

Gemeinde Bunde

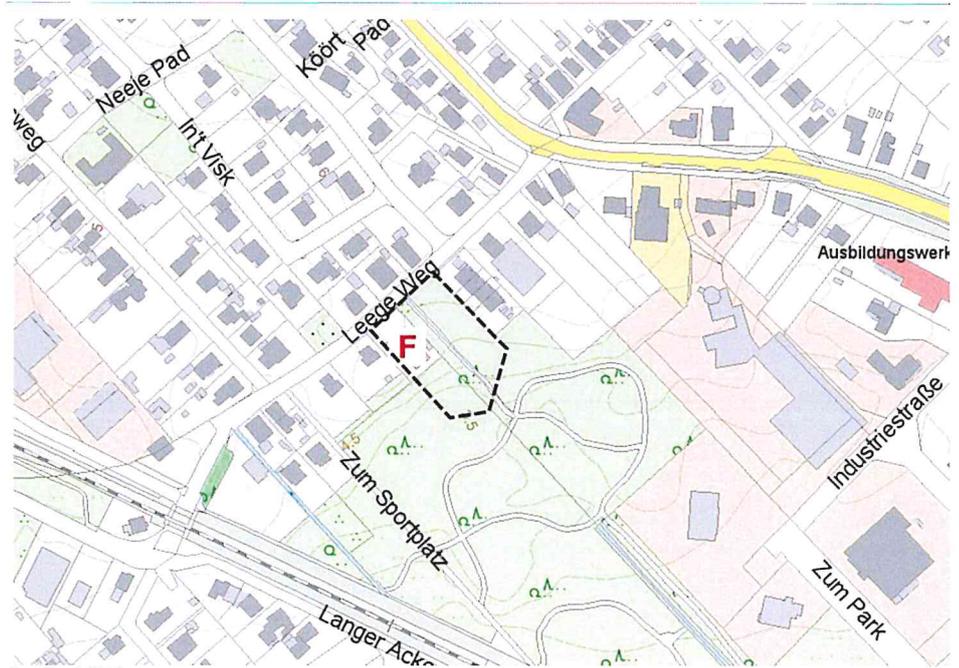
Landkreis Leer



Begründung

Bebauungsplan Nr. 02.43 „Kinderkrippe Leege Weg“

Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Quelle: LGLN, 2020

Abschrift

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	6
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	11
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	11
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	11
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)	12
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	15
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)	17
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	18
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	19

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Sinne der Allgemeinheit und aufgrund der allgemeinen Vorgaben zur Bereitstellung von Kinderbetreuungseinrichtungen ist vorgesehen, am Standort *Leege Weg* eine Kinderbetreuungseinrichtung (Kinderkrippe) zu errichten.

Der Neubau ist vorgesehen auf dem Standort des bisherigen Feuerwehrhauses. Die Feuerwehr wird an den neuen Standort an der *Weenerstraße* umziehen (B-Plan 02.39 „Feuerwehrhaus“, rechtsgültig).

Das gültige Baurecht sieht im Wesentlichen noch eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr vor. Es wird deshalb ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB nur bezogen auf das Vorhaben der Kinderkrippe aufgestellt. Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Soziale Einrichtungen „Kinderkrippe“.

2 Rahmenbedingungen

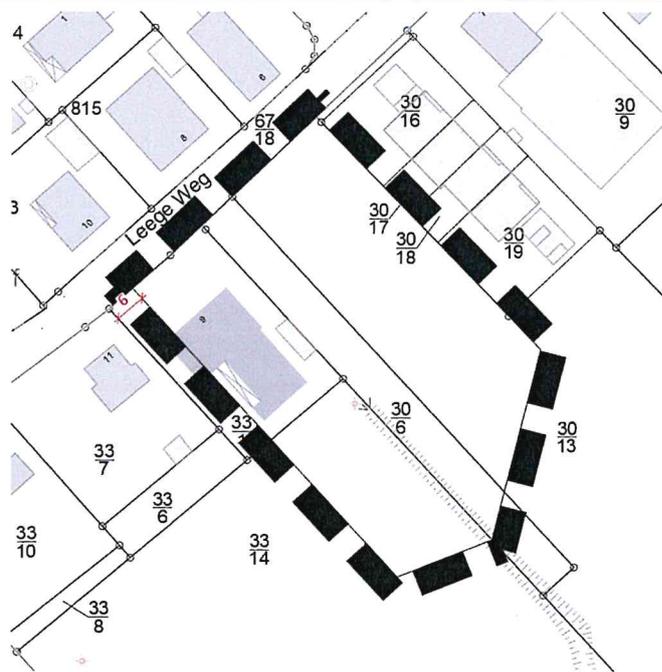
Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat am 19.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.43 „Kinderkrippe Leege Weg“ gefasst (§ 2 (1) BauGB).

