

Gemeinde Bunde

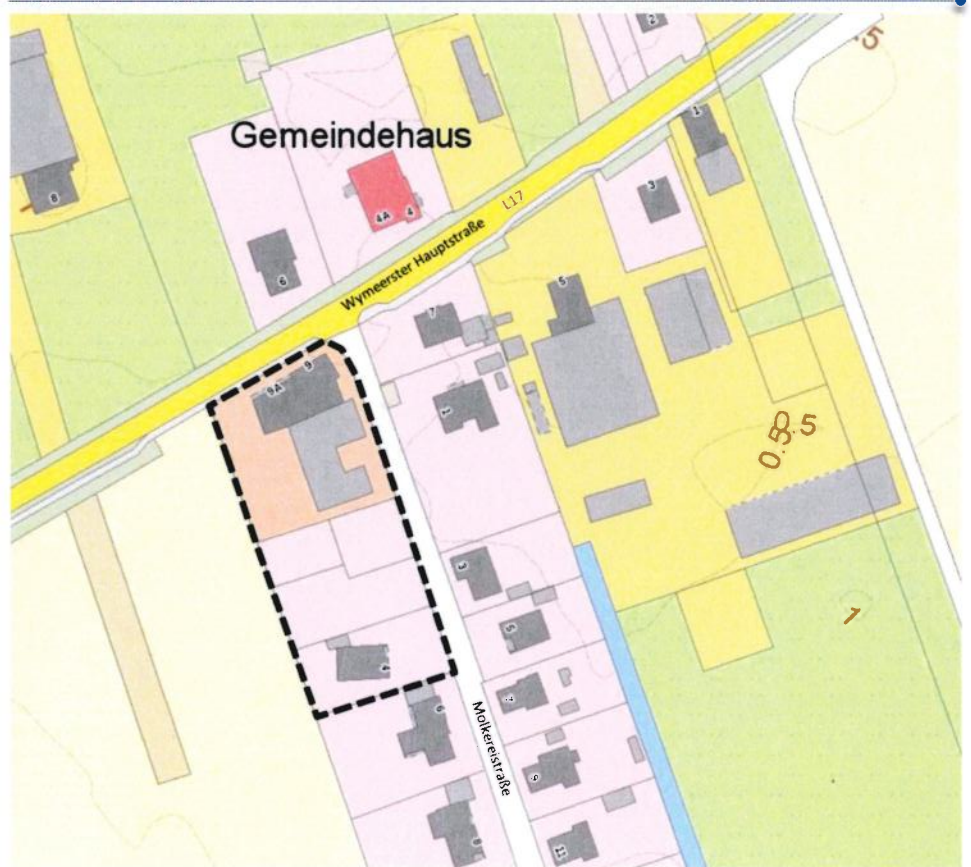
Landkreis Leer



Begründung

Bebauungsplan Nr. 05.08 „Molkereistraße-Nord“ Ortschaft Wymeer

Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Bildquelle: LGLN 2018

Abschrift

Im Auftrag:



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

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Anlass und Ziel der Planung | 2 |
| 2 | Planungsgrundlagen | 2 |
| 3 | Planziele und Abwägung der berührten Belange | 6 |
| 3.1 | Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) | 7 |
| 3.2 | Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) | 13 |
| 3.3 | Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) | 13 |
| 3.4 | Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) | 13 |
| 3.5 | Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) | 14 |
| 3.6 | Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB) | 15 |
| 3.7 | Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) | 15 |
| 3.8 | Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) | 19 |
| 3.9 | Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) | 21 |
| 3.10 | Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB) | 22 |
| 3.11 | Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) | 22 |
| 3.12 | Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB) | 22 |
| 3.13 | Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB) | 22 |
| 3.14 | Abwägungsergebnis | 22 |
| 4 | Inhalte des Bebauungsplans | 22 |
| 4.1 | Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans | 22 |
| 4.2 | Textliche Festsetzungen im Überblick | 23 |
| 4.3 | Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen | 24 |
| 5 | Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren | 26 |

Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Bunde, im Ortsteil Wymeer ein Gelände im Eckbereich zwischen *Wymeerster Hauptstraße* und *Molkereistraße* neu zu beordnen. Hier findet sich eine gewerbliche Brachfläche (ehemaliges Autohaus mit Werkstatt). Zwischenzeitlich konnte die dort vorhandene Altlastenproblematik bearbeitet werden und die Gebäude wurden abgebrochen.

Ziel

Ziel ist es, neben einer baulichen Entwicklung (Wohnen, Dienstleistung) auch eine Stellplatzanlage mit rd. 45 Plätzen für das benachbarte Gemeindehaus (freie Kirchengemeinde) und die dortigen Veranstaltungen zu schaffen.

Planerfordernis

Bislang ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele soll nun ein allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, innerhalb derer die Stellplatzanlage errichtet werden kann.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.03 „*Molkereistraße-Nord*“ beschlossen.

Lage und Größe

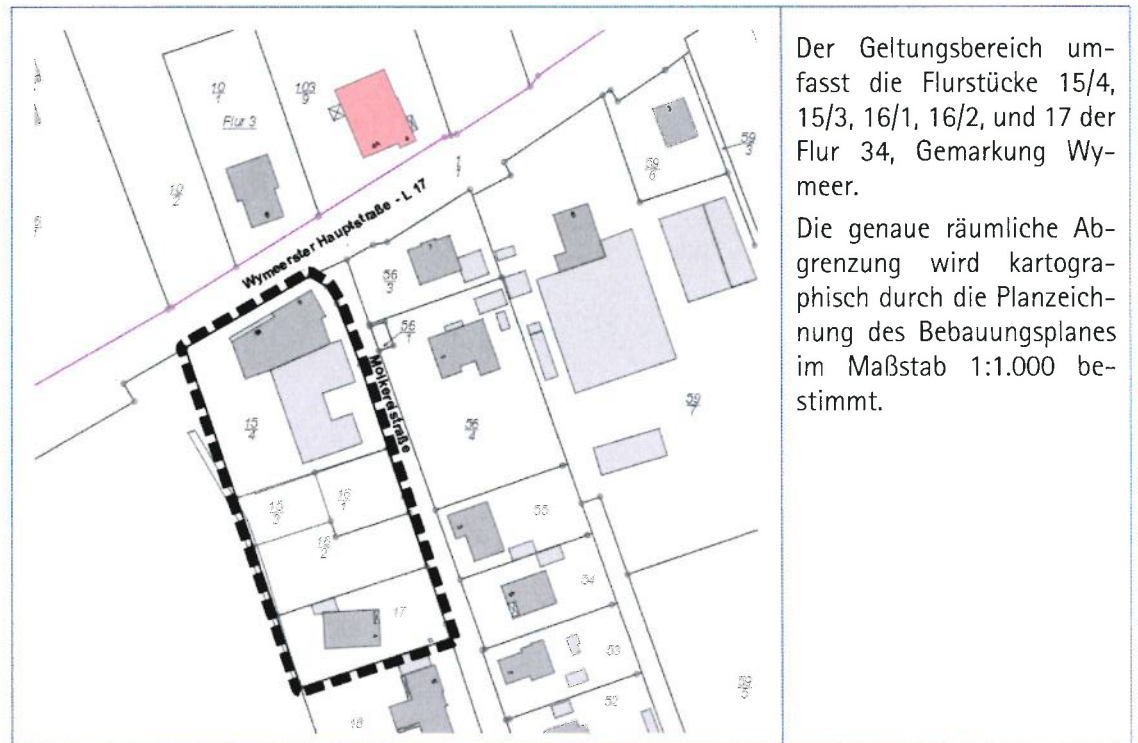
Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Wymeer, südlich der *Wymeerster Hauptstraße* und westlich der *Molkereistraße*. Es ist rd. 4.410 m² groß.

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Die nördliche Grenze bildet die südliche Grenze des Flurstücks 1/1 (*Wymeerster Hauptstraße*);
- die östliche Grenze bildet die westliche Grenze des Flurstücks 35 (*Molkereistraße*);
- die westliche Grenze bildet die östliche Grenze des Flurstücks 14 (landwirtschaftliche Fläche);
- die südliche Grenze bildet die südliche Grenze des Flurstücks 17.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 15/4, 15/3, 16/1, 16/2, und 17 der Flur 34, Gemarkung Wymeer.

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Land -LRÖP

- Entwicklung und Siedlungsstruktur: In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen ... erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. (Ziele, 2.1. 01)
- ...Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (Ziele, 2.1. 06)

Es handelt sich um die baurechtliche Neuordnung eines bestehenden Siedlungsbereichs in Bunde, im Ortsteil Wymeer. Die übergeordneten Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LRÖP)¹ sind mit der vorliegenden Planung berücksichtigt:

Kreis - RROP

- Die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer sind von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Es ist u. a. die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern (RROP Landkreis Leer, 2006, D 1.5 / 01).

Auch das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)² des Landkreises Leer formuliert für das Grundzentrum Bunde keine Zielvorgaben, die der vorliegenden Planung entgegenstehen, denn die Neuordnung eines vorhandenen Baurechts dient der Sicherung des Ortsteiles Wymeer.

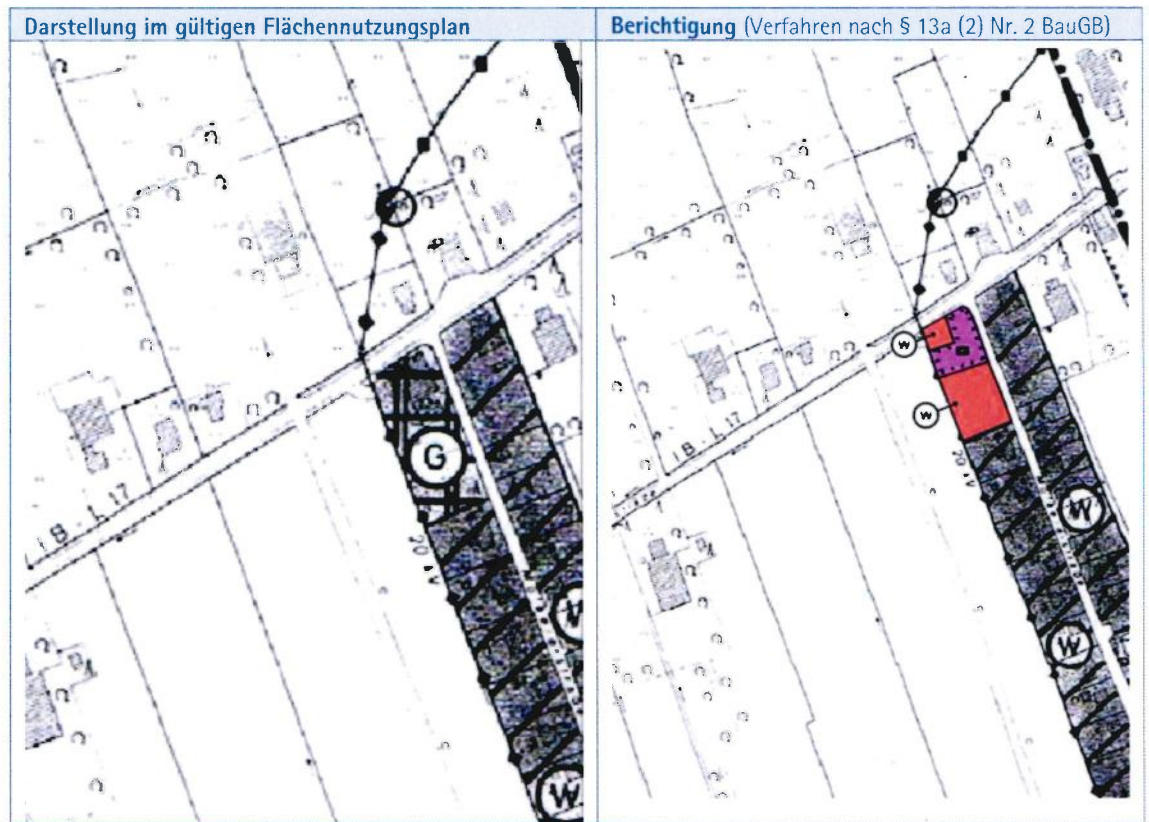
Gemeinde - FNP

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bunde stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung in ein allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche angepasst (siehe Abb. 2).

