



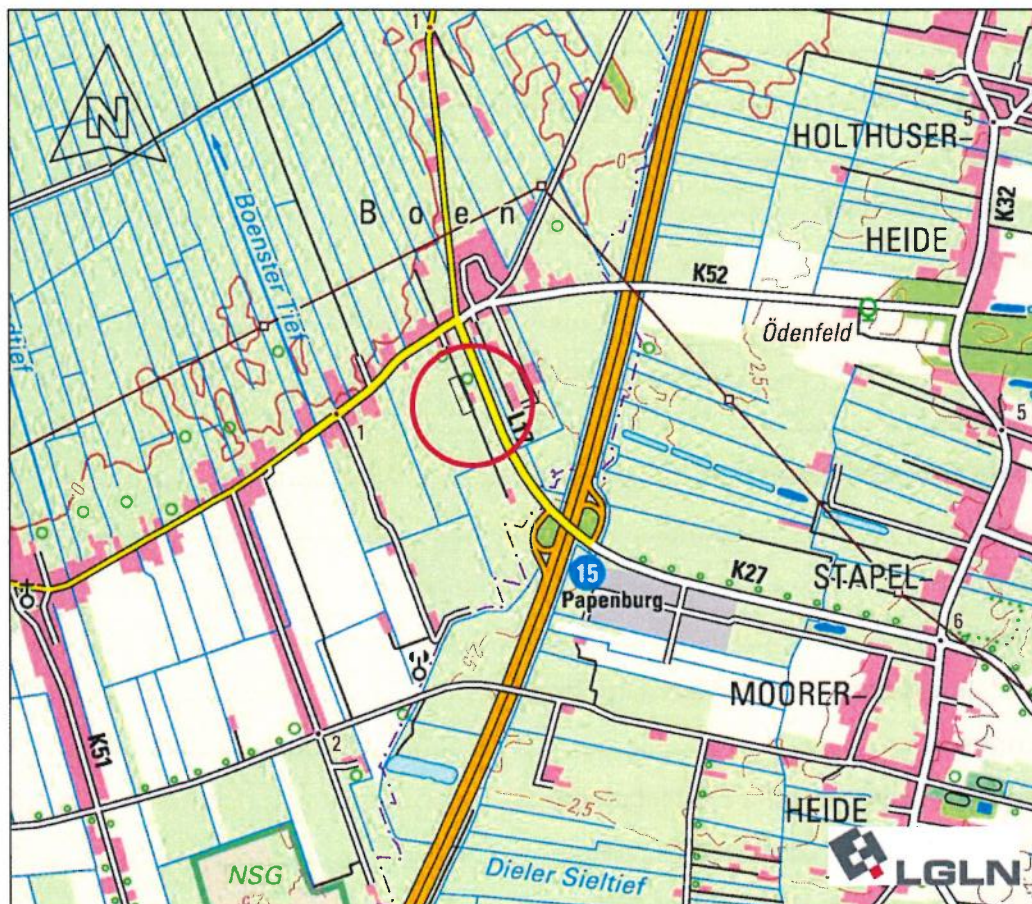
Gemeinde Bunde

Bebauungsplan Nr. 01.06 „Waterwallstraat, 2. Abschnitt“, Ortschaft Boen

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

Mit textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan M 1:25.000

Abschrift



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

Geschäftsstelle Aurich
Am Pferdemarkt 1 | 26603 Aurich
Tel.: 04941-1705-0
E-Mail: info-aurich@nlg.de
www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Allgemeines	5
1.2	Übergeordnete Planungen und Fachplanungen	5
1.2.1	Raumordnung	5
1.2.2	Flächennutzungsplan	5
2	Anlass und Gegenstand der Planung	6
2.1	Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13b BauGB	8
3	Lage im Raum	10
4	Geltungsbereich	10
5	Städtebauliche Werte	10
6	Umweltbelange	11
6.1	Natur und Landschaft	11
6.2	Bestand	11
6.3	Eingriff	14
6.4	Artenschutz	14
6.5	Maßnahmen	15
7	Restriktionen / Immissionsschutz	15
7.1	Landwirtschaft	16
7.2	Schallschutz	17
7.3	Luftschadstoffe	17
7.4	Schadstoffbelastungen im Boden/ Grundwasser	18
8	Festsetzungen	19
8.1	Planzeichen, zeichnerische Festsetzungen	19
8.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
8.1.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA):	19
8.1.1.2	Grundflächenzahl (GRZ)	19
8.1.1.3	Bauweise	19
8.1.1.4	Baugrenzen	20
8.1.1.5	Gebäudehöhe	20
8.1.2	Straßenverkehrsfläche	20
8.1.3	Fläche für die Wasserwirtschaft	20
8.2	Textliche Festsetzungen	20
8.2.1	Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet	20
8.2.2	Erdgeschossfußbodenhöhe	22

8.2.3	Gebäudehöhe	22
8.2.4	Garagen und Nebenanlagen	22
8.2.5	Entwässerung	22
8.2.6	Straßenseitengraben.....	23
8.3	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach § 84 NBauO	23
8.3.1	Dachform	23
8.3.2	Dachneigung.....	23
8.3.3	Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen	23
9	Hinweise	24
9.1	Bodenfunde.....	24
9.2	Bodenschutz	24
9.3	Baugrund	24
9.4	Ablagerungen.....	26
9.5	Immissionsschutz.....	26
9.6	Rodungsverbot von Gehölzen	26
9.7	Erkundigungspflicht.....	26
9.8	Kampfmittel.....	26
9.9	Informationsgrundlagen	26
9.10	Teilaufhebung	26
10	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	26
10.1	Verkehrerschließung	26
10.2	Wasserversorgung	27
10.3	Energieversorgung.....	27
10.4	Abwasserbeseitigung	27
10.4.1	Schmutzwasser.....	27
10.4.2	Oberflächenentwässerung	27
10.5	Abfallbeseitigung.....	27
10.6	Telekommunikation	27
11	Eigentum/ Erschließungsbeiträge	28
12	Gesamtabwägung.....	28
13	Hinweise zum Verfahren	28
13.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	28
13.2	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28
13.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	29
13.4	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB).....	29

ANLAGEN:

Anlage 1: Auszug Baulückenverzeichnis 2016, Blatt 1 und 2

Anlage 2: Gutachten zu Geruchsimmissionen, TÜV Nord

Anlage 3: Schalltechnische Stellungnahme, IEL GmbH

Anlage 4: Oberflächenentwässerungskonzept (Plan)

Anlage 5: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan (Nr. 01.06 „Waterwallstraat, 2. Abschnitt“) aufzustellen. Die Gemeinde Bunde hat sich entschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einem beschleunigten Verfahren durchzuführen.

1.2 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

1.2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer befindet sich derzeit in Neuauflistung. Mit Beschluss vom Mai 2016 wurde diese eingeleitet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP mit Stand vom 03.07.2006) wird der Gemeinde Bunde die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, ebenso eine aktive Baulandpolitik, um so die ländlichen Ortschaften umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.

Im RROP ist die vorhandene Bebauung entlang der Kreisstraße 52 überlagert mit der Darstellung als Kulturelles Sachgut und die weiteren Flächen sind als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft vorgesehen. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche unter Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Weitere Aspekte des RROP 2006 sind die Darstellung der K 52 sowie der L 17 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung. Minimal betroffen ist das Plangebiet von einem Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung. Die vorliegende Planung widerspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes nicht.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bunde aus dem Jahre 1985 sind in der Ortschaft Boen bereits Siedlungsflächen für Wohn- und Mischgebietsbebauung dargestellt. Diese erstrecken sich allerdings auf Bereiche östlich der Landesstraße 17.

Im Jahre 2016 wurde für den nördlich an das jetzige Plangebiet angrenzenden Bereich die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese hatte zum Inhalt, den an der Boenster Hauptstraße vorhandenen Siedlungsansatz ergänzt um weitere Teilflächen als Wohnbaufläche darzustellen.

