

Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



Begründung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.18 „Am Langen Acker“

Bebauungsplan der Innenentwicklung – Verfahren nach § 13a BauGB



Bildquelle: LGLN

Urschrift

Abschrift

Im Auftrag:



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

BEGRÜNDUNG	2
1 Anlass und Ziel der Planung	2
2 Rahmenbedingungen	3
3 Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung.....	5
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)	6
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	8
3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	8
3.4 Belange der Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	8
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	9
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)	9
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)	9
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	11
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	13
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)	13
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) ...	13
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	13
3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB) ..	13
4 Inhalte der Bebauungsplanänderung	13
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick.....	14
4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	15
5 Übersichtsdaten / Durchführung / Verfahrensvermerke	16

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

In Bunde besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach eigengenutzten Immobilien. Im Zuge des demografischen Wandels steigt insbesondere das Interesse an zentral gelegenen Wohnflächen, mit guter Infrastrukturanbindung und der Möglichkeit zentrumsnahe Wohngebäude zu errichten.

Die Fläche des Änderungsbereichs bietet gute Voraussetzungen für die Umsetzung eines solchen Vorhabens. Es handelt sich um einen Teilbereich eines sehr großen und nicht in aller Gänze genutzten Spielplatzes. Es ist beabsichtigt, zwei Wohnhäuser bzw. ein Doppelwohnhaus auf der neuen Baufläche zu realisieren. Das Grundstück ist großzügig bemessen, womit ein ausreichender Abstand zu den umliegenden Bestandsgebäuden gewahrt werden kann. Die Übernahme der bereits für das angrenzende Wohngebiet bestehenden Festsetzungen trägt dazu bei, den geplanten Neubau harmonisch in das Siedlungsgefüge einzugliedern und sich dem von lockerer Bebauung und viel Grün geprägten Ortsbild anzupassen.

Ziel

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, qualitativ hochwertige, zentrumsnahe Wohnbaumöglichkeiten zur Verfügung zu stellen und damit der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Das Planvorhaben nutzt eine weitgehend brachliegende Fläche und entspricht damit einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Erfordernis der Planaufstellung

Derzeit ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im gültigen Bebauungsplan enthalten. Für die planungsrechtliche Umsetzung einer Innenentwicklungsmaßnahme (§ 13 a BauGB) führt die Gemeinde Bunde deshalb die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.18 „Am Langen Acker“ durch.

2 Rahmenbedingungen

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.18 „Am Langen Acker“ am 26.04.2017 beschlossen.

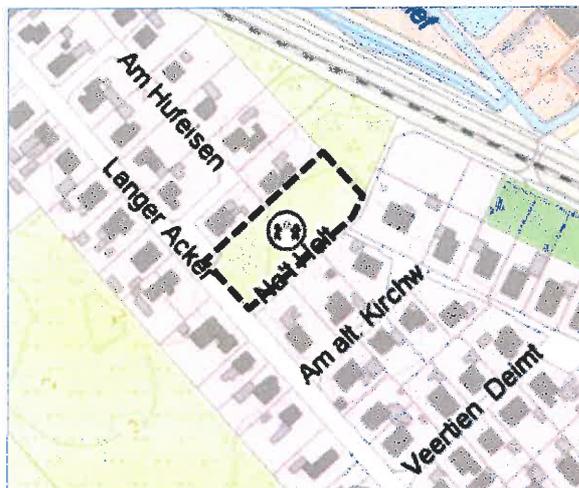
Lage

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Bunde (Gemarkung Bunde, Flur 5), nördlich der Straße *Langer Acker*. Das Plangebiet wird von dieser Straße aus erschlossen.

Geltungsbereich,
Größe

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das gesamte Flurstück Nr. 34/34.

Abb. 1 Übersicht über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.18
Bildquelle LGLN 05.2017



Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rund 2.910 m².

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 bestimmt.