1 Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP-VO) in der Fassung vom 26.09.2017 Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2016

Abb. 2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde

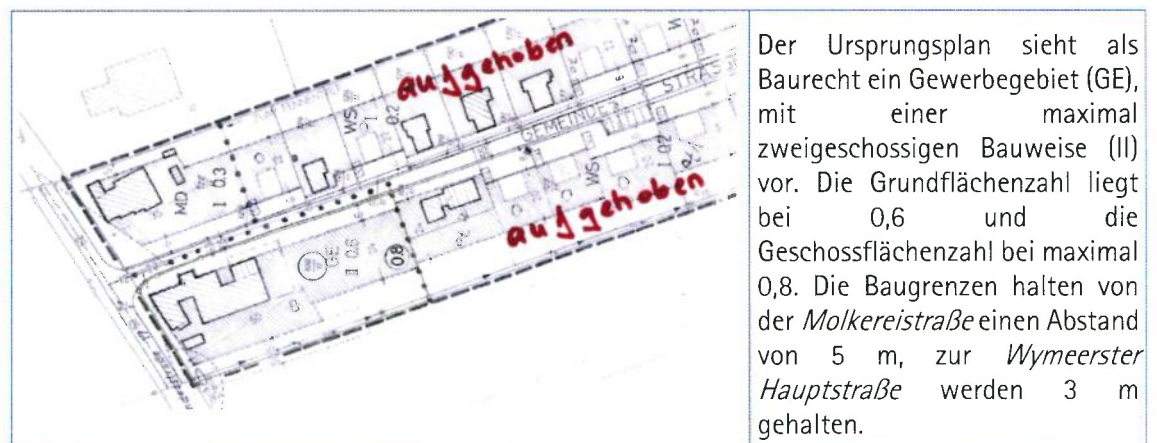


Gültiges Baurecht

Die Gemeinde Bunde hat in früheren Jahren im Ortsteil Wymeer den Bebauungsplan „Fehnenland“ mit dem Bebauungsplan „Fehnenland II“ überplant. Die Überplanung diente vor allem der Festsetzung weiterer Wohnbauflächen und der Umwidmung eines Kleinsiedlungsgebietes in ein allgemeines Wohngebiet.

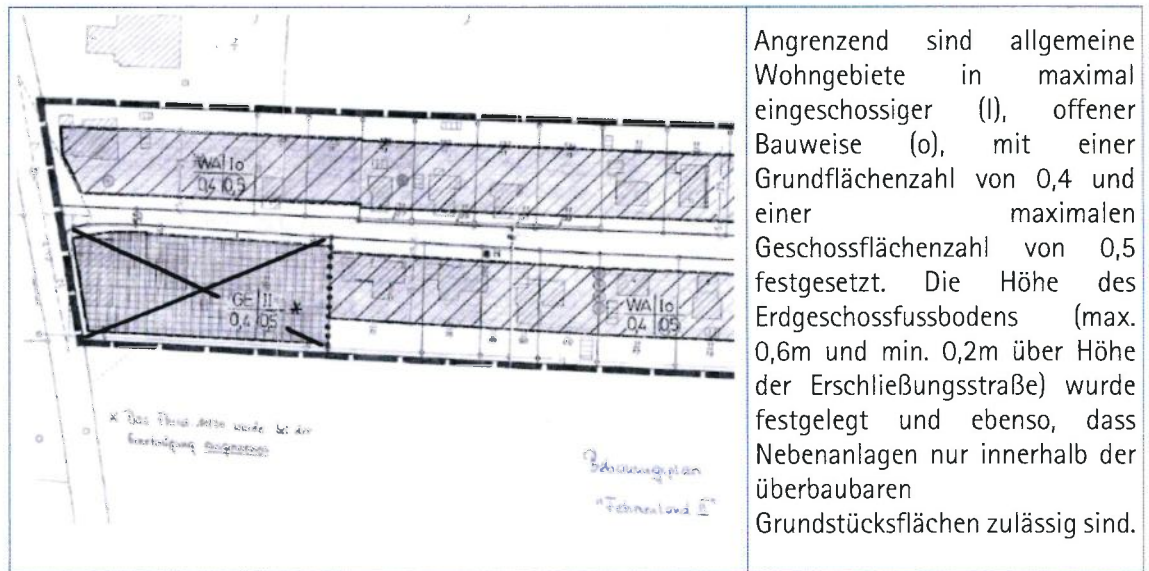
Im Zuge der damals noch erforderlichen Plangenehmigung durch die Bezirksregierung wurde eine Teilfläche an der nördlichen *Molkereistraße*, auf der ein Autohaus mit Werkstatt angesiedelt war, von der Genehmigung ausgenommen. Somit hat der Ursprungsplan „Fehnenland“ (1967) bis heute auf dieser Teilfläche Bestand.

Abb. 3 Bestehender Bebauungsplan Nr. 05.03 „Fehnenland“

Angrenzende
Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 05.03 „Fehnenland II“ (1982). Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die angrenzenden städtebaulichen Nutzungsziffern und setzt das dort festgelegte Maß der baulichen Nutzung fort.

Abb. 4 Angrenzender Bebauungsplan „Fehnenland II“



Angrenzend sind allgemeine Wohngebiete in maximal eingeschossiger (I), offener Bauweise (o), mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (max. 0,6m und min. 0,2m über Höhe der Erschließungsstraße) wurde festgelegt und ebenso, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens 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 4.410 m². Die festgesetzte Grundfläche 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.

- Es werden mit der Planung keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 4 BauGB).

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke (Stellplätze). Es sind somit keine prüfpflichtigen Vorhaben zugelassen.

- Es müssen mit der Planung auch die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet werden (§ 13a (1) Satz 5 BauGB).

Die Pflichten werden beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schädlicher Unfälle werden vermieden. Immissionsgrenzwerte und Zielwerte zur Luftqualität werden nicht überschritten.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist auch 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 Planaufstellung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

- Mit der Planaufstellung 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).

Die Maßnahme dient der Sicherung und Weiterentwicklung des Ortsteiles Wymeer. Die Planung trägt zur Schaffung von Wohnungen bei. Mit der Umsetzung einer Gemeinbedarfsfläche stützt die Planung auch eine vorhandene Einrichtung des Gemeinbedarfs (Freikirche).

Die Prüfung zeigt, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB für das Planverfahren zulässig ist.

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).

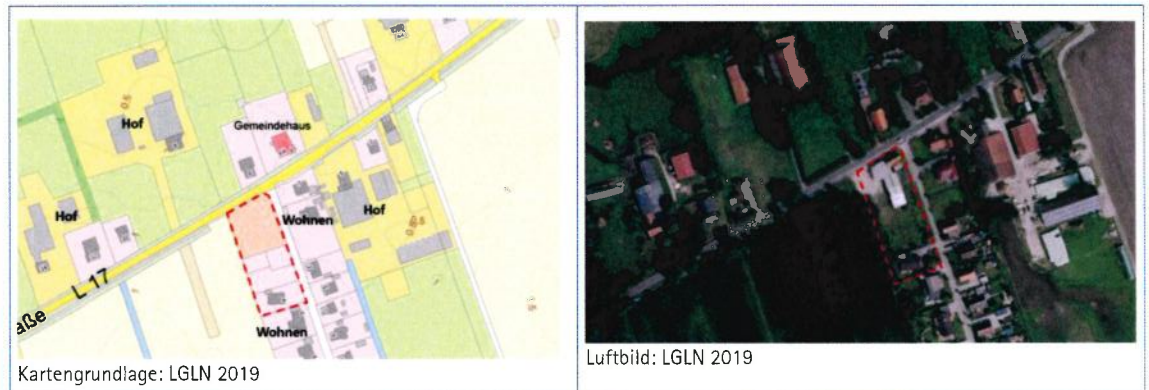
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet ist bis auf ein Wohnhaus im Süden frei von Bebauung. Die bislang vorhandene gewerbliche Nutzung wurde zwischenzeitlich abgerissen und die Fläche sind beräumt.

Im Umgebungsbereich befindet sich nördlich eine kirchliche Einrichtung, für die im Plangebiet nun eine Stellplatzfläche vorgesehen wird. Östlich und nordwestlich in einiger Entfernung befinden sich Hofstellen. Nach Westen öffnet sich die freie Landschaft.

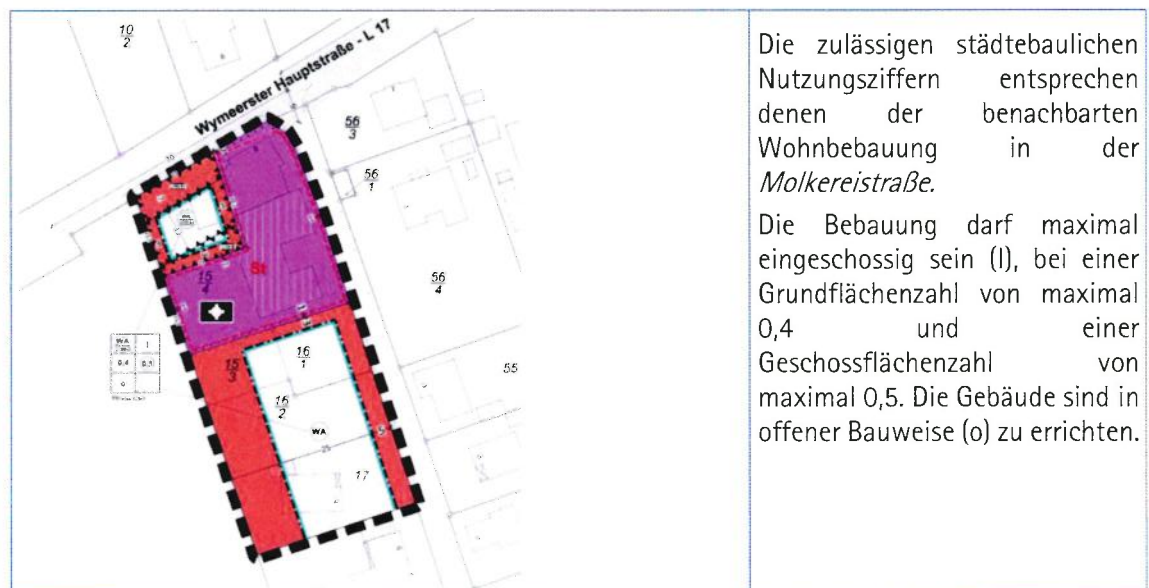
Abb. 5 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Planung

Entlang der *Wymeerster Straße* soll neben einem Wohnhaus mit angegliederter Büro- bzw. Dienstleistungsnutzung (z.B. Versicherungsbüro) auch eine kirchliche Stellplatzanlage (ca. 45 Plätze) für das gegenüberliegende Gemeindehaus entstehen. Diese wird innerhalb einer festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich an der *Molkereistraße* ist ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet geplant. Ein Wohnhaus befindet sich bereits dort.

