

# Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



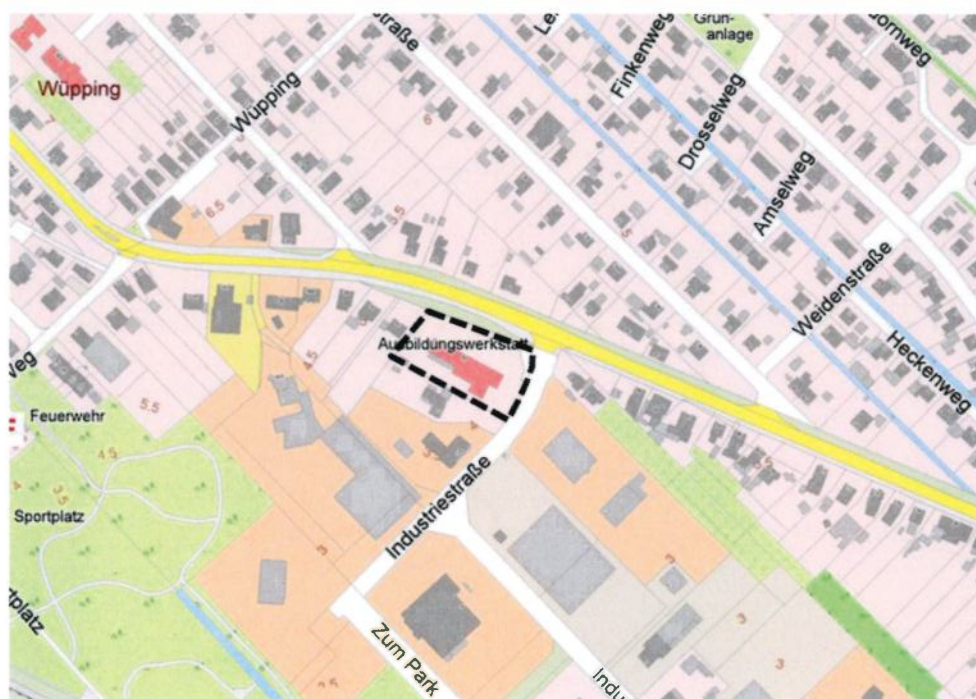
## Begründung

Bebauungsplan Nr. 02.39

„Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunde

Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Quelle: LGLN



Abschrift

Im Auftrag:



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

1	Anlass und Ziel der Planung .....	1
2	Rahmenbedingungen.....	1
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	5
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	6
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	8
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	8
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	8
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	8
3.6	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	9
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 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).....	11
3.10	Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	12
3.11	Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	12
3.12	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	12
3.13	Belange von Flüchtlingen, Asylsuchenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr.13 BauGB).....	12
3.14	Belange des Grundeigentums (§ 1(7) BauGB).....	12
3.15	Abwägungsergebnis.....	14
4	Inhalte der Planung.....	14
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	15
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	16

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Die vorliegende Planneuaufstellung dient der baulichen Weiterentwicklung und der infrastrukturellen Ausstattung im Ortsteil Bunde. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Kreuzungsbereich der *Industriestraße* und der *Weenerstraße* (L 16) mit rd. 3.880 m<sup>2</sup>.

Im Sinne der Allgemeinheit ist vorgesehen, am Standort ein **Feuerwehrhaus** für die Ortschaft Bunde zu errichten. Die Ausrichtung und Lage des Grundstückes lässt eine zielgerichtete Nutzung für die Feuerwehr zu.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, die angestrebten und erforderlichen öffentlichen Planungsziele darzulegen und eine Fläche für Gemeinbedarf im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.39 festzusetzen.

### 2 Rahmenbedingungen

Aufstellungs-  
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat am 18.10.2017 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.39 gefasst.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rd. 3.880 m<sup>2</sup> groß. Er liegt zentral im Siedlungsgebiet der Ortschaft Bunde. Im Einzelnen sind die Flurstücke 10/30 und 10/29 der Gemarkung Bunde, Flur 5 umfasst.

Abb 1 Lage des Plangebietes



Die Lage wird auf dem Übersichtsplan deutlich (Abb.1).