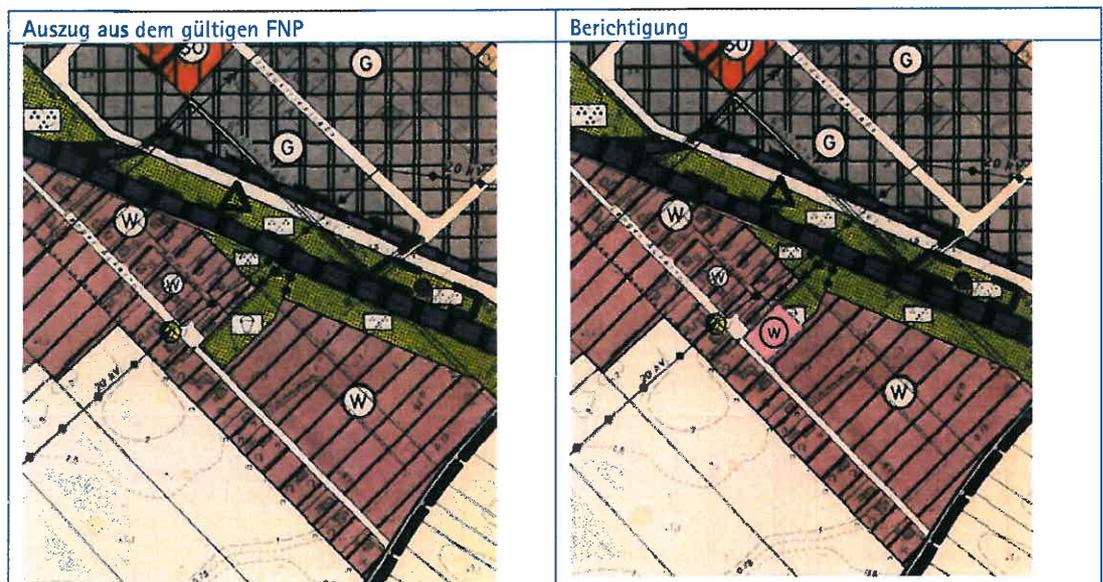
Kreis-RROP

Es finden sich keine nachteiligen Aussagen im **regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Leer zum geplanten kleinteiligen Änderungsbereich.

Gemeinde-FNP

Die Spielplatzfläche ist im aktuellen **Flächennutzungsplan (FNP)** als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Infolge des Verfahrens nach § 13a BauGB wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Abb. 2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bunde und Berichtigung entsprechend dem Planziel



Bestehender
Bebauungsplan

Der Änderungsbereich ist Teil des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 02.18 „Am Langen Acker“ (rechtsgültig seit 1982).

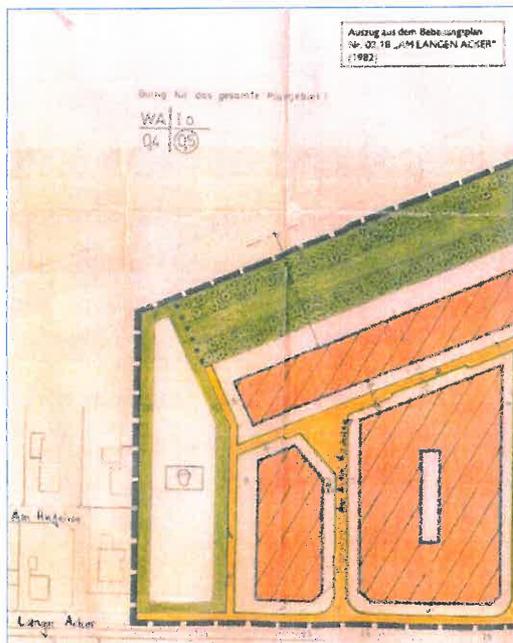


Abb. 3 Bisher gültiges Baurecht des Bebauungsplans Nr. 02.18

Im bisher gültigen Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz eingetragen. Östlich angrenzend finden sich allgemeine Wohngebiete mit einer maximal eingeschossigen (I), offenen (o) Bauweise. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4. Auch eine Geschossflächenzahl ist festgesetzt. Sie liegt bei 0,5. Die gesamte Entwicklung des Bereichs hat sich in der Vergangenheit mit den städtebaulich angestrebten eher kleinteiligen Einfamilienhäusern vollzogen.

Verfahren nach
§ 13 a BauGB

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens (Bebauungspläne der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren) sind gegeben:

- Der Bebauungsplan dient Maßnahmen im Rahmen der Innenentwicklung (§ 13a (1) BauGB).

Es handelt sich um einen zentralen Siedlungsbereich in Bunde. Der Bereich soll einer Bebauung zugeführt werden, sodass die Voraussetzungen einer Innenentwicklung vorliegen.

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Das Plangebiet weist insgesamt 2.910 m² auf, davon ist bei einer Bebauung im vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet bei einer GRZ von 0,4 eine überbaute **Grundfläche von max. 688 m²** zu erwarten und der gesetzte Wert von max. 20.000 m² wird weit unterschritten.