Abb. 6 Bebauungsplan-Entwurf



Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

| | | |
|----------------------|--|-----------------------|
| § 1 (6) Nr. 1 BauGB | Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse | X |
| § 1 (6) Nr. 2 BauGB | Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen | X |
| § 1 (6) Nr. 3 BauGB | Soziale, kulturelle Bedürfnisse | Belange nicht berührt |
| § 1 (6) Nr. 4 BauGB | Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile | X |
| § 1 (6) Nr. 5 BauGB | Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild | X |
| § 1 (6) Nr. 6 BauGB | Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften | X |
| § 1 (6) Nr. 7 BauGB | Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima) | X |
| § 1 (6) Nr. 8 BauGB | Belange der Wirtschaft, der Versorgung | X |
| § 1 (6) Nr. 9 BauGB | Belange des Verkehrs | X |
| § 1 (6) Nr. 10 BauGB | Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes | Belange nicht berührt |
| § 1 (6) Nr. 11 BauGB | Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte | Belange nicht berührt |
| § 1 (6) Nr. 12 BauGB | Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft | X |
| § 1 (6) Nr. 13 BauGB | Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden | Belange nicht berührt |

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen –
Verkehr

Nördlich des Plangebietes verläuft die *Wymeerster Hauptstraße*, die Landesstraße 17. Da angrenzend ein allgemeines Wohngebiet geplant ist, ist sicherzustellen, dass die zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 für die Wohnnutzung durch den Verkehrslärm der Landesstraße 17 bzw. auch durch die geplante Stellplatzanlage auf der Gemeinbedarfsfläche nicht überschritten werden.

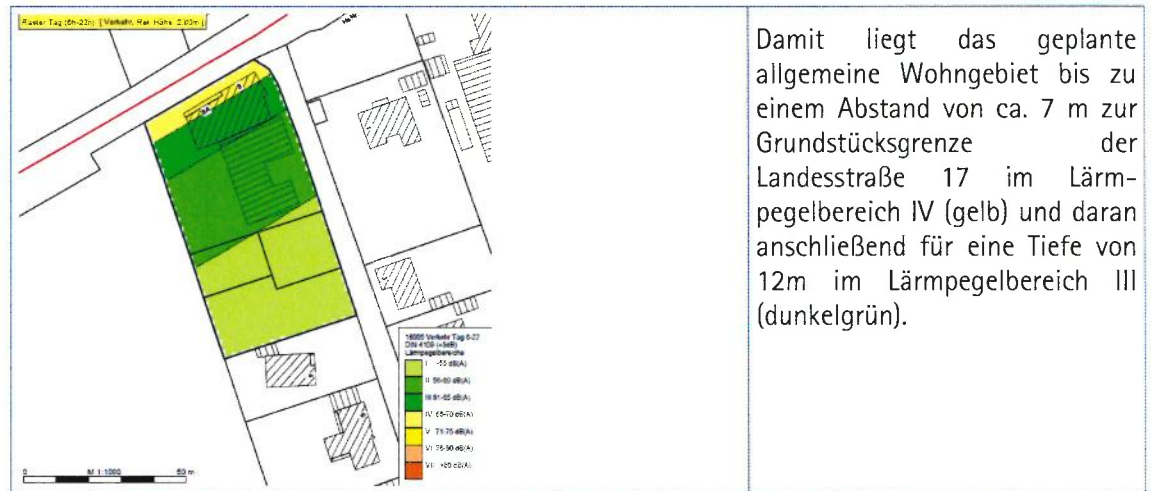
Abb. 8 Orientierungswerte für ankommende Verkehrsräusche gemäß DIN 18005

| Art der zu schützenden Nutzung | Orientierungswerte in dB (A) | |
|--|------------------------------|---------------------|
| | Tags (6 h – 22 h) | Nachts (22 h – 6 h) |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | 55 | 45 |
| Mischgebiete (MI) und Dorfgebiete (MD) | 60 | 50 |

Landesstraße 17 - Zur ordnungsgemäßen Abwägung der Belange liegt eine schalltechnische Berechnung³ vor, die Lärmpegelbereiche entlang der Straße aufzeigt. Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln, diese werden gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass sich ohne weitere Schutzmaßnahmen Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte entlang der Landesstraße durch den Verkehr ergeben würden.

3 Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 05.08 „Molkereistraße – Nord“ der Gemeinde Bunde Verkehrs- und Parkplatzlärm, Bericht-Nr. 4129-18-L1, erstellt durch IEL GmbH Aurich, Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz, 14. März 2019

Abb. 9 Übersicht zu den ermittelten Lärmpegelbereichen, Auszug aus der Schallberechnung (IEL, Aurich, Feb. 2018)



Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) sind aufgrund der örtlichen Situation, der Auswirkungen auf das Ortsbild, des finanziellen Aufwandes sowie des erforderlichen Flächenbedarfs nicht vertretbar. Infolge dessen werden anhand der im Gutachten dargestellten ermittelten maßgeblichen Außenschallpegeln (MALP) die ermittelten Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan übertragen und es werden folgende Regelungen getroffen:

- Die Lage der Baugrenze wird so gewählt, dass im Lärmpegelbereich IV keine Hauptgebäude errichtet werden können. Hauptgebäude können damit erst im Abstand von mindestens 7 m zur Grundstücksgrenze der Landesstraße errichtet werden.
- Für den daran anschließenden Bereich nach Süden, der im Lärmpegelbereich III liegt, wird festgesetzt, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen sind, die den Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) entsprechen. Für Aufenthaltsräume, die als Schlafräume vorgesehen sind, sind zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Terrassen und Balkone sind abgewandt von der Lärmquelle nach Süden orientiert zu errichten (siehe dazu auch die textliche Festsetzung § 7 im Plan).

Parkplatz – Geplant sind etwa 45 Stellplätze auf der Fläche für den Gemeinbedarf, die für die Veranstaltungen der Kirchengemeinde zur Verfügung stehen sollen. Die Schallemissionen verteilen sich rechnerisch auf die komplette Freifläche des jeweiligen Parkplatzes. Es wird von einem vierfachen Wechsel während der Tageszeit ausgegangen. Danach ergeben sich 180 Fahr bzw. Parkbewegungen (Ein- und Ausparken). Dies führt zu 0,25 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde. Die schalltechnische Berechnung⁴, die von einem Normalfall gemäß Parkplatzlärmstudie ausgeht, zeigt, dass die Orientierungswerte tagsüber für die angrenzenden Wohngebiete um mindestens 4 dB unterschritten werden. Infolge der Lage und der Zuordnung des Parkplatzes zur gegenüberliegenden kirchlichen Einrichtung ist eine Nutzung des Parkplatzes nach 22 h nicht erforderlich. Insoweit sind auch keine Überschreitungen in den Nachtstunden durch den Parkplatz gegeben.

Mit den getroffenen Festsetzungen im Plan sind die Belange des Immissionsschutzes in der vorliegenden Planung berücksichtigt und es werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

An der *Wymeerster Hauptstraße* befand sich ein ehemaliger Kfz-Betrieb und insofern wurde das Areal vom Landkreis als altlastenverdächtige Fläche eingestuft. Mit Schreiben vom 20.07.2018 teilt der Landkreis als untere Bodenschutzbehörde folgendes mit:

- Die Flurstücke 15/4, 15/3, 16/1, 16/2 der Flur 34, Gemarkung Wymeer, wurden vormals jahrelang als Betriebsgelände eines Kfz-Betriebes (Handel und Werkstatt mit Tankstelle) genutzt und insofern als **Altlastenverdachtsfläche** (Altstandort) gem. §2 Abs. 6 Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eingestuft. Aufgrund eines Eigentümerwechsels wurden auf den Flurstücken 15/3,16/1 und 16/2 im Jahre 2010 erste Bodenuntersuchungen durchgeführt. Zur Beurteilung des Altlastenverdachts (Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen) wurde in 2013 für das gesamte ursprüngliche Betriebsgelände (Flurstücke 15/4, 15/3, 16/1, 16/2) im Auftrag der Gemeinde Bunde und in **Absprache** mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde eine **orientierende** Erkundung durchgeführt (Bericht „orientierende

immissionen /
Boden

4 Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 05.08 „Molkereistraße-Nord“ der Gemeinde Bunde, Verkehrs- und Parkplatzlärm, Bericht 4129-18-L1, erstellt durch IEL, Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz, Aurich 14.03.2019

Untersuchung auf Altlasten“, Büro für Boden- und Grundwasserschutz, Dr. Erpenbeck, Bad Zwischenahn, 20.09.2013).

Für die **Bewertung** wurden die Ergebnisse aus den Proben des Bodens und der Bodenluft und des Grundwassers **herangezogen**. Anhand der Untersuchungsergebnisse konnten drei Belastungsschwerpunkte ausgewiesen werden (s. Darstellung in der Anlage):

1. ehemaliges Tankstellengelände auf dem Flurstück 15/4: Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurde im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Flurstück 15/4, erster Belastungsschwerpunkt) ein **dringender** Sanierungsbedarf festgestellt. Als Hauptbelastungsparameter wurden **aromatische Kohlenwasserstoffe** (BTXE), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Naphthalin in den **Bodenproben** wie auch in den **Grundwasserproben** ermittelt. Eine **Abgrenzung** der **Schadstoffausbreitung** in der Fläche konnte bereits im **Rahmen** der orientierenden Erkundung **erfolgen**.

In 2016 wurde die Sanierung im Auftrage des Landkreises Leer als **Ersatzvornahme im Rahmen** der Gefahrenabwehr **durchgeführt**. Die Sanierungsarbeiten wurden durch einen gemäß § 18 BBodSchG anerkannten **Sachverständigen** begleitet. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erfolgte im belasteten Tankstellenbereich ein Bodenaustausch (Quellensanierung). Die Quelle der an diesem Standort nachgewiesenen Grundwasserkontamination wurde beseitigt und die **Sanierungszielwerte erreicht**. Der **Nachweis** wurde durch die **baubegleitenden** Bodenproben erbracht.

Eine Restkontamination (ca. 5 m³) musste im westlichen Bereich des Gebäudfundamentes (vorderes Gebäude/ehemaliger Verkaufsraum) aus Gründen der Standsicherheit verbleiben. Diese Restkontamination befindet sich oberhalb des Grundwasserleiters und weist nur noch ein geringes Gefährdungspotential auf. Dieser Bodenbereich ist bei einem zukünftigen Abriss des Gebäudes auszukoffern und **fachgerecht** zu entsorgen. Die laut Zeitzeugenaussage vermutete Verunreinigung unterhalb der Kellersohle durch einen früheren Heizöltankschaden konnte nicht bestätigt werden. Bei Abriss des Gebäudes ist dieser Bereich jedoch ebenfalls noch anhand von **Bodenproben** zu überprüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des **Abrisses** des auf dem Flurstück 15/4 **vorhandenen Gebäudebestandes** ggf. punktuelle kleinräumige Bodenbelastungen auftreten können, die gesondert auszukoffern und zu entsorgen sind.