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rd. 3.700 m² große Fläche in zentraler Lage im Ortsteil Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 5.

Abb 1 Lage des Plangebietes



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 2017

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke umfasst:

30/13 tlw., 30/6 tlw.,
33/1 und 33/14 tlw.
(ehemalige
Feuerwehr).

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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 67/18 (*Leege Weg*);
- im Nordosten durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 30/16, 30/17, 30/18, 30/19;
- im Südwesten durch eine Grenze, die im Abstand von 6 m zur nordöstlichen Grenze der Flurstücke 33/7 und 33/6 verläuft;
- Teile der weiteren südwestlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen im Flurstück 30/13, sie sind im Plan vermasst.

Land – LROP

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ 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 die Bevölkerung bereitgestellt werden.² Diesem raumordnerischen Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Kreis – RROP

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Leer**³ ist Bunde als Grundzentrum festgelegt mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.⁴ Der Geltungsbereich liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde und somit liegen keine

1 Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26. September 2017, Beschreibende Darstellung, Ziele 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur
2 ebenda, 1.1 07
3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006
4 ebenda, D 1.6, 02 und D 1.5, 02

abweichenden Ziele der Raumordnung vor. Die Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Infrastruktur ist Aufgabe eines Grundzentrums im ländlichen Raum.

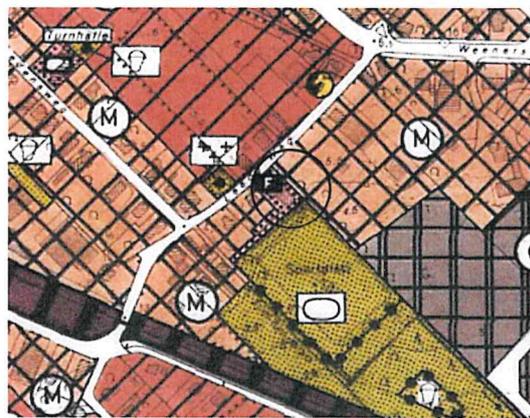
Die Notwendigkeit zur Errichtung einer Kinderkrippe geht zudem auf den Bedarfsplan des Landkreises Leer zurück.

Gemeinde – FNP

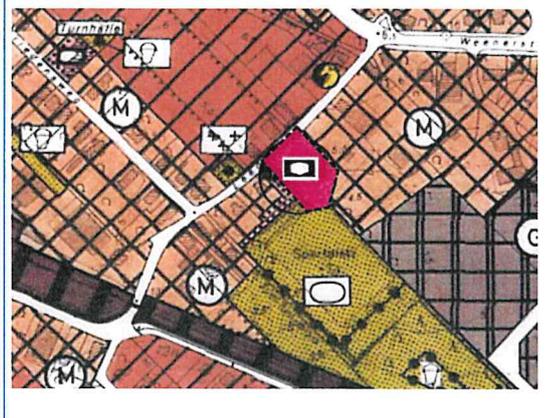
Das Plangebiet ist im gültigen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde im Wesentlichen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Ein kleinerer Teilbereich ist als gemischte Baufläche und im rückwärtigen Bereich als Grünfläche dargestellt. Im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt eine Berichtigung des FNP entsprechend dem städtebaulichen Ziel.

Abb 2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (2020)

Noch gültige Darstellung im FNP –
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und tlw.
gemischte Baufläche bzw. Grünfläche



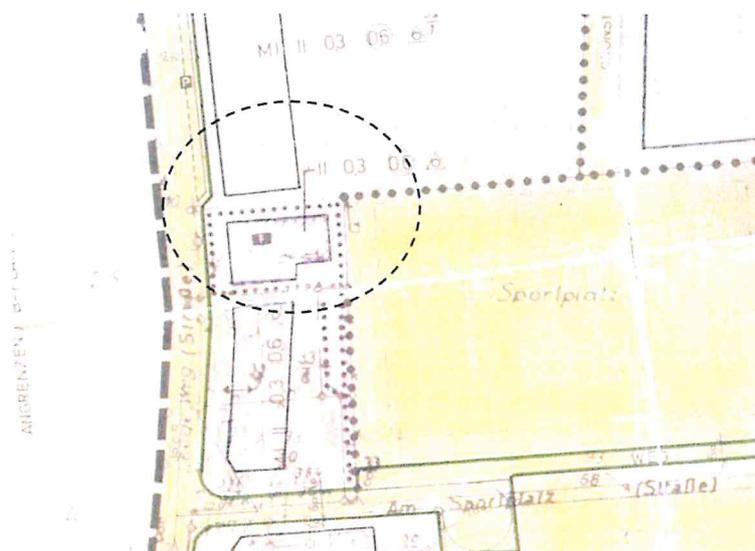
Berichtigung des FNP – Darstellung einer
Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Soziale
Einrichtungen „Kinderkrippe“



Bebauungsplan
bisher

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 02.43 überplant den Ursprungsbebauungsplan Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ (rechtsgültig seit 1985). Von der Neuplanung wird zum einen der Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr überplant (GRZ 0,3 / GFZ 0,6 bei maximal zweigeschossiger, offener Bauweise (o).