Die Ausweisungen dieser rechtswirksamen 29. Änderung des Flächennutzungsplanes sind aus dem nachstehenden Ausschnitt ersichtlich. Ebenso wird die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird durch die Gemeinde Bunde unter Anwendung des § 13b BauGB das Ziel verfolgt, eine

Außenbereichsfläche als Wohnbaufläche zu nutzen. Die Planung beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, da das Plangebiet sich an die genehmigte Änderung des Flächennutzungsplanes mit der gleichen Darstellung „Wohnbaufläche“ anschließt und auch bezüglich der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Umfeld keine städtebaulichen Konflikte ausgelöst werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung an diese städtebaulichen Ziele angepasst, §13a (2) Nr. 2 BauGB. Die Berichtigung ist als Anlage 5 dieser Begründung beigefügt.



Abbildung 1: rechtswirksame 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bunde mit geplanter Erweiterungsfläche

2 Anlass und Gegenstand der Planung

Gemäß § 1 (1) BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitplanung soll u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen u. a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung, die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.

Boen ist die kleinste Ortschaft in der Gemeinde Bunde und stark von der bäuerlichen Landwirtschaft geprägt. Es ist wie die folgende Ortschaft Wymeer ein typisches „Straßendorf“, welches sich hauptsächlich entlang der Boenster Hauptstraße (Landesstraße 17) entwickelt hat.

Die Bebauung ist sehr lückenhaft und daher bis auf den Siedlungsbereich Siedlungsstraße/Leege Acker/Schoolpad/Alter Sandweg (westlicher Abschnitt) als Außenbereich nach § 35 BauGB zu qualifizieren. Die nördlich aber vor allem südlich von der Hauptstraße abzweigenden Siedlungswege dienten früher der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen, an der sich im Laufe der Jahre allerdings auch eine lückige Besiedelung (Außenbereich) eingestellt hat.

Infrastruktur und Arbeitsplätze sind in der Ortschaft nur minimal anzutreffen.

Die Anzahl der Einwohner variiert in den letzten Jahren zwischen 460 und 480. Sie konnte in erster Linie durch die kontinuierliche Bereitstellung und Inanspruchnahme von Baugrundstücken im Bereich Siedlungsstraße/Leege Acker/Schoolpad relativ konstant gehalten werden.

In der Ortschaft sind rund 190 Haushalte zu verzeichnen. Der Anteil der Bevölkerung mit einem Lebensalter von über 60 Jahren ist mit 25 % relativ hoch.

Die Gemeinde Bunde verfolgt in Erfüllung ihres Auftrages das städtebauliche Ziel, die Ortschaft Boen zu stabilisieren und maßvoll mit dem Schwerpunkt Wohnen fortzuentwickeln. Andere Entwicklungsziele drängen sich hier nicht auf.

Eine überwiegend intakte Landschaft, kaum störende Faktoren und gute Verkehrsverbindungen -insbesondere die nahegelegene A 31 mit der Anschlussstelle „Papenburg“-sprechen für ein ländliches Wohnen und Leben in Boen.

Es besteht nach wie vor akuter Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Boen. Baugrundstücke in öffentlicher Hand stehen in Boen schon seit Jahren nicht mehr zur Verfügung.

Um der Nachfrage gerecht zu werden und junge Familien im Ort zu halten, ist - gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels - dringender Handlungsbedarf geboten. Ein „Ausbluten“ des Ortsteiles ist zu verhindern.

Durch die Reduzierung der Mehrgenerationenfamilie auf eine Generation ist eine Zunahme des Anteiles kleinerer Haushalte zu verzeichnen. Mit der Neugründung von Haushalten wächst auch der Anspruch an den Standard der Wohnung, was wiederum zusätzlichen Flächenbedarf auslöst. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu nennen; diese Siedlungsform wird im ländlichen Raum -so auch in Boen- bevorzugt.

Vor dem Hintergrund der strukturellen Gegebenheiten ist das städtebauliche Ziel allerdings nur über preislich attraktive Baugrundstücke zu erreichen.

Die vorliegende Planung greift die vorhandene Siedlungsstruktur auf.

Das Planvorhaben stellt einerseits eine sinnvolle Verdichtung und Abrundung der vorhandenen Bebauung dar und schließt andererseits noch an die bebaute Ortslage in der Mitte Boens an. Bei der vorliegenden Planung ist die Erschließungsstraße (Waterwallstraat) bereits vorhanden und kann somit effektiv zur Siedlungserweiterung genutzt werden, was der Sicherung günstiger Baulandpreise zuträglich ist (geringer Erschließungsaufwand).

Im Nahbereich des Plangebietes - im Nordosten - befindet sich der Siedlungsschwerpunkt in Boen. Eine Erweiterungsmöglichkeit ist hier angesichts der Hochspannungsfreileitung (nördlich), der Erdgasfernleitungen und des großen land-wirtschaftlichen Betriebes mit Viehhaltung (östlich), der Nähe zur A 31 (südöstlich) und den damit verbundenen Vermarktungsproblemen sowie letztlich auch mangels Flächenverfügbarkeit nicht gegeben. Das auf der Westseite der L 17, dem Wohngebiet „Siedlungsstraße“ gegenüberliegende Areal dient bekanntlich als Kompensationspool und scheidet ebenso aus. Auch die Organistenlohne

ist aufgrund der isolierten Lage, der Bebauungsstruktur, der unmittelbaren Nähe zur A 280 und zum Autobahn-Dreieck Bunde, des nordöstlich gelegenen großen tierhaltenden Betriebes, sowie mangels Flächenverfügbarkeit für eine weitere Siedlungsentwicklung wenig geeignet. Aufgrund der Streubebauung im Außenbereich -mit vielen landwirtschaftlichen Betrieben- drängt sich auch ein anderer Siedlungsstandort nicht auf.

Städtebaulich betrachtet wäre auch die Einbeziehung der gegenüberliegenden Ostseite der Waterwallstraat in die Bauleitplanung sinnvoll, doch wird davon vorerst Abstand genommen, da

- es sich bei der Fläche um einen Wald (Bestand von Fichten, Omoriken, vereinzelt Kiefern und Lebensbäumen) handelt, der jedoch nur von geringwertiger Qualität ist (gemäß Stellungnahme des Forstamtes Neuenburg vom 04.03.2010 zum Bebauungsplan Nr. 01.04 „Waterwallstraat“). Die Umwandlung des Waldes erfordert eine umfangreiche naturschutzfachliche Bestandserfassung- und bewertung, die zeitaufwendig ist und damit dem Ziel, aufgrund der akuten Nachfrage nach Bauland und der bereits verstrichenen Verfahrensdauer möglichst rasch die Bauleitplanung abzuschließen, entgegensteht;
- die Umwandlung des Waldes in Bauland Verhandlungen mit dem Privateigentümer bedingen, die sicherlich auch einige Zeit in Anspruch nehmen werden und zeitlich erst nach der vorgenannten naturschutzfachlichen Bewertung zu einem Abschluss gebracht werden können;
- seitens des Eigentümers des bereits bebauten Grundstücks kein Interesse besteht, sein Grundstück überplanen zu lassen.

Auch aus dem als Anlage 1 beigefügten Auszug aus dem Baulückenverzeichnis 2016 (Blatt 1 und 2) wird deutlich, dass in der Ortschaft Boen zum einen nur wenige Baulücken zu verzeichnen sind, die zudem alle in Privateigentum stehen und damit deren Verfügbarkeit fraglich ist, und zum anderen aufgrund der Strukturen und Restriktionen keine Alternativfläche aufgezeigt werden kann.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat daher zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung der Ortschaft die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche beschlossen. Die Bereitstellung von etwa 5-6 Bauplätzen kann als Beitrag zur maßvollen Eigenentwicklung bezeichnet werden.