Die genaue Abgrenzung zeigt die Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

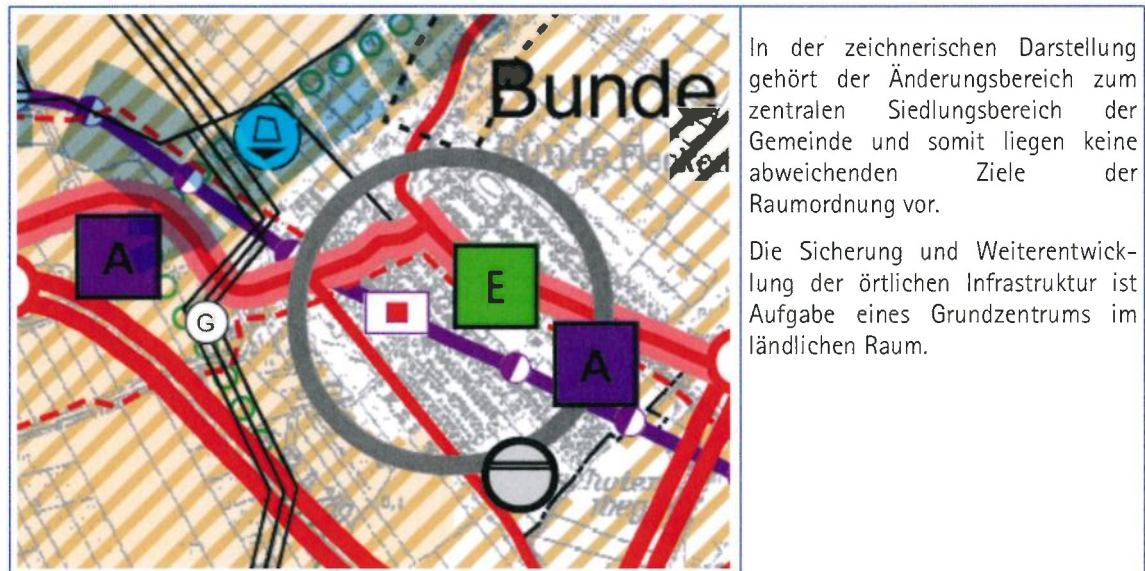
Land – LROP

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> zeigt als Ziel auf, dass die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur zu sichern und durch Vernetzung zu verbessern sind. Zugleich ist die Entwicklung in den ländlichen Regionen dadurch zu sichern, dass die soziale und kulturelle Infrastruktur weiterentwickelt und die dafür erforderlichen Einrichtungen und Angebote in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung bereitgestellt werden.<sup>2</sup> Diesem raumordnerischen Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Kreis – RROP

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Leer**<sup>3</sup> ist Bunde als Grundzentrum festgelegt mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.<sup>4</sup> 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).

Abb 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer (RROP, 2006)



In der zeichnerischen Darstellung gehört der Änderungsbereich zum zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde und somit liegen keine abweichenden Ziele der Raumordnung vor.

Die Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Infrastruktur ist Aufgabe eines Grundzentrums im ländlichen Raum.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Ziele 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur  
 2 ebenda, 1.1 07  
 3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006  
 4 ebenda, D 1.6, 02 und D 1.5, 02

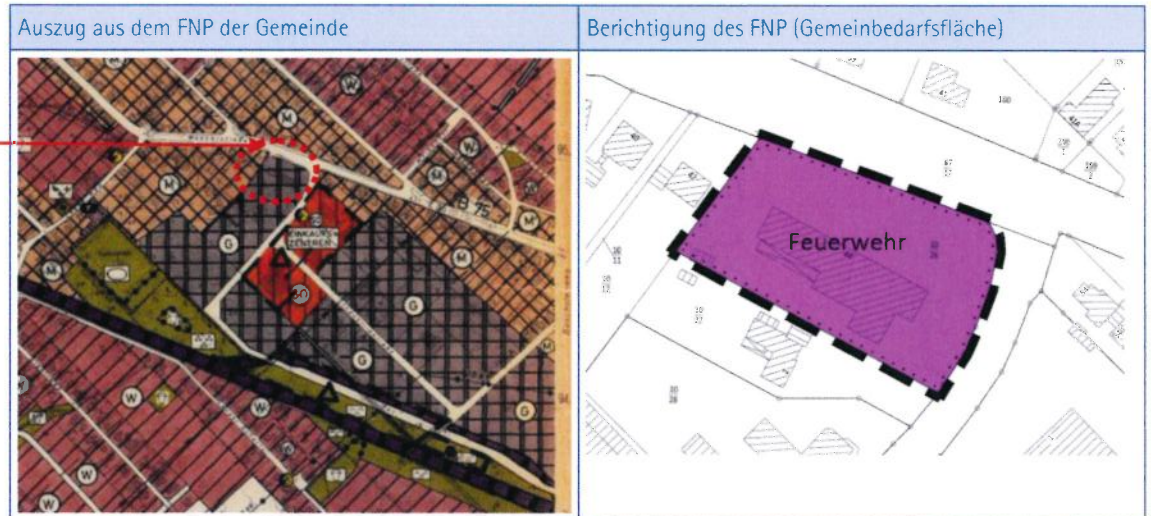


## Gemeinde – FNP

Das Plangebiet ist im gültigen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (Abb. 3). Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planaufstellung die Umwidmung der gewerblichen Baufläche in eine Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

