

# Gemeinde Bunde

Landkreis Leer

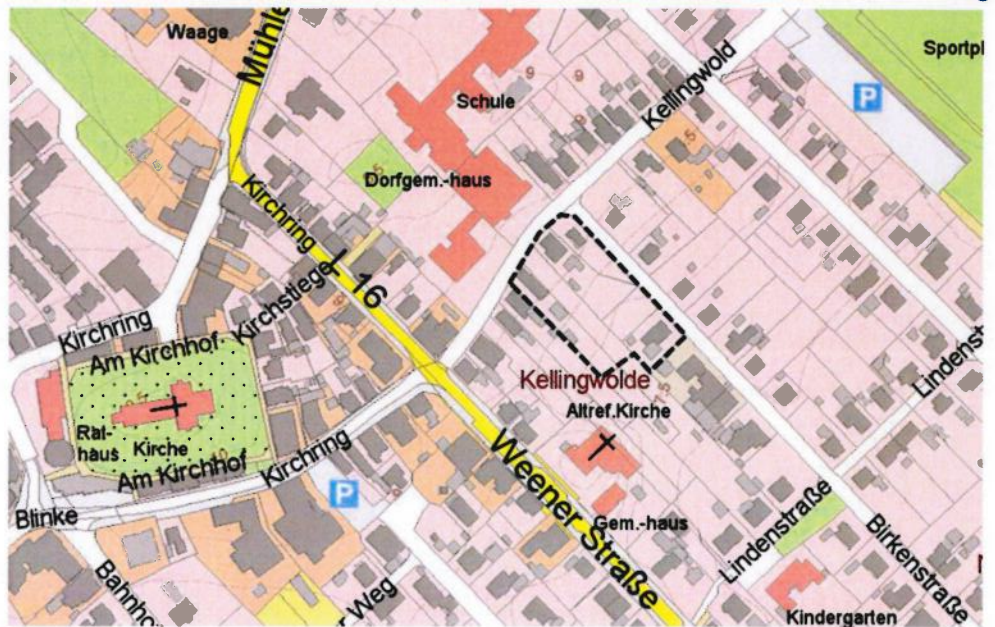


## Begründung

### Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.40

### „Familienzentrum/ Kindertagesstätte“

Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Quelle: LGLN, 2018

Abschrift

Im Auftrag:



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

## Begründung

1	Anlass und Ziel der Planung .....	1
2	Rahmenbedingungen.....	2
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	6
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	7
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	9
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	9
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) .....	10
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) .....	10
3.6	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	11
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	11
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	14
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) .....	16
3.10	Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	16
3.11	Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) ..	16
3.12	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	17
3.13	Belange von Flüchtlingen, Asylsuchenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr.13 BauGB).....	17
3.14	Abwägungsergebnis.....	17
4	Inhalte der Planung.....	17
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	19
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	20

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans dient der baulichen Weiterentwicklung und insbesondere der infrastrukturellen Ausstattung im Ortsteil Bunde. Es handelt sich um eine Fläche im Kreuzungsbereich der Straße *Kellingwold* und der *Birkenstraße* mit rd. 4.320 m<sup>2</sup>.

Im Sinne der Allgemeinheit ist vorgesehen, am Standort des geplanten Familienzentrums nebst Kindertagesstätte die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern, um so die Vorhaben großzügiger umsetzen zu können, insbesondere was die Parkplätze betrifft. Die Ausrichtung und Lage des Grundstückes lässt einen Dialog zur gegenüberliegenden Dorfgemeinschaftsanlage (DGA) zu und bietet im städtebaulichen Sinne zugleich eine hohe Qualität zur Erschließung einer innergemeindlichen Platzsituation. Sie kann damit den angestrebten öffentlichen Zweck in hohem Maße bereichern. Auch die Nähe der Fläche zur Grund- und Oberschule sowie zum Schwimmbad und zum Sportzentrum Mölenland bietet hervorragende Entwicklungsbedingungen im öffentlichen, gemeindlichen Interesse. Die Trägerschaft der geplanten Einrichtungen ist noch offen.



Die Gemeinde hat sich alle Flächen im Plangebiet gesichert und die Fläche ist bereits in großen Teilen als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Im Zuge der Konkretisierung der Planung ist eine Anpassung der zulässigen Nutzungen und eine Erweiterung der Fläche erforderlich. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, die angestrebten und erforderlichen öffentlichen Planungsziele darzulegen und die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.40 „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ einzuleiten. Der Plan umfasst den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 02.40 sowie einen kleineren Erweiterungsbereich.