- Grundsätzlich sind dabei auch die Grundflächen von Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Es gibt keine kumulierenden Pläne.

- 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 (WA) mit Einzelhausbebauung und insoweit 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. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schädlicher Unfälle sind nicht zu erwarten.

- 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 Planung 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).

Im Plangebiet soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen, mit welchem der Nachfrage an qualitativ hochwertigem Wohnraum in zentraler Siedlungslage von Bunde Rechnung getragen werden soll.

Die Änderung des Bebauungsplans kann deshalb nach Prüfung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren wird abgesehen:

- von der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB);
- von der Erstellung eines formal eigenen Umweltberichtes (§ 2a BauGB);
- von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 (4) BauGB);
- Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB). Die Eingriffsbilanzierung für das Plangebiet ist im Kapitel 3.7 offengelegt. Das entstehende rechnerische Wertedefizit ist – angesichts der naturschutzfachlich tatsächlich vorhandenen Wertigkeiten und infolge des geplanten Baurechts – gering. Eine Kompensation ist formal nicht erforderlich.

Von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) im Rahmen eines § 13a BauGB-Verfahrens wird Gebrauch gemacht.

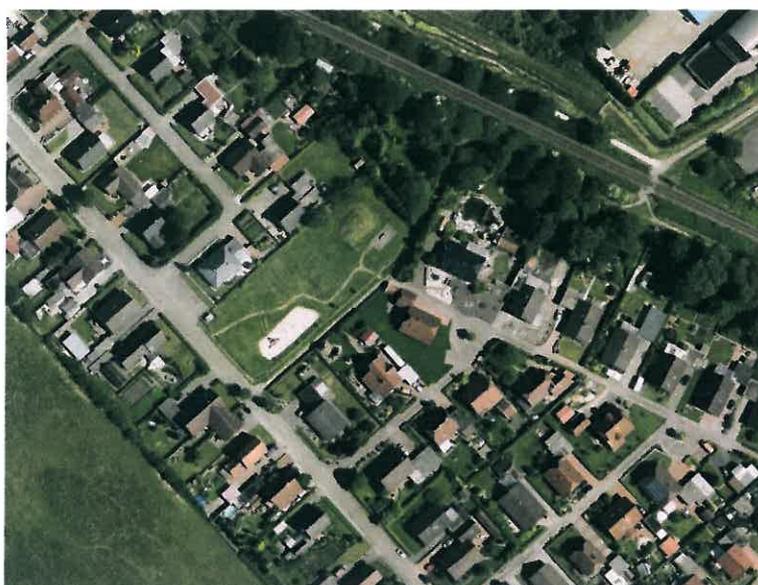
3 Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Bestand

Das Plangebiet liegt im Südosten von Bunde am Rande größerer Siedlungsbereiche, welche über die Straße *Langer Acker* erschlossen werden. Es handelt sich um die Flächen eines nicht vollständig genutzten großen Spielplatzes.

Das Plangebiet verbindet eine Wohnbauzeile mit Einzelhäusern und rückwärtigen Gartenbereichen, welche etwa südwestlich zur Bahntrasse verläuft. Auch im weiteren Umgebungsbereich sind allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs beträgt 2.910 m². Der Spielplatz wird infolge seiner Größe nur teilweise genutzt. Er ist mit Scherrasen bewachsen. Die Fläche des Flurstücks 34/34 ist – bis auf die Trafostation der EWE – vollständig frei von Bebauung.

Abb. 4 Änderungsbereich und Umgebung / Bildquelle LGLN 05.2017



Planung

Die Planänderung sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf der vorderen rd. 1.720 m² großen Fläche vor. Vorgesehen ist die Bebauung dieser vorderen ehemaligen Spielplatzfläche mit bis zu zwei Wohnhäusern. Die Nutzungsziffern des allgemeinen Wohngebiets orientieren sich an dem bisher gültigen Baurecht für allgemeine Wohngebiete des Bebauungsplans Nr. 02.18. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich. Die erfolgt von der Straße *Langer Acker* aus. Es verbleibt ein ca. 1.160 m² großer Spielplatz, der von der Straße *Am Alten Kirchweg* und zu Fuß vom Weg *Nah't Holt* erreicht werden kann.

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 im Wesentlichen von der Planung berührt.