Um die Vorhaben auch kurzfristig umsetzen zu können, wird der Bebauungsplan Nr. 01.06 „Waterwallstraat“, 2. Abschnitt im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt.

Eine alternative Fläche, auf der ebenfalls zeitnah die Vorhaben realisierbar wären, sieht die Gemeinde -wie oben dargelegt- nicht.

Da das Planvorhaben im jetzigen Außenbereich nicht zulässig ist, bedarf es einer Bauleitplanung. Gegenstand der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes westlich der „Waterwallstraat“.

2.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13b BauGB

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einem beschleunigten Verfahren)

Die Gemeinde Bunde hat sich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes dazu entschlossen, den Bebauungsplan gemäß des § 13b BauGB aufzustellen und damit ein Planungsinstrument anzuwenden, welches das Baugesetzbuch mit der Änderung vom

04.05.2017 für einen begrenzten Zeitraum bis zum Jahre 2020 vorsieht. Mit Beschluss vom 22.02.2018 hat die Gemeinde Bunde auf das beschleunigte Verfahren umgestellt. Die Verfahrenswahl wurde durch die Gemeinde Bunde mit dem Planungsamt des Landkreises Leer abgestimmt.

Bei diesem neuen Instrument geht es um Außenentwicklung, nicht um Innenentwicklung im Sinne von §13 a BauGB. Bedingung für die Anwendung des § 13b BauGB und die damit verbundene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist die Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m².

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Paragraphen 13b des Baugesetzbuches zu erbringen, wird die im Entwurf des Bebauungsplanes für das Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 mit der sich aus der Planung ergebenden Nettobaulandfläche von 5,510 m² multipliziert. Es ergibt sich ein Wert von 1.653 m² als maßgebliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Hierbei handelt es sich nach Baunutzungsverordnung um den Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13b BauGB ist weiterhin nur anwendbar, für Bebauungspläne, die Wohnnutzungen vorbereiten, und sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Letztere Bedingung wird erfüllt, da es sich um eine Fläche handelt, die sich südlich an den vorbeschriebenen, zentralen Siedlungsbereich der Ortslage Boen angliedert, der bauleitplanerisch abgesichert ist (Bebauungsplan Nr. 01.04 „Waterwallstraat“). Zudem ergibt sich aufgrund der geplanten Wohnnutzung auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Weitere Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a BauGB, dass es keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000- Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt. Entsprechende Anhaltspunkte liegen nicht vor, ebenso wenig wie für eine notwendige Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionschutzgesetzes.

Nach vorliegender erster Kommentierung zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/ EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BauGB-Novelle 2017) wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen vor allem in reinen und allgemeinen Wohngebieten vorbereitet. Um dem Aspekt der Wohnnutzung im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet besondere Bedeutung zukommen zu lassen, werden nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (in Form von Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke hier lediglich für ausnahmsweise zulässig erklärt. Diese einschränkenden Festsetzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO getroffen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Mit diesem Mittel kann die Gemeinde den Vorrang der Wohnnutzung in ihrem Sinne lenken (siehe hierzu auch Punkt 8 der Begründung).

Mit der Planung wird der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

3 Lage im Raum

Das hier in Rede stehende Baugebiet wird über die Waterwallstraat erschlossen, die wiederum auf die Boenster Hauptstraße (L 17) mündet. Das Bebauungsplangebiet liegt nahe der Kreuzung von der L 17, der K 52 und der L 17 (neu), die als Autobahnzubringer fungiert und die Ortslage von Boen an die Autobahn A 31 über die Anschlussstelle „Papenburg“ anbindet.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 01.06 „Waterwallstraat, 2. Abschnitt“ der Gemeinde Bunde ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Begründung und aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Das Plangebiet beinhaltet jeweils einen Teilbereich des Flurstücks 28/7 und des Flurstücks 28/8 sowie des Flurstücks 29 der Flur 16 in der Gemarkung Boen.

5 Städtebauliche Werte

Nettobauland WA-Gebiet mit GRZ 0,3	0,55 ha
(Davon Bestand 240 m ² im aufgehobenen Teilbereich BP 01.04)	
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>0,14 ha</u>
Gesamtes Plangebiet	0,69 ha

6 Umweltbelange

6.1 Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.06 „Waterwallstraat, 2. Abschnitt“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB. Neben einer maximalen Grundfläche von 10.000 m² ist hierbei auch § 13a BauGB Abs. 2 Satz 4 zu berücksichtigen.

Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

6.2 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine rd. 0,69 ha große Fläche am Südrand der Ortschaft Boen. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Rund 600 m nordwestlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Rheiderland“ (LSG LER 03), das in diesem Bereich deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet „Rheiderland“ (V06) ist. Mit der kleinräumigen Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

Die Fläche liegt westlich an der „Waterwallstraat“ und grenzt im Norden an die bestehende Wohnbebauung an. Östlich der Waterwallstraat befinden sich ein Einzelhaus sowie eine Waldparzelle mit überwiegend nicht heimischen Nadelgehölzen. Im Westen und Süden grenzt der Geltungsbereich an Acker an. Das weitere Umfeld ist durch landwirtschaftliche Nutzungen (Acker und Grünland) sowie einreihige Wohnbebauung entlang der Straßen geprägt. Gliedernd wirken im Umfeld vereinzelte Gehölzreihen.

Boden und Grundwasser

Der Boden im Geltungsbereich ist gemäß Bodenkarten des LBEG (NIBIS Kartenserver, Abfrage 24.01.2019) ein Tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor und eher sandig. In der Baugrunduntersuchung (IGO Ingenieurbüro 2018) wurden unter der 0,3 – 0,8 m tiefen Mutterbodenschicht überwiegend Sande festgestellt, die nur zum Teil noch anmoorig waren. Die Grundwasseroberfläche wurde gemäß Baugrundgutachten bei 1,5 – 2,10 m unter Gelände festgestellt.

Biotoptypen

Der Geltungsbereich wird überwiegend als Acker bewirtschaftet, zur Straße hin verläuft ein Straßenseitengraben ohne grabentypische Vegetation. Der Graben war zum Zeitpunkt der Kartierung sowie bei allen weiteren Begehungen der Fläche nicht wasserführend. Der Straßenseitenraum wird als „Artenarmer Scherrasen“ eingestuft, hier stehen Eichen, Linden und Eschen mit Stammdurchmessern von 30-40 cm.

Die Biotoptypen und Gehölze sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