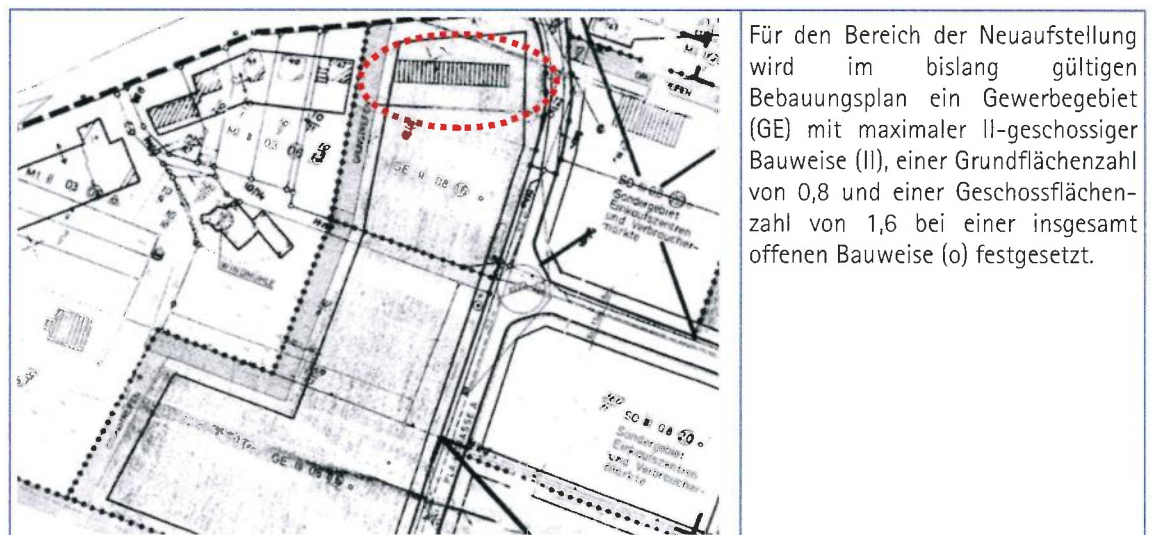
Infolge des Verfahrens nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP wird im vorliegenden Planfall im Wege der Berichtigung angepasst.

Abb 3 Gültiger Flächennutzungsplan (FNP) und geplante Berichtigung der Gemeinde

Noch gültiges  
Baurecht

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.39 wird ein Teilbereich des bestehenden und seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ überplant. Mit dem Inkrafttreten der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 02.39 treten die entsprechenden Festsetzungen im bezeichneten Bereich des bisherigen Planes außer Kraft.

Abb 4 Gültiger Bebauungsplan Nr. 02.13- Gewerbegebiet (rechtskräftig seit 1975)



Angrenzende  
Bebauungspläne

Westlich, südlich und östlich grenzen weitere Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 02.13 an. Teilflächen befinden sich mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.33 „Erholungslandschaft“ aktuell noch im Verfahren. Die vorliegenden städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 02.39 werden beim weiteren Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 02.33 „Erholungslandschaft“ noch berücksichtigt.

Mit der Erlangung der Rechtskraft der vorliegenden Planung sind die Flächen nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 02.33 „Erholungslandschaft / Leege Weg / Weenerstraße / Industriestraße“.

Alle angrenzenden Festsetzungen sind berücksichtigt und mit der vorliegenden Planung vereinbar.

Abb 5 Bebauungsplan Nr. 02.33 – Erholungslandschaft (im Verfahren)

Verfahren nach  
§ 13a BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.39 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 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 3.880 m<sup>2</sup>. Die innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche mögliche Grundfläche bleibt damit in jedem Fall deutlich unter der bestimmten Obergrenze von max. 20.000 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup> ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgespalten wird, um Verpflichtungen zur Umweltprüfung zu entgehen. Eine Kumulation verschiedener Pläne ist im vorliegenden Planfall nicht gegeben.



- Es werden mit der Planung keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 4 BauGB).  
Geplant ist ein Feuerwehrgebäude. Damit 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 der Infrastruktur im Ortskern. Die Planung soll explizit zur zügigen und zielgerichteten Verwirklichung eines für den Ort bedeutenden Infrastrukturvorhabens (Feuerwehr) dienen.

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

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 a (2) Nr. 1 BauGB). 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 infolge des Verfahrens nicht erforderlich (§ 10 (4) BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB).

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich von Bunde im Kreuzungsbereich von *Industriestraße* und *Weenerstraße*. Derzeit befindet sich im Plangebiet ein ehemaliges gewerblich genutztes Gebäude (Schuhfabrik, Ausbildungswerkstatt), das zur Zeit als „Second-Hand-Shop“ genutzt wird.