Abb. 1 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange (BauGB)

Baurecht	Begriff des Baurechts	Ergebnis
§ 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	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

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

Immissionen Bahn

Mit Schreiben vom 28.07.2017 bittet die Bahn die Wunderline: Bahnverbindung Groningen-Bremen zu beachten. Hierbei handelt es sich um Bemühungen der Provinz Groningen, der IHK Ost-

friesland und Papenburg, der AG Ems, Groningen Seaports und des Landkreises Leer für die Aufwertung der Bahnstrecke als Teil einer internationalen Bahnlinie. Ziel ist eine Verkürzung der Fahrtzeiten und somit eine Attraktivierung der Strecke für den Berufs- und Freizeitverkehr. Die Realisierung einer optimierten Bahnverbindung zwischen Groningen und Bremen wird bis zum Jahr 2024 angestrebt. Im Rahmen des Projektes seien Umbaumaßnahmen an der Strecke vorgesehen. Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1575 nicht gefährdet oder gestört werden.

Der Änderungsbereich liegt südwestlich der Bahnlinie. Die Gemeinde hat in einem anderen Planverfahren in Nähe der Bahnlinie eine Immissionsberechnung (2016) zu den Auswirkungen der Bahnlinie einschließlich geplante Haltepunkt vornehmen lassen¹. Regelmäßig sind solche Fachexpertisen nur für den beauftragten Planfall verwendbar. In Prüfung der reinen Sachlage für den vorliegenden Änderungsbereich und infolge einer plausiblen Übertragung vorhandener Erkenntnisse auch zu anderen Planverfahren entlang der Bahnstrecke kommt die Gemeinde zu folgender Abwägung bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Belange:

Im vorliegenden Planfall beträgt der Abstand des neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes zur Gleismitte rund 75 m. Die Errichtung von zwischenliegenden Gebäuden, die ggf. lärmabschirmend wirken, erfolgt nicht. Allerdings ergibt sich aktuell bereits eine gewisse lärmabschirmende Wirkung durch benachbarte Gebäude.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne einer Verwallung oder einer Lärmschutzwand entlang der Bahngleise sind im vorliegenden Planfall als Schallschutz nicht möglich und auch städtebaulich nicht sinnvoll. Es handelt es um ein kleines Plangebiet für das vergleichsweise eine lange Schutzeinrichtung entlang der Bahn erforderlich wäre. Hierfür stehen keine Grundstücke zur Verfügung. Insoweit wird vorgesehen, dass an Wohngebäuden bzw. Aufenthaltsräumen ein passiver Lärmschutz vorgesehen wird.

Mit den bis zum Jahr 2025 durch die Bahn auf diesem Streckenabschnitt prognostizierten Verkehrsaufkommen ist mit bis zu 34 Zügen tagsüber und bis zu 4 Güter- bzw. Personenzügen nachts zu rechnen². In den o.a. angeführten und ausgewerteten Berechnungen zeigt sich, dass bei freier Schallausbreitung während der Tageszeit die Orientierungswerte für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts / DIN 18005-1) bereits ab einem Korridor von größer 32 m zur Gleismitte eingehalten werden. Regelungen zur Anordnung von Freisitzen, Terrassen und Loggien für das Plangebiet sind somit nicht erforderlich.

Zur Nachtzeit (22 h – 6 h) dagegen kann es für das Plangebiet rechnerisch zu Überschreitungen kommen und von daher sind **passive Schallschutzmaßnahmen** an neu zu errichtenden Wohngebäuden im Umgebungsbereich der Bahn sinnvoll.

Im Allgemeinen wird in neu errichteten Gebäuden der Lärmpegelbereich II mit einem resultierenden Schalldämmmaß von 30 dB durch die verwendeten Materialien (z.B. wärmedämmte Fenster) bereits erreicht. Auch der Lärmpegelbereich III wird schon dann erreicht, wenn die Außenwände in Mauerwerk, 3-fach-verglaste Fenster für Wärmeschutz und wärmedämmte Pfetten- oder Sparrendächer Verwendung finden.

Für die Lärmpegelbereiche LBP II, LBP III ergeben sich erforderliche bewertete Schalldämmmaße von $R'_{w,res} = 30$ dB bzw. 35 dB. Mit diesen Dämmmaßen werden im gesamten Plangebiet die zulässigen Orientierungswerte gut erreicht bzw. unterschritten.