Abb 3 Gültiger Bebauungsplan Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“, Auszug, rechtsverbindlich seit 1985



Ungefähre Lage des Plangebietes ist als schwarzer Kreis gekennzeichnet.

In einem kleineren nördlichen Teilbereich wird auch das Bau-recht eines Mischge-bietes (GRZ 03, GFZ 0,6, bei maximal zwei-geschossiger offener Bauweise) überplant.

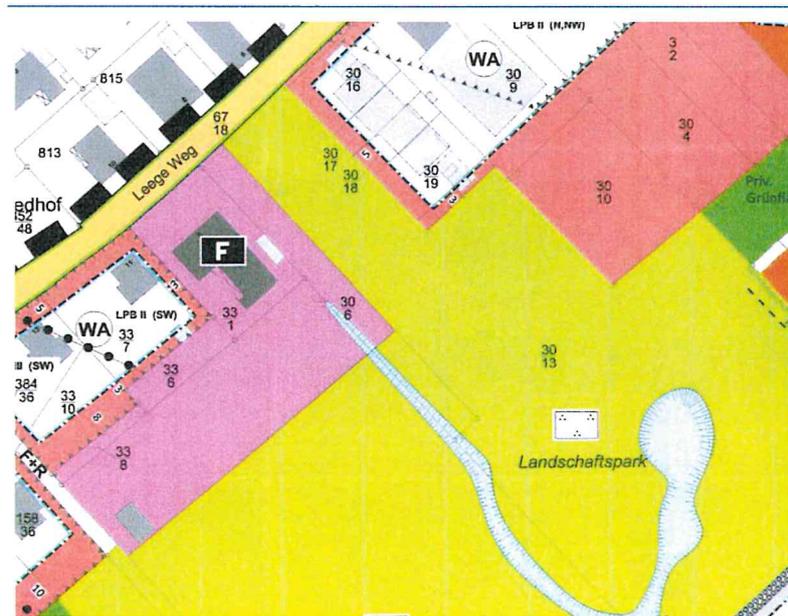
Die Flächen befinden sich jedoch im Eigen-tum der Gemein-de, so dass die Überplanung hier keine Privatinter-essen berührt.

Bebauungsplan
im Verfahren

Neben dem gültigen Bebauungsplan besteht ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.33 „Erholungslandschaft / Leege Weg / Weenerstraße / Industriestraße“, der wiederum den Ursprungsplan Nr. 02.13 überplant wird. Der Plan liegt seit 2017 im Entwurf vor. Eine Rechtsgültigkeit besteht jedoch noch nicht.

Im Entwurfsstand dieses Bebauungsplanes Nr. 02.33 wurde die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr entsprechend den damaligen Anforderungen vergrößert. Mittlerweile ist jedoch an anderer Stelle der Gemeinde ein adäquater, besserer Standort für die Feuerwehr gefunden und planerisch bereits abgesichert worden (Bebauungsplan Nr. 02.39 „Feuerwehrhaus“). Die gemeindeeigene Fläche des bisherigen Feuerwehrstandortes steht somit für eine andere Nutzung zur Verfügung und soll überplant werden. Ein weiterer Bereich ist im Entwurf des Planes Nr. 02.33 als öffentliche Grünfläche (Landschaftspark) vorgesehen.

Abb 4 Bebauungsplan Nr. 02.33 „Erholungslandschaft / Leege Weg / Weenerstraße / Industriestraße“
Auszug, Entwurf 2017 (im Verfahren)



Die angrenzenden Bereiche werden gegenüber der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 02.13 im Entwurf entsprechend ihrer Realnutzung nicht mehr als Mischgebiete, sondern als Wohngebiete (WA) vorgesehen.

Für die vorliegende Planung gewichtet die Gemeinde die veränderte Nutzung des nicht mehr benötigten Feuerwehrgeländes unter Hinzuziehung eines Teils der Grünfläche für die Errichtung einer erforderlichen Kinderkrippe höher, als die bisher im Entwurf vorliegenden Planungsziele.