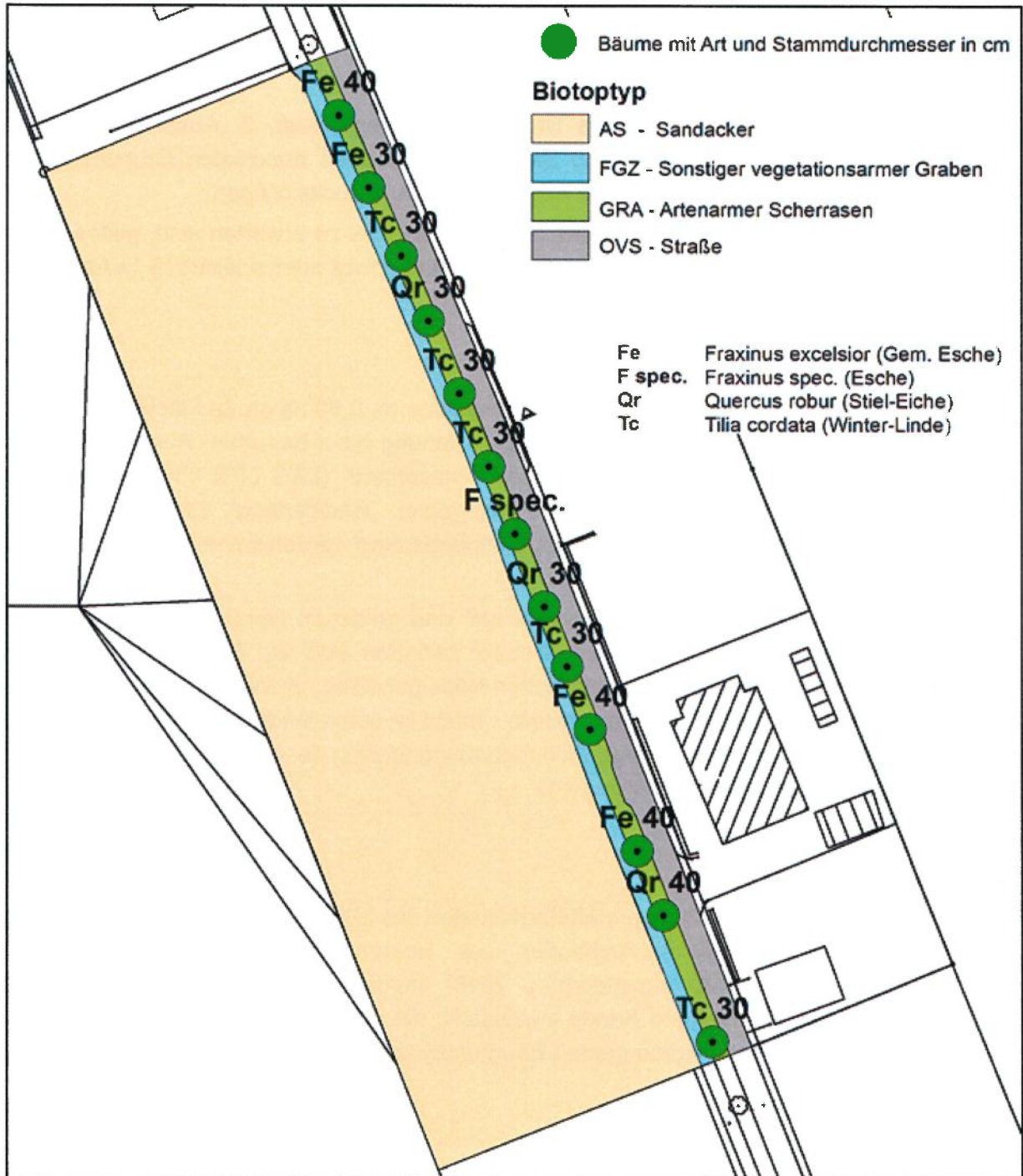


Abbildung 2: Biotypen im Geltungsbereich



Abbildung 3: Blick auf den Geltungsbereich von der Waterwallstraat aus, Blickrichtung Norden (01.10.2018)

Tiere

Es erfolgte eine Einschätzung des Arteninventars auf Grundlage der Biotopausstattung und der vorliegenden Strukturen im Geltungsbereich und Umfeld. Die Gehölze im Geltungsbereich wurden visuell auf Höhlungen, Risse und Spalten kontrolliert, die Lebensraum für Fledermäuse bieten können. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 01.04 „Waterwallstraat“ wurden im Jahr 2010 Vögel und Fledermäuse kartiert, die Ergebnisse werden ebenfalls mit berücksichtigt.

Die Bäume bieten Lebensraum für Vögel, wobei auf Grund der unmittelbar angrenzenden Straße und Wohnbebauung eher störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind. Im Jahr 2010 wurden angrenzend keine streng geschützten bzw. Rote Liste-Arten festgestellt. Es wurden jagende Schleiereulen festgestellt, die in einem nahegelegenen Nistkasten brüten.

Eine Quartiereignung für Fledermäuse (Höhlen, Spalten) konnte vom Boden aus nicht festgestellt werden, eine Jagdaktivität ist in dem Bereich möglich. Der Acker und der Grünstreifen bieten auf Grund der hohen Bewirtschaftungsintensität nur eine geringe Eignung als Lebensraum. Im Jahr 2010 wurden bei 4 Begehungen einzelne Breitflügelfledermäuse im Jagd- und Überflug sowie einmalig eine Wasserfledermaus im Überflug festgestellt.

Der Graben im Geltungsbereich ist flach und maximal zeitweise wasserführend, eine Eignung als Laichgewässer oder Teillebensraum für Amphibien wird daher nicht gesehen.

6.3 Eingriff

Durch die geplante Bebauung der Flächen geht der Biotoptyp Acker vollständig verloren. Der Graben bleibt erhalten und wird entsprechend den Anforderungen an die Oberflächenentwässerung geringfügig ausgebaut, im Bereich der Zufahrten wird er verrohrt. Im Westen des Geltungsbereiches werden neue Versickerungsgräben angelegt.

Der Straßenseitenraum (Scherrasen) wird im Bereich der Zufahrten überbaut.

Die Bäume bleiben wenn möglich erhalten, die Fällung einzelner Bäume für die Zufahrten zu den neuen Wohngrundstücken wird voraussichtlich erforderlich werden.

Für die umliegenden Biotope (Wald, bestehende Wohnbebauung mit Gärten) sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei den möglichen vorkommenden Tieren handelt es sich um Arten der Siedlungen. Auch wenn sich der Lebensraum kleinräumig deutlich verändern wird, ist davon auszugehen, dass das locker bebaute Einfamilienhausgebiet weiterhin als Lebensraum für diese Arten geeignet ist.

Auf 5.216 m² wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer möglichen Überschreitung um 50% können insgesamt 2.347 m² Fläche bisher unbebauter Fläche versiegelt werden. Dadurch und durch die zur Erschließung erforderlichen Bodenarbeiten (Umlagerung, Verdichtung etc.) werden wichtige Bodenfunktionen beeinträchtigt bzw. gehen vollständig verloren. Dies hat auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es hier zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung sowie einem erhöhten Abfluss von Oberflächenwasser kommen wird.

Die geplante Bebauung erfolgt in ortstypischer Form und wird sich aufgrund der gewählten Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung in den umgebenden Bestand einfügen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder von Freizeit- und Erholungsfunktionen sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe gelten gem. §13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.4 Artenschutz

Unabhängig von den Regelungen des §13a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auch artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Diese ergeben sich aus den Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Für europarechtlich geschützte Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren geschützten Arten ist zu prüfen, ob im Rahmen der vorliegenden Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zu erwarten sind. Sind solche Verbotstatbestände zu erwarten, wird weiterhin geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme vor Ort sowie der vorliegenden Daten erfolgt eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung.

Für Fledermäuse ist eine Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat möglich, eine besondere Bedeutung ist auf Grund der Biotopausstattung nicht zu erwarten. Jagende Tiere können in die direkte Umgebung ausweichen und auch die entstehenden Gärten zur Jagd nutzen. Geeignete

Fledermaus-Quartiere in den Straßenbäumen konnten vom Boden aus nicht festgestellt werden. Auf Grund der geringen Dicke und hohen Vitalität der jungen Bäume (30-40 cm Stammdurchmesser) sind Ausfualstellen oder Höhlungen mit Winterquartier-Eignung ohnehin nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen sind daher mit der Planung nicht zu erwarten.

Feste Lebensstätten von Vögeln (Höhlen, Horste) wurden in den Bäumen nicht festgestellt. Die zu erwartenden störungsunempfindlichen Brutvögel bauen ihre Nester jedes Jahr neu, sie können die bleibenden Bäume weiter nutzen und in die direkte Umgebung sowie die entstehenden Gärten ausweichen. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen finden Gehölzfällungen gemäß § 39 BNatSchG nur während der Zeit vom 01. Oktober und 28./29. Februar statt. Eine Beeinträchtigung der streng geschützten Schleiereule, die den Geltungsbereich teilweise als Jagdgebiet nutzen kann, wird auf Grund der Kleinräumigkeit nicht erwartet.

Der Graben weist keine ersichtliche Eignung als Laichhabitat oder Teilhabitat von Amphibien auf.

Geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt und sind in den Biotoptypen und auf Grund der Ausstattung des Grabens auch nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem für Flechten bedeutsamen Lebensraum gemäß der Roten Liste und Gesamtartenliste der Flechten in Niedersachsen und Bremen (2010). Allelen und Baumreihen stellen grundsätzlich Lebensräume für Flechten dar, bedeutsam sind hier allerdings besonders Allelen in Küstennähe und mit altem Baumbestand. Es liegen keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung der Gehölze im Geltungsbereich als Habitatbäume für geschützte Flechten vor.

6.5 Maßnahmen

Die zu erwartenden Eingriffe gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Gehölze sind als Lebensstätten weitgehend zu erhalten. Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzusehen. Da es sich um Bäume auf öffentlichem Grund handelt, wird die Gemeinde Bunde den Bauherren im Bedarfsfall die adäquate Ersatzpflanzung auferlegen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln finden erforderliche Fällungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar statt (§ 39 BNatSchG).

7 Restriktionen / Immissionsschutz

Ziel der Gemeinde Bunde ist die Schaffung eines Wohngebietes in der Ortschaft Boen, welches gesunde Wohnverhältnisse für die künftigen Bewohner schafft und ebenso die Belange der bestehenden Nutzungen berücksichtigt. Die Gemeinde Bunde hat daher gemäß § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und bewertet. Es wurde frühzeitig eine schalltechnische Stellungnahme sowie ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe beauftragt.

Hinweis:

Im Ursprung war es das Ansinnen der Gemeinde Bunde beidseits der Waterwallstraat im Anschluss an bestehende Bebauung eine Weiterführung der Wohnbauentwicklung voran zu treiben. Für den Bereich östlich der Waterwallstraat hätte allerdings ein Gehölzbestand entnommen werden müssen. Hiervon wurde zunächst Abstand genommen und das Plangebiet des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes entsprechend auf die westliche Seite der Erschließungsstraße beschränkt. In den Gutachten wurde jedoch die Gesamtsituation betrachtet. Da dies keine Auswirkungen auf die Ergebnisse hat, sind die Gutachten nicht explizit angepasst worden.

7.1 Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes grenzt im Norden an Wohnbauflächen, die entlang der Waterwallstraat nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.04 entstanden sind.

Da die Ortschaft Boen insgesamt landwirtschaftlich geprägt ist, wurde frühzeitig im Verfahren die Beurteilung der landwirtschaftlichen Emissionen auf das Plangebiet in Auftrag gegeben, um sicherzustellen, dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

Durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde im Juli 2018 ein Gutachten zu Geruchsimmissionen gefertigt, das als Anlage 2 beigelegt und Bestandteil der Begründung ist. Hierzu wurden die Geruchsemissionen von 6 landwirtschaftlichen Betrieben bewertet, die in einer Entfernung zwischen 350 und 600 m vom Plangebiet liegen. In einem Vororttermin wurden durch den Gutachter Geruchsquellen, Ausbreitungswege und die Immissionsorte ermittelt. Auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Anlagen erfolgte dann eine Prognose der Emissionen der tierhaltenden Betriebe auf das Plangebiet. Zugrunde gelegt wurden dabei neben den vor Ort erfassten Emissionsbedingungen, die räumliche Lage der Quellen untereinander und auch meteorologische Daten. Anhand dieser Daten wurde eine Ausbreitungsrechnung für geruchsbeladene Abluft (AUSTAL2000/ Version 2.6.11) durchgeführt.

Die Bewertung der Geruchsimmissionen erfolgt abschließend auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL. Je nach Gebietsausweisung ergeben sich Grenzwerte in Form von prozentualen Jahresstunden, an denen die Geruchsschwellenwerte überschritten werden dürfen. Diese Immissionswerte aus Tierhaltungsanlagen nach GIRL liegen für Wohn- und Mischgebiete bei 10 % der Jahresstunden.

Im Gutachten wird anhand einer Rasterkarte mit Zellengrößen von 15 x 15 Metern eine anschauliche Übersicht zu den vorliegenden Belastungen innerhalb des Plangebietes aufgezeigt. Im Ergebnis liegen laut Aussage des Gutachters die belastungsrelevanten Kenngrößen (tierartspezifische Gewichtung) im Plangebiet bei höchstens 4 % der Jahresstunden im nordwestlichen sowie 2 % der Jahresstunden im südöstlichen Plangebiet. Der Immissionswert der GIRL ist damit deutlich unterschritten. Die Ausweisung eines Wohngebietes ist daher möglich und es sind keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten.

In die Betrachtung des Gutachters fließen ebenso die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe ein. So wurde für einen Betrieb eine potentielle Erweiterungsabsicht berücksichtigt. Der Gutachter kommt in Bezug auf die anderen Betriebe

zu dem Schluss, dass deren Erweiterungsmöglichkeiten bereits durch vorhandene Wohnhäuser in deren Umfeld eingeschränkt sind und der heranzuziehende Immissionsgrenzwert der GIRL bereits erreicht oder überschritten ist. Für die weiteren untersuchten Betriebe kommt eine Erweiterung vor dem Hintergrund der nunmehr erreichten Grenzwerte in Bezug auf bestehende Wohnbebauung nicht mehr in Betracht.

Mit Darstellung dieses Ergebnisses wird deutlich, dass mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes durch die Gemeinde Bunde in Boen das geplante Wohngebiet realisierbar ist und keinerlei Einschränkungen für die untersuchten Betriebe bestehen, zumal der Geruchsimmisionswert deutlich unterschritten wird.

7.2 Schallschutz

Im Umfeld des hier vorliegenden Plangebietes befinden sich diverse klassifizierte Straßen. Zu benennen sind die Landesstraße 17, die als Boenster Hauptstraße die übergeordnete Erschließungsstraße für das Plangebiet bildet. Die Landestraße 17 (neu) führt im Fortgang parallel an der Waterwallstraat und somit in einer Entfernung von ca. 50 m am Plangebiet entlang. Diese Landesstraße stellt die Anbindung an die Autobahn A 31 in der Anschlussstelle Papenburg dar. Die potentiellen Auswirkungen des Verkehrslärmes auf das Plangebiet sind im Bauleitplanverfahren abzuklären.

Das Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz IEL GmbH aus Aurich hat daher am 27.06.2018 eine Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der hier in Rede stehenden Bauleitplanung erarbeitet (vgl. Anlage 3). Dabei sind die Schallemissionen von der Boenster Hauptstraße, dem Autobahnzubringer (L 17) sowie der Bundesautobahn A 31 betrachtet worden. Sowohl für die Boenster Straße, den Autobahnzubringer (L 17) und die Autobahn A 31 wurden aktuelle Zählergebnisse aus dem Jahre 2018 zugrunde gelegt und jeweils eine Fahrzeugmenge für das Jahr 2030 bzw. 2033 prognostiziert.

Es hat sich gezeigt, dass für den hier in Rede stehenden Geltungsbereich der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) tags unterschritten bzw. eingehalten wird.

Der Nachtwert von 45 dB (A) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um 1-2 dB minimal überschritten. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass diese geringfügige Überschreitung im Nachtzeitraum nicht schädlich ist, zumal die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung der 16. BImSchV von 49 dB(A), die zusätzlich in die gemeindliche Abwägung eingebracht werden kann, vollständig eingehalten werden.

Der Gutachter empfiehlt, auf die Festsetzung von aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen zu verzichten. Dem schließt sich die Gemeinde an. Die schalltechnische Stellungnahme ist Bestandteil der Begründung. Die Gemeinde Bunde stellt weiter in die Abwägung ein, dass die DIN 18005 lediglich Orientierungswerte und keine zwingenden Richtwerte ausweist und es sich darüber hinaus um die Festsetzung eines Wohngebietes im ländlichen Raum handelt.