Abb. 5 Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109:

Lärmpegel-	„Maßgebl-	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile
------------	-----------	--

- 1 (Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 02.33, erstellt durch IEL GmbH, Aurich, 9.6.2016)
- 2 Die Zahlen sind entnommen aus dem Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 02.33, erstellt durch IEL GmbH, Aurich, 9.6.2016, Angaben der Bahn zum Streckenabschnitt 1575 Abschnitt Bunde, Prognose 2025. Es ist plausibel anzunehmen, dass sich die Prognosewerte innerhalb eines Jahres nicht wesentlich geändert haben.

bereich	cher Außen- lärmpegel" dB(A)	in dB		
		Raumarten		
		Bettenräume in Kranken- anstalten/ Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- räume u.ä.	Büroräume ¹ u.ä.
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30

Die Belange des Immissionsschutzes können deshalb durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit den entsprechenden passiven Schutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzung) berücksichtigt werden:

An allen der Bahnstrecke zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den **LPB III** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bahnstrecke abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den **LPB II** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Allgemeiner
Hinweis für die
Nacht

Schlafräume: Bei Schlafräumen kann es bei geöffneten Fenstern bei Lärm zu Schlafstörungen kommen. Deshalb sind in allen Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.“

Zur „Wunderlinie“ der Bahn liegen bislang noch keine entsprechenden Fakten vor. Der Hinweis des Landkreises auf die DIN 4109 wird zur Kenntnis genommen. 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 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 zu Kenntnis, dass diese Einführung bauordnungsrechtlich noch nicht erfolgt ist.

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

Die Gemeinde Bunde verzeichnet weiterhin einen Anstieg von Bauanfragen zur Wohneigentumsbildung. Insbesondere Flächen mit guter infrastruktureller Versorgung und Nähe zum Gemeindezentrum und zu umliegenden Arbeitsstätten sind sehr gefragt. In diese Kategorie ist das Plangebiet einzuordnen.

Der bisher dort vorhandene Spielplatz wird nicht vollständig genutzt. Es wird aufgrund der demographischen Entwicklung an dieser Stelle auch kein Bedarf für einen öffentlichen Spielplatz dieser Größenordnung mehr gesehen. Eine verbleibende Spielplatzgröße von 1.160 m² wird als ausreichend erachtet. In näherer Umgebung sind zudem genügend Flächen für die Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen vorhanden. Diese können gefahrlos zu Fuß erreicht werden.

Zugleich bieten die Hausgärten der großzügig bemessenen Grundstücke in der Nachbarschaft weitere Möglichkeiten zur Freizeitaktivität von Jugendlichen. Im Rahmen des Planvorhabens wird deshalb diese teilweise brachliegende Fläche einer Wohnnutzung zugeführt.

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

Mit der Planänderung werden keine besonderen sozialen und kulturellen Bedürfnisse ausgelöst.

3.4 Belange der Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Wie viele Gemeinden sieht sich auch die Gemeinde Bunde vor der besonderen Aufgabe der Weiterentwicklung und Stabilisierung der Siedlungslagen im Bestand. Die Gemeinde steht vor der Herausforderung, die vorhandene technische und soziale Infrastruktur zu unterhalten. Es ist das städtebauliche Ziel von Bunde, für eine weitere, angemessene bauliche Entwicklung der Gemeinde Sorge zu tragen und zugleich hochwertiges Wohnbauland in attraktiver Lage in Bunde bereit zu stellen.

Die Planfläche liegt in einer Lücke zwischen bereits bestehenden Wohnflächen. Die neue Baufläche passt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an die angrenzende Wohngebietszeile an und ist somit optimal in den Ort integriert. Es verbleibt zudem ein ausreichend großer Spielplatz.

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

Denkmalschutz
Archäologischer
Denkmalschutz

Es finden sich keine denkmalgeschützten Gebäude im näheren Umfeld.

Im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 02.18 sind keine besonderen archäologischen Bodendenkmale angetroffen worden. Sie können jedoch auch nicht 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

Örtliche Bauvorschriften oder ähnliche, das Erscheinungsbild der Gebäude definierende Vorschriften, bestehen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 02.18 nicht. Über Festsetzungen der maximalen Geschossigkeit und der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist sichergestellt, dass sich neue Baukörper weiterhin in den Bestand einfügen. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind in Folge der Planänderung nicht zu erwarten.

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

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

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

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

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

Tiere / Pflanzen

Beim Plangebiet handelt es sich um einen zentralen, weitgehend bebauten Siedlungsbereich in der Gemeinde Bunde. Auf der bisher teilweise als Spielplatz genutzten Fläche (Scherrasen) ist vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Auch Fledermausquartiere können in benachbarten Baumhöhlen oder Gebäuden vorkommen. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

Bei den vorkommenden Arten ist aufgrund der bestehenden Habitatstruktur (Einfamilienhausgebiete) 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 Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden nicht berührt. Die Planung ist mit den Anforderungen des speziellen Artenschutzes vereinbar.