## 2 Rahmenbedingungen

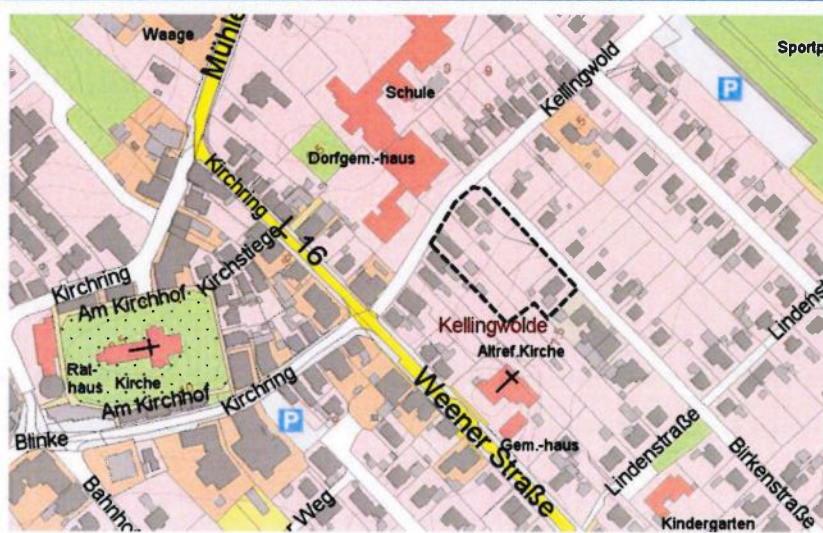
### Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat am 19.12.2019 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.40 gefasst.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rd. 4.320 m<sup>2</sup> große Fläche in zentraler Lage im Ortsteil Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 7.

Abb 1 Lage des Plangebietes



Kartengrundlage: LGLN, 2020

Er liegt gegenüber der Dorfgemeinschaftsanlage (DGA / Grundschule) und schließt im nördlichsten Teil an die Kreuzung *Kellingwold* und *Birkenstraße* an.

Die Lage wird auf dem Übersichtsplan deutlich (Abb.1). Die genaue Abgrenzung zeigt die Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 71/28 (*Kellingwold*),
- Im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 189/9 (*Birkenstraße*),
- Im Südwesten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 7/6;
- Im Südosten durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 3/16, 6/4 und 7/6.

### Land – LROP

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> zeigt als Ziel auf, dass die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur zu sichern und durch Vernetzung zu verbessern sind. Zugleich ist die nachhaltige Entwicklung in den ländlichen Regionen dadurch zu sichern, dass die soziale und kulturelle Infrastruktur weiterentwickelt und die dafür erforderlichen Einrichtungen und Angebote in zumutbarer Entfernung für

1 Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26. September 2017, Beschreibende Darstellung, Ziele 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur



die Bevölkerung bereitgestellt werden.<sup>2</sup> Diesem raumordnerischen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

**Kreis – RROP**

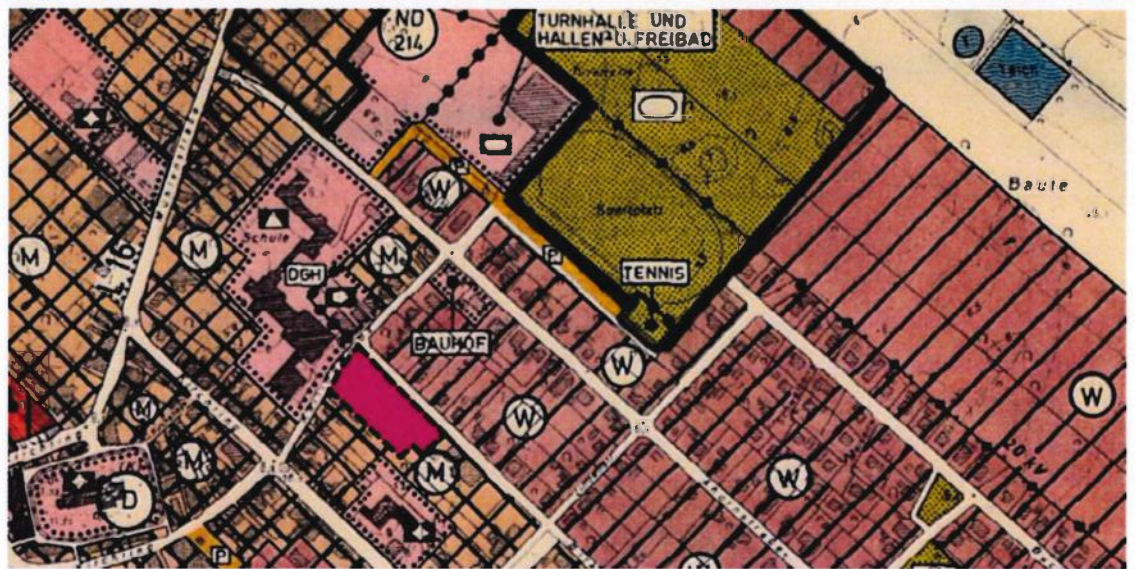
Im **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Leer**<sup>3</sup> ist Bunde als Grundzentrum festgelegt mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.<sup>4</sup> Der Geltungsbereich gehört zum zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde und somit liegen keine abweichenden Ziele der Raumordnung vor. Die Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Infrastruktur ist Aufgabe eines Grundzentrums im ländlichen Raum.

**Gemeinde – FNP**

Das Plangebiet ist im gültigen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde im Zuge einer Berichtigung im Jahr 2017 (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.08) bereits als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kommunales Kultur-, Begegnungs- und Familienzentrum dargestellt (Flurstücke 50/6, 4/7 und 6/4). Ein weiterer Teilbereich des Plangebiets (Flurstücke 3/15, 7/6) ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.40 ebenso als Gemeinbedarfsfläche „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ (Berichtigung nach § 13a (2) BauGB) dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche.

Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt eine Berichtigung des FNP entsprechend den städtebaulichen Zielen.