2. Lagerplatz unmittelbar südlich des Werkstattgebäudes auf dem Flurstück 15/4: Die unmittelbar südlich an das Werkstattgebäude angrenzende Lagerfläche weist in den oberen Bodenschichten eine Belastung mit Blei und PAK auf. Für die bisherige planungsrechtliche Nutzung als **Gewerbefläche** waren die dafür **festgesetzten** Prüfwerte gem. **BBodSchG** damit noch eingehalten. Bei vorgesehener planungsrechtlicher Änderung in ein allgemeines Wohngebiet wären die entsprechenden Prüfwerte gem. **BBodSchG** für den Direktkontakt Boden-Mensch jedoch überschritten. Sofern offene **Bodenbereiche** in diesem Bereich geplant sind, ist die **betreffende** Oberbodenschicht **auszukoffern**. Bei einer Nutzungsänderung ist die **Bodenbelastung** in diesem Bereich daher bei den Planungen zu **berücksichtigen**.

3. Verfüllung mit Abfällen im südwestlichen Grenzbereich zwischen Flurstück 15/3 und 16/2: Die ersten Bodenuntersuchungen anhand durchgeführter Baggerschurfe in 2010 auf den Flurstücken 15/3, 16/1 und 16/2 zeigten im westlichen Bereich des Flurstückes 15/3 erhöhte Schwermetall- und PAK-**konzentrationen**. An der südwestlichen **Flurstücksgrenze** des Flurstückes 15/3 (Grenzbereich zum Flurstück 16/2) wurden auf einer Fläche von 10m² oberflächennah Müllablagerungen angetroffen die auffällig hohe Schwermetall- und Kohlenwasserstoff**konzentrationen** aufwiesen, so dass für diesen Bereich ebenfalls der Verdacht für das **Vorliegen** schädlicher Bodenverunreinigungen und damit einer Gefahr für das Grundwasser und für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorlag. Im Rahmen der orientierenden Erkundung 2013 konnte im **Südwestbereich** des Flurstückes 15/3, im Übergang zum Flurstück 16/2, eine ca. 12 m² große Fläche eingegrenzt werden, die im Tiefenbereich von 0,5 m bis 1,3 m Müll, Schrott (Werkstattabfälle) und Bauschutt aufwies. Das Volumen der Ablagerung ist auf 10 m³ geschätzt. Die Abfallablagerung weist hohe Schadstoffbelastungen durch Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe, PAK und PCB auf. Eine ursächlich daraus hervorgehende relevante **Grundwasserbelastung** konnte im Zuge der orientierenden Erkundung nicht festgestellt werden. Aufgrund der Tiefenlage besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Gefährdung des Wirkungspfad Boden-Mensch, sofern in dem Bereich nicht in den Boden eingegriffen wird. Ein Verbleib dieser Abfallablagerung ist daher abhängig von den weiteren Planungen zur Nutzung des Geländes. Eine Umnutzung in diesem Bereich ist daher vorab mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Mit Schreiben vom 29.05.2019 teilt der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zum obigen Punkt mit, dass der obige Belastungsschwerpunkt 3 (kleinräumige Abfalllagerung im Bereich der Flurstücke 15/3 und 16/2) im August 2018 im Auftrag des aktuellen Eigentümers ausgekoffert wurde. Der mit Fremd- und Schadstoffen verunreinigte Boden wurde in dem Bereich (16 m², 2 m Tiefe) entfernt. Die Beweissicherungsproben aus dem Sohl- und Wandungsbereich der Grube zeigten nach Aushub keine Belastungsauffälligkeiten. Der vormals als Belastungsschwerpunkt 3 eingestufte Bereich wurde somit erfolgreich durch Aushub saniert und mit Füllsand verfüllt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Oberbodenbelastung:

Für den Bereich der Flurstücke 15/3 und 16/1 (ehemalige Stellfläche für Gebrauchtwagen- und **Reparaturfahrzeuge**) zeigten die Oberbodenmischproben aus dem Bodenhorizont 0 m - 0,35 m aufgrund der Vornutzung zwar - verglichen mit den natürlichen **Hintergrundwerten**, die auf einer bisher nicht gewerblich genutzten Fläche vorgefunden werden - erhöhte Gehalte für Blei, Cadmium, Kupfer, Zink, PAK und PCB. Jedoch liegen die ermittelten Konzentrationen deutlich unter den Prüfwerten, die gem. **BBodSchG** für die sensibelste Nutzungsart „Kinderspielfläche“ als

Höchstwerte - im Hinblick darauf, dass bei Unterschreitung dieser **Prüfwerte** keine Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Mensch gesehen wird - zugelassen sind.

Auf dem Flurstück 16/2 wurde im **Bodenhorizont** 0,10 m - 0,35 m ein Bleiwert **festgestellt** der den Prüfwert gem. BBodSchG für die Nutzungsart **Kinderspielfläche** leicht **überschreitet**. Für einen geplanten **Kinderspielbereich** wäre insofern ein **Bodenaustausch** im Horizont 0 m - 0,35 m **vorzunehmen**. Der **festgestellte** Wert liegt jedoch deutlich unterhalb des Prüfwertes der gem. BBodSchG für Wohngebiete als **Höchstgrenze** zulässig ist.

Auf dem Flurstück 15/4 wurden im o. g. Belastungsbereich südlich des **Werkstattgebäudes** erhöhte Bodenbelastungen **gefunden**, die den **Prüfwert** gem. BBodSchG für den Pfad Boden-Mensch überschreiten. Hier ist für eine uneingeschränkte Wohnnutzung ein Bodenaustausch erforderlich oder die Planung **entsprechend** anzupassen (z. B. durch Versiegelung).

In den anderen erkundeten **Bereichen** des Flurstückes konnten oberflächennah keine Auffälligkeiten ermittelt werden, die der Nutzung als Wohngebiet entgegenstehen. Zudem wurde aufgrund der Sanierung im nördlichen Bereich eine Fläche von 350 m² durch Füllsand **ausgetauscht**. Aus Vorsorgegründen und aufgrund der **Tatsache**, dass im Oberbodenbereich Fremdstoffe wie Bauschutt und Mülleinlagerungen **festgestellt** wurden, empfiehlt sich generell bei geplanten **Baumaßnahmen** in den **Bereichen**, die als offene Bereiche verbleiben sollen (Grünfläche, Garten, Spielfläche), ein **Austausch** im Oberbodenbereich **vorzunehmen**. Dieses ist im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen mit dem Landkreis Leer als unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Abb. 10 Lageplan der Belastungsschwerpunkte



Nachdem die vorhandene Bodenkontamination bereits im Herbst 2016 saniert wurde, erfolgte zwischenzeitlich auch der Abbruch der aufstehenden Gebäude. Es liegt eine Expertise⁵ vor, die die Kontaminationen des Gebäudes und des Bodens selbst untersucht und bewertet hat. Darin heißt es im Ergebnis:

- Die aus dem Gebäudeabbruch stammenden mineralischen Abbruchmassen, die in die Einbauklasse Z1.1 eingestuft werden könnten, sind für eine **Verwertung** in **technischen** Bauwerken geeignet. Eine Verwertung auf dem **Grundstück** als Unterbau für die geplante Parkplatzfläche ist somit möglich. Bei einem Einsatz des Materials als Baustoff auf dem Grundstück ist eine davon **ausgehende** Gefährdung oder Beeinträchtigung des **Grundwassers** auszuschließen (siehe dort S 2).

5 Büro für Boden- und Grundwasserschutz, Dr. Christoph Erpenbeck, Bad Zwischenahn, „Wymeerster Hauptstraße 9 / 9a in Bunde Wymeer, Rückbau des ehemaligen Wohn- und Werkstattgebäudes, Belastung der Abbruchmassen und des Bodenaushubs, 19. November 2018

- Die Bodenproben aus dem Umfeld der Restkontamination sowie der **Aufstandsfläche** des ehemaligen **Werkstattgebäudes** sind frei von Belastungen (dort S. 2).
- Für den separierten Bodenaushub aus dem Bereich der Restkontamination besteht kein abfallrechtlicher Handlungsbedarf. Dieser Aushub kann auf dem Grundstück bleiben und wieder eingebaut werden (dort S. 2).
- Der Boden unterhalb der ehemaligen Werkstatt ist ebenfalls frei von Belastungen. Bedarf für einen Bodenaustausch besteht nicht (dort S. 3).

Zusammenfassend stellt die Expertise fest, dass eine Nutzung des Grundstücks 15/4 für den geplanten Parkplatz und ein Bürogebäude hinsichtlich potentieller Bodenbelastungen uneingeschränkt möglich ist und die mineralischen Abbruchmaterialien auf dem Grundstück als Recycling-Baustoff Verwendung finden können.

Die obigen Erkenntnisse sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt worden:

- Für die Grundstücke 15/3, 16/1 und 16/2 sind entsprechend den Ergebnissen keine Einschränkungen für eine Wohnnutzung gegeben, da zulässige Grenzwerte an Bodenkontaminationen nicht überschritten werden. Bezüglich der festgestellten Abfallablagerung im Grenzbereich 15/3 und 16/2 besteht keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch, sofern in dem Bereich nicht in den Boden eingegriffen wird. Eine Umnutzung ist hier vorab mit dem Landkreis abzustimmen.
- Entlang der *Wymeerster Straße* wird im Bereich des weitgehend sanierten Flurstücks 15/4 die geplante Stellplatzanlage untergebracht.
- Es wird der Empfehlung des Landkreises gefolgt und es wird zusätzlich vorsorglich folgende textliche Festsetzung im Plan vorgesehen: „Sämtliche Erd- und Bautätigkeiten einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen sind auf den Flurstücken 15/4, 15/3, 16/1 und 16/2 vorab einvernehmlich mit dem Landkreis Leer als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)“

Zu den erhobenen und sanierten Schadstoffbelastungen des Bodens wird auf Kapitel 3.8 verwiesen.

Das Plangebiet umfasst auch das bebaute Grundstück *Molkereistraße 4*, Flurstück 17, das bisher ebenso als „Gewerbegebiet“ festgesetzt und seinerzeit zum Besitz der Betreiber des Autohauses gehörte. Im Schreiben vom 20.07.2018 zur Altlastenthematik weist der Landkreis darauf hin, dass auch hier im Hinblick auf mögliche schädliche Bodenveränderungen die Vornutzung zu recherchieren ist. Für das besagte Grundstück wurde dem damaligen Eigentümer 1984 die Baugenehmigung für das Wohnhaus erteilt. Gemäß Rücksprache mit Herrn Ortsvorsteher Huisinga als Zeitzeuge, der zudem lange Jahre bei besagtem Autohaus gearbeitet hat, wurde das Flurstück nicht gewerblich genutzt, vielmehr diente es als Nutzgarten. Weiter wird darauf hingewiesen, dass als Ergebnis der erfolgten Bodenbeprobung auf dem angrenzenden Flurstück 16/2 (vormals Stellfläche für Gebrauch- und Reparaturfahrzeuge) festzuhalten ist, dass der Prüfwert des BBodSchG für Wohngebiete dort deutlich unterschritten wird. Aus alledem lassen sich keine Verdachtsmomente für schädliche Bodenverunreinigungen herleiten.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen Nutzungen, von denen weitere potentiell die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Emissionen ausgehen können.

