

Gemeinde Bunde

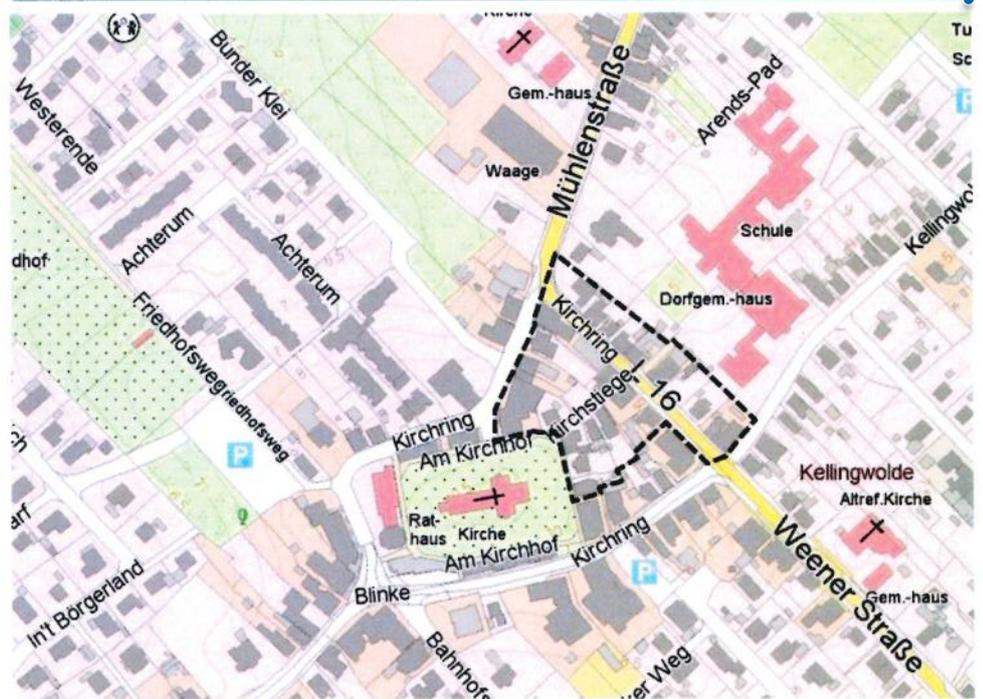
Landkreis Leer



Begründung

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“

Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Bildquelle: LGLN 2017

Urschrift

Im Auftrag:



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

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	6
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)	8
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	9
3.3	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	9
3.4	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	11
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)	13
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)	13
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	16
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	17
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)	18
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	18
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	18
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)	19
4	Inhalte des Bebauungsplans	19
4.1	Darlegung der Inhalte des Bebauungsplans	19
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	20
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	22
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	23

Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ der Gemeinde Bunde erfasst zentral im Ortskern gelegene Flächen westlich und östlich des *Kirchring*. Das Gebiet ist seit 1983 zum überwiegenden Teil als Kerngebiet ausgewiesen.

Mittlerweile ist ein Teil der bislang vorhandenen kleinen Geschäfte aufgegeben worden. Als Nachnutzung kommt unter den aktuellen Bedingungen nur eine Wohnnutzung in Betracht. Die Gebäudeeigentümer stehen teilweise zugleich vor umfänglichen Renovierungsarbeiten bzw. Teilerneuerungen. An die Gemeinde wurden entsprechende Bauabsichten und Anfragen herangetragen.

Ziel

Die Gemeinde will eine Nachnutzung der aufgegebenen Geschäfte ermöglichen und ein zentrales Wohnen stützen. Damit wird verhindert, dass die Entwicklung der Ortsmitte durch Leerstand gefährdet wird.

Planerfordernis

Der gültige Bebauungsplan Nr. 02.10 (1983) weist für einen Großteil der Flächen ein Kerngebiet aus. In Kerngebieten ist das Wohnen jedoch nur ausnahmsweise möglich. Die Flächen des bisher festgesetzten Kerngebietes im Änderungsbereich sollen deshalb in Mischgebiete umgewandelt werden. Im Zuge der Planänderungen sollen auch die sonstigen baurechtlichen Regelungen (Baugrenze, Maß der Baulichen Nutzung) sowie die vorhandenen örtlichen Bauvorschriften aktualisiert und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde angepasst werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde wird daher die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.10 erforderlich.

Von der im bisherigen Entwurf vorgesehenen, kleinräumigen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird Abstand genommen, um dem Bestand und der Entwicklung gewerblicher Nutzungen Rechnung zu tragen.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Bunde entlang des *Kirchring* und der *Kirchstiege*.

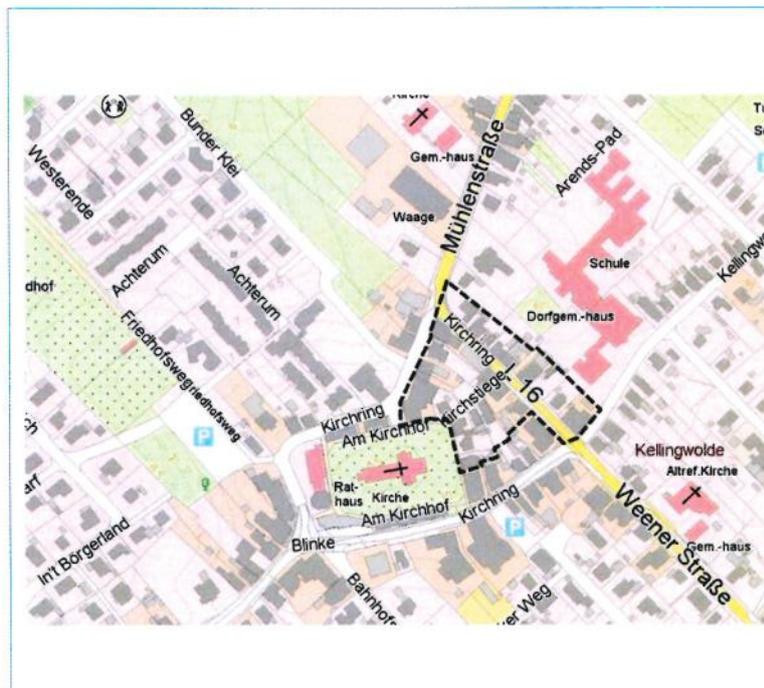
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 12.190 m².

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bunde, Flur 10 und ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 71/28 (*Kellingwold*) sowie die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 96/11, 25, 24/5, 22/3;
- Im Süden bzw. Südwesten durch die nördliche Grenze des Flurstücks 11/1 (Weg);
- Im Nordwesten durch die südöstlichen Grenzen des Flurstücks 10/6 (*Kirchring / Mühlenstraße*);
- Im Nordosten durch die südwestliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 44/2, 44/1 und 78/8 (Grundschule / Dorfgemeinschaftshaus).

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



Im Einzelnen sind folgende Grundstücke der Flur 10, Gemarkung Bunde umfasst:

43/5, 42/5, 89/3, 43/6, 87, 86, 85, 84, 83, 82/2, 82/1, 81, 80, 79, 89/1, 89/9, 95/2, 95/1, 94, 93, 29, 30, 32, 33, 34 (Kirchstiege), 11/1 (tlw), 31/2, 23/1, 40, 39, 38, 37, 91, 92, 35/1, 35/2, 36/2, 36/1 sowie die Landesstraße (ohne Flurstücknummer im Plan)

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

Land -LRÖP

Es handelt sich um die baurechtliche Neuordnung und Weiterentwicklung eines zentralen Siedlungsbereichs von Bunde. Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LRÖP)**¹ bestimmen, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde berücksichtigt.