Abb 2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (2020) – Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung - Soziale Einrichtungen

**Bebauungsplan  
bisher**

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.40 überplant den Bebauungsplan Nr. 02.40 „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ und einen Teil des Ursprungsbebauungsplans Nr. 02.08 (Flurstück 3/16). Mit dem Inkrafttreten der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 02.40 treten die entsprechenden Festsetzungen im bezeichneten Bereich der bisherigen Pläne außer Kraft.

2 ebenda, 1.1.07

3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006

4 ebenda, D 1.6, 02 und D 1.5, 02





- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a (1) BauGB).

Geplant ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Familienzentrum/ Kindertagesstätte“. In diesem sind keine prüfpflichtigen Vorhaben zugelassen.

- 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 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 Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- Mit der Planung 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).

Mit der Neuaufstellung wird die Erweiterung eines Familienzentrums / Kindertagesstätte ermöglicht. Damit werden auch Arbeitsplätze im sozialen Bereich und allg. Dienstleistungsbereich gesichert. Das Vorhaben erfüllt die Anforderungen des § 13a BauGB.

- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

Es handelt sich um einen zentral in der Gemeinde gelegenen, bereits weitgehend bebauten Bereich. Er liegt im Infrastrukturschwerpunkt der Gemeinde. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist auch weiterhin gegeben. Nutzungskonflikte sind nicht zu verzeichnen.

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig.

Die Pflicht zur Durchführung einer gesonderten Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB), der Erstellung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB) und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, entfallen (§ 13 (3) BauGB i. V. m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB). Die Eingriffsbilanzierung wird im Kapitel 3.7 offengelegt. Es entsteht durch die Planung faktisch und auch rechnerisch kein Defizit. Eine Kompensation ist formal nicht erforderlich.

Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich (§ 10 (4) BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB).



### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Derzeit befinden sich auf der Plangebietsfläche Gebäude mit Freiflächen und teilweise noch ungenutzten Bereichen sowie Parkplätze. Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Bunde südöstlich des Dorfgemeinschaftshauses und des Schulzentrums. Auch Turnhalle und Schwimmbad sind nach Norden in etwa 200 m Entfernung vorhanden. Nach Westen ist in kurzer Distanz über die Straße *Kellingwold* der zentral gelegene *Kirchring* mit Rathaus erreichbar.

Abb 4 Plangebiet mit Umgebungsnutzungen



Im näheren Umfeld des Bebauungsplans liegen mehrere Gemeinbedarfsflächen (Schule, Sporteinrichtungen, Kirche, Kindergarten).

#### Planziel

Geplant ist die Erweiterung des vorhandenen Infrastrukturschwerpunktes durch ein **Familienzentrum und eine Kindertagesstätte**. Dieses Zentrum soll insbesondere genutzt werden

- um eine Kindertagesstätte zu errichten;
- um das Jugendbüro dort unterzubringen. Hier ist die große Nähe zu den Schulen und zur Kindertagesstätte von ganz besonderer Bedeutung;
- für den Ganztagesbetrieb der Schulen, so dass auch hier die große Nähe zu den Schulen von immenser Bedeutung ist;
- für kleinere kulturelle Veranstaltungen wie z.B. Ausstellungen, Lesungen und Musikveranstaltungen. Hier kann die Gemeinde derzeit keine räumlichen Möglichkeiten bieten, um das kulturelle Angebot in der Gemeinde zu stützen und zu verbessern.
- Gerade Vereinen oder Neugründungen von Vereinen mangelt es oft an einem adäquaten Treffpunkt. Deshalb soll das Zentrum des Weiteren für kleinere Veranstaltungen von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, Vereinen und Verbänden (z.B. Jugendliche, Familien, Senioren) nutzbar sein. Dies soll an zentraler Stelle von Bunde den dörflichen Zusammenhalt und das Miteinander stärken und beleben.
- Vorgesehen sind auch Angebote im Bereich der Familienförderung bzw. der Familienbetreuung (z.B. Spielnachmittage, Fortbildungsveranstaltungen). Mit aktuellem Bezug sind hier auch Betreuungsangebote für Asylsuchende und Flüchtlinge zu nennen (Sprachkurse, Willkommenscafé usw.). Infolge der direkten

Nähe zum Dorfgemeinschaftshaus besteht die besondere Chance, je nach Nachfrage oder Erfordernis die Räumlichkeiten auch kurzfristig wechseln zu können.

- Es soll der Ausbau der Kleiderkammer (second hand) vorrangig für Kinderbekleidung erfolgen. Gerade mit der zentralen Lage ist der Betrieb der Kleiderkammer (und Ausgabe der Spenden) hervorragend zu leisten. Auch für die Einbindung einer Vielzahl von freiwilligen Helfern ist diese zentrale Lage wichtig.

### 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 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.40

§ 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, Sport, Freizeit	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, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	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 der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden und ihre Unterbringung	X

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

Die Zulassung einer Kindertagesstätte und eines Familienzentrums nebst Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche darf nicht zulasten gesunder Wohnverhältnisse der Anwohner in der näheren Umgebung gehen. Insoweit ist die geplante Nutzung der Fläche mit immissionsschutzrechtlichen Belangen abzuwägen. Im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes ist neben den sonstigen Gemeinbedarfsflächen (Dorfgemeinschaftsanlage, Schulzentrum) ein Mischgebiet und gegenüberliegend ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Bunde und die dortige Wohnbebauung ist durch verschiedene Einrichtungen schalltechnisch vorbelastet (Oberschule, Grundschule, Dorfgemeinschaftsanlage, altreformierte Kirche, Tischlerei, bis vor kurzem die Kleiderkammer).