Gerüche aus landwirtschaftlicher Tierhaltung

Die Lage des Plangebiets in Nachbarschaft alteingesessener landwirtschaftlicher Betriebe an der *Wymeerster Hauptstraße* legt die Überprüfung der Immissionsituation in Bezug auf Geruchseinwirkungen aus der Tierhaltung nahe.

Vorzustellen ist zunächst, dass die nun geplanten, kleinräumigen Allgemeinen Wohngebiet in der Ortschaft Wymeer liegen, der als ländlicher Raum anzusprechen und stark von den landwirtschaftlichen Betrieben an der Hauptstraße geprägt ist.

Neue Nutzungen im geplanten allgemeinen Wohngebiet sollen gemäß der Geruchsemissionsrichtlinie GIRL in nicht mehr als 10% der Jahresstunden Geruchseinwirkungen unterliegen. Dies entspricht gemäß GIRL einem Immissionswert von 0,10. Der Wert beschreibt die relative flächenbezogene Häufigkeit der Geruchsstunden, bezogen auf die Jahresstunden. Für Gewerbegebiete liegt der Wert bei 0,15 (entsprechend 15% der Jahresstunden).

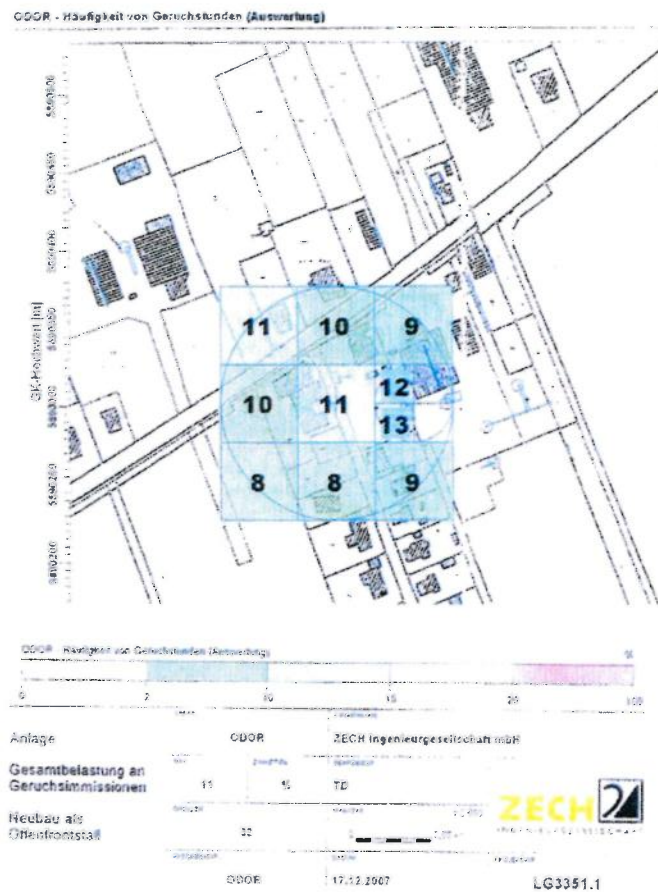
Zu den östlich der *Molkereistraße* gelegenen Hofstellen lässt sich konstatieren, dass sich die Planung auf diese nicht weiter auswirken wird, da das seit Jahrzenten bestehende und rechtsverbindlich

festgesetzte Allgemeine Wohngebiete auf der Ostseite der *Molkereistraße* diesen näher liegt und folglich die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe schon begrenzt.

In 2007 wurden anlässlich eines geplanten Stallneubaus in der Nachbarschaft des Plangebiets die im Umfeld zu erwartenden Geruchseinwirkungen untersucht. Die betreffende Hofstelle liegt in rd. 50m Abstand an der *Wymeerster Hauptstraße* 5.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung ergab sich das auf der folgenden Seite wiedergegebene Bild. Danach ist für das Plangebiet von keinen unverträglichen Geruchsbelastungen auszugehen. Die ermittelten Häufigkeiten der Geruchsstunden liegen im Plangebiet zwischen 8% und 11% der Jahresstunden und bewegen sich damit unter bzw. nur geringfügige über dem für Wohngebiete vorgesehenen Immissionswert von 0,1.

Abb. 11 Gerüche in der Landwirtschaft – Auszug aus Gutachten, erstellt Zech Ingenieurgesellschaft, 2007



Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme vom 09.02.2009 zur damaligen Entwurfsplanung keine Bedenken gegen diese Bewertung vorgetragen.

Die der vorstehenden Geruchsbetrachtung zugrundeliegenden Tierplatz-/Viehzahlen wurden auch weiterhin den erteilten Baugenehmigungen für diesen Betrieb zugrunde gelegt, zuletzt 2016. Für die als Vorbelastung in die vorstehende Geruchsbetrachtung eingestellten, westlich gelegenen Betriebe *Wymeerster Hauptstraße* 8 und 14 liegen nach Kenntnis der Gemeinde keine nach dem Zeitpunkt der Erarbeitung des geruchstechnischen Berichts erteilten Baugenehmigungen vor, so dass aufgrund der unveränderten Sachlage die getroffene Aussagen noch Bestand haben.

Auf den Hofstellen *Wymeerster Hauptstraße* 11 und 13 – westlich vom Plangebiet – sind nach Kenntnis der Gemeinde keine Landwirte anzutreffen. Es werden dort nur einige Pferde als Hobby gehalten.

Erst auf der Betriebsstelle *Wymeerster Hauptstraße* 15 ist in einem Abstand von rund 430m vom Plangebiet wieder Rinderhaltung vorzufinden. Auch hier liegen Wohngebäude Dritter in einer wesentlich kürzeren Distanz zum vorgenannten Hof mit den entsprechenden Restriktionen.

Nach gerechter Abwägung aller Belange, insbesondere aufgrund der geringen Höhe der Überschreitung, der Prägung des Gebietes durch die Landwirtschaft sowie einer sinnvollen

Entwicklung des Siedlungsbereiches hält die Gemeinde die Überschreitung für vertretbar. Schutzmaßnahmen im Plangebiet sind nicht zwingend.

Abb. 12 Lage der Hofstellen im Umgebungsbereich



Kartengrundlage: LGLN

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Wie in allen Ortsteilen von Bunde besteht auch in Wymeer eine stete Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, um das Areal für Wohnbebauung zu nutzen und hier in moderatem Rahmen und entsprechend der Bedarfslage von Wymeer einige neue Baumöglichkeiten bieten zu können. Im Ortsteil Wymeer stellen freistehende Einfamilienhäuser mit großen Gärten die typische Bebauung und Wohnform dar. Diese städtebaulichen Strukturen werden mit dem vorliegenden Plan weitergeführt.

3.3 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Planaufstellung dient der Aktivierung von Flächenpotentialen im Bestand. Sie trägt zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden/Fläche ebenso bei, wie zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung des Ortsteils Wymeer. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

3.4 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Mit der Planänderung werden keine besonderen sozialen und kulturellen Bedürfnisse ausgelöst. Bereits jetzt können auf den Flächen Nutzungen für soziale oder kulturelle Zwecke entstehen.

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

Denkmalschutz

Nördlich des Plangebiets befinden sich in direkter Nähe die Baudenkmale *Wymeerster Straße* 6, 8 und 12. In westlicher Richtung findet sich mit den Baudenkmalern *Wymeerster Straße* 11,13,15 in rd. 270 m Entfernung ein geschütztes Ensemble von Gulfhöfen. Nach Osten an der *Boenster Hauptstraße* 58 findet sich in rd. 450 m Entfernung ein weiteres Baudenkmal (Gulfhof).

Abb. 13 Baudenkmal in Nähe des Plangebietes, Lageplan (Unterlage der Gemeinde Bunde)



Abb. 14 Auszug Baudenkmal in Nähe des Plangebietes



Quelle der Bilder: Creative Commons, Urheber wikiwal, Stand,13.September 2018, <https://de.m.wikipedia.org/wiki>

Die vorhandene, geschützte historische Bausubstanz ist ein wesentlicher Baustein der Ortsgestaltung von Wymeer und insgesamt der ostfriesischen Baukultur. Auch für das Plangebiet sollen bei Neubebauung die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der vorfindlichen Baudenkmal Berücksichtigung finden. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher eine enge Abstimmung mit der Denkmalbehörde vorzunehmen.

Damit können die wesentlichsten und auch ortsbildprägendsten Merkmale der in der Nähe gelegenen Baudenkmale berücksichtigt werden und eine Vereinbarkeit der Neubebauung mit den Belangen des Denkmalschutzes ist herstellbar. Da es sich im direkteren Wirkungsbereich der Baudenkmale allein um ein neu zu bebauendes Grundstück handelt, kann auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften verzichtet werden.

Die Belange des Denkmalschutzes werden berücksichtigt.

Archäologischer Denkmalschutz

Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei 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). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Ortsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen Siedlungsstruktur von Wymeer direkt an der Landesstraße 17. Nach Süden bildet ein neuerer Siedlungsteil entlang der *Molkereistraße* den heutigen Ortsrand. Dominant sind die begrünten großen Hausgärten, die mit ihren teilweise großen Gehölzen einen Abschluss zur offenen Landschaft bilden. Das Umfeld des Plangebietes selbst ist seit langem bebaut. Baurechtliche Regelungen, die das Ortsbild verschlechtern könnten, werden nicht vorgesehen.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Religionsgemeinschaften werden in hohem Maße berücksichtigt, denn die Schaffung einer Stellplatzanlage für die unterschiedlichen Veranstaltungen der gegenüberliegenden Kirchengemeinde stützt diese Institutionen.

3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

In Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Ein eigenständiger Umweltbericht ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB). Die Darlegung der umweltbezogenen Belange erfolgt nachfolgend.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie biologische Vielfalt (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Tiere

Vögel – Innerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund der früheren baulichen Nutzung im Gebiet (ehemaliger KFZ Betrieb sowie Wohnhaus) vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich nördlich, in einer Entfernung von rd. 570 m, das EU Vogelschutzgebiet Rheiderland (Kennzahl DE2709-401), ein insbesondere für Brutvögel wertvoller Bereich⁶, für der allerdings infolge der erheblichen Entfernung keine Störwirkungen ausgelöst werden.

Abb. 15 Lage des EU-Vogelschutzgebietes zum Plangebiet (Quelle: Nds. Umweltkarten-LGLN, Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2018)



Fledermäuse – Durch das angrenzende Offenland und randlicher Gehölzstrukturen ist ein Fledermausvorkommen zwar nicht grundsätzlich auszuschließen; der jüngst erfolgte Abriss der vorhandenen Bausubstanz hat jedoch keine Hinweise auf mögliche Bruthöhlen erbracht. Die angrenzenden Ackerflächen, der weiter westlich verlaufende kleinere Graben sowie das Grünland in der Umgebung bieten sich weiterhin als potenzielle Nahrungshabitate an.