Kreis - RRÖP

Auch das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP)**² des Landkreises Leer formuliert für das Grundzentrum Bunde keine Zielvorgaben, die der vorliegenden Planung entgegenstehen. Für die Siedlungsentwicklung wird allgemein folgende Zielsetzung definiert:

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02
2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006

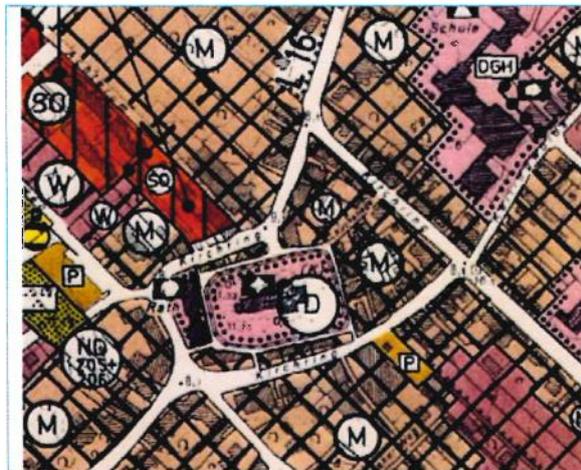
- Die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer sind von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Es ist u. a. die Eigenentwicklung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

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.10 dient der Sicherung und Weiterentwicklung des Ortskerns. Die raumordnerischen Ziele finden in der Planung Berücksichtigung. Der grundzentralen Funktion der Gemeinde Bunde wird entsprochen.

Gemeinde - FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

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



Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet sowie die umgebenden Flächen entlang des *Kirchring* als gemischte Bauflächen (M) aus. Dies entspricht mit der Festsetzung eines Kerngebietes (MK) den Aussagen des gültigen Bebauungsplanes.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.10 setzt Mischgebiete (MI) fest und stimmt damit mit den Aussagen des FNP vollständig überein.

Gültiges Baurecht

Derzeit wird das geltende Planungsrecht im Änderungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 02.10, (1983) bestimmt. Dieser setzt für die an den *Kirchring* angrenzenden Flächen Kerngebiete (MK) fest. Es werden Bauteppiche ausgewiesen, die in teilweise unterschiedlicher Weise eine Grenzbebauung am Kirchring erlauben. Zulässig ist in den Kerngebieten (MK) eine maximal zweigeschossige (II), abweichende Bauweise (a) bei einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 1,6.

Für einen kleineren, innenliegenden Bereich gilt eine Festsetzung als Mischgebiet (MI) mit einer ebenfalls maximal zweigeschossigen (II), abweichenden Bauweise (a) bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

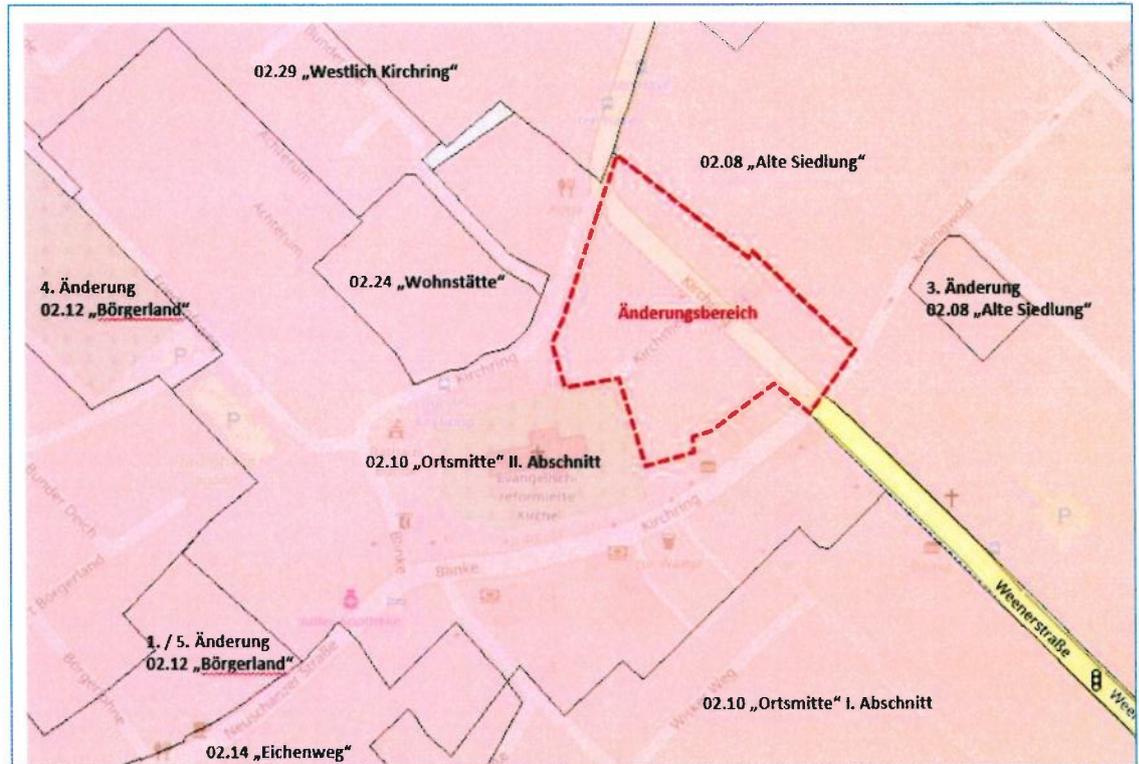
Abb. 3 Bebauungsplan Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“



Angrenzende
Bebauungspläne

Die zentrale Ortslage von Bunde ist vollständig überplant. Die einzelnen, zumeist sehr großen Bereiche umfassenden Bebauungspläne weisen mitunter mehrere Änderungen auf, was zu einer hohen Dichte angrenzender und umliegender, derzeit gültiger Pläne führt.

Abb. 4 Aktuell gültige angrenzende Bebauungspläne und –änderungen (Arcgis-Landkreis Leer, 09.08.2017)



Die im Umfeld vorhandenen baurechtlichen Regelungen wurden bei der vorliegenden 2. Änderung beachtet. Die Regelungen sind miteinander vereinbar.

Verfahren nach
§ 13a BauGB

Die 2. Bebauungsplanänderung 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 12.190 m². Die festgesetzte Grundfläche innerhalb der Mischgebiete 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 aufgespaltet 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 sind Mischgebiete. In diesen sind keine prüfpflichtigen Vorhaben zugelassen.

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

Die Pflichten werden beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form 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 Planänderung 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 Ortskerns. Es handelt sich um eine attraktive und gefragte Lage für eine Vielzahl gemischter Nutzungen. Die Planung trägt zum Erhalt, zur Sicherung der Versorgung und Schaffung von Wohnungen sowie Arbeitsplätzen bei.

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 Areal liegt zentral im Ortskern. In westlicher Nachbarschaft befindet sich die Kirche mit Friedhof, in östlicher Richtung grenzen das Dorfgemeinschaftshaus und die Grundschule an. Im engeren wie weiteren Umfeld bestehen ortskerntypische Nutzungen (Einzelhandel und Dienstleistungen). Entlang des *Kirchring* prägen mittlerweile überwiegend Wohnnutzungen in den Gebäuden das Bild.