Für den Umgebungsbereich wird weiterhin entsprechend dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.33 davon ausgegangen, dass hier allgemeine Wohngebiete entsprechend der Realnutzung festgesetzt werden. Eine Kinderkrippe ist mit diesem geplanten angrenzenden Baurecht vollständig vereinbar (siehe auch Kapitel 3.1). Das neue Planziel einer Kinderkrippe wird im weiteren Verfahren beim Bebauungsplan Nr. 02.33 entweder durch eine Änderung des Geltungsbereichs oder durch Übernahme eingearbeitet und berücksichtigt.

Verfahren nach
§ 13 a BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Sie dient der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Soziale Einrichtungen - Kinderkrippe). Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).
Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 3.700 m². Die festgesetzte Grundfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf bleibt damit in jedem Fall deutlich unter der bestimmten Obergrenze von max. 20.000 m².
- Grundsätzlich sind auch die Grundflächen von Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB). Mit der Regelung des Kumulationsverbots soll in der Fallgruppe von Plänen bis zu einer Grundfläche von bis zu 20.000 m² ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgespalten wird, um Verpflichtungen zur Umweltprüfung zu entgehen.
Eine Kumulation verschiedener Pläne ist im vorliegenden Planfall nicht gegeben.
- 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 „Soziale Einrichtungen – Kinderkrippe“. 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-Immissionschutzgesetzes 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 Umsetzung einer Kinderkrippe ermöglicht. Die Versorgung der Bevölkerung wird sichergestellt und es werden Arbeitsplätze im sozialen Bereich und allg. Dienstleistungsbereich gesichert. Das Vorhaben erfüllt die Anforderungen des § 13a BauGB.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB)
Dieses ist mit der vorliegenden Planaufstellung unter weitgehender Nutzung einer ehemaligen Gemeinbedarfsfläche auch nicht gegeben.

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 befindet sich auf der Fläche noch das Gebäude der Feuerwehr sowie Grünflächen des Landschaftsparks.

Abb 5 Plangebiet mit Umgebungsnutzungen



Quelle: Luftbild LGLN 2020

Im näheren Umfeld der Kinderkrippe befinden sich insbesondere Wohnnutzungen.

Planziel

Geplant ist eine Kinderkrippe. Träger wird die evangelisch-reformierte Kirchengemeinde Bunde. Die Notwendigkeit zur Errichtung der Kinderkrippe geht auf den Bedarfsplan des Landkreises Leer zurück. Die Krippe wird für 4 Gruppen mit zusammen max. 60 Kindern ausgelegt.

Ein Entwurf der Kinderkrippe liegt vor. Geplant ist ein L-förmiges Hauptgebäude mit einer Fläche von rd. 1.100 m². Im südöstlichen Bereich schließt eine größere Freifläche als Bewegungs- und Spielfläche an, die an den bestehenden Landschaftspark der Gemeinde angrenzt. Die Zufahrt erfolgt vom *Leege Weg*. Nordwestlich auf dem Grundstück ist eine erforderliche Feuerwehraufstellfläche (Brandschutz) berücksichtigt. Eingearbeitet in den Entwurf ist ein Grünordnungskonzept, dass neben der Gestaltung der außen liegenden Spielflächen nordöstlich eine randliche Eingrünung vorsieht.

Abb 6 Entwurf der Kinderkrippe, erstellt durch Kontur, Oldenburg, 13.07.2020



Abwägung
 berührter
 Belange

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

Abb 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.43

§ 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	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	X
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der infrastrukturellen 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	Belange nicht berührt

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

Emissionen durch
die Kinderkrippe

Die Zulassung einer Kinderkrippe 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 sind vorwiegend Nutzungen angesiedelt, für die der Schutzanspruch allgemeiner Wohngebiete (WA) anzusetzen ist.

In der Kinderkrippe sollen insgesamt 4 Gruppen mit zusammen max. 60 Kindern untergebracht werden. Im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Kinderkrippe entstehen die maßgeblichen Geräuschquellen durch die Nutzung des Freibereiches durch Kinderspiel, durch die Fahrt- und Parkvorgänge von Mitarbeiter-Pkw und Eltern-Pkw sowie den Lieferverkehr z.B. für die Küche.

- Kinderspiel auf den Freiflächen

Die Freiflächen der Kinderkrippe orientieren sich hin zu den Freiflächen des Landschaftsparks und halten so einen großen Abstand zu den angrenzenden Wohnnutzungen, womit eine mögliche Umweltwirkung auf die Nachbarschaft standortbezogen größtmöglich vermindert wird.

