19.12.2022



Bürgermeister

Beikarte
Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.08 „Alte Siedlung“
(zur Kenntlichmachung schwarz umrandet)

(ohne Maßstab)



Verfahrensvermerke

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 09.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.08 „Alte Siedlung“ Ortschaft Bunde gemäß § 13 BauGB gefasst.
2. Mit Schreiben vom 01.07.2022 wurde den von der 3. Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.08 „Alte Siedlung“, Ortschaft Bunde sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 06.07.2022 bis 05.08.2022 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.08 „Alte Siedlung“, Ortschaft Bunde in seiner Sitzung am 15.12.2022 beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Bunde, den 19.12.2022




Bürgermeister

6. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.08 „Alte Siedlung“ 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 03.05.2023



i.A. 
Bürgermeister

7. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.08 „Alte Siedlung“ 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 sowie nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

Bürgermeister

Begründung der 3. Änderung

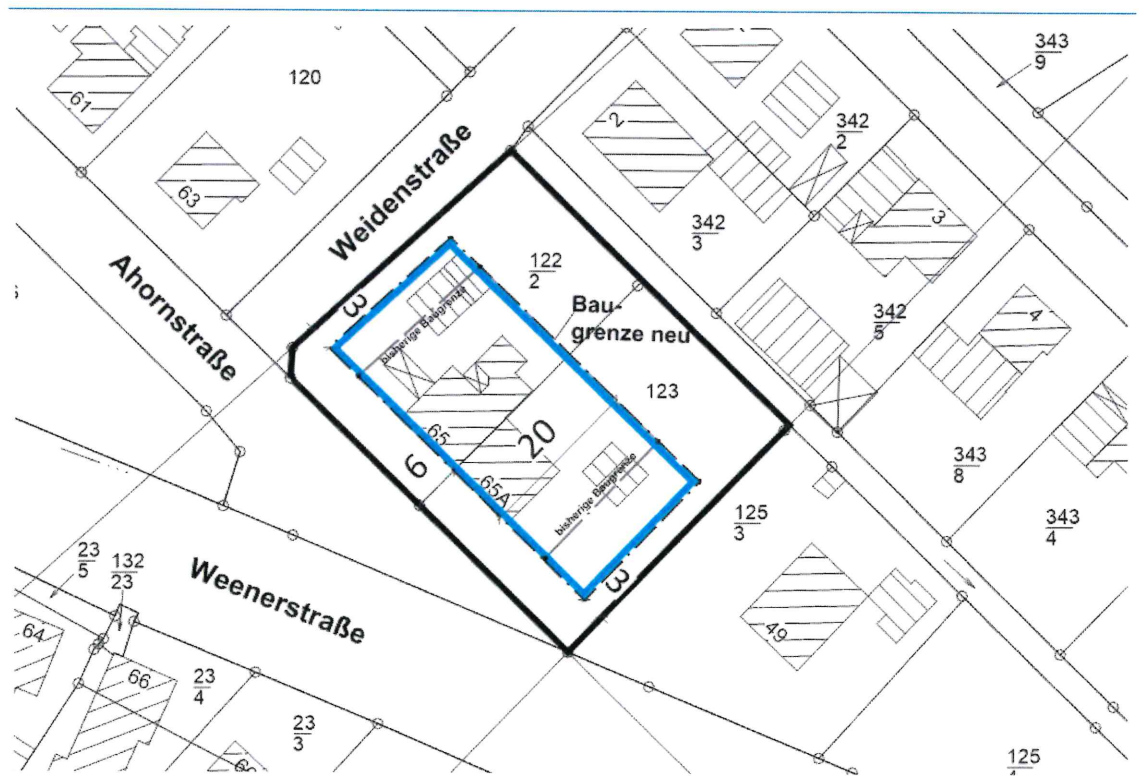
Anlass der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 02.08 „Alte Siedlung“ ist im Geltungsbereich der 3. Planänderung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bereich umfasst zwei Flurstücke, die mit einem Doppelhaus bebaut sind. Es handelt sich die Flurstücke 122/2 und 123 der Flur 4, Gemarkung Bunde, die direkt an der *Ahornstraße* liegen. Sie sind zusammen rd. 1.900 m² groß.