Abb. 5 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Kartengrundlage: Luftbild LGLN 2017)



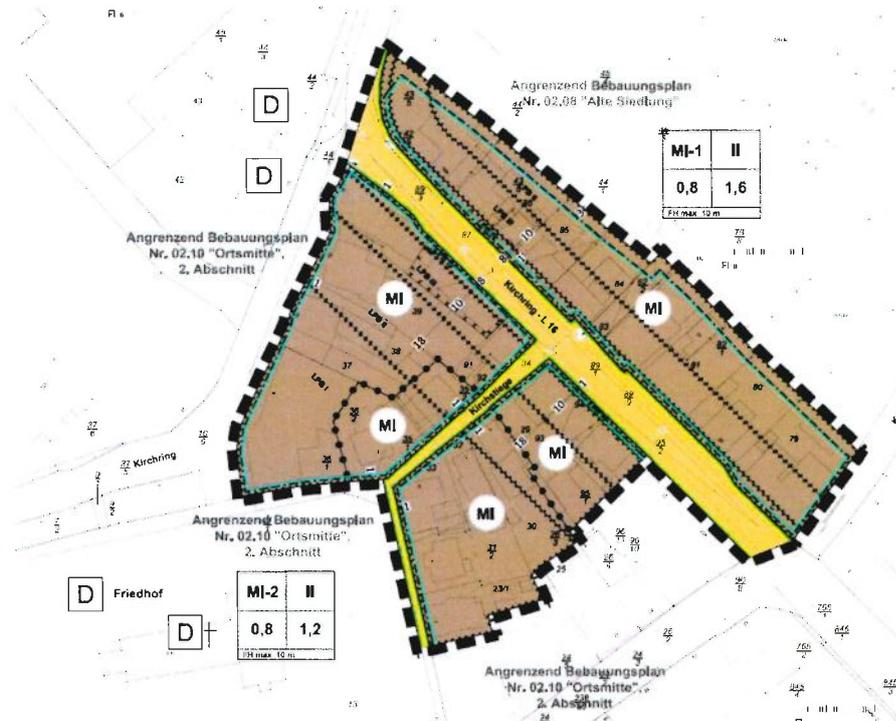
Planung

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde insbesondere, nach Geschäftsaufgaben auch bei Bedarf die Umnutzung von Gebäuden hin zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Die zentrale Lage ist dafür mit den umgebenden und gut erreichbaren Versorgungseinrichtungen in hohem Maß geeignet.

Es entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, in zentraler Siedlungslage flächensparsam weitere Bauvorhaben zu ermöglichen, sofern hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Bestand zu erwarten sind. Im Planfall geschieht dies über die Festsetzung von **Mischgebieten**,

die allerdings infolge der Lage und der bisherigen Festsetzungen als Kerngebiet auch weiterhin einen **erhöhten Versiegelungsgrad** – Grundflächenzahl von 0,8 – aufweisen sollen (zur städtebaulichen Begründung der Überschreitung siehe Kapitel 3.3).

Abb. 6 Planung – 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	Belange nicht berührt
§ 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 und der Wasserwirtschaft	Belange nicht berührt
§ 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

Das Plangebiet liegt am *Kirchring*, der Landesstraße 16. Durch die zentrale Lage und die Nähe zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (Rathaus, Kirche, Dorfgemeinschaftshaus, Schulen, Einzelhandel) ist von einem Verkehrsaufkommen zentraler Ortsbereiche auszugehen. Es ist sicherzustellen, dass bei einer Überplanung mit Mischgebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden Kerngebiete (MK) in Mischgebiete (MI) umgewandelt. Mischgebiete dienen sowohl Wohn- als auch gewerblichen Zwecken. Entsprechend der DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ existieren für Kerngebiete bzw. Mischgebiete unterschiedliche Orientierungswerte bezüglich des Lärmschutzes. Die Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) sind danach identisch mit jenen für Gewerbegebiete, in denen Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist. Mit der Gleichsetzung der Orientierungswerte trägt die DIN 18005 dem Umstand der bereits oft vorhandenen hohen Lärmbelastung in den Innenstädten Rechnung. In anderen – von der aktuellen Rechtsprechung als verbindlich angesehenen – Regelwerken wird ein Kerngebiet jedoch wie ein Mischgebiet (MI) bewertet und somit müssen hier die um 5 dB(A) niedrigeren Pegelwerte eingehalten werden.³

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)
Mischgebiete (MI) und Dorfgebiete (MD)	60	50
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55

Auch durch die Umwandlung von einem Kerngebiet in Mischgebiete entlang der Landesstraße entsteht im Ortskern von Bunde infolge der bereits real vorfindlichen Nutzungen keine grundsätzlich anders zu wertende immissionsschutzrechtliche Situation als bislang. Es müssen deshalb weiterhin die Orientierungswerte und der Schutzanspruch von Mischgebieten berücksichtigt werden.

Die Gemeinde stellt in ihre immissionsrechtliche Abwägung ein, dass die Stellung der Gebäude auch zukünftig – infolge des begrenzten Platzangebotes und teilweise sehr schmaler Grundstückszuschnitte – in Grenzbebauung zur Straße *Kirchring* erfolgen kann/muss. Die Fronten der Gebäude sind weiterhin einer Lärmeinwirkung durch den Verkehr auf der Landesstraße 16 ausgesetzt. Auf dem betroffenen Streckenabschnitt des *Kirchring* (L 16) liegt eine vergleichsweise geringe durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV).

Durch eine schalltechnische Berechnung⁴ wurden die Auswirkungen des innerörtlichen Verkehrs auf die geplante Nutzung geprüft. Es wurden darin prognostizierte Verkehrsstärken für das Jahr 2033 berücksichtigt. Aus den Ergebnissen wird ersichtlich, dass es sowohl während der Tageszeit wie auch während der Nachtzeit zu Überschreitungen der Orientierungswerte in den direkt an die Landesstraße angrenzenden Korridoren kommen kann.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Verwallung oder eine Lärmschutzwand sind im Ortskern städtebaulich nicht wünschenswert und auch nicht umsetzbar. Aufgrund der Überschreitungen werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen und es werden die rechnerisch im Fachgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche I – IV im Plan festgesetzt. Innerhalb der Lärmpegelbereiche müssen die Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen aufweisen, die den entsprechenden Lärmpegelbereichen entsprechen (siehe textliche Festsetzung § 3). Die Anforderungen bei den Lärmpegelbereichen I und II sind in aller Regel bei den Gebäuden bereits durch die Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllt.

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit diesen Regelungen sichergestellt.

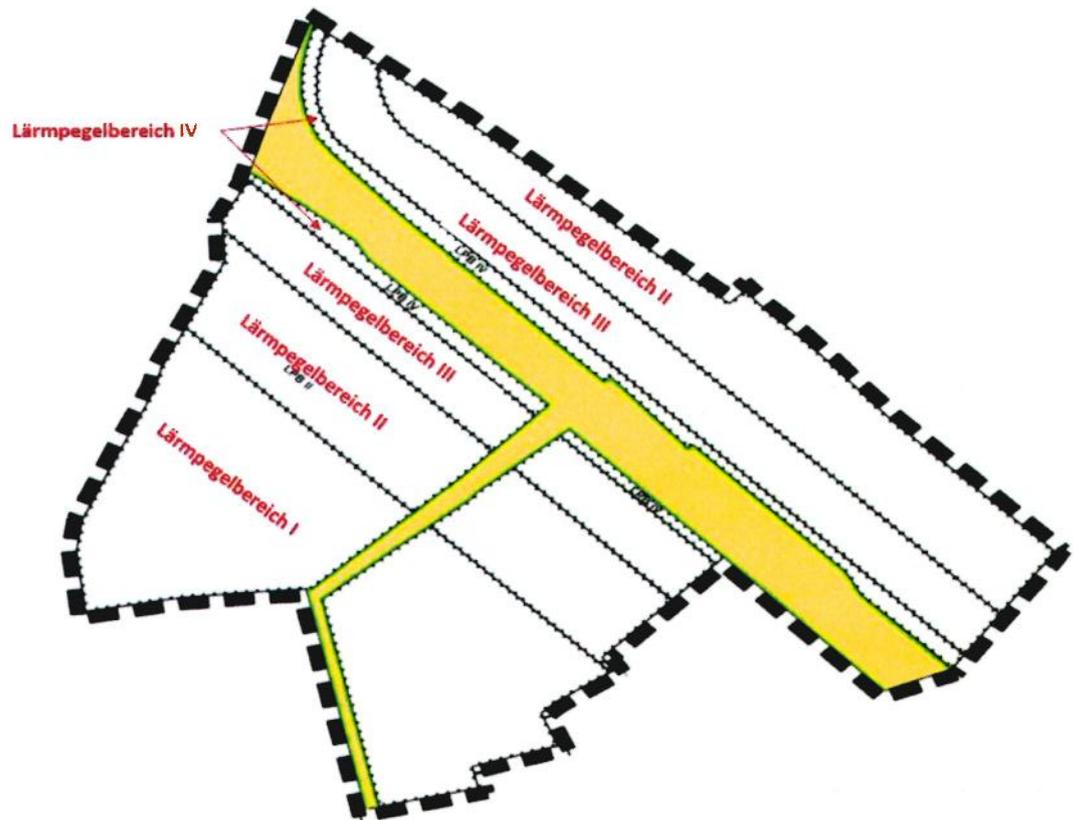
Mit Ausgabedatum Juni 2016 liegt die Neufassung der DIN 4109 vor. Insoweit wurde sie vom Gutachter auch verwendet und wird vorsorglich bewusst von der Gemeinde in den Bebauungsplan