Sowohl das Familienzentrum als auch die Kindertagesstätte, wie sie hier auf der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen sind, gelten als Anlagen für kulturelle und soziale



Zwecke und sind ohnehin im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO). Die Dimension des Grundstücks lässt kein großes Objekt zu.

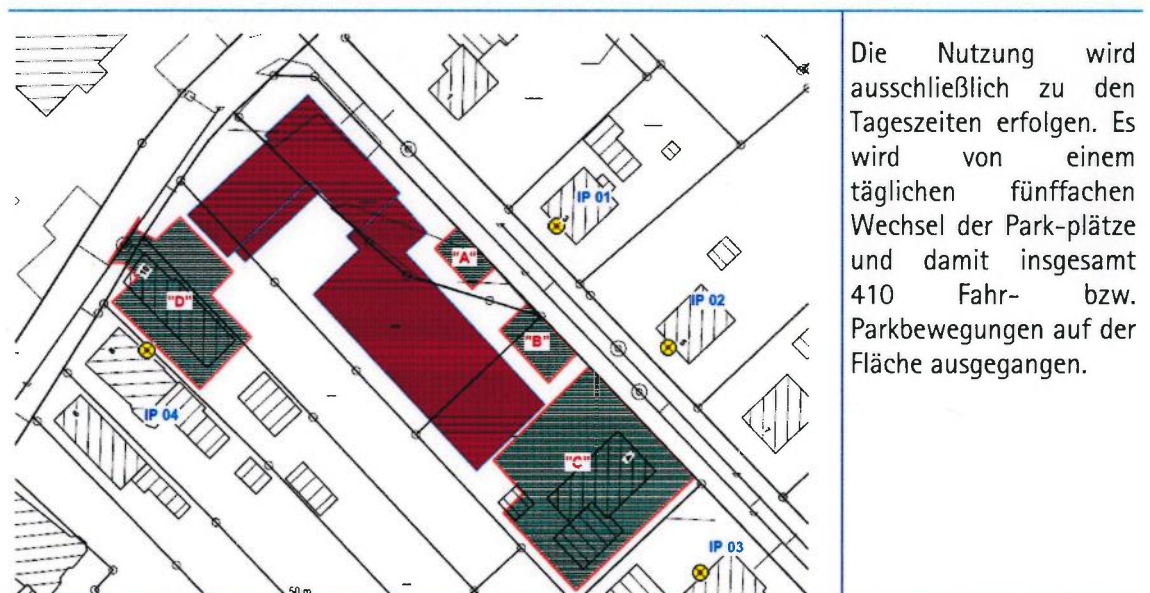
Für die geplante Entwicklung eines Familienzentrums sowie einer Kindertagesstätte sind auch Parkmöglichkeiten vorgesehen. Es ist sowohl für die Einrichtungen als auch für die erforderlichen Parkplätze zu prüfen, ob die Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen erfüllt sind. Es ist zu hinterfragen, ob zwischen dem Interesse an einer Nachverdichtung im Ortskern mit einer Gemeinschaftsnutzung und den Interessen der direkten Anwohner Konflikte hinsichtlich des Lärms entstehen können. Für das Familienzentrum und die Kindertagesstätte besteht Baurecht. Die entstehenden Lärmimmissionen wurden daher bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.40 abgewogen.

#### Immissionen Verkehr

Die Stellplätze sollen bedarfsrecht angeordnet werden. Erforderlichenfalls sind aktive Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Eine vollständige Belegung von Parkplätzen wird lediglich bei entsprechenden Veranstaltungen zu erwarten sein. Überschreitungen von zugrunde zulegenden Orientierungswerten sind infolge der Planung nicht zu erwarten (anderenfalls dürfte in Wohngebieten auch kein allgemeiner öffentlicher Verkehr auf den Wohnstraßen zugelassen sein). Der durch die Kindertagesstätte entstehende Hol- und Bringverkehr wird sich morgens und nachmittags auf geringe Zeitspannen konzentrieren. Er kann daher als nicht erheblich betrachtet und abgewogen werden.

Eine prognostische Vereinbarung der geplanten Nutzung mit den schutzbedürftigen umliegenden Nutzungen ist möglich. Es liegt eine schalltechnische Einschätzung<sup>5</sup> vor (erstellt durch IEL GmbH, Aurich 21.09.2020, Bericht Nr. 4299-20-L2). Darin werden die durch die Nutzung der geplanten Pkw-Parkplätze bewirkten Schallimmissionen für die umliegenden Wohngebäude erfasst und beurteilt. Es wird dabei insgesamt von der Umsetzung von 41 Parkplätzen auf insgesamt vier möglichen Teilflächen ausgegangen, die direkt angefahren werden.

Abb 6 Auszug aus der schalltechnischen Stellungnahme<sup>6</sup> – Lage der möglichen Parkplätze und Lage der betroffenen Häuser



5 Schalltechnische Einschätzung, erstellt durch IEL GmbH, Aurich 21.09.2020, Bericht Nr. 4299-20-L2

6 ebenda

Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme zeigen, dass das Projekt aus Sicht des Schallimmissionsschutzes als genehmigungsfähig einzustufen ist und keine schädlichen Umweltwirkungen durch Geräusche bewirkt werden. An allen untersuchten Häusern im Umfeld werden die maximal zulässigen Richtwerte oder Geräuschspitzen deutlich unterschritten. Besondere Schutzmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich.