Nach § 22 (1a) BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

- Pkw-Bewegungen der Eltern, Mitarbeiter, Lieferverkehr

Zum Nachtzeitraum erfolgt regelmäßig keine Nutzung der Kinderkrippe und es entstehen somit keine Einwirkungen für die Nachbarschaft.

Tagsüber kann von folgenden Annahmen ausgegangen werden: Werden vier Gruppen mit max. 60 Kindern untergebracht, so entstehen tagsüber pauschal angenommen etwa mögliche 120 Pkw-Bewegungen durch den Verkehr von Eltern (2 Fahrten pro Kind) und ggf. 30 Pkw-Fahrten von Mitarbeitern (angenommen 15 Mitarbeiter) sowie 2 An- und Abfahrten für Lieferverkehr (Anlieferungen mit Kleintransportern z.B. für die Küche, Verpflegung).

An- und Abfahrtsverkehre auf öffentlichen Straßen wie dem *Leege Weg* sind dann relevant, wenn sie a) die Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöhen würden, b) wenn keine Vermischung mit dem sonstigen Verkehr erfolgen würde und c) wenn die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchG (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) erstmals überschritten würden.⁵

Die Höhe der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs ist jedoch so gering, dass damit weder eine Erhöhung um 3 dB(A) (und damit die Verdoppelung der vorhandenen Geräusche) erfolgen würde. Zudem erfolgt eine ständige Vermischung mit dem sonstigen öffentlichen Verkehr auf dem *Leege Weg* und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchG würden infolge der rel. geringen Fahrbewegungen keinesfalls überschritten. Keine der drei Erfordernisse für eine relevante Umweltwirkungen sind gegeben. Durch die zu erwartenden Verkehrsbewegungen der Kinderkrippe ist insgesamt nicht von Geräuscheinwirkungen auszugehen, die den Rahmen des Zumutbaren überschreiten würden.

Immissionen auf
die Kinderkrippe
durch die Bahn

● Elektromagnetische Felder

Südwestlich vom Plangebiet in ca. 136 m Entfernung (kürzeste Entfernung) zum Plangebiet verläuft die Bahnstrecke. Im Umfeld von Bahnstrecken bestehen elektromagnetische Felder, die bei einer starken Ausprägung im Verdacht stehen, gesundheitliche Risiken auszulösen. In Deutschland gibt es Grenzwerte, die die allgemeine Bevölkerung von diesen gesundheitlichen Schäden schützen sollen und die beim Bau von elektrischen Anlagen für die Umwelt zu berücksichtigen sind⁶. Bei Kindern und Jugendlichen werden durch dauerhafte Einwirkungen elektromagnetischer Felder erhöhte Risiken vermutet. Zur grundsätzlichen Minimierung von Wirkungsbereichen auf Daueraufenthaltsbereiche von Kindern und Jugendlichen soll beispielsweise entsprechend den Anordnungen des Gesundheitsamtes Bremen die messbare magnetische Flussdichte in allen Daueraufenthaltsbereichen von Kindern bei unter 0,3 μ Tesla liegen.⁷ Nach den Darlegungen der Stadt Bremen wird eine magnetische Flussdichte von 0,3 μ Tesla bei durchschnittlicher betrieblicher Auslastung bei folgenden Abständen zu elektrischen Leitungen vollständig eingehalten: Bei 110 kV in 30 m Entfernung, bei 220 kV in 60 m Entfernung und bei 380 kV in 80 m Entfernung.

Für den vorliegenden Planfall der Kinderkrippe ist der Abstand von mindestens 136 m zur westlich gelegenen Bahnstrecke weit ausreichend, um sicherzustellen, dass keine gesundheitlichen Risiken für eine Kinderkrippe durch elektromagnetische Felder bestehen.

● Bahnlärm

Für die westlich bis südwestlich verlaufende Bahnstrecke wird zur Tageszeit (6 h – 22 h) von 30 Personenzügen und zur Nachtzeit (22h – 6h) ausgegangen. Im Tagesbetrieb der Kinderkrippe ist somit bezüglich der Bahnstrecke von maximal 30 Fahrbewegungen auszugehen. Durch eine in der Nähe gelegene Haltestelle ist von Tempo 70 km/h der Zugbewegungen auszugehen.

Der Gemeinde liegen durch weitere Planungen entlang der Bahn Einschätzungen und auch eine gutachterliche Berechnung über die zu erwartenden Lärmwirkungen durch die Bahn vor. Diese können im vorliegenden Planfall auch zu einer sachgerechten Abwägung für die Kinderkrippe genutzt werden. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofstraße“⁸ sind nach einer gutachterlichen Berechnung in einer Entfernung von 46 m zur Gleismitte die Orientierungswerte nach Din 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Allein in den Nachtzeiten kommt es hier zu Überschreitungen.