7.3 Luftschadstoffe

Luftschadstoffe können beim Menschen zu akuten oder chronischen Erkrankungen der Atemwege und anderer Organe führen, sie schädigen Ökosysteme und beeinträchtigen Bau- und Kunstwerke. Zu einer erfolgreichen Luftreinhaltepolitik mit dem Ziel, für Mensch und Umwelt

eine akzeptable Qualität der Luft zu sichern, gehört neben der Durchsetzung von emissionsmindernden Maßnahmen die kontinuierliche Luftqualitätsüberwachung. Sie kann nachweisen, mit welcher Häufigkeit Grenz- oder Richtwerte, die in der Regel wirkungsbezogen definiert sind, überschritten werden.

Da Feinstäube nachweislich die menschliche Gesundheit beeinträchtigen, wurden hierfür die Grenzwerte in der neuen EU-Rahmenrichtlinie gegenüber den bis dahin gültigen Immissionswerten der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft von 1986 drastisch gesenkt (aus: Umweltbericht 2006 des Niedersächsischen Umweltministeriums). Das Lufthygienische Überwachungssystem Niedersachsen (LÜN) wurde Anfang 1978 in Betrieb genommen und ermittelt und dokumentiert seitdem kontinuierlich die Luftqualität in Niedersachsen. Der Luftqualitätsindex (LQI) legt einen Grenzwert fest, der nicht häufiger als an 35 Tagen eines Kalenderjahres überschritten werden darf. Bei der Aufstellung eines anderen B-Planes in der Gemeinde Bunde (Nr. 02.31) wurde 2007 durch ein Fachbüro eine Ermittlung durchgeführt, die zum Ergebnis hatte, dass die Immissionswerte für relevante Luftschadstoffe im Sinne der 22. BImSchV sicher eingehalten werden.

In der gutachterlichen Stellungnahme wurde die Aussage getroffen, dass die Zusatzbelastung der Luftschadstoffe SO₂, Partikel (PM 10), Benzol und Kohlenmonoxid (CO) – hervorgerufen durch die Bundesautobahn 280 – den jeweiligen Immissionswert um 3 % unterschreitet, so dass von einer nicht relevanten Zusatzbelastung im Sinne der TA Luft ausgegangen wurde. Die Vorbelastung unterschreitet ebenfalls die relevanten Grenzwerte.

Es wird erwartet, dass sich für den jetzt in Rede stehenden B-Plan Nr. 01.04 „Waterwallstraat, 2. Abschnitt“ in der Gemeinde Bunde, Ortsteil Boen mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ebenfalls keine Überschreitung der Grenzwerte ergeben wird. Die Autobahn BAB 31 ist vergleichbar weit entfernt, wie das seinerzeit untersuchte Gebiet. Außerdem verfügen heutige Fahrzeuge über eine deutlich bessere technische Ausstattung zur Abgasbehandlung.

In Anbetracht des geringsten Abstandes des Plangebietes von der A 31 von als 500 m, der Lage der A 31 in der Nebenwindrichtung Ost- Südost (Hauptwindrichtung ist Südwest- West), einer gewissen Abschirmung des Plangebietes und einer stetig verbesserten Abgasbehandlung der Fahrzeuge hält die Gemeinde Bunde die Erstellung eines aktuellen Gutachtens für entbehrlich.

7.4 Schadstoffbelastungen im Boden/ Grundwasser

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nach Kenntnis der Verwaltung und des Landkreises Leer sind Altablagerungen, Altstandorte oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet nicht bekannt. Die Baugrunduntersuchung hat ebenfalls keine Anhaltspunkte ergeben.

Es wurde im Zuge der Planaufstellung außerdem die Auswertung von Luftbildern nach § 3 NUIG beim LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt. Da laut Stellungnahme vom 28.11.2017 keine Luftbilder des Planbereiches vorliegen, konnte keine Auswertung vorgenommen werden.

Das LGLN weist jedoch darauf hin, dass bei Erdarbeiten im Falle von Funden von Kampfmitteln wie Granaten, Panzerfäusten, Minen usw. umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen ist. Ein Hinweis hierzu wurde in die Planung aufgenommen.

8 Festsetzungen

8.1 Planzeichen, zeichnerische Festsetzungen

8.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA):

In dem Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches vom Gebietscharakter her gemäß § 4 (1) Baunutzungsverordnung vorwiegend dem Wohnen dient. Neben Wohngebäuden werden hier weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen, § 1 (5) BauNVO. Näheres zur Voraussetzung der Festsetzung der Wohnnutzung nach § 13 b BauGB ist Ziffer 8.2.1 zu entnehmen. Die Gemeinde geht aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes davon aus, dass hier fast ausschließlich Wohnnutzung entstehen wird.

Da eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Ortschaft Boen besteht, möchte die Gemeinde Bunde über die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen eine Handhabe zur Lenkung der Grundstücksnutzungen erwirken und die Flächen vornehmlich als Wohnbauflächen zur Verfügung stellen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für das Plangebiet ausgeschlossen. Diese Betriebe würden der geplanten Nutzungsstruktur in dem als Wohngebiet konzipierten Bereich nicht entsprechen und zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen beitragen. Ausgenommen werden Räume nach § 13a BauNVO. In der aktuellen Fassung der BauNVO werden Ferienwohnungen den nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind. Diese Ausnahme möchte die Gemeinde Bunde als staatlich anerkannter Erholungsort ausdrücklich auch in Boen zulassen.

Das städtebauliche Hauptgewicht liegt eindeutig auf der Schaffung von ruhig gelegenen, kostengünstigen Wohnbauflächen, die die Eigenentwicklung der Ortschaft Boen fördern und der drohenden Abwanderung und Überalterung der hiesigen Bevölkerung mit all ihren Auswirkungen begegnen soll.

8.1.1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

In diesem Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, so dass die höchstzulässigen Ausnutzungen gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Damit wird eine aufgelockerte Bebauung entsprechend den städtebaulichen Vorgaben des ländlichen Siedlungsraums vorbereitet. Die festgesetzte Grundflächenzahl bietet für die Ausnutzung der Grundstücke einen ausreichend großen Spielraum.

8.1.1.3 Bauweise

In diesem Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der ortsüblichen Bauweise im ländlichen Raum. Mit wenigen Ausnahmen ist das hier übliche, freistehende Einfamilienhaus von der hiesigen Bevölkerung als Wohnform gewollt. Zwar werden aus Kostengründen die Baugrundstücke immer kleiner, hier und da wird auch ein Doppelhaus errichtet, aber nach wie vor ist das Einfamilienhaus prägend in diesem Bereich.

Die vorgesehene offene Bauweise wird unterstützt durch die Festsetzung einer ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Hierdurch erfolgt gleichzeitig

eine Anpassung an die umgebende Bebauungsstruktur. Die maximale Zahl eines Vollgeschosses trägt außerdem der Ortsrandlage Rechnung und führt zu einer geeigneten Einbettung der neuen Gebäude in das Ortsbild.

8.1.1.4 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen und Ausrichtung der Gärten gewährleistet wird. Dennoch soll eine gewisse städtebauliche Ordnung gewährleistet bleiben.

Die Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.06 „Waterwallstraat, 2. Abschnitt“ gehen in die Baugrenzen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr.01.04 „Waterwallstraat“ über. Dies wird durch die geringfügige Überlagerung und Teilaufhebung des bestehenden Geltungsbereiches erzielt.

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 4 Metern zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, so dass eine ausreichend große Fläche für einen Vorgarten zur individuellen Gestaltung verbleibt. Die überbaubaren Bereiche der Grundstücke werden ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze mit einer Tiefe von ca.27 Metern festgesetzt. Auf diese Weise ergibt sich ein großer Spielraum für die Ausnutzung und Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken. Im Übergang zur freien Landschaft wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 Metern zum Geltungsbereich festgesetzt.