Die in die schalltechnische Stellungnahme eingestellten vier möglichen Teilflächen für Parkplätze sind dem eingereichten Bauantrag entnommen.

Im Rahmen der Planungen hinsichtlich der Größe, der Anordnung und der Gestaltung der Innen- und Außenflächen der Kindertagesstätte ist somit nicht von Geräuscheinwirkungen auszugehen, die den Rahmen des Zumutbaren überschreiten.

#### Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs vor. Sie sind infolge der bisherigen fast ausschließlichen Wohnnutzung nicht zu erwarten. Da Altlastenfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können, ist ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Funden in die Planzeichnung aufgenommen: Sollten bei 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.

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

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

#### Raumbedarf

Die Gesamtfläche des Plangebietes liegt bei insgesamt bei rd. 4.320 m<sup>2</sup>. In diesem Rahmen sind somit auch die baulichen Dimensionen des geplanten Zentrums und der Kindertagesstätte zu sehen. Die Kleinteiligkeit der Fläche eröffnet in besonderem Maße die Chance, die angestrebten kleineren Veranstaltungsräume im Familienzentrum anzubieten. Hier bietet die großflächige Dorfgemeinschaftsanlage keine adäquaten räumlichen Möglichkeiten und der Aufwand bezüglich der dort erforderlichen Abstimmungen, der Ordnung und Sicherheit für diese Anlage bei einer Raumnutzung für kleine Gruppen ist erheblich. Aus diesem Grund kann diese Veranstaltungsstätte auch nicht täglich geöffnet sein oder unkompliziert reserviert und übergeben werden. Für eine Vielzahl kleinerer, gemeindlicher, vereinsbezogener oder auch ehrenamtlicher Aktivitäten soll deshalb ein unkompliziertes Raumangebot entstehen. Für die Kindertagesstätte entsteht ein großer Außenbereich mit Spielmöglichkeiten.

#### Gestaltung

Die baulichen Dimensionen orientieren sich insbesondere an den öffentlichen Komplex Schule / Dorfgemeinschaftsanlage (Gebäuelänge am *Kellingwold* = ca. 66m, Gebäudehöhe Grundschule = ca. 17m) und an den bisherigen Nutzungsziffern. Eine zweigeschossige Bauweise ist auch aktuell baurechtlich möglich. Dies wird nicht verändert. Die Längenausdehnung des Grundstücks erlaubt in etwa Bauten von ca. bis zu 60m Länge und somit wird eine abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) festgesetzt. Gestalterisch ist gegenüber dem bisherigen Baurecht nur eine Änderung hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe geplant.



**Verkehr / Parken**

Sowohl die Flächengröße wie auch die geplante kleinteilige öffentliche Nutzung zeigen, dass eine erheblich veränderte verkehrliche Entwicklung im Gebiet nicht erwartet wird. Gerade die zentrale Lage und die hervorragende Vernetzung mit anderen Einrichtungen soll den Fahrradverkehr stärken und dazu beitragen, unnötige Pkw-Verkehre im Ortskern zu vermeiden.

Gleichwohl ist mit kleineren Veranstaltungen und dem Betrieb der Kindertagesstätte auch Verkehr verbunden, für den in gemäßigttem Rahmen Parkplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche angeboten werden sollen. Auch derzeit finden sich vor der Kleiderkammer der Gemeinde Parkmöglichkeiten. Die Lage gegenüber der Dorfgemeinschaftsanlage bietet die Möglichkeit, die dortigen Parkplätze im Bedarfsfall mit zu nutzen.

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

Die Planaufstellung dient dem öffentlichen Interesse und schafft Raum für eine räumlich an die Dorfgemeinschaftsanlage angegliederte Begegnungsstätte des Gemeindelebens. Die Kindertagesstätte dient der Bedarfsdeckung der Kinderbetreuung im Ort. Aus städtebaulichen Gründen wird für das Plangebiet im Bereich der Dorfgemeinschaftsanlage / des Schulzentrums und im Kreuzungsbereich von *Kellingwold / Birkenstraße* eine behutsame Weiterentwicklung als sinnvoll betrachtet.

Der Standort bietet viele Synergien durch die Zentralisierung der öffentlichen Interessen auf diesen Standort. Bereiche wie Bildung, Verwaltung, Kultur und Familie werden so im städtebaulichen Sinne miteinander verknüpft und es entsteht ein enger Dialog zwischen den einzelnen Gebäuden.

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

Für den Änderungsbereich ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an die Baukultur. Jedoch liegt die Fläche im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde und auch gegenüber der Dorfgemeinschaftsanlage / des Schulzentrums, so dass eine gestalterische Verknüpfung und Abstimmung beider öffentlicher Bereiche sinnvoll ist. Die Gemeinde wird auf einen stimmigen harmonischen Gesamteindruck hinwirken.

**Archäologische  
Denkmalpflege**

Der Landkreis Leer, untere Denkmalschutzbehörde hat bereits in einem früheren Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans 02.08 (Schreiben vom 1.02.2016) mitgeteilt, dass innerhalb des Planungsgebietes sowie in der Umgebung keine Objekte vorhanden sind, die als Denkmale im Denkmalverzeichnis der Gemeinde Bunde geführt werden. Es bestanden somit aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.