Für die beiden Flurstücke lassen die gültigen Baugrenzen nur eine eingeschränkte Bebauung zu, denn die Baugrenze hält 8 m Abstand zur *Weidenstraße* und 10 m Abstand zum südöstlich anschließenden Mischgebiet bei insgesamt 20 m Bautiefe. Damit war das auf den Grundstücken bestehende Doppelhaus möglich, eine offene Bauweise zweier Hauptbaukörper ist jedoch nur mit Berücksichtigung kleiner Baukörper umsetzbar.

Zur *Weidenstraße* war der erhebliche Abstand durch die früher üblichen, großen Sichtdreiecke begründet, die jedoch heute in Einmündungsbereichen von zwei innerörtlichen Wohngebietsstraßen nicht mehr erforderlich sind. Auch zum südöstlich anschließenden Flurstück ist ein Abstand der Baugrenze von 10 m infolge der dortigen Wohnnutzung nicht mehr angezeigt.

Abb 1. Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.08 „Alte Siedlung“ (ohne Maßstab)



Ziel der Planung

Die Gemeinde will eine zeitgemäße Bebauung der zentral im Gemeindegebiet liegenden Grundstücke ermöglichen. Durch eine leichte Veränderung der Baugrenzen lassen sich wesentlich verbesserte Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen der bestehenden, offenen Bauweise schaffen. Deshalb sollen die Baugrenzen nun in einem Abstand von 3 m zur *Weidenstraße* und 3 m zum südwestlich anschließenden Mischgebiet verlaufen. Mit diesem neuen Verlauf der Baugrenze entsteht für die beiden Grund-

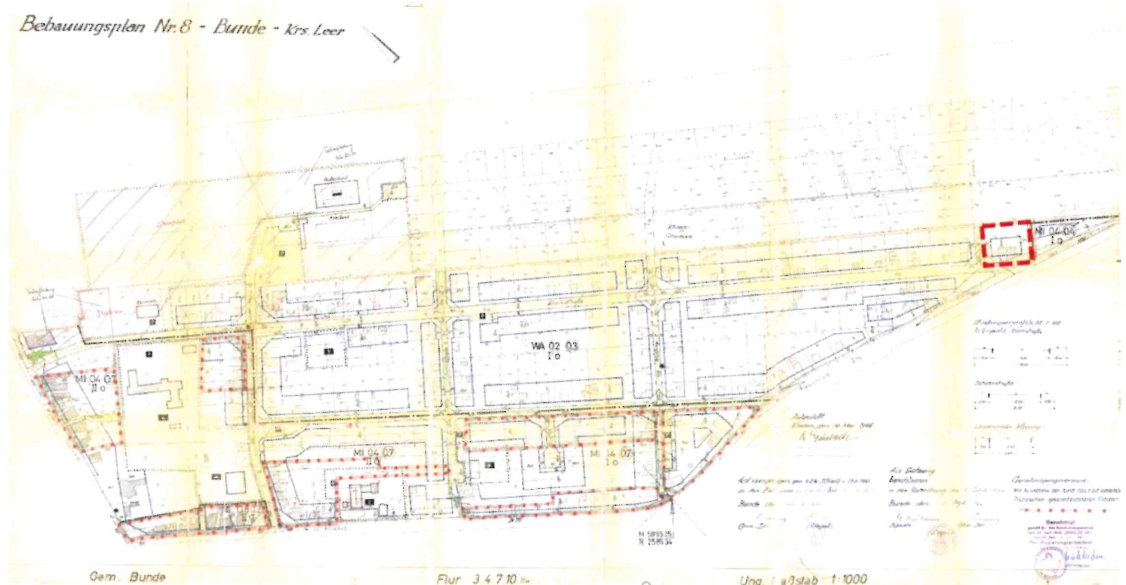
Rahmen- bedingungen

stücke eine deutlich verbesserte Baumöglichkeit für die Stellung der Hauptbaukörper (Innenverdichtung). Die Abstände zur *Ahornstraße* mit 6 m und die Tiefe des Bauteppichs mit insgesamt 20 m werden aus der bisherigen Planung übernommen.