8.1.1.5 Gebäudehöhe

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird aus Gründen des Ortsbildes auf max. 9,50 m, bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte mittig vor dem Baugrundstück, begrenzt. Um eine weitere optische Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten, erfolgt eine Kombination mit einer maximal 45 cm hohen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die sich ebenfalls auf die Erschließungsstraßenmitte, bezogen auf die Mitte des Baugrundstücks bezieht.

8.1.2 Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplan stellt die Waterwallstraat mit zugehörigen Nebenanlagen wie Grünstreifen und Straßenseitengraben in den bestehenden Abmessungen als Öffentliche Verkehrsfläche dar.

8.1.3 Fläche für die Wasserwirtschaft

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird randlich (westlich) eine 2 Meter breite Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Gemäß dem Wasserrechtlichen Genehmigungsantrag soll innerhalb dieser Zone je Grundstück eine Versickerungsmulde zur Aufnahme des Oberflächenwassers von den Privatgrundstücken erfolgen.

8.2 Textliche Festsetzungen

8.2.1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO sind nicht zulässig.

Die nur ausnahmsweise zugelassenen Arten baulicher Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Ausgenommen hiervon sind Räume gemäß § 13a BauNVO.

Begründung für die Festsetzung 8.2.1:

Die Art der Nutzung der zeichnerisch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen wird über die vorgenannte textliche Festsetzung definiert. Ausgehend von den Vorgaben des § 4 der BauNVO hat sich die Gemeinde Bunde entschlossen

- gemäß § 1 (5) BauNVO einzelne Nutzungen, die allgemein zulässig sind, nicht oder nur ausnahmsweise zuzulassen;
- gemäß § 1 (6) BauNVO einzelne Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden zu lassen.

Die Gemeinde Bunde hat sich mit den Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB auseinandergesetzt und möchte dem laut Gesetz einzuhaltenden Grundsatz für die Anwendung bei „Bebauungsplänen,...durch die die Zulässigkeit von *Wohnnutzungen* ...begründet wird“, Rechnung tragen. Sie folgt in ihrer Einschätzung der Kommentierung von Krautzberger, der zu dem Ergebnis gelangt, dass der Gesetzgeber eine städtebauliche Einordnung dieser Gebiete als Allgemeines oder Reines Wohngebiet offen gehalten hat und eine alleinige Wohnnutzung nicht einmal in einem reinen Wohngebiet gewährleistet wäre. Es ist der Planungswille der Gemeinde Bunde ausdrücklich auch dem Siedlungsdruck der Bauwilligen in Boen entgegen zu wirken und ein sozial verträgliches Baugebiet zu schaffen. Dazu hat sie die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen (vgl. hierzu auch Punkt 1.2.2 der Begründung) und einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten getroffen. Es soll dadurch aber keineswegs unterbunden werden, dass sich ein kleiner Einzelhandel zur Versorgung des Gebiets in Form eines Nachbarschaftsladens mit maximaler Verkaufsfläche von 250 m² oder auch ein nicht störender Handwerksbetrieb im Plangebiet ansiedelt. Im Sinne einer nachhaltigen Versorgungssituation mit kurzen Wegen gerade auch für ältere Leute und junge Familien würde die Gemeinde solche Nutzungen im Plangebiet begrüßen. In diesem Sinne sollen auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sein. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aber immer eine untergeordnete Rolle in dem Allgemeinen Wohngebiet spielen, zum einen weil die Gemeinde Bunde bestrebt ist, die vorhandenen, zentralen Versorgungseinrichtungen im Ortskern nicht zu beeinträchtigen und zum anderen die Flächenzuschnitte innerhalb des Plangebietes zum Beispiel keine Betriebe des Einzelhandels mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulassen. Eine Lenkung erfolgt durch die Gemeinde über die ausnahmsweise Zulässigkeit.

Schank- und Speisewirtschaften werden als Nutzung ausgeschlossen, da diese mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gekoppelt wären und sich eine Beschränkung auf die reine Versorgung des Wohngebietes schwer nachweisen ließe.

Anders als in Reinen Wohngebieten lässt die Baunutzungsverordnung in Allgemeinen Wohngebieten eine gewerbliche Nutzung ausnahmsweise zu. Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Mai 2017 ging auch eine Änderung der Baunutzungsverordnung einher. Der ergänzte § 13a BauNVO dient der Klarstellung, dass es sich bei Ferienwohnungen (Räume und Gebäude) um nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung handelt. Es ist Ziel der Gemeinde Bunde, den zukünftigen Bewohnern des hier in Rede

stehenden Baugebietes ausnahmsweise die Möglichkeit zu eröffnen, einzelne Räume für die Fremdenbeherbergung zur Verfügung zu stellen. Die Nutzung von ganzen Häusern zum Zwecke der Vermietung an Urlaubsgäste ist dagegen nicht zulässig, da hierdurch das nachbarschaftliche Gefüge empfindlich gestört werden kann. Einzelne Räume einer Nutzung als Ferienzimmer zuzuführen, kann dazu beitragen, leer stehende Räume nachhaltig nutzbar zu machen. Dies wäre sowohl in der Familiengründungsphase als auch nach Auszug von erwachsenen Kindern denkbar.

Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Arten baulicher Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

Die aufgeführten Nutzungen sollen nach den städtebaulichen Planungszielen der Gemeinde nicht Gegenstand des Bebauungsplanes werden. Es käme hierdurch eine deutlich höhere Verkehrsbelastung auf das Plangebiet zu und würde der Wohnruhe entgegen wirken.

8.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Für das Plangebiet wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, mittig vor dem Baugrundstück, von 45 cm festgesetzt.

8.2.3 Gebäudehöhe

Für das Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe (FH), bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, mittig vor dem Baugrundstück, von 9,50 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

8.2.4 Garagen und Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen wird auf zusammen maximal 100 m² pro Baugrundstück begrenzt.

Begründung für die Festsetzungen 8.2.2 - 8.2.3:

Bei dem hier in Rede stehenden Baugebiet handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes entlang der Waterwallstraat. Damit ein städtebauliche Einbindung erfolgt, werden die bestehenden Festsetzungen aus dem „Altgebiet“ übernommen und damit einer Lage am Ortsrand Rechnung getragen.

Die Einschränkung der Höhen dient der Anpassung der künftigen Gebäude an die übliche Bauweise und Gebäudehöhe an der Waterwallstraat in Boen. Über die Festlegung einer maximalen Fußbodenhöhe soll gewährleistet werden, dass es nicht zu einer stark veränderten Geländemodellierung kommt. Der Höhenbezug zu der vorhandenen Waterwallstraat ist dabei für jedes Baugrundstück eindeutig festgelegt.

Auf den Baugrundstücken selbst soll es zu einer Begrenzung des Umfanges von baulichen Anlagen in Form von Nebenanlagen und Garagen auf ein übliches Maß kommen, damit eine lockere Bebauung am Ortsrand gewährleistet wird.

8.2.5 Entwässerung

Die Fläche mit Wasserrechtlichen Festsetzungen dient der Oberflächenentwässerung. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Gegenständen, die einer ordnungsgemäßen Räumung entgegenstehen, freizuhalten.

Begründung für die Festsetzung 8.2.5:

Es wird auf diese Weise die Fläche für die Anlage von privaten Versickerungsflächen vorgehalten und sichergestellt, dass ein entsprechender Platz dafür auf den Grundstücken festgelegt ist. Die Sammlung des Oberflächenwassers in den randlichen Mulden dient außerdem der Sicherstellung, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht mit Wasser der nun teilweise versiegelten Wohnbauflächen belastet werden.

8.2.6 Straßenseitengraben

Der vorhandene Graben entlang der Waterwallstraat ist zu erhalten. Dieser Graben liegt innerhalb der Straßenverkehrsfläche und ist hier nicht gesondert dargestellt.

Begründung für die Festsetzung 8.3.6:

Der bestehende Graben soll erhalten bleiben und wird weiterhin der Entwässerung der Öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen.