³ Städtebauliche Lärmfibel, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Kapitel 3.1.2.1

⁴ Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 02.10, 2. Änderung, „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ (Bunde – Landkreis Leer), Bericht Nr. 4084-17-L1, erstellt durch IEL GmbH, Aurich, 14.02.2018

eingestellt. Die dort neu definierten Anforderungen führen tendenziell zu einer Verschärfung des Anforderungsniveaus bzw. zur Erhöhung des Lärmschutzes. Der Entwurf eines Mustererlasses der Bauministerkonferenz sieht vor, die neue Norm rasch einzuführen. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass diese Einführung bauordnungsrechtlich noch nicht vorliegt.

Abb. 9 Übersicht zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen I bis IV



Immissionen /
Aitlasten

Zu möglichen Schadstoffbelastungen des Bodens und anfallender Abfälle wird auf Kapitel 3.8 verwiesen.

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

Die Festsetzung von Mischgebieten ermöglicht sowohl Wohn- wie auch Gewerbenutzungen. Es handelt sich um zentral gelegene bebaute Bereiche, auf denen sich eine gute Nutzungsdurchmischung einstellen kann. Eine Nutzungsmischung soll auch in Zukunft möglich sein, wengleich die Wohnnutzung ggf. überwiegen wird. Den Belangen der Wohnbedürfnisse wird Rechnung getragen.

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

Die Gemeinde strebt die bauliche Stabilisierung und Weiterentwicklung ihres Ortskernes an. Dazu ist es erforderlich, nach Aufgabe von Geschäftsnutzungen auch eine Wohnnutzung in den Gebäuden zuzulassen, die bislang in Kerngebieten weitgehend ausgeschlossen ist. Zur baurechtlichen Absicherung dieses städtebaulichen Zieles sollen Mischgebiete ausgewiesen werden. Es ist jedoch notwendig, einen hohen Versiegelungsgrad entsprechend den gewachsenen Strukturen und den örtlichen Bedingungen im Ortskern vorzusehen.

Für Mischgebiete gilt im Regelfall eine Obergrenze von 0,6 für die zulässige Grundflächenzahl (§ 17 (1) BauNVO). Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen des Nutzungsmaßes ist nach § 17 (2) BauNVO zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern, sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Abb. 10 Baustruktur, Grundstücksstruktur und derzeitiger Versiegelungsgrad im Ortskern (rot – Wohnbebauung, blau – Geschäftsnutzung, grau-versiegelte Bereiche, grün-Offenbereiche)



Diese Gründe für eine Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß BauNVO sind im vorliegenden Planfall erfüllt:

Gründe der Überschreitung der GRZ

■ Städtebauliche Gründe:

Die Überschreitung der Obergrenze wird in einer städtebaulichen Situation angewendet, die nicht alltäglich und auch nicht beliebig im Ort Bunde anzutreffen ist. Der Bereich liegt direkt im Zentrum. Es handelt sich um gewachsene Strukturen, auf relativ kleinen zentralen Grundstücken. Für die Gemeinde ergibt sich die städtebauliche Notwendigkeit einer Überschreitung aus dem Charakter des Gebietes. Die teilweise kleinen oder ungewöhnlich geschnittenen Grundstücke schränken deren Bebaubarkeit in hohem Maß ein.

Im zentralen Ortskern von Bunde bilden die in hoch verdichteten Straßenzüge am *Kirchring* ein wichtiges städtebauliches Pendant zur freistehenden Kirche mit großzügigem Friedhofsreal. Diese Strukturen sollen weiterhin erhalten werden und erfordern deshalb im Bereich des *Kirchring* ein erhöhtes Nutzungsmaß. Die geplante Erhaltung und städtebauliche Entwicklung dort ist nicht ohne Überschreitung der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO möglich und insoweit wird die Abweichung von der Regelfestsetzung nach § 17 (2) BauNVO in Anspruch genommen.

■ Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 (1) BauNVO setzt voraus, dass auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Anforderungen, die durch das Maß der Nutzung berührt werden können, beziehen sich dabei insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten. Die hohe bauliche Dichte im Gebiet wird jedoch relativiert durch die großzügigen Freiflächen im Bereich der Kirche bzw. im Bereich der angrenzenden Schule, die sich positiv auf die

Belichtungs- und Besonnungsmöglichkeiten auswirken. Auch bei Anwendung der Überschreitung werden weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht.

■ Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt

Zusätzliche verkehrliche Belastungen für den Ortskern, die sich im Allgemeinen aus einer hohen baulichen Dichte ergeben, sind ebenfalls nicht vorhanden. Das Gebiet liegt zentral, eine Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Im näheren Umgebungsbereich (Rathaus, Kirche etc.) sind ausreichende Stellmöglichkeiten gegeben. Für die Natur ergeben sich infolge der Lage und gewachsenen dichten Baustrukturen ebenfalls keine nachteiligen Veränderungen. Und schließlich wird auch die angestrebte Umnutzung in Teilbereich nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

■ Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 (1) BauNVO städtebaulich erforderlich ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und sonstige Erfordernisse und Bedürfnisse (Umwelt, Freiräume, Verkehr) im Umgebungsbereich vollständig ausgeglichen sind. Die 2. Änderung des Bebauungsplans trägt zur Fortentwicklung des Ortskerns bei, ohne dass nachteilige Veränderungen für die bestehenden Nutzer oder Nutzungen zu erwarten sind. Die Belange 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

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere denkmalgeschützte Objekte. Sie sind nachrichtlich im Plan kenntlich gemacht.

In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind ebenfalls so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Ferner sind Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 genehmigungspflichtig. Mit der Umgebung sind alle die Anlagen gemeint, die sich auf das Erscheinungsbild eines Baudenkmales auswirken können. Das sind nicht nur die unmittelbar benachbarten Anlagen, sondern auch alle sonstigen Objekte, die an den Punkten, von denen aus man wesentliche Teile des Baudenkmales wahrnimmt, zusammen mit diesem in das Blickfeld des Betrachters kommen.

Gegen die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift und den Verzicht auf sonstige gestalterische Vorgaben im B-Plan hat die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer mit Schreiben vom 10.10.2017 Bedenken erhoben. Die Gemeinde hat diesen Einwand in ihre Abwägungen eingestellt:

Als der Bauleitplanung übergeordnetes Recht sind diese Vorgaben des NDSchG ausreichend, um eine Beeinträchtigung des Baudenkmales auszuschließen. Auf Ebene des Bebauungsplans wird ausschließlich ermöglicht, dass eine Bebauung in Nachbarschaft der geschützten Objekte grundsätzlich zulässig ist. Die detaillierte Abstimmung über eine Vereinbarkeit von Neubauten / baulichen Änderungen mit den benachbarten Baudenkmalen muss und kann auf Ebene der Baugenehmigung bzw. der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erfolgen.