Boden

Der zulässige Versiegelungsgrad in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten ist auf eine GRZ von 0,4 begrenzt. Auch für den Änderungsbereich wird dieser Wert beibehalten. Es werden nur geringfügige zusätzliche Versiegelungen (max. rd. 690 m²) auf zwei Grundstücken ermöglicht. Die Gemeinde Bunde gewichtet die Möglichkeiten einer flächeneffizienten Nachverdichtung an dieser Stelle höher, als die möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Eine gute Flächennutzbarkeit bereits erschlossener, innerörtlicher Flächen leistet einen Beitrag zum Schutz bislang gänzlich unbebauter Flächen, da die Aktivierung von Flächenpotentialen im Inneren die Umsetzung von Nachverdichtungsvorhaben begünstigt.

Wasser

Negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

Luft / Klima

In Folge der Planung ist nicht von einer erheblichen negativen Veränderung gegenüber dem jetzigen Zustand auszugehen.

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 Planung entsteht durch die Umwidmung einer Spielplatzfläche in ein Baugrundstück ein rechnerisches Wertedefizit in Höhe von bis zu -1.030 Wertpunkten. Der Eingriff ist infolge der geringen Flächengröße und der vorfindlichen Strukturen nicht erheblich. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich rechtlich nicht (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Als Maßnahme der Nachverdichtung trägt das Vorhaben positiv zum Bodenschutz (Vermeidung neuer Eingriffe) bei.

Abb. 6 Bestand – Wertigkeiten vor geplantem Baurecht

Bestand – Biototyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m ²	Wertpunkte
Grünfläche / Spielplatz	GRA	1	2.878	2.878
Fläche für Versorgung (Elektrizität)	X	0	32	0
Summe			2.910	2.878

Abb. 7 Bestand – Wertigkeiten nach geplantem Baurecht

Bestand – Biototyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m ²	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (WA) 1.720 m ² GRZ 0,4				
- bebaute Fläche (0,4 / 0,6 mit Überschreitung)	X	0	1.030	0
- Hausgarten	PZA	1	688	688
Grünfläche / Spielplatz	GRA	1	1.160	1.160
Fläche für Versorgung (Elektrizität)	X	0	32	0
Summe	-	-	2.910	1.848

Abb. 8 Saldo der Bewertung vor und nach der Planung

	Fläche in m ²	Wertpunkte
Vor dem Eingriff	2.910	2.878
Nach dem Eingriff	2.910	1.848
Saldo	2.910	-1.030

■ **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. Schutzmaßnahmen als Vorkehrung vor Bahnlärm sind berücksichtigt.
- **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter** (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)
Keine.
- **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser** (§ 1 (6) 7 e BauGB)
Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes 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)
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 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)
Keine.
- **Auswirkungen der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen** (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)
Keine.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