Auswirkungen auf Tiere – Die Planung ändert die vorliegenden Bedingungen für die Tierwelt nicht wesentlich. Die Flächen waren in baulicher Nutzung, sie werden durch die Planung nur saniert und baurechtlich neu beordnet.

Spezieller Artenschutz – Tiere – Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden nicht berührt. Mit Blick auf den speziellen Artenschutz ist festzustellen, dass in realistischer Weise mögliche Vorkommen besonders geschützter Tierarten (hier: Vögel, Fledermäuse) im Gebiet der Bauleitplanung nicht soweit entgegenstehen, dass sie undurchführbar werden könnte.

Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich in einem anthropogen überformten Siedlungsbereich im Ortsteil Wymeer. Im nördlichen Bereich des Plangebiets, welcher an die *Wymeerster Hauptstraße* angrenzt, befindet sich ein ehemaliges Betriebsgelände eines Kfz-Handels und einer Kfz-Werkstatt. Der Versiegelungsgrad war hoch, eine Sanierung des gesamten Geländes durch Abriss und Bodenaushub ist erfolgt. Die in geringem Maß vorhandenen Freiflächen weisen Scherrasen auf. Der südlich an den ehemaligen Kfz-Betrieb angrenzende Grundstücksbereich liegt brach, hier findet sich ebenfalls Scherrasen, sowie am westlichen Rand Gehölzbestände. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich ein Einzelhaus mit Hausgarten.

Außerhalb des Plangebietes schließt im Norden mit der L 17 eine hoch versiegelte Verkehrsachse an. Östlich der *Molkereistraße* finden sich mehrere Wohnhäuser mit Hausgärten. An der westlichen Grenze verläuft außerhalb des Plangebietes ein Entwässerungsgraben, an den dann weiter nach Westen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen angrenzen.

Auswirkung – Pflanzen – Die Planung ändert die vorliegenden Bedingungen für die Pflanzenwelt nicht wesentlich. Bereits jetzt sind die Flächen in Nutzung, sie werden durch die Planung nur baurechtlich neu beordnet.

Spezieller Artenschutz – Pflanzen– Infolge der bestehenden Nutzung sind keine gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet zu erwarten.

Fläche

Der zulässige Versiegelungsgrad der bisherigen (gewerblichen) Nutzungen lag bei ca. 60 %. Für das nun festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird ein Versiegelungsgrad von 40 % vorgesehen, Überschreitungen für Nebenanlagen bis zu 60 % sind möglich. Damit erhöhen sich die möglichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche / Boden nicht. Eine gute Flächenausnutzbarkeit bereits erschlossener Flächen (Innenentwicklung) vermindert die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes, da die Umsetzung von Nachnutzungsvorhaben begünstigt wird.

Boden

Der Geltungsbereich liegt in der Bodenlandschaft Talsandgebiete. Der Bodentyp ist Gley-Podsol.⁸ Das Plangebiet liegt nicht im Bereich sulfatsaurer Böden. Diese Areale beginnen erst weiter nördlich in rd. 1 km Entfernung.⁹

Altlasten (siehe dazu auch Kapitel 3.1-Immissionen) – Die nördlichen vier Flurstücke des Geltungsbereichs (15/4, 15/3, 16/1, 16/2 der Flur 34, Gemarkung Wymeer) wurden jahrelang als Betriebsgelände eines Kfz-Betriebes (Handel, Werkstatt, Tankstelle) genutzt und wurden insofern als Altlastenverdachtsflächen (Altstandort) nach § 2 Abs. 6 BBodSchG eingestuft. Der Verdacht bestätigte sich 2013 bei orientierenden Erkundungen¹⁰ durch die Gemeinde Bunde in Absprache mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde:

- Im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Flurstück 15/4) wurde damals ein dringender Sanierungsbedarf festgestellt. 2016 wurde hier die Sanierung im Auftrag des Landkreises Leer als Ersatzvornahme im Rahmen der Gefahrenabwehr durchgeführt. Im belasteten Bereich erfolgte ein Bodenaustausch, Grundwasserkontaminationen wurden beseitigt und die Sanierungszielwerte erreicht. Eine Restkontamination (ca. 5 m³) musste im westlichen Bereich des Gebäudedefundamentes verbleiben. Zwischenzeitlich wurde auch dieser Bereich im Zuge gutachterlich begleiteter Abrissarbeiten als ungefährlich eingestuft.
- Die angrenzende Lagerfläche (Flurstück 15/4) weist in den oberen Schichten Belastungen auf. Bei einer Nutzung der Fläche als allgemeines Wohngebiet wären die entsprechenden Prüfwerte bei Direktkontakt (Boden-Mensch) überschritten. In diesem Bereich wird die Stellplatzanlage geplant.
- Im Südwestbereich (Flurstück 15/3) findet sich im Übergang zum Flurstück 16/2 eine ca. 12 m² große Fläche, die mit Bauschutt verfüllt wurde. Eine Gefährdung (Grundwasser, Wirkungspfad Boden-Mensch) ist nicht erkennbar, sofern nicht in den Boden eingegriffen wird. Eine Umnutzung ist vorab mit dem Landkreis abzustimmen. Zwischenzeitlich wurde der Bereich saniert (siehe dazu auch Seite 9).
- Auf den Flurstücken 15/3, 16/1 und 16/2 wurden Kontaminationen festgestellt, die jedoch deutlich unterhalb der Höchstgrenzen für Wohngebiete (Prüfwerte nach BBodSchG) liegen.¹¹

8 Nibis Kartenserver des LBEG, Bodenübersichtskarte 1: 50 000, Bodenlandschaft und Bodentyp

9 Nibis Kartenserver des LBEG, sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten (Tiefenbereich 0 – 2 m)

10 Orientierende Untersuchung auf Altlasten, Büro für Boden und Grundwasserschutz, Dr. Erpenbeck, Bad Zwischenahn, 20.09.2013

11 Schreiben des Landkreises Leer, 20.07.2018, Berücksichtigung der Altlastenthematik

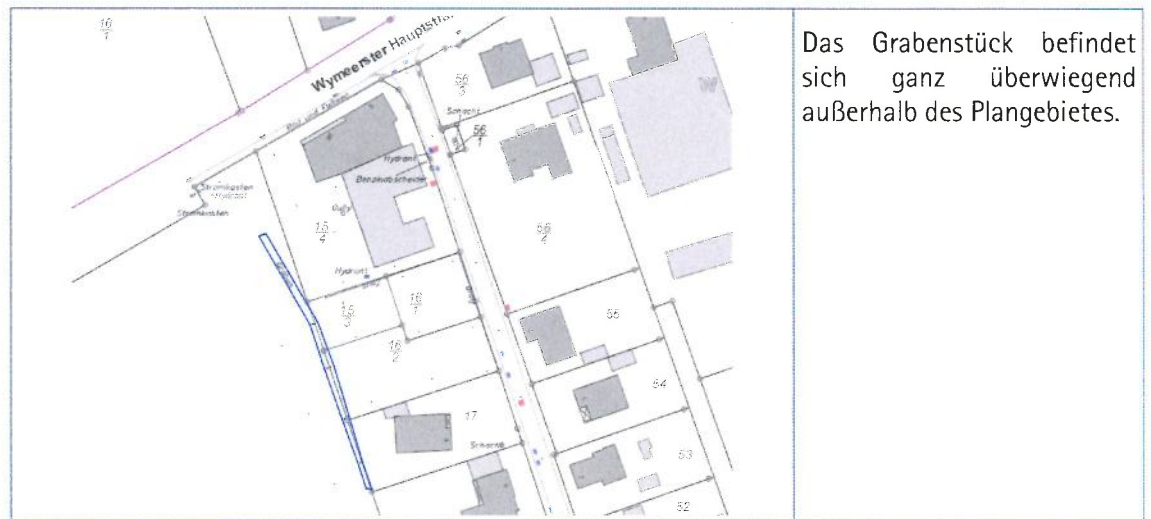
Zwischenzeitlich ist eine qualifizierte Räumung des gesamten Areals begleitet durch einen Bodengutachter erfolgt. Entsprechend den Ergebnissen des begleitenden Gutachtens ist damit eine Nutzung entsprechend den vorliegenden Planungsabsichten möglich. Zum Umgang mit möglichen anfallendem Erdaushub wird auf Kapitel 3.8 verwiesen.

Wasser

Grundwasser – Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 6 dm unter Geländeoberfläche.¹² Eine Gefährdung des Grundwassers durch die Bodenkontaminationen (infolge der langjährigen Nutzung durch einen KFZ-Betrieb) liegt nach der Sanierung des Erdreichs nicht mehr vor. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird sich im Rahmen der Neuaufstellung des Planes nicht ändern und insofern ist von keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Grundwasser oder die Grundwasserspense auszugehen.

Graben – Westlich verläuft ein nicht klassifiziertes Grabenstück, das das Plangebiet entwässert.

Abb. 16 Verlauf des Grabenstücks an der westlichen Plangebietsgrenze



Oberflächenwasser – Das unbelastete Oberflächenwasser aus dem Gebiet wird weiterhin in das westlich gelegene, offene Grabenstück geleitet. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad auf den Flächen ändert sich nicht. Insofern ergibt sich auch keine veränderte maximale Wasserspense für die Vorflut. Die Belange einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung sind damit berücksichtigt.

Luft / Klima

Als teilweise bebaute Fläche weist das Plangebiet bereits heute Einwirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima gegenüber unbebauten Offenbodenbereichen auf. In Folge aller Bauvorhaben sind kleinklimatisch über versiegelten Flächen lokal höhere Temperaturen oder eine verringerte Luftfeuchte möglich. Solche Änderungen werden jedoch – wie bisher auch – durch die umliegenden großen Freiflächen (Acker, Grünland) ausgeglichen. Es ergeben sich keine Veränderungen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen Siedlungsstruktur von Wymeer direkt an der Landesstraße 17. Nach Süden bildet ein neuerer Siedlungsteil entlang der *Molkereistraße* den heutigen Ortsrand. Dominant sind die begrünten großen Hausgärten, die mit ihren teilweise großen Gehölzen einen Abschluss zur offenen Landschaft bilden. Das Umfeld des Plangebiets selbst ist seit langem bebaut. Baurechtliche Regelungen, die das Landschaftsbild bzw. Ortsbild verschlechtern, werden nicht vorgesehen.

Biologische Vielfalt

Das Gebiet ist bebaut. Die biologische Vielfalt ist entsprechend gering. Besonderheiten liegen nicht vor.

Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich/Ersatz

Der Versiegelungsgrad auf den Flächen wird nicht erhöht. Ein Eingriff oder ein Ausgleichserfordernis ergibt sich mit der vorliegenden Planänderung weder rechtlich (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB), noch faktisch.