Das Plangebiet stellt nur einen Teil des Ortskerns dar und ist vollständig bebaut. Auch ist das hier anzutreffende Ortsbild insgesamt nicht als besonders einheitlich oder wertvoll anzusprechen. Die zu erwartende Zahl der abstimmungsbedürftigen Vorhaben wird eher gering eingeschätzt. Die Gemeinde geht davon aus, dass je nach Vorhaben in direkter Zusammenarbeit mit der

Denkmalbehörde bessere städtebaulich tragbare, zukunftsfähige und auch innovative Lösungen gefunden werden können, als durch starre baurechtliche Festsetzungen. Eine isolierte Festsetzung von Gestaltungsvorgaben für das eher kleine Plangebiet führt zudem zu Ungleichbehandlungen im Ortskern.

Die Gemeinde prüft zurzeit gleichwohl die Entwicklung von Gestaltungsvorschriften für den gesamten Ortskern, ob nicht z.B. eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für den Ortskern tragfähig sein kann. Damit müssen innerhalb eines bezeichneten Geltungsbereiches alle Vorhaben frühzeitig zur Genehmigung bei der Gemeinde eingereicht werden. Hier kann dann bezogen auf den Einzelfall über eine Zustimmung der Vorhaben in Verbindung mit dem Landkreis entschieden werden.

Nach Ansicht der Gemeinde können diese sinnvollen und fundiert anzugehenden Prüfungen bzw. Arbeitsschritte, die nach Möglichkeit für den gesamten Ortskern überlegt werden müssen, nicht dazu führen, dass alle sonstigen unstrittigen baurechtlichen Entwicklungen für den Ortskern solange zurückgestellt werden müssten. Hier gewichtet die Gemeinde Bunde eine zeitgemäße abgestimmte Weiterentwicklung des Ortskernes entsprechend hoch.

Zudem stehen der Gemeinde im Bedarfsfall auch die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung zur Verfügung (Zurückstellung von Baugesuchen und Ver-änderungssperre).

Die Belange des Denkmalschutzes sind auf Ebene der Bauleitplanung damit berücksichtigt.

Abb. 11 Denkmalgeschützte Gebäude im Umfeld des Plangebiets



Im Geltungsbereich des unweit gelegenen Gebietes des Bebauungsplans Nr. 02.12 wurden besondere Festsetzungen zum Schutz möglicher archäologischer Bodendenkmale getroffen, da auf Flächen nördlich des *Burgweges* bedeutende Fundstellen vermutet werden. Die vermuteten Fundstellen liegen alle nordwestlich der Kirche und damit nordwestlich vom vorliegende Änderungsbereich des

Bebauungsplanes. Für das Plangebiet sind derzeit keine Hinweise auf besondere Fundstätten bekannt. Infolge der zentralen Lage in Nähe der Kirche können sie jedoch sicherlich auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

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

Derzeit bestehen im gültigen Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften für die Planung. Sie haben sich mit ihren Regelungen in der Vergangenheit nicht als zielführend erwiesen. Sie sollen deshalb zukünftig für den Änderungsbereich entfallen. Die Gemeinde stellt in ihre Abwägung ein, dass für die Bauvorhaben im Ortskern ohnehin infolge der Nähe zu Baudenkmalen jeweils detaillierte Abstimmungen bei Bauvorhaben erforderlich sind. In Kenntnis genauer Bauabsichten können nach Ansicht der Gemeinde die Belange des Ortsbildes einschließlich seiner zeitgemäßen Weiterentwicklung jeweils besser entschieden werden.

Festgesetzt wurde im Plan die maximale Gebäudehöhe, die sich weiterhin an der Umgebungsnutzung orientiert.

Die Gemeinde behält sich vor, zukünftig ggf. für den gesamten Ortskern in Bunde mögliche neue Gestaltungsprinzipien festzulegen.

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

Die Belange werden durch die Planung nur mittelbar (Denkmalschutz für Kirche und Friedhof) berührt.

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

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

■ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Tiere / Pflanzen

Beim Plangebiet handelt es sich um einen zentralen, bebauten Siedlungsbereich in der Gemeinde Bunde. Weite Teile des Ortskerns sind versiegelt und werden durch Gebäude, Verkehrsflächen oder Nebenanlagen genutzt. Unbebaute, bewachsene Freiflächen treten nur untergeordnet in Form von Hausgärten auf.

Es ist dennoch vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Auch Fledermausquartiere können in Baumhöhlen oder Gebäuden vorkommen. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Bei den hier vorkommenden Arten ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Bebauung, nutzungstypische Störungen wie auch die Verkehrsbewegungen der Straße *Kirchring* von einer hohen Toleranz gegenüber siedlungstypischen Störungen auszugehen.

Artenschutz

Mit Blick auf den speziellen **Artenschutz** ist auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse davon auszugehen, dass bekannte und in realistischer Weise mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten (z.B. Vögel) im Gebiet der Planung nicht soweit entgegenstehen, dass sie undurchführbar werden könnte.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden bei

Einhaltung dieser Vorgaben nicht berührt. Die Planung ist mit den Anforderungen des speziellen Artenschutzes vereinbar.

Nicht immer vollständig auszuschließen ist, dass auch später bei der Umsetzung eines Bauvorhabens kleinräumig und temporär dennoch geschützte Tierarten auftreten können. Unzulässige Eingriffe in einen Artenbestand können bei der konkreten Bauausführung im vorliegenden Planfall vermieden werden. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sollten Bau- oder Abrissarbeiten, nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchgeführt werden. Auch alte Gebäude sollten bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Vogelniststätten sowie auf Fledermausvorkommen überprüft werden. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Fläche / Boden

Der zulässige Versiegelungsgrad der bisherigen Kerngebiete lag bei 1,0. Für die nun festgesetzten Mischgebiete wird ein gegenüber den Regelungen der BauNVO leicht erhöhter Versiegelungsgrad von 0,8 vorgesehen. Dieser Wert ist weiterhin für eine möglichst flächeneffiziente Nutzung im Ortskern erforderlich. Hierdurch erhöhen sich auch die möglichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche / Boden nicht. Eine gute Flächennutzbarkeit bereits erschlossener, innerörtlicher Flächen leistet einen Beitrag zum Schutz bislang gänzlich un bebauter Flächen, da die Umsetzung von Nachnutzungsvorhaben begünstigt wird.

Zu möglichen Schadstoffbelastungen des Bodens und anfallender Abfälle wird auf Kapitel 3.8 verwiesen.

Wasser

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad ändert sich nicht wesentlich. Er wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (statt bislang GRZ 1,0) eher geringer. Die Belange einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung sind damit weiterhin berücksichtigt.

Luft / Klima

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad ändert sich nicht wesentlich. Es ergeben sich keine Veränderungen.

Landschaftsbild

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

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Mit der Umwidmung von einem festgesetzten Kerngebiet mit maximalen Versiegelungsgrad von 1,0 hin zu Mischgebieten entsteht rechnerisch trotz eines Versiegelungsgrades von 0,8 ein Wertepius von rd. 712 Wertpunkten (siehe Abb. 11 und 12). Allerdings besteht in Teilbereichen des Ortskernes bereits eine 100 %ige Versiegelung, die weiterhin Bestandsschutz genießt. Ein Eingriff oder ein Ausgleichserfordernis ergibt sich mit der vorliegenden Planänderung weder rechtlich (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB), noch faktisch.