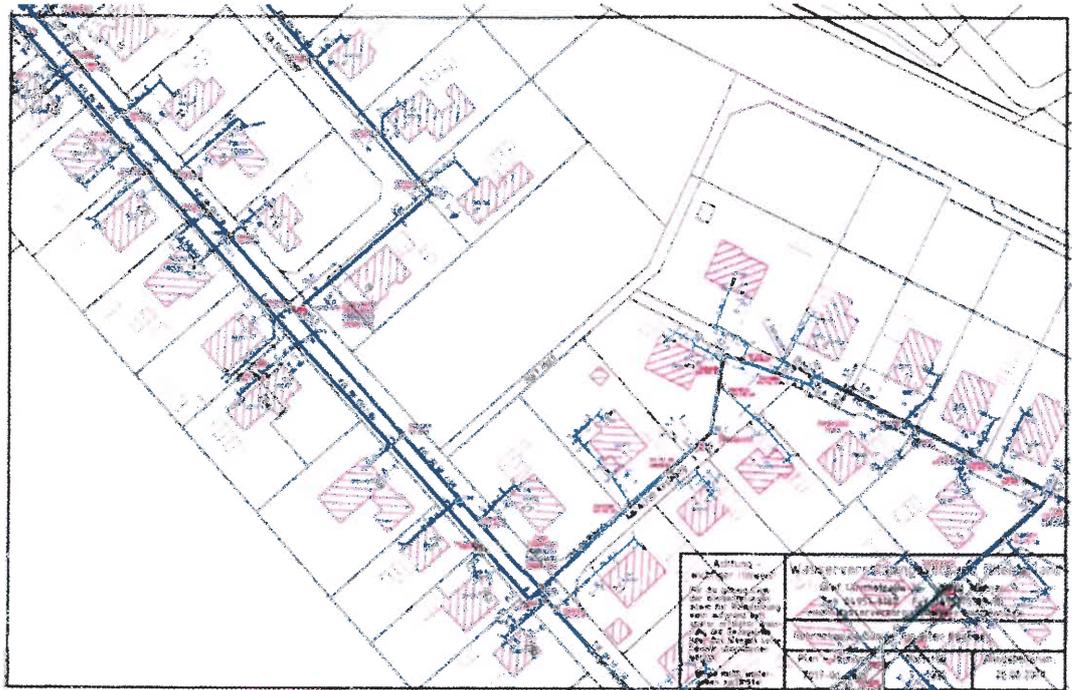
Technische Ver-
und Entsorgung

Die Erschließung des neuen Wohnbaugrundstücks erfolgt über die Straße *Langer Acker*. In der Straße sind alle technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Ein Anschluss des Grundstücks ist möglich:

- Die **Strom- und Gasversorgung** erfolgt durch die EWE. Südwestlich im Plangebiet ist eine kleinere Versorgungsfläche der EWE nachrichtlich im Plan übernommen worden. Von ihr gehen laut dem Betreiber keine Emissionen aus, die einer Wohnbebauung im Wege stehen.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes gesichert. Mit dem Schreiben vom 27.06.2017 teilt der Wasserverband Rheiderland mit, dass seitens des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland keine Bedenken bestehen. Das geplante Gebiet kann von der bereits erschlossenen Straße „Langer Acker“ oder „Am alten Kirchweg“ versorgt werden. Der Abstand der vorhandenen Unterflurhydranten zu dem geplanten Gebiet beträgt max. 140 m.

- Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt weiterhin über die entsprechenden privaten Anbieter.
- Der Brandschutz erfolgt durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (leitungsgebunden) und ist durch bereits vorhandene Unterflurhydranten gesichert.

Abb. 9 Lage des Messpunktes (WV, Schreiben vom 27.06.2017)



- 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 ausreichend dimensioniert.
- Die **Müllbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis.
- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Altlasten

Im Änderungsbereich ist keine Verdachtsfläche bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche (Spielplatz) sind Altlasten auch nicht zu erwarten.

Sollten bei den 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 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.

Nördlich verläuft eine 20 kV-Leitung (EWE). Nach Rücksprache mit dem Leitungsträger ist die Verlegung der Leitung in die Straße Nah't Holt vorgesehen, so dass diese Leitungstrasse einer Planänderung ebenfalls nicht entgegensteht.

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

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig und zentral an der Gemeindestraße *Langer Acker*. In westlicher Richtung kann über den *Leege Weg* die L 16 angefahren werden.

Aufgrund der begrenzten Grundstückstiefe ist eine eigenständige, interne Gebietserschließung nicht erforderlich. Die angestrebte Nachverdichtung wird über eine private Zufahrt organisiert. Innerhalb der Grundstücksfläche kann infolge der Größe eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sichergestellt werden. Darüber hinaus bestehen straßenbegleitende Parkplätze.

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)

Hochwasserschutz
Oberflächen-
entwässerung

Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Die umgebenden Flächen sind an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Das derzeitige System ermöglicht auch den Anschluss von zwei weiteren Baugrundstücken.

Mit Schreiben vom 27.07.2017 teilt die untere Wasserbehörde des Landkreises Leer mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanalisation wurde hydraulisch nachgewiesen. Für die erhöhte Einleitmenge in das Gewässer II. Ordnung „Wymeerer Sieltief der Sielacht Rheiderland ist eine entsprechende Einleite-Erlaubnis beim Amt für Wasserwirtschaft zu beantragen. Dies wird von der Gemeinde berücksichtigt.

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 unmittelbar berührt.

4 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen
Nutzung

Die ehemalige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Flurstück 34/34 wird in einer Tiefe von 50 m ab der Straße *Langer Acker* als **allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Das geplante Wohngebiet richtet sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nach den bereits bestehenden angrenzenden Wohngebieten (WA im Bebauungsplan Nr. 2.18). Das Wohngebiet soll sich in seiner Nutzung der umgebenden Nutzung als Wohnsiedlung anpassen, weshalb Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind (siehe textliche Festsetzung § 1).