Dies bedeutet für den Planfall der Kinderkrippe, dass infolge der erheblichen Entfernung von mindestens 136 m zur Mitte der Bahnlinie keine nachteiligen Wirkungen abzuleiten sind. Auch im gesamten Umfeld sind Wohnnutzungen entstanden. Mögliche nächtliche Wirkungen sind infolge der ausschließlich tagsüber betriebenen Einrichtungen ebenfalls nicht relevant. Die Kinderkrippe wird nicht durch Immissionen der Bahn beeinträchtigt.

Altlasten

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch Belange des Bodenschutzes gemäß Baugesetzbuch zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Abschnitt 1 sowie Abschnitt 7 a) und c) BauGB). Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dementsprechend auch schon im Bauleitplanverfahren Aussagen zu möglichen Auswirkungen des Bodens auf den Menschen zu treffen.

6 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verordnung über elektromagnetische Felder) vom 14.08.2013

7 Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales: Empfehlungen zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen (Hochspannungsleitungen) im Rahmen der Bauleitplanung, Grundlage ist die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchG), vom 10.02.2004.

8 Basis ist die schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung zur 5. Änderung des BPlanes Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofstraße“ in der Gemeinde Bunde, Bericht Nr. 4412-19-L1, erstellt durch die IEL, Aurich, 19. September 2019

Mit Schreiben vom 01.09.2020 teilt der Landkreis Leer aus boden- und abfallrechtlicher Sicht mit, dass Altstandorte nicht im Gebiet bekannt sind. Es besteht jedoch infolge der Vornutzung ein Verdacht auf Altablagerungen. Deshalb sei für die Aufstellung des Bebauungsplans im Vorfeld eine historische Recherche und ggf. eine darauf aufbauende orientierende Erkundung durchzuführen. Dies begründe sich durch die jahrzehntelange Nutzung eines Teils der Fläche als Feuerwehrstandort sowie eventuell durch weitere gewerbliche Nutzungen und der geplanten, sensiblen Folgenutzung als Kinderkrippe.

Historische Recherche - Zur Vornutzung des Plangebietes kann folgendes dargelegt werden:

(1) Gemäß Kaufvertrag vom 31.01.1939 erwarb die Gemeinde Bunde u. a. die Parzelle 78/33. Das Katasteramt Leer hat den ungefähren Umriss dieser alten Parzelle in eine aktuelle Liegenschaftskarte übertragen. Aus dieser damaligen Parzelle sind u. a. die aktuellen Flurstücke 33/1 (heutiges Feuerwehrgerätehaus mit Sport-Umkleidetrakt) und 33/14 (Landschaftspark) entstanden, die den südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes ausmachen.

Ausweislich des Schreibens der Gemeinde Bunde an das Treuhänderbüro des Nds. Landesamtes f. d. Beaufsichtigung gesperrten Vermögens vom 07.03.1950 wurde die vorgenannte Parzelle 78/33 zum Zeitpunkt des Kaufes (1939) ausschließlich landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Im Jahre 1950 waren dort laut vorgenanntem Schreiben der Sportplatz, das Grundstück der N.S. Volkswohlfahrt e. V. Berlin (Flurstück 33/1, 946 m²) und der Bauplatz K. B. (Flurstücke 33/7 u. 33/6, 943 m² u. 231 m² = 1.174 m², Wohnhaus Leege Weg 11) anzutreffen.

Das Flurstück 33/1 der N.S. Volkswohlfahrt e. V. wurde in den 1940er Jahren mit einem Kindergarten (Holzbaracke) bebaut, der gemäß zwei Zeitzeugen über eine Ofenheizung verfügte. Diese Heizungsart wird auch in dem Artikel in der Rheiderland-Zeitung vom 04.06.1974 genannt.

Nach Abbruch des Kindergartens wurde dort das heutige Feuerwehrgerätehaus mit angegliedertem Umkleidetrakt für die Nutzung des Sportplatzes errichtet und 1972 eingeweiht (Artikel in der Rheiderland-Zeitung vom 29.07.1972).

Gemäß Rücksprache des Ortsbrandmeisters mit älteren Feuerwehrkameraden als Zeitzeugen war und ist das Gerätehaus mit einer Gasheizung ausgestattet und es wurden und werden keine Feuerwehrfahrzeuge vor Ort gewaschen.

Das Gelände hinter dem Gerätehaus/Umkleidetrakt wurde seit Ende der 1940er Jahre als Sportplatz genutzt bis das Areal dann 2013 in den heutigen Landschaftspark umgestaltet wurde.