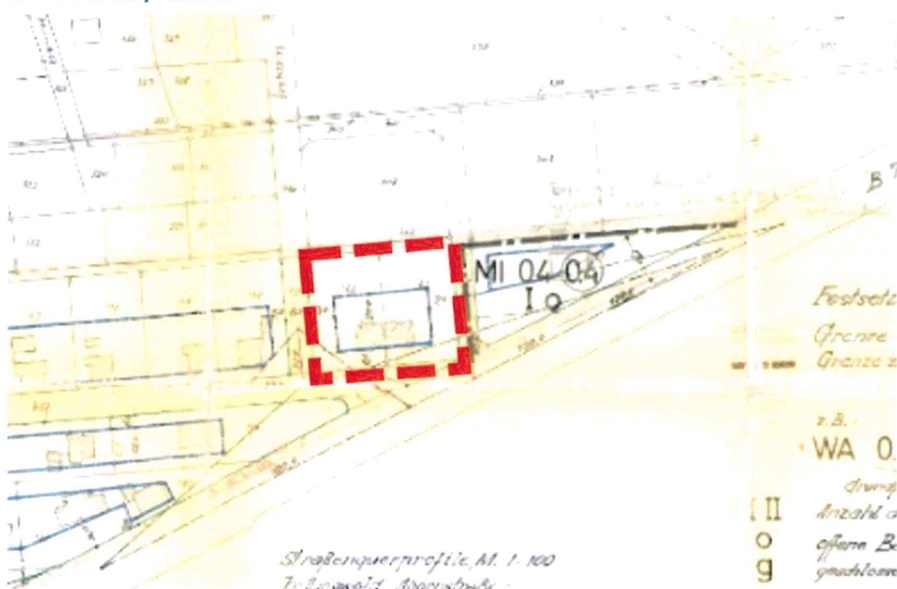
Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 02.08 ist seit 1967 rechtsgültig. Für die beiden Grundstücke ist im Ursprungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 bei einer eingeschossigen (I) und offenen Bauweise (o) festgesetzt. Diese städtebaulichen Nutzungsziffern (Basis ist hier die BauNVO von 1962) sind aufgrund der relativ großen Grundstücke auch weiterhin städtebaulich zielführend und werden nicht geändert. Der Änderungsbereich bezieht sich allein auf die beiden Grundstücke Flurstück Nr. 122/2 und 123 der Flur 4, Gemarkung Bunde und hier auf die Änderung der Baugrenze.

Abb 2. Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.08 „Alte Siedlung“ innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes (nachfolgend rot umrandet)

Lage des Änderungsbereiches im Gesamtplan



Ausschnitt / Zoom



Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, denn durch die Planänderung werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Alle erforderlichen Vorgaben für die Anwendung des Verfahrens sind erfüllt (§ 13 Abs. 1 BauGB). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung mit Umweltbericht, der Darlegung welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Änderung der Baugrenzen widerspricht nicht den Aussagen zu beachtender übergeordneter Planungen, wie dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)¹ oder dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Leer². Zudem ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Berührte
Belange

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.08 berührt zu beachtende Belange nicht negativ:

- Verkehrliche Belange sind nicht betroffen, denn es vergrößert sich durch die Veränderung der Baugrenzen allein der Spielraum zur Stellung der Gebäude. Die Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) und die städtebauliche Dichte (GRZ 0,2 / GFZ 0,3) bleiben weiterhin bestehen. Zusätzlicher Verkehr entsteht durch die Planänderung nicht.
- Auch die immissionsschutzrechtlichen Belange werden nicht neu berührt. Der Abstand der Baugrenze in Richtung *Ahornstraße* bzw. auch zur *Weenerstraße* wird übernommen. Die Gebäude rücken damit nicht näher zur Hauptverkehrsstraße. Die Veränderung der Baugrenzen ist geringfügig und praktisch sind damit keine Änderungen der Verkehrslärmwirkung gegeben.
- Naturschutzfachliche Belange werden ebenfalls nicht berührt. Zwar vergrößert sich der Bauteppich in der Längenausdehnung, allerdings sind auch aktuell baurechtlich in den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen etc. zulässig, was auch genutzt wurde. Die derzeit festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 wird nicht geändert, damit ergibt sich kein höherer Versiegelungsgrad und kein neuer Eingriff in die Natur.

Zusammenfassend werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes und den veränderten Baugrenzen die bisherigen Grundzüge der Planung nicht berührt und die Änderung kann verträglich zu den bestehenden Strukturen umgesetzt werden.

Hinweise

Mit Schreiben vom 30.06.2011 teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit, dass der Standort im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate) liegt. Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipschutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf

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



Subrosion / Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2).

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Mit Schreiben vom 21.07.2022 erteilt die Ostfriesische Landschaft den Hinweis, dass, soweit bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden sind. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14 verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Bunde, den 19.12.2022




Bürgermeister