Die Ostfriesische Landschaft hat im damaligen Verfahren (Schreiben vom: 15.06.2016) keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die Fläche liegt nach der preußischen Landesaufnahme auch außerhalb des historischen Ortskernes, so dass nicht von einer hohen Wahrscheinlichkeit an Denkmalsubstanz im Boden ausgegangen wird. Da jedoch der rückwärtige Teil der Fläche von der Straße *Kellingwold* bisher unbebaut war, ist dies nicht gänzlich auszuschließen. Sollten also bauliche Maßnahmen im Bereich vorgesehen sein, die mit Erdarbeiten verbunden sind, so will die Ostfriesische Landschaft die

Erdarbeiten baubegleitend untersuchen. Sie bat darum, bei Erdarbeiten auf dem rückwärtigen unbebauten Bereich baubegleitend beteiligt zu werden, was im Rahmen der Ausbauplanungen berücksichtigt werden kann. Mit Schreiben vom 22.06.2020 teilt die Ostfriesische Landschaft nunmehr mit, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Es ist nie 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)

Das geplante Familienzentrum kann auch wesentliche kirchliche und seelsorgerische Belange in der Gemeinde erfüllen oder fördern und ist ein wertvoller Vernetzungsbaustein der jeweils benachbarten beiden Kirchenareale und der dort geleisteten Gemeindegarbeit.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, 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

Die derzeitigen ökologischen Funktionen im Änderungsbereich sind infolge der derzeitigen Nutzung und bestehender Störungen (Dorfgemeinschaftsanlage, Parkplätze, Straße) eingeschränkt.

#### Artenschutz

Mit Blick auf den speziellen Artenschutz ist davon auszugehen, dass bekannte und realistische, mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten (z.B. Vögel) im Gebiet der Planung nicht soweit entgegenstehen, dass sie undurchführbar werden könnten. Verbotstatbestände wurden auch in der Vergangenheit in benachbarten Bauteppichen nicht berührt.

Nicht immer vollständig auszuschließen ist, dass bei Bauvorhaben kleinräumig und temporär geschützte Tierarten (Avifauna) auftreten können. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Unzulässige Eingriffe in den Artenbestand von Vögeln können bei der konkreten Bauausführung aber vermieden werden. Auf den Hinweis zum „Artenschutz“ auf der Planzeichnung wird verwiesen.

Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot - § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot - § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden mit der Änderung des Planes nicht berührt.

Die Planung ist mit den Anforderungen des speziellen Artenschutzes vereinbar.

#### Fläche / Boden

Die Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Der Bauteppich umfasst, mit Ausnahme der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen, den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.



Der Versiegelungsgrad infolge der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche wird sich voraussichtlich gegenüber dem bisherigen Baurecht leicht erhöhen, dadurch wird das Schutzgut Boden beeinflusst. Der Landkreis Leer teilt mit (Schreiben vom 30.12.2010), dass bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes (Prüfung von ggf. Schadstoffbelastungen des Bodens, Verwertung etc.) zu beachten sind. Die Gemeinde wird diese Vorgaben im öffentlichen Interesse erfüllen. Die besonderen Lagevorteile des Standortes im Infrastrukturschwerpunkt im Ortskern werden nochmals hervorgehoben.

**Wasser**

Die Veränderungen infolge der Planung sind nicht erheblich. Das infolge der leicht erhöhten Versiegelung anfallende zusätzliche Oberflächenwasser kann schadlos im bisherigen Entwässerungssystem (Regenwasserkanal) aufgenommen werden.

**Luft / Klima**

Die Veränderungen in Folge der Planung sind nicht erheblich.

**Landschaftsbild**

Aspekte des Landschaftsbildes sind in dieser gemeindlichen Lage nicht relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst. Verbesserungen der Situation sind zu erwarten.

**Vermeidung,  
Minimierung,  
Ausgleich/Ersatz**

Nachfolgend sind die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich rechnerisch gegenüber dem bisherigen Baurecht infolge der geplanten Änderung ergeben können, aufgezeigt. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich weder rechnerisch noch formal (§ 13a (2) Nr. 1 BauGB).

 Abb 7 Bestand – Wertigkeiten<sup>7</sup> vor verändertem Baurecht

Nutzung nach geltendem Baurecht	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Gemeinbedarfsfläche – 3.710 m <sup>2</sup>				
- Versiegelt (GRZ 0,6 mit Überschreitung)	X	0	2.968	0
- Unversiegelt (Grünanlage)	ONZ/PV	1,5	742	1.113
Gemischte Baufläche (FNP) – 610 m <sup>2</sup>				
- Versiegelt (GRZ 0,4 mit Überschreitung)	X	0	366	0
- Unversiegelt (Hausgarten)	ONZ/GRT	1,5	244	366
<b>Summe</b>			<b>4.320</b>	<b>1.479</b>

Abb 8 Bestand – Wertigkeiten nach geplantem Baurecht

Nutzung nach geltendem Baurecht	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Gemeinbedarfsfläche (4.320 m <sup>2</sup> )				
- Versiegelt (GRZ 0,6 mit Überschreitung)	X	0	3.456	0
- Unversiegelt (Grünanlage)	ONZ/PV	1,5	864	1.296
<b>Summe</b>			<b>4.320</b>	<b>1.296</b>

Durch die Überplanung von weiteren 610 m<sup>2</sup> mit einer Gemeinbedarfsfläche entsteht ein geringfügiges Wertedefizit von – 183 Wertpunkten. Ein Ausgleichserfordernis entsteht jedoch weder rechnerisch noch formal.