(2) Der nordöstliche Teil des Bebauungsplangeltungsbereichs (Flurstücke 30/6 u. 30/13) gehörte zum Hof von Landwirt J. W. (Leege Weg 7) und wurde landwirtschaftlich genutzt. Ausweislich des Fotos von 1950 war das Areal zwischen dem Kindergarten und dem Hofgebäude W. unbebaut (aus „Oll Bunn – Erinnerungen an Alt-Bunde“ von Johann Schulte). Diese landwirtschaftliche Nutzfläche hat die Gemeinde Bunde 2006 (Flurstück 30/6) und 2009 (30/13) von den W. *-Erben erworben.

Dieser unbebaute Teilbereich wurde 2013 in den heutigen Landschaftspark integriert.

Erkenntnisse oder Hinweise auf frühere oder gegenwärtige gewerbliche Nutzungen auf den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken liegen der Gemeinde Bunde nicht vor.

Aus diesen Sachverhalten lassen sich aus Sicht der Gemeinde Bunde keine begründeten Verdachtsmomente für schädliche Bodenveränderungen herleiten. Gleichwohl wird in

Abstimmung mit dem Landkreis die Durchführung und Bewertung von repräsentativen Analysen von Bodenuntersuchungen als Auflage in die Baugenehmigung eingestellt.

Zusätzlich 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.

Rüstungs-
altlasten

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.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Beim Standort der Kinderkrippe kann trotz seiner zentralen Lage in der Gemeinde infolge des angrenzenden Landschaftsparks ein sehr großer geschützter und ruhiger Frei- und Spielbereich für die Kinder integriert werden. Auch eine unmittelbare Nutzung des Landschaftsparks für Ausflüge ist möglich, so dass hier den Erfahrungs- und Bewegungsbedürfnissen von Kindern in besonderer Weise Rechnung getragen werden kann.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Für das Plangebiet ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an die Baukultur. Die Gemeinde wird auf einen stimmigen harmonischen Gesamteindruck des geplanten Baukörpers in Nähe des Landschaftsparks hinwirken.

Archäologische
Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde sind nicht bekannt. 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.

Denkmalschutz

Dem Plangebiet schräg gegenüber liegt der kleine jüdische Friedhof als Baudenkmal. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht gegeben.

3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften

(§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die geplante Kinderkrippe wird -wie die anderen Kitas im Ort Bunde- in der Trägerschaft der evangelisch-reformierten Kirchengemeinde Bunde liegen. Damit kann die Einrichtung in allgemeiner Weise auch wesentliche erzieherische Belange in der Gemeinde erfüllen und ist ein wertvoller Baustein der Gemeindegemeinschaft. Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften sind berücksichtigt.

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

In Kenntnis der städtebaulichen Ziele wird 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 Planbereich sind infolge der derzeitigen Nutzung und bestehender Störungen (Feuerwehrhaus) 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 des Artenschutzes (Tötungsverbot - § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot - § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden mit der Planaufstellung nicht berührt. Die Planung ist mit den Anforderungen des speziellen Artenschutzes vereinbar.

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.

Fläche / Boden

Die Fläche wird 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 gegenüber dem bisherigen Baurecht leicht erhöhen, dadurch wird das Schutzgut Boden beeinflusst. Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes (Prüfung von ggf. Schadstoffbelastungen des Bodens, Verwertung etc.) zu beachten. Die Gemeinde wird diese Vorgaben im öffentlichen Interesse erfüllen.

Der Bereich liegt innerhalb eines großräumigen Gebietes, in dem früher Plaggenesch (NIBIS, Karte Suchräume für schutzwürdige Böden BK 50) verzeichnet war. Das Gebiet ist jedoch infolge seiner zentralen Ortslage seit langem besiedelt und so gewichtet die Gemeinde die Belange einer weiteren zentralen Siedlungsentwicklung höher, als die Belange kulturgeschichtlich bedeutsamer Böden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich sulfatsaurer Böden (NIBIS, Karte Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten 1:50 000).

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

- **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) 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. 8a BauGB)**
Die Belange sind nicht berührt.
- **Land- und Forstwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8b BauGB)**
Die Belange sind nicht berührt.
- **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) Nr. 8c 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. 8e BauGB)**

Technische Ver-
und Entsorgung

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.
- Der Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber dem bestehenden Baurecht leicht. Es ergeben sich keine wesentlichen veränderten Bedingungen für die **Oberflächenentwässerung** (siehe auch Kapitel 3.12).

Brandschutz

Der **Brandschutz** erfolgt als Grundschutz durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (leitungsgebunden). Mit Schreiben vom 09.10.2020 teilt der Wasserversorgungsverband Rheiderland mit, dass das örtliche Versorgungsnetz für die Dauer der Messung folgende Werte aufweist (10/2020): Messstelle M1 ~101 m³/h M2 ~ 95 m³/h, M3 ~76 m³/h.