Abb. 17 Bestand – Wertigkeiten vor geplantem Baurecht

| Bestand – Biotoptyp/Nutzung | Typ | Wertfaktor | Fläche in m ² | Wertpunkte |
|---|-----|------------|--------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet (890 m²), GRZ 0,4 plus 50 % Überschreitung nach BauNVO (Bestand) | | | | |
| - bebaute Fläche, versiegelte Flächen | X | 0 | 534 | 0 |
| - Hausgarten/Grün | PZA | 1 | 356 | 356 |
| unbeplanter Bereich (nicht genehmigt, jedoch gewerbl. bebaut), GRZ 0,6 plus Überschreitung nach BauNVO (3.520 m²) | | | | |
| - bebaute Fläche, versiegelte Flächen | X | 0 | 2.816 | 0 |
| - Brachfläche, Scherrasen (tlw. kontaminiert) | GR | 1 | 704 | 704 |
| Summe | | | 4.410 | 1.060 |

Abb. 18 Bestand – Wertigkeiten nach geplantem Baurecht

| Bestand – Biotoptyp/Nutzung | Typ | Wertfaktor | Fläche in m ² | Wertpunkte |
|--|------------|------------|--------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet, (2.360 m²), GRZ 0,4 plus 50 % Überschreitung nach BauNVO | | | | |
| - bebaute Fläche, versiegelte Flächen | X | 0 | 1.416 | 0 |
| - Hausgarten/Grün | PZA | 1 | 944 | 944 |
| Allgemeines Wohngebiet, (470m²), GRZ 0,4 plus 50 % Überschreitung nach BauNVO | | | | |
| - bebaute Fläche | X | 0 | 282 | 0 |
| - Hausgarten | PZA | 1 | 188 | 188 |
| Gemeinbedarfsfläche / Parkplatznutzung | OVP | 0 | 1.580 | 0 |
| Summe | | | 4.410 | 1.132 |

Abb. 19 Saldo der Bewertung vor und nach der Planung

| | Fläche in m ² | Wertpunkte |
|-------------------|--------------------------|-------------|
| Vor dem Eingriff | 4.410 | 1.060 |
| Nach dem Eingriff | 4.410 | 1.132 |
| Saldo | | + 72 |

Rechnerisch entsteht durch den vorliegenden Plan der Innenentwicklung kein Wertedefizit. Die naturschutzfachlichen Belange werden nicht nachteilig berührt.

Bei den Schutzgütern Boden und Wasser ist infolge der vor kurzem erfolgten Sanierung vorhandener Bodenkontaminationen eine Verbesserung erfolgt.

- **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 (6) Nr. 7 b BauGB)**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

- **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)**

Als umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sind im Planfall im Wesentlichen mögliche Belastungen aus landwirtschaftlichen Emissionen (Gerüche, Stäube) und der verkehrlichen Emissionsquelle (L 17, Stellplätze – Lärm) im Umfeld zu benennen. Durch geeignete Maßnahmen wird sichergestellt, dass diese trotz ihrer räumlichen Nähe keine negativen Beeinträchtigungen des Menschen auslösen. Eine detaillierte Betrachtung der vorliegenden Immissionen sowie der hieraus ggf. notwendigen Schutzmaßnahmen findet sich in Kapitel 3.1.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind infolge des Planvorhabens nicht zu erwarten. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes können berücksichtigt werden.

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

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf lässt keine besonders zu berücksichtigenden Emissionen erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird aus Sicht des Planungsrechts sichergestellt, im Übrigen kommt das entsprechende Fachrecht zur Anwendung.

- Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich entgegenstehen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

- 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 Planänderung 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)

Es sind keine zusätzlichen, erheblichen Wechselwirkungen erkennbar.

- Auswirkungen der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Keine

3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

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

Es ist die Umsetzung einer Wohn- und Büro-, bzw. Dienstleistungsnutzung im Plangebiet angestrebt. Damit werden die wirtschaftlichen Belange des Ortsteiles Wymeer und dort ansässiger Personen berücksichtigt.

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

Im Umgebungsbereich des Plangebietes liegen Hofstellen.

Bestehende festgesetzte allgemeine Wohngebiete (WA) und auch Wohnnutzungen im Außenbereich liegen jeweils deutlich näher zu den Hofstellen, als das nun geplante Wohngebiet. Die bisherige Geruchsbelastung durch die Landwirtschaft ist mit dem Planungsziel verträglich. Mit der vorliegenden Planung wird keine Veränderung für die zukünftige Entwicklung der Betriebe ausgelöst. Die Gemeinde hält in gerechter Abwägung aller Belange, eine moderate weitere Entwicklung des Siedlungsbereiches auch gegenüber den allgemeinen Interessen der Landwirtschaft für sinnvoll und vertretbar (siehe auch Kapitel 3.1).

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

Siehe dazu oben – Belange der Wirtschaft

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

Versorgung

Durch die Planung wird eine zusätzlich Wohnnutzung mit angegliederter Büro- oder Dienstleistungsnutzung ermöglicht. Es entstehen damit keine neuen infrastrukturellen Erfordernisse. Der Änderungsbereich liegt in der Ortslage Wymeer. Die technische Ver- und Entsorgung ist weiterhin gesichert:

Technische Ver- und Entsorgung

- Die **Strom- und Gasversorgung** erfolgt durch die EWE. Die Versorgungsleitungen der EWE (Gas, Niederspannung, Mittelspannung, Telekommunikation) verlaufen entlang der *Molkereistraße* und der *Wymeerster Hauptstraße*. Auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmen beim Leitungsträger wird hingewiesen. Es wird um rechtzeitige Abstimmung der Bauarbeiten gebeten.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes (*Molkereistraße* oder *Wymeerster Hauptstraße*) gesichert.

- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt weiterhin über die entsprechenden privaten Anbieter.
- Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der **Brandschutz** durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt (leitungsgebunden). Als Löschwasserversorgung für den Brandschutz werden 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, wobei diese Löschwassermenge für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150m nicht überschreiten. Mit Schreiben vom 19.01.2009 hat der Wasserversorgungsverband Rheiderland bereits mitgeteilt, dass der vom Landkreis Leer geforderte Abstand der Hydranten eingehalten ist. Aufgrund der vorgegebenen Löschwassermenge wurden in diesem Gebiet Durchflussmessungen vorgenommen. Das örtliche Versorgungsnetz weist für die Dauer der Messung folgende Werte auf (Messung 01/2009): Messstelle: M1 Wymeerster Hauptstraße ~65m³/h, M2 Molkereistraße ~62m³/h, Kombination M1 und M2 ~ 80m³/h. Die Einzelentnahmemengen an den Hydranten (Messpunkte) sind an den vergangenen Tagen mit einer normalen Versorgungssituation der öffentlichen Trinkwasserversorgung recht leistungsfähig und erreichen im Einzelbetrieb je Hydrant bis zu 65 m³/h entsprechend rd. 1050 l/min. Für die gemessene Löschwassermenge kann der Wasserversorgungsverband Rheiderland keine haftungsrechtliche Garantie übernehmen, 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 WWV-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 einem Blitzschlag, entstehen können, ist nur ein sicherer Grundschutz durch die Rohrleitungen der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet. Der Grundschutz ist gemäß dem DVGW – Arbeitsblatt W406 mit 48 m³/h, v 500l/min. für die erreichbaren Hydranten anzusetzen und kann vom WWV-Rheiderland auch in Zeiten höherer Abgabemengen bereitgestellt werden. Ein Objektschutz mit höherem Löschwasserbedarf lässt sich mit den vorhandenen Wasserleitungen nicht ausreichend sicherstellen und erfordert zusätzliche Maßnahmen durch den Bau von Löschwasserbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Einrichtungen.
- Das Plangebiet ist an die gemeindliche **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über Grundleitungen gesammelt und in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Sowohl Kanalisation wie auch die Klärwerkskapazitäten sind weiterhin ausreichend dimensioniert.
- Die **Müllbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis.
- Da sich der Versiegelungsgrad nicht erhöht, ergeben sich keine veränderten Bedingungen für die **Oberflächenentwässerung** (siehe auch Kapitel 3.12).

Altlasten
/Abfallrecht

Es liegen Erkenntnisse über Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor (siehe dazu Kapitel 3.1 und 3.7). Eine entsprechende Festsetzung zur vorherigen Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises bei Baumaßnahmen auf den Flurstücken 15/4, 15/3, 16/1, 16/2 ist auf dem Plan enthalten. Auch ein genereller Hinweis zur Anzeigepflicht ist ebenfalls auf dem Plan enthalten: 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.

Mit Schreiben vom 20.07.2018 teilt der Landkreis Leer aus abfallrechtlicher Sicht für die kontaminierten Bodenbereiche sinngemäß mit, dass sich aus abfallrechtlicher Sicht für anfallende Abfälle wie Bodenaushub, Baustellenabfall usw., die ggf. bei späteren Baumaßnahmen anfallen, und abgefahren werden müssen, folgende Bewertung ergibt: Außerhalb des Sanierungsbereiches und der kontaminierten Belastungsschwerpunkte weist der Boden auf dem Grundstück aufgrund der Vornutzung Belastungen auf die zwar kein Sanierungserfordernis gem. BBodSchG darstellen, jedoch bei erforderlicher Entsorgung (erforderliche Abfuhr von z. B. Bodenmaterial vom Grundstück) dazu führen, dass – aus abfallrechtlicher Sicht betrachtet – anfallende Boden-/Bauschutt mengen nicht uneingeschränkt verwertet werden dürfen. Zudem sind die Oberbodenbereiche teilweise durch

Bauschutt und Mülleinlagerungen durchsetzt. Bei der Entsorgung anfallender Bodenmengen gelten zur Festlegung der Entsorgungsweges die Anforderungen der LAGA-Mitteilung M20. Die bisherigen Untersuchungen haben ergeben, dass anfallende Bodenaushubmengen Schadstoffkonzentrationen im Bereich Z1 bis Z2 sowie > Z2 gem. der LAGA-Mitteilung M20 aufweisen. Boden und Bauschutt mit einem Schadstoffgehalt von > Z2 sind als gefährliche Abfälle eingestuft. Desweiteren wird der Hinweis gegeben, dass innerhalb des Gebäudes Abfallstoffe (Restmüll, Sperrmüll, größere Menge an Altreifen) lagern, die zu entsorgen sind. Im Keller unterhalb des ehemaligen Verkaufsraumes sind noch Reste der früheren Zentralheizung (Ölheizung) vorhanden.

Diese Einschätzung ist durch das aktuell vorliegende Gutachten nicht in dieser Weise bestätigt worden. Im Rahmen der aktuell durchgeführten und gutachterlich begleiteten Abrissmaß- und Bodenaushubmaßnahmen wurde festgestellt, dass kein abfallrechtlicher Handlungsbedarf bezüglich des Bodenaushubs besteht.

Die aus dem Gebäudeabbruch stammenden mineralischen Abbruchmassen werden als Einbauklasse Z 1.1 eingestuft und können z.B. als Unterbau für den Parkplatz verwendet werden.

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. In der Planzeichnung wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten bei Bedarf effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

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

Die Belange sind nicht berührt

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

L 17

Das Plangebiet liegt an der *Wymeerster Hauptstraße* (Landesstraße 17) sowie der *Molkereistraße* (Gemeindestraße). Es können alle örtlichen und überörtlichen Ziele problemlos erreicht werden. Die Verkehrsflächen werden nicht geändert. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Sichtdreieck – Es wird ein vermaßtes Sichtdreieck am Einmündungspunkt *Molkereistraße* auf die L 17 mit Schenkellängen von 70 m (3 m ab Fahrbahnrand) berücksichtigt.