Abb. 12 Bestand – Wertigkeiten vor geplantem Baurecht

Bestand – Biototyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m ²	Wertpunkte
Kerngebiet (MK), GRZ 1,0 (6.900 m ²)				
- bebaute Fläche, versiegelte Flächen	X	0	6.900	0
- Hausgarten/Grün	PZA	1	0	0
Mischgebiet (MI), GRZ 0,4 (3.340) plus 50 % Überschreitung				
- bebaute Fläche, versiegelte Flächen	X	0	2.004	0
- Hausgarten/Grün	PZA	1	1.336	1.336
Verkehrsfläche – Kirchring (L16)	X	0	1.740	0
Verkehrsfläche – Kirchstiege	X	0	210	0
Summe			12.190	1.336

Abb. 13 Bestand – Wertigkeiten nach geplantem Baurecht

Bestand – Biototyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m ²	Wertpunkte
Mischgebiet (MI), GRZ 0,8 (10.240 m ²)				
- bebaute Fläche (0,8)	X	0	8.192	
- Hausgarten/Grün	PZA	1	2.048	2.048
Verkehrsfläche – Kirchring (L16)	X	0	1.740	0
Verkehrsfläche – Kirchstiege	X	0	210	0
Summe	-	-	12.190	2.048

Abb. 14 Saldo der Bewertung vor und nach der Planung

	Fläche in m ²	Wertpunkte
Vor dem Eingriff	11.250	1.336
Nach dem Eingriff	11.250	2.048
Saldo	11.250	+ 712

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

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.
- **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)**

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planänderung auf den Menschen ergeben sich nicht. Durch die zentrale Lage im Ortskern in Nähe von Versorgungseinrichtungen werden Verkehre vermieden.
- **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)**

Die Belange des Denkmalschutzes können berücksichtigt werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden ist in den Plan ebenfalls aufgenommen.
- **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 (6) 7 e BauGB)**

Die Festsetzung von Mischgebieten lässt keine besonders zu berücksichtigenden Emissionen erwarten. Auch bislang traten solche Emissionen im Plangebiet nicht auf. 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)**

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich entgegenstehen. 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)**

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen, ortsbildbezogenen Belangen und Belangen von Kulturgütern in Einklang gebracht werden.
- **Auswirkungen der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)**

Keine.

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

Wirtschaft /
Einzelhandel

In den letzten Jahren war ein Rückgang von Geschäftsnutzungen in den Gebäuden des Ortskerns zu verzeichnen. Eine Festsetzung als Kerngebiet ist nicht mehr erforderlich. Zukünftig soll mit der Festsetzung von Mischgebieten das zentrale Wohnen im Ortskern gestützt werden. Die Belange der Wirtschaft und des Einzelhandels sind weiterhin mit der Festsetzung von Mischgebieten umfänglich gewährleistet.

Technische Ver-
und Entsorgung

Der Änderungsbereich liegt in zentraler Ortslage. Die technische Ver- und Entsorgung ist weiterhin gesichert:

- Die **Strom- und Gasversorgung** erfolgt durch die EWE.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes gesichert.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt weiterhin über die entsprechenden privaten Anbieter.
- Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der **Brandschutz** durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt (leitungsgebunden) und bereits durch vorhandene Unterflurhydranten gesichert ist. Mit Schreiben vom 21.09.2017 teilt der Wasserversorgungsverband Rheiderland mit, dass für die Löschwasserversorgung maximal der Grundsatz mit 48m³/h (~800l/min) anzusetzen ist.
- 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 eher verringert, als erhöht, ergeben sich keine veränderten Bedingungen für die **Oberflächenentwässerung** (siehe auch Kapitel 3.12).

Altlasten

Mit Schreiben vom 10.10.2017 teilt der Landkreis Leer aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht folgendes mit: Auf dem Flurstück Kirchring 14 befindet sich ein ehemaliger Kohlehandel. Durch den Umgang mit umweltgefährdeten Stoffen, zählt die Fläche zu einem potentiellen Altstandort. Aufgrund der Historie und der Lage im Siedlungskern ist mit weiteren potentiellen Verdachtsflächen zu rechnen.

Da lückenlose Informationen zur bestehenden und vergangenen Vornutzung bzw. zu Auffüllungen in vergangener Zeit für die einzelnen Grundstücke im Plangebiet nicht vorliegen, ist vor Beginn einer geplanten Umnutzung (z. B. von Gewerbe zu Wohnen) oder einer Baumaßnahme in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bunde zu recherchieren, inwieweit eine Verdachtslage aufgrund der jeweiligen Vornutzungen bzw. von Auffüllungen besteht. Soweit diese Prüfung das Erfordernis für weitergehende Untersuchungen ergibt, ist der Erkundungsumfang mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde abzustimmen. In bebauten bzw. ehemals bebauten Bereichen ist in der Regel keine lückenlose Information vorhanden, so dass eine Erkundung erforderlich werden kann, was im Einzelfall mit der Fachbehörde abzustimmen ist.

Zwischenzeitlich liegt eine Bodenuntersuchung⁵ für das betroffene Grundstück vor. Aufgrund der Historie des ehemaligen Kohleschuppens wurden erhöhte Konzentrationen von Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) gefunden. Der beprobte Boden weist damit die durch die Bund-/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall definierte Einbauklasse Z2 auf und unterliegt Einschränkungen in der weiteren Verwendung, was bei der Entsorgung des Materials zu berücksichtigen ist. Die Entsorgung des Bodens ist deshalb in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises durchzuführen, um mit ihr die möglichen Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Einbau in einen Lärmschutzwall) abzusprechen bzw. um Informationen zu erhalten, wo das Material eingebaut werden kann.

Mit Schreiben vom 28.02.2018 bittet die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zusätzlich um die Aufnahme der nachfolgenden Textpassage in den Bebauungsplan: Der Bereich des ehemaligen

⁵ Bodenuntersuchung in einem ehem. Kohleschuppen, Bunde, Kirchring 14, erstellt durch H+M Ingenieurbüro, Hesel, 19. Juli 2017

Kohlelagers ist aufgrund der Vornutzung (Grundstück auf dem mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) als altlastenverdächtiger Flächenbereich gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG eingestuft. Bevor Nutzungsänderungen und Bautätigkeiten durchgeführt werden, ist eine orientierende Erkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich. Mit der orientierenden Erkundung ist ein anerkannter Gutachter gemäß § 18 BBodSchG oder ein Gutachter mit vergleichsweise praktischer Erfahrung in der Erkundung von Altlastenverdachtsflächen zu beauftragen. Um Nachforderungen aufgrund eines ggf. zu geringen Erkundungsumfanges zu vermeiden, ist das geplante Erkundungskonzept vorab einvernehmlich mit dem Landkreis Leer als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bevor ein Bauwerk abgerissen wird ist grundsätzlich zu erkunden (historische Recherche der Vornutzung), ob mit einer Schadstoffbelastung der anfallenden Abfälle (Bauschutt, Isoliermaterial, Boden, Holz, Dacheindeckung usw.) gerechnet werden muss und analytische Untersuchungen erforderlich werden, zumal die spätere Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Für den geplanten Abbruch des Kohlelagers ist insofern vor Abbruch eine Schadstoffbewertung durchzuführen und dem Landkreis Leer als untere Abfallbehörde vorzulegen. Die Schadstofferkundung des Gebäudes sowie des Bodenbereiches kann ggf. in einem Schritt durchgeführt werden.

Ein entsprechender Hinweis zur Recherche der Vornutzungen und der Schadstoffbelastung anfallender Abfälle ist auf dem Plan enthalten.

Auf dem Plan ist auch folgender Hinweis 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.

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 Erkundungspflicht 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.