Die Einzelentnahmemengen an den Unterflurhydranten (Messpunkte) sind an den Tagen mit einer normalen Versorgungssituation der öffentlichen Trinkwasserversorgung recht leistungsfähig und erreichen im Einzelbetrieb je Hydranten bis zu 101 m³/h entsprechend rd. 1680 l/min. Für die gemessene Löschwassermenge übernimmt der Wasserversorgungsverband Rheiderland keine haftungsrechtliche Garantie, da sich die Druckverluste in den Spitzenlastzeiten bezogen auf die Tagesmenge und insbesondere in Zeiten höherer Abgabemengen – z. B. im Sommer mit langer Trockenheit und hohen Temperaturen – sehr stark erhöhen und die zur Verfügung stehende Menge stark reduziert

wird. Mit steigender Verbrauchsmenge erhöhen sich die Rohrreibungsverluste in einem quadratischen Verhältnis, so dass beim gleichzeitigen Betrieb mehrerer Hydranten im weit verzweigten Rohrnetz des WW-Rheiderland wesentlich ungünstigere Betriebsbedingungen in dem betreffenden Gebiet vorhanden sein werden. Aus diesem Grund und aus der Erfahrung, dass Brandfälle relativ häufig in Zeiten großer Trockenheit, z. B. nach einen Blitzschlag, entstehen können, ist nur ein sicherer Grundschutz durch die Rohrleitung der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet. Der Grundschutz ist gemäß dem DVGW – Arbeitsblatt W406 mit 48 m³/h ~ 800 l/min. für die erreichbaren Hydranten anzusetzen und kann vom WW-Rheiderland auch in Zeiten höherer Abgabemengen bereitgestellt werden.

Leitungsträger

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen und um eine rechtzeitige Abstimmung der Arbeiten gebeten. Die Gemeinde wird sich rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten mit dem Leitungsträger über die notwendigen Arbeiten verständigen.

Erdfall-
gefährdung

Mit Schreiben vom 15.09.2020 teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit, dass das Plangebiet formal für Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen in die Erdfallgefährdungskategorie 3 und für Wohngebäude mit 3 bis 4 Vollgeschossen in die Erdfallgefährdungskategorie 4 eingestuft wird (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Im Plangebiet und in der Umgebung sind dem LBEG jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. 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. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeq.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. 8f BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Extern

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über den *Leege Weg*.

Intern

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

Verkehrs-
entwicklung

Durch die Gemeinbedarfsfläche sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der verkehrlichen Situation zu erwarten. Auch derzeit besteht mit der Feuerwehr eine Gemeinbedarfseinrichtung. Die Belange des Verkehrs sind in der Planung berücksichtigt.

3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes

(§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

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. 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)

Die Belange sind nicht berührt.

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 Umsetzung einer Kinderkrippe evidente langfristige, städtebauliche, infrastrukturelle Vorteile für den Ort 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. 02.43 werden folgende Inhalte im Geltungsbereich bestimmt:

Art und Maß der
baulichen
Nutzung

Festgesetzt wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der **Zweckbestimmung – Soziale Einrichtungen „Kinderkrippe“** (siehe textliche Festsetzung § 1). Das Maß der baulichen Nutzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird bei einer höchstzulässigen **Grundflächenzahl (GRZ) von 0.7**, einer maximal **eingeschossigen (I)**, **offenen Bauweise (o)** vorgesehen. 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.

Textliche
Festsetzung

§ 1 Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Soziale Einrichtungen „Kinderkrippe“ sind Einrichtungen und Räume für die Versorgung und Betreuung von Kindern zulässig. Ebenso zulässig sind alle dieser Nutzung dienenden Nebenanlagen sowie Parkplätze.

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

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

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 Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Archäologische 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 Erdfalles 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 fällende 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 Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.43 überdeckt den bisherigen Bebauungsplan Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ (rechtsverbindlich seit 1985). Mit dem Inkrafttreten der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 02.43 werden die entsprechenden überplanten Teilbereiche außer Kraft gesetzt.

Rechts-
grundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;
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 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (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.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt	3.700 m²
Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Kinderkrippe	3.700 m ²

Verfahren

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
19.05.2020	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
01.09.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
10.09.2020 – 09.10.2020	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
05.08.2020 – 15.09.2020	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
26.11.2020	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.

Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

gez. Dr. Schneider /
Planverfasser

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde am 26.11.2020 beschlossen.

Bunde, den **27. 11. 2020**




gez. Sap / Bürgermeister