8.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach § 84 NBauO

Die Gemeinde Bunde hat sich entschlossen für dieses Plangebiet örtliche Bauvorschriften in die Satzung des Bebauungsplanes aufzunehmen, die zu einem städtebaulich geordneten Erscheinungsbild des neuen Siedlungsbereiches beitragen sollen. Diese Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf die Dachgestaltung:

8.3.1 Dachform

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten, wobei die obere Hälfte des Giebeldreieckes abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Daneben sind Walmdächer allgemein zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

8.3.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 25° und nicht mehr als 50° betragen. Für Dachgauben und Seitengiebel sind auch Neigungswinkel von 20° bis 60° zulässig.

8.3.3 Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen

Für Garagen und Nebengebäude gemäß § 12 und § 14 BauNVO (z.B. Carports, Gartenlauben, Blockhütten) und Wintergärten gelten die örtlichen Bauvorschriften nicht.

Begründung:

Typisch für die hiesige Landschaft sind große, weitestgehend geschlossene Dachflächen als steil geneigte Ziegeldächer. Dabei ist die häufigste Dachform das symmetrisch ausgebildete Satteldach. Die Festlegung der Gradzahlen von 25° bis 50° für die geplanten Neubauten geht ebenso auf die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zurück. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, werden untypische Dachformen ausgeschlossen. Vielmehr wird mit den gestalterischen Festsetzungen auf die Bildung einer homogenen Dachlandschaft abgezielt.

Die Vorgaben beziehen sich lediglich auf die Hauptbaukörper. Garagen und sonstige Nebengebäude werden als untergeordnete Gebäude betrachtet und können auch andere Dachformen aufweisen.

9 Hinweise

9.1 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5 in Aurich, Tel. 04941711799-34 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9.2 Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Bodenaushub, der auf Grundstücken Dritter verwertet werden muss, stellt Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dar und ist somit einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertungsmaßnahmen (z.B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwälle) unterliegen gegebenenfalls genehmigungspflichtigen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recycling- Schotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollten, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

9.3 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover teilte im Verfahren folgendes mit:

„Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis

weicher Konsistenz. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Bau-grunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformati-onssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Entsprechend den Daten des LBEG weisen die Böden im Plangebiet z. T. hohe bis sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeiten auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden- zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. Bodenschonende Maßnahmen sollten sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Baugebietes widerspiegeln. Hier können beispielsweise Festlegungen für oder empfindliche Bereiche (Kennzeichnung und Absperrung) getroffen und Maßnahmen vertraglich in Vorhabens- und Erschließungsplänen formuliert werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.“

Die gegebenen Hinweise sind im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen zu beachten.

9.4 Ablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

9.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich der Bundesautobahn 31. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche auf Immissionsschutz gegenüber dem Träger der Straßenbaulast.

9.6 Rodungsverbot von Gehölzen

Auf das Rodungsverbot von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

9.7 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

9.8 Kampfmittel

Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidienststelle in Hannover zu informieren.

9.9 Informationsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.

9.10 Teilaufhebung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der überdeckte Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 01.04 „Waterwallstraat“ aufgehoben.

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

10.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Waterwallstraat erschlossen. Diese mündet im Norden auf die Boenster Hauptstraße (L 17). Die Waterwallstraat ist als Asphaltstraße mit seitlichen Bermen ausgestaltet. Auf der westlichen Seite im Übergang zur geplanten Bebauung gibt es eine lockere Baumreihe sowie einen Straßenseitengraben. Zum Zwecke der Anbindung der einzelnen Baugrundstücke wird es zu neuen Überfahrten mit entsprechenden Verrohrungen des Grabens kommen. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird es eine Ausweichstelle für den Begegnungsverkehr geben.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.

10.3 Energieversorgung

Gas- und Elektro-Versorgung erfolgen durch den Anschluss an das Netz der EWE.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Schmutzwasser

Die anfallenden häuslichen Abwasser werden der Zentralkläranlage in Bunde zugeführt und nach mechanisch-biologischer Reinigung abgeleitet. Die Erschließung im Plangebiet wird durch Anschlüsse an die zu verlegende Schmutzwasserkanalisation sichergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers wird über Kleinpumpstationen gewährleistet, die jeweils der Entsorgung von zwei Grundstücken dient. Über eine Druckrohrleitung, die an die bestehende Leitung aus dem ersten Bauabschnitt anschließt, erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers.

10.4.2 Oberflächenentwässerung

Bei der Planung der Oberflächenentwässerung wurde in diesem Planverfahren insbesondere den Bedingungen der bestehenden Verhältnisse Rechnung getragen. In einem Bodengutachten erfolgte der Nachweis einer Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens.

Entlang der Waterwallstraat verläuft ein bestehender Straßenseitengraben, der bereits heute der Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche dient. Dieser Graben wird weiterhin als Sicker- und Speichersystem vorgehalten. Um tatsächlich eine Versickerung zu gewährleisten, wird am südlichen Grabenende eine Stauwand aus Schüttsteinen eingebaut.

Auf den privaten Grundstücksflächen wird das System der nördlich angrenzenden Baugrundstücke übernommen. Im rückwärtigen Grundstücksteil, angrenzend an die Ackerflächen, wird auf den Grundstücken jeweils eine ca. 2 m breite und 35 cm tiefe Entwässerungsmulde angelegt. In diese wird das Oberflächenwasser von dem angrenzenden Baugrundstück, also von den Privatflächen eingeleitet und einer Versickerung zugeführt. Diese Mulde ist im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Oberflächenwasser- Abflusses und hier als Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Ein Oberflächenentwässerungsplan liegt der Begründung als Anlage 4 an.

Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung der Oberflächenentwässerungsplanung liegt dem Landkreis Leer vor, die Genehmigung steht unmittelbar bevor.

10.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer durchgeführt.

10.6 Telekommunikation

Die Versorgung der Bevölkerung mit Universaldienstleistungen wird über die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt. Zur Breitbandversorgung des geplanten Baugebietes erfolgen derzeit Abstimmungen.

Die Verkehrsflächen weisen die notwendige Größe zur Unterbringung der Fernmelde- und Kommunikationsleitungen auf. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig mitgeteilt und abgestimmt.

11 Eigentum/ Erschließungsbeiträge

Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich (NLG), hat sich in enger Abstimmung mit der Gemeinde Bunde die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet gesichert und ist bereits Eigentümerin des Baugeländes. Die NLG wird im Einvernehmen mit der Gemeinde Bunde als Erschließungsträger die erforderlichen Maßnahmen durchführen. Ein entsprechender Erschließungs- und Städtebaulicher Vertrag wird zwischen der NLG und der Gemeinde abgeschlossen.

12 Gesamtabwägung

Die Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften, der Verteidigung, des Zivilschutzes, städtebaulicher Entwicklungskonzepte und von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden werden nicht berührt. Nach gerechter Abwägung der Belange gegen- und untereinander kann die Planung mit den betroffenen Belangen in Einklang gebracht werden. Der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird, wie dargelegt, Rechnung getragen.

Die Einbeziehung des gegenüberliegenden, bebauten Grundstücks in den Bauleitplan ist vom Eigentümer nicht beantragt und aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich, da mit der Planung verbundene, relevante städtebauliche Spannungen nicht gesehen werden. Das begründete öffentliche Interesse an der Bereitstellung einer kleinräumigen, ortstypisch bebaubaren Fläche zur Eigenentwicklung der Ortschaft wird höher gewichtet als mögliche Beeinträchtigungen einer einzelnen Wohnnutzung.

13 Hinweise zum Verfahren

13.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

13.2 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 20.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung vom 03.05.2019 bis zum 04.06.2019 öffentlich ausgelegt.

13.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04.2019 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 03.06.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

13.4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Bunde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ~~23.06.2019~~ **23.06.2019** diesen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den **01.07.2019**




.....
(Der Bürgermeister)