Erdfallgefährdung

Mit Schreiben vom 09.04.2018 teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit, dass im Untergrund der Planungsfläche die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen aus dem Gipshut des Salzstockes Bunde gegeben sind. Im Planungsgebiet und in der Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die Planungsfläche wird daher in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Für Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle herangezogen werden. 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 40201:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Erschließung

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig und zentral am *Kirchring*, der Landesstraße 16. Es können alle örtlichen und überörtlichen Ziele problemlos erreicht werden. Mit der *Kirchstiege* steht eine kleine

innenliegende öffentliche Erschließungsstraße zur Verfügung. Sie ist als Stich ausgebildet, allerdings ohne größere Wendemöglichkeit und dient allein den Anwohnern bzw. einer Vernetzung der Fußwege. Beide Straßen werden weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Verkehrs-
entwicklung

Durch die Umnutzung von Kerngebieten in Mischgebiete sind keine wesentlichen Veränderungen oder gar Verschlechterungen hinsichtlich der verkehrlichen Situation zu erwarten. Früherer Geschäfts- und Einkaufsverkehr wird abgelöst durch Anwohnerverkehr. Wohnbauentwicklungen lösen regelmäßig keine unverträglichen Belastungen des Verkehrsnetzes aus. Die Belange des Verkehrs sind in der Planung berücksichtigt.

Sichtdreiecke

Im Plan wurden Sichtdreiecke eingetragen, die in ihren Abmessungen – 70 m in der überörtlichen Straße – den Forderungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr entsprechen. Im Bereich Kirchring 14 wird ein Bestandsgebäude vom erforderlichen Sichtfeld geschnitten. Die Baugrenze ist bei Neubebauung zu berücksichtigen.

Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Maßnahmen (Werbung, Beschilderung, Bauten) freizuhalten (siehe Hinweise).

Überörtliche
Planungen

Mit Schreiben vom 23.09.2017 teilt die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr folgendes mit: „Die im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen befinden sich in sehr geringem Abstand zur L 16. Eine Festsetzung von Baugrenzen im üblichen Abstand von 3m zur straßenseitigen Bebauung wäre im Hinblick auf künftige Um- und Ausbauplanungen im Zuge der L 16 zur Optimierung der Verkehrssituation wünschenswert, auch wenn diese erst langfristig umgesetzt werden kann. Ich weise darauf hin, dass unsere Dienststelle derzeit an dem Neubau eines Radwegs im Zuge L 16 plant. Detaillierte Planunterlagen liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.“

Die Gemeinde hat den Sachverhalt in ihre Abwägung eingestellt und kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Hinweis auf den möglichen Ausbau der L16 mit Radwegen wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird den Verlauf der Baugrenzen jedoch nicht in einem Abstand von 3 m zur Landesstraße vorsehen, sondern im vorgelegten und weitgehend dem historischen Bestand entsprechenden Abstand belassen. Die Gemeinde gewichtet angesichts der vorhandenen Bebauung und der zahlreichen sehr schmalen und ungünstig zu bebauenden Grundstücke im Ortskern die Belange der Flächeneigentümer und den Belang der städtebaulichen Ortskernentwicklung höher, als die verkehrlichen Belange zur Umgestaltung oder Weiterentwicklung des Straßenraumes. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich verkehrliche Neuentwicklungen innerhalb der vorhandenen Straßenparzelle und unter Berücksichtigung der vorhandenen engen Bebauung entwickeln lassen.

Eine Verbreiterung der Straßenparzelle würde einen massiven Eingriff in den Gebäudebestand bedeuten.

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

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

Rüstungsaltslasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltslasten 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)

Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Hochwasserschutz
Oberflächen-
entwässerung

Da sich der Versiegelungsgrad nicht ändert ergeben sich keine veränderten Bedingungen für die Oberflächenentwässerung. Es besteht kein Handlungsbedarf.

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.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Darlegung der Inhalte des Bebauungsplans

Art und Maß der
baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden **Mischgebiete (MI)** festgesetzt.

Die Mischgebiete unterscheiden sich nicht. Entlang des *Kirchring (MI-1)* wird eine **maximale II-geschossige Bauweise (II)** bei einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8** und einer **Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6** möglich.

Abb. 15 Verwendete Nutzungsschablonen im Plan

MI-1	II	MI-2	II
0,8	1,6	0,8	1,2
FH max 10 m		FH max 10 m	

Im Bereich der *Kirchstiege* und damit im innenliegenden Bereich (**MI-2**), werden bei einer ebenfalls **maximalen II-geschossigen Bauweise (II)** bei einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8** jedoch nur eine **Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2** möglich. Damit wird die bisherige dort vorfindliche eher noch kleinteilige Wohnbaustruktur sowie die sehr kleinteilige Grundstücksstruktur berücksichtigt. Zur Begründung hinsichtlich der Überschreitung der GRZ wird auf Kapitel 3.3 verwiesen.

Die **maximale Firsthöhe (FH)** wird in allen Baugebieten bei maximal 10 m festgesetzt, womit die derzeitigen Bauhöhen weiterhin gut erfasst sind und zweigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern errichtet werden können. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe ist jeweils die zugehörige Erschließungsstraße in der Mitte der Straße (siehe textliche Festsetzung § 1).

Bauweise

Von der Festsetzung einer offenen, geschlossenen oder abweichenden Bauweise wird Abstand genommen. Im Bestand des Ortskerns finden sich unterschiedlichste Grenzbebauungen, teilweise offene Bebauung oder auch fast geschlossene Bereiche. Dieser feinteilige zentrale Baucharakter soll infolge der vorhandenen sehr schmalen bis teilweise kleinen Grundstückspartellen weiterhin in seiner Unterschiedlichkeit erhalten bleiben. Neue Bauvorhaben sollen sich bei Bedarf auf Ebene des Bestandsrechts entwickeln können.

Ausschluss
Tankstellen,
Gartenbau,
Vergnügungs-
stätten

Für die Mischgebiete werden weitergehende Nutzungsregelungen getroffen. Für **Tankstellen** und **Gartenbaubetriebe** ist eine Lage im Ortskern aufgrund des begrenzten Platzangebotes und der verkehrlichen Wirkungen städtebaulich nicht sinnvoll. Sie werden als Nutzungen ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten (z.B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Sexshops, Sexkinos, Wettbüros, Spielhallen) werden in den Mischgebieten ebenfalls ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung § 2). Voraussetzung für die Gültigkeit einer solchen Festsetzung ist, dass der Ausschluss im Sinne des § 1 (3) BauGB für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus nachfolgendem Sachverhalt:

- Die Kirche, der Friedhof sowie eine Schule sind dem Änderungsbereich direkt benachbart. Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nachbarschaft sind weder für den kirchlichen Gedanken, noch für den Jugendschutz sinnvoll.
- Die Gemeinde Bunde hat das städtebauliche Ziel, mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten

die vorhandene Nutzungsstruktur im zentralen Siedlungsgebiet zu erhalten und zu stärken. Kennzeichen von Vergnügungsstätten ist es, dass bei diesen in unterschiedlicher Ausprägung die kommerzielle Unterhaltung der Kunden bzw. Besucher im Vordergrund steht. Vergnügungsstätten ziehen deshalb regelmäßig ein anderes Publikum an, als etwa Ladengeschäfte oder eine Lottoannahmestelle. Damit gehen von Vergnügungsstätten städtebauliche Wirkungen aus, die gerade dem Ziel der Strukturerhaltung (Ladengeschäfte, Dienstleistungen) im zentralen Gemeindebereich im vorliegenden Planfall zuwiderlaufen.