7 Bewertet nach dem Osnabrücker Modell (2016)

- **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. Durch die zentrale Lage im Ortskern wird Verkehr vermieden.

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

Die Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt. Ein allgemeiner Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden ist in den Plan aufgenommen.

- **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)**

Durch die geplante Gemeinbedarfsnutzung des Gebietes entstehen keine besonderen Emissionen für die Umwelt. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

- **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 ggf. neue kommunale Gebäude oder Gebäudesanierungen infolge der erforderlichen Dämmwerte ohnehin in hohem Maße modernen energetischen Anforderungen entsprechen werden. Es sind keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen worden, die die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarthermie, Photovoltaik) verhindern würden.

- **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 Planneuaufstellung 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 Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Mit der Umsetzung und Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche ist auch die Sicherung von Arbeitsplätzen im Sozialwesen und im Dienstleistungsbereich der Gemeinde verbunden.

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

Der Änderungsbereich liegt in zentraler Ortslage. Die technische Ver- und Entsorgung ist weiterhin gesichert bzw. kann durch eine ggf. erforderliche Erweiterung/Erneuerung des Anschlussnetzes sichergestellt werden:

- 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** (siehe auch Kapitel 3.12).

#### Technische Ver- und Entsorgung

#### Brandschutz

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass der **Brandschutz** durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt (leitungsgebunden) und bereits durch vorhandene Unterflurhydranten gesichert ist. Mit Schreiben vom 19.11.2018 hat der Wasserversorgungsverband Rheiderland bereits für das ursprüngliche, etwas kleinere Plangebiet mitgeteilt, dass die Einzelentnahmemengen aus den Hydranten M1 ~ 125 m<sup>3</sup>/h - M2 ~ 115 m<sup>3</sup>/h - M3 ~ 125 m<sup>3</sup>/h - M4 ~ 118 m<sup>3</sup>/h - M5 ~ 130 m<sup>3</sup>/h betragen, bei einem Mindestdruck von 1,5 bar am Hydranten.





in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). 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. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden. Diese Stellungnahme des LBEG ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Die Belange sind nicht berührt.

### 3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Extern

Die Haupteerschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt – wie auch die Erschließung der Dorfgemeinschaftsanlage – über die Landesstraße L16 und dann über die Straße *Kellingwold*.

Es können bei Bedarf auch die Parkplätze der Dorfgemeinschaftsanlage bzw. etwas weiter östlich entfernt, die Parkplätze des Schwimmbades und des Sportzentrums genutzt werden. Verkehrliche Probleme sind nicht erkennbar.

Intern

Es handelt sich um eine kleine Fläche, für die eine innere Erschließung nicht erforderlich wird.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet werden Parkplätze für das geplante Vorhaben geschaffen. Zudem kann im Bedarfsfall auf den Parkraum im näheren Umfeld zugegriffen werden.

Verkehrsentwicklung

Durch die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der verkehrlichen Situation zu erwarten. Die Belange des Verkehrs sind 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.

Rüstungsaltlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten 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 sind nicht berührt.

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

#### Oberflächen- entwässerung

Das auf dem Baugrundstück anfallende unbelastete **Oberflächenwasser** wird derzeit über die Regenwasserkanalisation der Gemeinde abgeführt. Wesentliche höhere Versiegelungen des Grundstücks durch das öffentliche Planziel sind nicht zu erwarten. Geänderte oder ergänzende Maßnahmen für die öffentliche Oberflächenentwässerung sind nicht erforderlich.

#### Hochwasser- schutz

Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt.

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

Ein Familienzentrum mit einer Kindertagesstätte an zentraler Stelle in Bunde ist in besonderem Maße geeignet, zu einer Integration von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in der Gemeinde beizutragen. Insbesondere Einrichtungen wie Jugendbüro, Weiterbildungsveranstaltungen oder aber die Kleiderkammer können an zentraler Stelle und vernetzt mit anderen Einrichtungen oder Vereinen die erforderlichen Hilfen anbieten.

### 3.14 Abwägungsergebnis

Die Planung kann mit den untersuchten Belangen zum Ausgleich gebracht werden. In der Summe entstehen mit dieser Umnutzung des Plangebietes bzw. der Zulassung eines Familienzentrums und einer Kindertagesstätte evidente langfristige, städtebauliche, infrastrukturelle Vorteile für die Dorfgemeinschaft von Bunde. Die Gemeinde hat sich alle Flächen im Plangebiet gesichert. Weitere Belange, die in relevanter Weise berührt sein könnten, sind nicht erkennbar. Die Planung ist damit möglich.

## 4 Inhalte der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.40 werden folgende Inhalte im Geltungsbereich bestimmt:

#### Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf**. Zugelassen ist ein Familienzentrum und eine Kindertagesstätte, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die vorhandene Baustruktur eingliedern. Die Trägerschaft der Einrichtungen ist noch offen (siehe textliche Festsetzung § 1).

#### Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird bei einer höchstzulässigen **Grundflächenzahl (GRZ) von 0.6**, einer maximal **zweigeschossigen (II)** Bauweise belassen. Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die **Höhe der Gebäude (Firsthöhe)** wird auf maximal 11.50m beschränkt, womit die vorhandene Höhe des angrenzenden Wohngebietes etwas überschritten wird. Die zulässige Gebäudehöhe bleibt aber deutlich unter der Firsthöhe der Gegenüberliegenden Grundschule mit rund 17,7m. Die rückwärtig gelegene Oberschule ist z.T. dreigeschossig

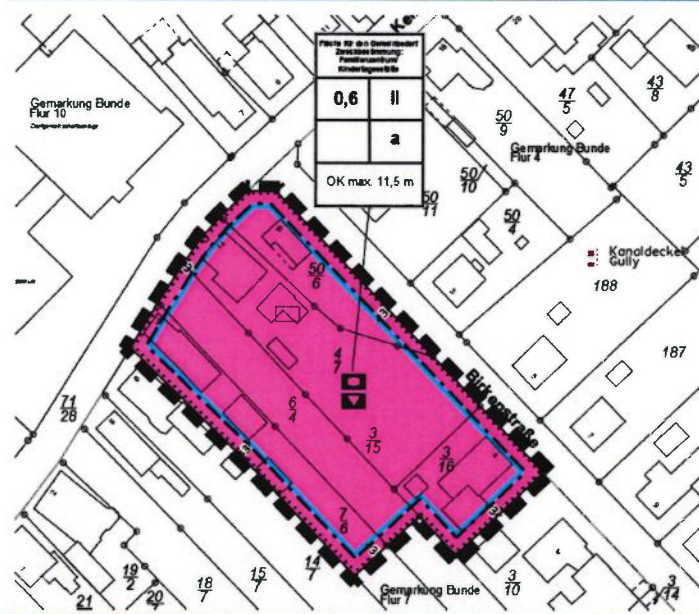
#### Baugrenzen

Die Lage der Baukörper wird über **Baugrenzen** geregelt. Der Abstand der Baugrenzen liegt bei 3,00 m zu allen Nachbargrundstücken.

Weitergehende städtebauliche Regelungen für die Gemeinbedarfsfläche werden nicht für erforderlich erachtet.



Abb 10 Planauszug zur Übersicht

**Textliche  
Festsetzungen  
zur Übersicht****§ 1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ sind folgende Einrichtungen zulässig:

- Cafeteria;
- Einrichtungen und Räume für kulturelle und soziale Veranstaltungen;
- Ergänzende Verwaltungseinrichtungen (z.B. Jugendbüro, Informationsbereich);
- Einrichtungen und Räume für die Versorgung und Betreuung unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen (z.B. Kindertagesstätte, Kleiderkammer, Tafel, Tauschbörse);
- Einrichtungen und Räume für die Weiter- und Ausbildung unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen (z.B. Sprachkurse);
- Ebenso zulässig sind alle diesen Nutzungen dienende Nebenanlagen sowie Parkplätze.

**§ 2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf insgesamt 11,50 m nicht überschreiten (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

**§ 3 Abweichende Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 Meter betragen (§ 22 (4) BauNVO).

## 5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

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

### Nachrichtliche Übernahmen

- keine

### Hinweise

**Altablagerungen** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

**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 in Aurich, Tel.: 04941/1799-32 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.

**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.

**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 Kampf-mittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

**Artenschutz** – Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die Entfernung von Gehölzen ist zum Schutz der Fauna nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Bäume vorher gutachterlich auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht werden.

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

**Teilaufhebung** – Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.40 überplant den Bebauungsplan Nr. 02.40 „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ (rechtsgültig seit 2019) und einen Teil des Ursprungsbebauungsplans Nr. 02.08 (Flurstück 3/16) infolge der Erweiterung des Geltungsbereiches für das Familienzentrum. Mit dem Inkrafttreten der



Inhalte des Bebauungsplans Nr. 02.40 treten die entsprechenden Festsetzungen im bezeichneten Bereich der bisherigen Pläne außer Kraft.

**Rechts-  
grundlagen**

<b>Bundesrecht</b>	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
<b>PlanzV</b>	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
<b>PlanSiG</b>	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.
<b>Länderrecht Niedersachsen</b>	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist;
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368) geändert worden ist;

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

**Städtebauliche  
Übersichtsdaten**

<b>Größe des Plangebietes insgesamt</b>	<b>4.320 m²</b>
Gemeinbedarfsfläche	4.320 m²

**Verfahren**

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
19.12.2019	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
04.11.2020	Bürgerversammlung	§ 3 (1) BauGB
13.11.2020 – 14.12.2020	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
10.06.2020 – 15.07.2020	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
03.11. 2020 - 07.12.2020	Erneute Beteiligung der Behörden	§ 4a (3) BauGB
<del>15.07.2021</del>	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**

Die Gemeinde verfügt über die Grundstücke im Plangebiet, so dass eine zügige Umsetzung der Planung gesichert ist.



**Anlage:**

Schalltechnische Einschätzung, erstellt durch IEL GmbH, Aurich 21.09.2020, Bericht Nr. 4299-20-L2

Berichtigung des Flächennutzungsplans

**Auftrag ausgearbeitet von:**

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

gez. Dr. Schneider /  
Planverfasser

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde  
am 15.07.2021..... Beschlossen.

Bunde, den 16.07.2021



  
~~gez.~~ Sap / Bürgermeister