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) dienen der Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung. Die maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt **0.4**, bei einer **maximal eingeschossigen (I), offenen Bauweise (o)**. Die Festsetzung einer GFZ ist infolge der Größe des Plangebietes zur Steuerung nicht erforderlich. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellflächen und Nebenanlagen um bis zu 50 % ist weiterhin möglich (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO).

Die **maximale Firsthöhe (FH)** wird mit **9,50 m** festgesetzt um eine Anpassung an das vorherrschende Ortsbild zu gewährleisten. Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe gilt die Oberkante der Straße *Langer Acker* auf Höhe der Gebäudemitte (siehe textliche Festsetzung § 2).

Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Änderungsbereich über **Baugrenzen** definiert. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 6 m parallel zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Straße *Langer Acker*, somit kann ein offener, gut einsehbarer Straßenraum gewährt werden. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 m zur weiterhin nordöstlich festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) und zu den Nachbargrundstücken.

Garagen und Nebenanlagen

Ein offener Straßenraum dient der klaren Orientierbarkeit und stellt optimale Bedingungen für die Verkehrsabwicklung bereit. In diesem Sinne dürfen Garagen, Carports als überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nicht zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße *Langer Acker* errichtet werden (siehe textliche Festsetzung § 3).

Grünfläche/ Spielplatz

Weiterhin wird nordöstlich angrenzend an das allgemeine Wohngebiet die verbleibende öffentliche Grünfläche als Spielplatz (Zweckbestimmung) festgesetzt. Die Fläche ist 1.160 m² groß.

Fläche für Versorgungsanlagen

Im südwestlichen Bereich des Änderungsbereiches ist weiterhin eine kleine ca. 30 m² große festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) übernommen worden.

Fläche mit Schutzvorkehrungen

Das allgemeine Wohngebiet wurde infolge der Nähe zu den Gleisanlagen entsprechenden Lärmpegelbereichen (LPB) zugeordnet, die besonders für die Nacht bedeutsam sind. Es sind deshalb bei Wohnbauten passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Außenbauteile müssen die Schalldämmmaße des Lärmpegelbereichs (LPB) III (bei Gebäudeteilen, die direkt oder im 90° Winkel zur Bahn zeigen) und bei der abgewandten Gebäudeseite den LPB II erreichen. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungen vorzusehen (siehe auch textliche Festsetzung § 4).

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3), Nr. 1,4,5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet darf die maximale Firsthöhe (FH) 9.50 m nicht überschreiten (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Höhe der Fahrbahnoberkante der Straße *Langer Acker*, gemessen in der Mitte der Fahrbahn auf Höhe der Gebäudemitte (§ 18 (1) BauNVO).

§ 3 Garagen und Nebenanlagen

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gemäß § 14 BauNVO), Garagen und Carports als überdachte Stellplätze (gemäß § 12 BauNVO) nicht errichtet werden.

§ 4 Immissionsschutz Bahnlärm

An allen der Bahnstrecke zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bahnstrecke abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Allgemeiner
Hinweis für die
Nacht

Schlafräume: Bei Schlafräumen kann es bei geöffneten Fenstern bei Lärm zu Schlafstörungen kommen. Deshalb sind in allen Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche
Übernahme

Nicht vorhanden.

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.

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 der Gemeinde Bunde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

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

Teilaufhebung – Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen im entsprechenden Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 02.18 „Am Langen Acker“, (1982), 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 i.d.F. 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48)

5 Übersichtsdaten / Durchführung / Verfahrensvermerke

 Städtebauliche
Übersichtsdaten

Gesamtfläche gerundet	2.910 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.720 m ²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	1.160 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	30 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
26.04.2017	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
- Entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
27.07.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
06.10.2017 – 07.11.2017	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
21.06.2017 – 27.07.2017	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
14.09.2017 – 17.10.2017	Erneute Behördenbeteiligung	§ 4a (3) BauGB
07.12.2017	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

 Durchführung der
Planung

Von einer zügigen Umsetzung der geplanten Wohnbaufläche und der Bauvorhaben ist auszugehen.



Im Auftrag der Gemeinde Bunde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg

Oldenburg, den 05.12.2017



Dr. Ulrike Schneider

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde in seiner Sitzung am 07.12.2017 beschlossen.

Bunde, den **0 8. 12. 2017**



Sap / Bürgermeister