- Es soll allen Tendenzen entgegengewirkt werden, die eine weitere Aufwertung und Stabilisierung des Ortskernes verhindern würden oder die gar zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“⁶) führen könnten. Die festgesetzten Mischgebiete weisen (noch) einen Nutzungsmix auf, der einen wichtigen Versorgungsbaustein im Ortskern darstellt. Eine Verdrängung solcher Nutzungen durch Vergnügungsstätten würde zu einer Abwertung des Ortsbildes führen. Insbesondere vorübergehende Leerstände im zentralen Bereich werden oftmals durch die Eigentümer mit Vergnügungsstätten belegt. Es wird regelmäßig aufdringliche bis aggressive Werbung (grelle Farben, Lichteffekte) verwendet und auch zugeklebte Fensterfronten können ein fremdes Element darstellen. Sie stören – auch im Sinne einer gewünschten touristischen Nutzung – ein Flanieren im alten Ortskern von Bunde.
- Und schließlich würden Vergnügungsstätten auch das städtebauliche Ziel eines attraktiven ortskernnahen Wohnens konterkarieren. Vergnügungsstätten, die zumeist das Erfordernis haben, dass sie in den späten Abendstunden oder sogar Nachtstunden betrieben werden, stehen einem attraktiven Wohnen für breite Bevölkerungsgruppen entgegen.

Überbaubare
Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Sie verlaufen in einer Entfernung von 1 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Nach Osten gegenüber dem Dorfgemeinschaftshaus verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 m. Es werden weiterhin möglichst großzügige Bauteppiche vorgesehen, um eine bestmögliche Stellung der Gebäude und um eine entsprechend den städtebaulichen Zielen weitreichende Nutzung der ganz überwiegend kleinen Grundstücke zu ermöglichen. Mehrere Gebäude sind direkt auf der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet worden. Sie genießen weiterhin Bestandsschutz und werden nur bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten von der obigen Regelung erfasst.

Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden und außerhalb der festgesetzten Bauteppiche liegenden Bauwerke sind insoweit möglich, als sie einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen. Eine wertmäßige Verbesserung und Modernisierung dieser Anlagen steht dem Bestandsschutz nicht entgegen (siehe textliche Festsetzung § 4 BauGB).

Verkehrsflächen

Der *Kirchring* und die *Kirchstiege* werden weiterhin als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Sichtdreiecke

In den Kreuzungsbereichen sind die erforderlichen Sichtdreiecke eingetragen (siehe auch Hinweise). Im Bereich Kirchring 14 wird ein Bestandsgebäude vom erforderlichen Sichtfeld geschnitten. Die Baugrenze ist bei Neubebauung zu berücksichtigen. Die Straßenräume sind ansonsten geeignet, ausreichende Sichtbeziehungen in den Einmündungs- und Anfahrbereichen sicherzustellen.

Denkmalschutz

Die im Umgebungsbereich vorhandenen Baudenkmale sind nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die Vereinbarkeit der Bauvorhaben mit den Denkmälern mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die

⁶ Trading-Down-Effekt beschreibt den Qualitätsverlust von Einkaufsbereichen durch die allmähliche Verdrängung des traditionellen, gehobenen Einzelhandels, bei vorübergehendem Leerstand im Kernbereich. Dann drängen oftmals großflächigere Spielhallen oder ähnliche Vergnügungsstätten in den Bestand, was dann wiederum nachteilige Auswirkungen auf benachbarte oder geplante weitere Ansiedlung gehobener Einzelhandelsbereiche im Zentrum haben kann.

Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte und in der Gebäudemitte (§ 16 (2) Nr. 4 i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

§ 2 Nutzungsbegrenzung

In den Mischgebieten (MI) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 6 (2) BauNVO):

- Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO).

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6 (3) BauNVO).

§ 3 Immissionsschutz – Verkehrslärm Landesstraße 16

Lärmpegelbereich (LPB) IV:

An allen 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“ (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 4 entsprechen.

Lärmpegelbereich (LPB) III:

An allen der Straße Kirchring 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“ (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 3 entsprechen. An allen der Straße Kirchring abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 2 entsprechen.

Lärmpegelbereich (LPB) II:

An allen der Straße Kirchring 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“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 2, entsprechen. An allen der Straße Kirchring abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB I gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 1, entsprechen.

Lärmpegelbereich (LPB) I:

An allen der Straße Kirchring 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“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 1, entsprechen.

Für alle Lärmpegelbereiche gilt:

- Die Hinweise im Abschnitt 7.2 gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Juli 2016 sind zu beachten.
- Sind in den beschriebenen Räumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf den der Straße abgewandten Gebäudefronten anzuordnen. Anderenfalls sind sie durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 2\text{m}$ gegen Verkehrslärm zu schützen.“

Anmerkungen zu LPB I und II: Auf Grund der Anforderungen an den Wärmeschutz kann davon ausgegangen werden, dass damit in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz erfüllt werden.

§ 4 Erweiterter Bestandsschutz

Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden und außerhalb der festgesetzten Bauteppiche liegenden Bauwerke sind insoweit möglich, als sie einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen. Eine wertmäßige Verbesserung und Modernisierung dieser Anlagen steht dem Bestandsschutz nicht entgegen (§ 9 (1) BauGB).

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche
Übernahmen

Baudenkmale – Die im Plan bezeichneten Gebäude werden im Verzeichnis der Baudenkmale (§ 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG) geführt. Es handelt sich um Einzeldenkmale (§ 3 (2) NDSchG). Sie liegen außerhalb des Änderungsbereichs und werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt (§ 8 NDSchG). Ferner sind Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen genehmigungspflichtig (§ 10 (1) Nr. 4 NDSchG).

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, Hafenstraße, 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.

Altlasten – 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.

Schadstoffbelastung von Abfällen – Bevor ein Bauwerk abgerissen oder Boden im Rahmen einer Baumaßnahme ausgekoffert wird, ist grundsätzlich zu erkunden (historische Recherche der Vornutzung), ob mit einer Schadstoffbelastung der anfallenden Abfälle (Bau-schutt, Isoliermaterial, Boden, Holz, Dacheindeckung usw.) gerechnet werden muss und analytische Untersuchungen erforderlich werden, zumal die spätere Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. In bebauten bzw. ehemals bebauten Bereichen sind grundsätzlich analytische Untersuchungen erforderlich.

Erdfallgefährdung – Das Plangebiet ist gemäß den Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (Gipshut des Salzstockes Bunde). Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (u. a. Wasser, Gas Strom, Kommunikation) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere 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.

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

Immissionsschutz – Der Straßenbaulastträger der L 16 wird von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freigestellt.

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 werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“, (1983), 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 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Gesamtfläche (gerundet)	12.190 m²
Mischgebiete (MI -1 und MI - 2))	10.240 m ²
Straßenverkehrsfläche (Kirchring und Kirchstiege)	1.950 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
21.06.2017	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
07.09.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	§ 4(1) BauGB
05.10.2017 – 06.11.2017	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
08.09.2017 – 12.10.2017	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
19.03.2018 – 18.04.2018	Erneute öffentliche Auslegung	§ 4a (3) BauGB
27.06.2018	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Bebauungsplanänderung, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der
Planungen

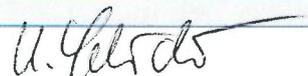
Das Plangebiet ist langjährig bebaut, weist jedoch für eine Umnutzung von Bausubstanz geeignete Gebäude auf. Der Gemeinde sind Entwicklungsvorhaben für den Änderungsbereich bekannt. Von einer zügigen Umsetzung ist auszugehen.

Anlage zum BPlan

- Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 02.10, 2. Änderung, „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ (Bunde – Landkreis Leer), Bericht Nr. 4084-17-L1, erstellt durch IEL GmbH, Aurich, 14.02.2018

Im Auftrag der Gemeinde Bunde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den


Dr. Ulrike Schneider

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde
Bunde am **27.06.2018** beschlossen.

Gemeinde Bunde, den **28.06.2018**




Sap / Bürgermeister