Freistellung – Die Wohnbebauung entlang der Landesstraße ist durch entsprechende Regelungen ausreichend gegen Lärm geschützt. Der Baulastträger der L 17 wird deshalb von Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen infolge der Planung freigestellt (siehe dazu die Hinweise).

Abstimmung mit zuständiger Straßenmeisterei – Soweit ein Baugrundstück zur L 17 erschlossen werden soll, ist die Anlage der Zufahrt im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Leer durchzuführen ist. Es ist darauf hinzuwirken, dass Zufahrten im Zuge der L 17 und der Molkereistraße in einem ausreichenden Abstand zur Einmündung L 17 / Molkereistraße angelegt werden.

Parkplatz

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anlage einer Parkfläche mit rd. 45 Stellplätzen für das gegenüberliegende Gemeindehaus (freikirchliche Einrichtung) geplant. Für Gottesdienste (Sonntagmorgen) und regelmäßige sonstige gemeindliche Veranstaltungen (Chor, Bibelstunden, Jugendstunden u.ä.) ist jeweils mit Teilnehmerzahlen zwischen 15 und bis zu 120 Personen zu rechnen. Teilweise wird das Gemeindehaus auch für unregelmäßige Veranstaltungen (z.B. Feiern) genutzt, die ebenfalls einen Parkplatzbedarf haben. Die kirchliche Einrichtung existiert jedoch seit langem und insoweit wird mit der Anlage eines neuen Stellplatzes eher eine verbesserte verkehrliche Situation geschaffen. Die Zufahrt zur Stellplatzfläche erfolgt über die Molkereistraße.

Die baurechtliche Neuordnung führt zu keinen grundsätzlich veränderten Verkehrsbedingungen im Umfeld. Die *Wymeerster Hauptstraße* sowie die *Molkereistraße* im nördlichen Bereich können die Verkehre weiterhin problemlos aufnehmen. Die Belange des Verkehrs sind in der Planung berücksichtigt.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Rüstungsaltposten

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltposten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Es liegen keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte vor, die der Planung entgegenstehen.

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

Oberflächen-
entwässerung

Da sich der Versiegelungsgrad nicht ändert, ergeben sich keine veränderten Bedingungen für die Oberflächenentwässerung. In einem früheren Verfahren hatte der Landkreis in seiner Stellungnahme (09.02.2009) mitgeteilt, dass die Oberflächenentwässerung über den westlich vorhandenen Graben erfolgen kann. Dieser Graben ist zu räumen und im Bereich der *Wymeerster Straße* auf einer Länge von 15m, sofern entwässerungstechnisch erforderlich, wiederherzustellen.

3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Konkrete Projekte sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorgesehen. Die Belange werden daher nicht berührt.

3.14 Abwägungsergebnis

Die Planung kann mit den untersuchten Belangen zum Ausgleich gebracht werden. In der Summe entstehen mit dieser Wiedernutzung eines ehemals belasteten Bereichs evidente städtebauliche, und infrastrukturelle Vorteile für die Dorfgemeinschaft von Wymeer. Weitere Belange, die in relevanter Weise berührt sein könnten, sind nicht erkennbar. Die Planung ist damit möglich.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Art und Maß der
baulichen Nutzung
/ Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Für das **allgemeine Wohngebiet** werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) (§ 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO) nicht zum Bestandteil des Plans gemacht. Hierbei handelt sich um Nutzungen mit i. d. R. gesteigertem Flächenbedarf und regelmäßigen Besucherverkehren, die angesichts der Umgebungsnutzungen und des vorhandenen Gebietscharakters nicht sinnvoll sind (siehe textliche Festsetzung § 1).

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** im allgemeinen Wohngebiet wird mit **0,4** angesetzt und die **Geschossflächenzahl (GFZ)** auf 0,5 begrenzt. Damit werden die Nutzungsziffern der bestehenden benachbarten Gebiete fortgeführt. Sie haben sich städtebaulich bewährt.

Es ist die Ausbildung eines **Vollgeschosses (I)** in **offener Bauweise (o)** zulässig. Die **Gebäudehöhe** wird auf **maximal 9.5 m** begrenzt (siehe textliche Festsetzung § 2). Je Wohngebäude sind **höchstens zwei Wohnungen** zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung § 3). Mit diesen getroffenen Festsetzungen können eingeschossige Siedlungshäuser, auch mit ausgebauten Dachgeschossen realisiert werden, die sich in Kubatur und Nutzungsdichte in die vorhandenen Strukturen einfügen.

| | |
|-----------------------------|--|
| Überbaubare Fläche | <p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von Baugrenzen definiert. Diese halten zur <i>Molkereistraße</i> einen Abstand von 5 m und zur Landesstraße einen Abstand von 7 m. So können Vorgartenbereiche entstehen und es kann sich ein offenes, aufgelockertes Straßenbild ergeben.</p> <p>Außerhalb der Baugrenzen dürfen entlang der Erschließungsstraße keine Nebenanlagen wie Garagen und Carports errichtet werden, was dem Straßenbild zuträglich ist (siehe textliche Festsetzung § 5).</p> <p>Der festgesetzte Bauteppich entlang der <i>Molkereistraße</i> hat eine Tiefe von 25 m. Er stellt sicher, dass sich die Gebäude zur <i>Molkereistraße</i> hin orientieren und nach Westen zum Offenland die Gartenbereiche angeordnet werden. Ein Bestandsgebäude wird mit diesen Festsetzungen von der Baugrenze durchschnitten. Es genießt Bestandsschutz. Die Baugrenze ist dann einzuhalten, wenn Neubauten oder erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und Umbauarbeiten im Rahmen des Bestandschutzes können ohne Rücksicht auf die Baugrenze ausgeführt werden (§ 23 (3) BauNVO).</p> |
| Fläche für den Gemeinbedarf | <p>Der geplante Parkplatz für die Kirchengemeinde wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen – festgesetzt. Zur Klarstellung des Planungszieles wird der Bereich zugleich als Fläche für Stellplätze (ST) umgrenzt. Die Nutzung wird der Kirchengemeinde zugeordnet. Aus Lärmschutzgründen ist eine Nutzung der Parkflächen im Zeitraum zwischen 22h und 6h, d.h. zu den Nachtzeiten, untersagt (siehe dazu den Hinweis auf dem Plan).</p> |
| Lärmpegelbereiche | <p>Es sind entsprechend den Ergebnissen der Lärmberechnung die zwei Lärmpegelbereiche IV und III im Plan bezeichnet worden. Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ist die Errichtung eines Hauptgebäudes ausgeschlossen, was durch die Lage der Baugrenzen gewährleistet wird. Innerhalb des Lärmpegelbereichs III gelten besondere Schutzbestimmungen für die Gebäude und Außenbereiche (siehe textliche Festsetzung § 7).</p> |
| Sichtdreiecke | <p>Die erforderlichen Sichtdreiecke im Aufmündungsbereich <i>Molkereistraße / L 17</i> sind von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten (siehe dazu die Hinweise).</p> |

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) sowie
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Es gilt die im Plan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße am Fahrbahnrand in der Mitte des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 3 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 4 Baugrenze

Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn Neubauten oder erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und

Umbauarbeiten im Rahmen des Bestandschutzes können ohne Rücksicht auf die Baugrenze ausgeführt werden (§ 23 (3) BauNVO).

§ 5 Nebenanlagen, Garagen, Carports

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports (überdachte Stellplätze) nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 6 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen – Stellplätze

Die in der Fläche für den Gemeinbedarf umgrenzten Flächen sind für die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB). Die Stellplätze dienen der Erfüllung und Verpflichtung nach NBauO auf dem Flurstück 103/9, Flur 3, Gemarkung Wymeer (Wymeerster Hauptstraße Nr. 4 und Nr. 4a, Gemeindehaus mit kirchlicher Einrichtung).

§ 7 Immissionsschutz

7.1 Lärm / Landesstraße 17 – An allen der L 17 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018). An allen der L 17 abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) entsprechen.

- Die Hinweise im Abschnitt 7.1 gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 sind zu beachten.
- Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes im Lärmpegelbereich III bei Aufenthaltsräumen, die als Schlafräume vorgesehen sind, der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
- Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf den der L 17 abgewandten Gebäudefronten anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 2\text{m}$ gegen den Verkehrslärm zu schützen.
- Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen.

7.2 Bodenkontaminationen – Erd- und Bautätigkeiten im Bereich der Flurstücke Nr. 15/4, 15/3, 16/1 und 16/2, Flur 34, Gemarkung Wymeer und bauvorbereitende Maßnahmen sind vorab einvernehmlich mit dem Landkreis Leer als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche
Übernahmen

Keine.

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5, 26 603 Aurich, Tel.: 04941-179932 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.

Altablagerungen – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (siehe auch die textliche Festsetzung 7.2).

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 Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Leer oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Artenschutz – Im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Zur Vermeidung von Verstößen dürfen Gehölze vorsorgend nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, also nicht in der Zeit vom 01 März bis 30. September, gefällt oder über Pflege- und Formschnitte hinaus zurückgeschnitten werden. Bei Bau- und Abrissarbeiten hat beim Verdacht des Vorkommens geschützter Arten eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zu erfolgen.

Sichtdreieck – Die im Plan bezeichneten Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung (Bebauung, Bewuchs, Beschilderung, Werbung) freizuhalten.

Landesstraße 17 (Wymeerster Hauptstraße) – Der Baulastträger der L17 wird von Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen infolge der Planung freigestellt.

Parkplatznutzung – Die im Plan umgrenzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze) sind aus Lärmschutzgründen in den Nachtstunden (von 22h bis 6h) nicht durch An- und Abfahrbewegungen zu nutzen.

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

Teilaufhebung – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 05.03 „Fehnenland“ (1967) außer Kraft gesetzt.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

| Bundesrecht | |
|---------------------------|---|
| BauGB | Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); |
| 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 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist; |
| NKomVG | Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist. |

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

| | |
|------------------------------------|----------------------------|
| Gesamtfläche (gerundet) | 4.410 m² |
| Allgemeines Wohngebiet | 2.830 m ² |
| Gemeinbedarfsfläche (Stellflächen) | 1.580 m ² |

Zeitlicher Überblick

| Datum | Verfahrensschritt | Grundlage |
|-------------------------|--|----------------|
| 07.03.2019 | Aufstellungsbeschluss (VA) | § 2 (1) BauGB |
| 18.04.2019 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 (1) BauGB |
| - entfällt - | Frühzeitige Beteiligung der Behörden | § 4 (1) BauGB |
| 03.05.2019 – 04.06.2019 | Öffentliche Auslegung des Planes | § 3 (2) BauGB |
| 03.05.2019 – 04.06.2019 | Behördenbeteiligung | § 4 (2) BauGB |
| 27.06.2019 | 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.

Durchführung der
Planungen

Die Flächen der ehemaligen gewerblichen Nutzungen wurden aktuell saniert. Von einer zügigen Umsetzung der Wohn-/Büronutzung sowie der Stellplätze für die Kirchengemeinde ist auszugehen.

Im Auftrag der Gemeinde Bunde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

gez. Dr. Ulrike Schneider

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde
beschlossen am 27.06.2019Bunde, den **02.07.2019**
gez. Sap / Bürgermeister