Abb 6 Plangebiet mit Umgebungsnutzungen



Nordöstlich der *Weener Straße* finden sich überwiegend Wohnnutzungen, allerdings festgesetzter Mischgebiete.

Südlich angrenzend finden sich gemischte und gewerbliche Nutzungen.

Planziel

Geplant ist die Nutzung des Standortes durch ein **Feuerwehrhaus**. Es besteht ein hohes öffentliches Erfordernis, die Fläche zu nutzen.

Abwägung  
berührter  
Belange

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

Abb 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die 3. Änderung

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 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, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	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 der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden und ihre Unterbringung	Belange nicht berührt
§ 1 (7) BauGB	Öffentliche und private Belange (im Planfall: Grundeigentum) sind gegeneinander gerecht abzuwägen	X

### 3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Das bisherige Baurecht ermöglicht die Umsetzung gewerblicher Vorhaben auf den Flächen. Besondere Immissionsregelungen sind im bisherigen Planrecht auf den Flächen nicht getroffen. Im Umgebungsbereich finden sich Gewerbegebiete oder Mischgebiete. Nordöstlich der *Weener Straße* (L 16) finden sich Wohnhäuser innerhalb von festgesetzten Mischgebieten.

Die Betriebsgeräusche einer Ortsfeuerwehr tagsüber sind im Regelbetrieb und bei Notfalleinsätzen der Einsatzfahrzeuge angesichts des Umfeldes (Mischgebiete / Gewerbegebiete / Landesstraße) als unkritisch einzustufen. Für seltene Ereignisse gelten als Immissionsrichtwert 70 dB(A) tags (6 h – 22 h) und 55 dB(A) nachts (22 h – 6 h). Solche Immissionsrichtwerte dürfen durch einzelne, kurze Geräuschspitzen um maximal 20 dB(A) tagsüber und 10 dB(A) nachts überschritten werden.

Die sporadisch erforderlichen nächtlichen Einsätze können bei Einsatz des Martinshorns rechnerisch zwar ggf. zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bei den direkt an die Weener Straße angrenzenden Wohngebäuden führen. Allerdings handelt es sich hier um absolut kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA-Lärm (seltene Ereignisse), die angesichts von faktisch jährlich bis zu 15 Notfalleinsätzen der Bunder Feuerwehr als im öffentlichen Sinne tolerierbar gelten.

Gemäß TA-Lärm bestimmt sich das Maß einer Vorsorgepflicht gegen schädliche Umweltwirkungen durch Geräusche je nach Einzelfall und jeweils unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit von Aufwand und erreichbarer Lärminderung. Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf der Fläche der Feuerwehr sind unter Berücksichtigung der Sonderfallregelung (Punkt 3.22 der TA Lärm) nicht erforderlich:

- Das Martinshorn wird unabdingbar zur Verkehrssicherung beim Einfahren auf die öffentlichen Verkehrswege und insbesondere auch versicherungsrechtlich für die zumeist ehrenamtlich tätigen Feuerwehrleute (gesetzliche Vorgaben) benötigt. Auf diese Geräuschspitzen kann insoweit auch nicht in der Nacht verzichtet werden. Sie wirken jedoch nur sehr kurzfristig.
- Mögliche Überschreitungen werden allein in den Nachtstunden durch mögliche Noteinsätze (Abwehr von Gefahren) hervorgerufen. Da es sich um Einsätze zum Schutz der Zivilbevölkerung im Ort Bunde handelt, die von hohem öffentlichen Interesse sind, sind die daraus resultierenden Geräuschbelastungen dem Einzelnen zumutbar.



- Das Ziel von Sondersignalen (Martinshorn, Blaulicht) ist regelmäßig leider nicht mit den ansonsten bestehenden Zielen des Lärmschutzes vereinbar und eine Orientierung an den Richtwerten für seltene Ereignisse ist möglich. Diese werden nicht überschritten.
- Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass ein vergleichbarer geeigneter Standort, der ohne jegliche Immissionseinwirkung für die Umwelt wäre, für die Feuerwehr nicht zur Verfügung steht (siehe auch Kapitel 3.14).

Gleichwohl wird bei der Organisation des Grundstücks für die Feuerwehr und der Einrichtung der erforderlichen PKW-Stellplätze (für Einsatzleute) auf einen möglichst geringen Beeinträchtigungsgrad umliegender Nutzungen hingewirkt.

Mit Schreiben vom 18.04.2018 teilt der Landkreis Leer mit, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Ergänzungsbedarf besteht, da die möglichen Auswirkungen des Regelbetriebes einer Feuerwehr [z. B. Dienstabende, Übungen, etc. mit z. B. Parkplatzverkehr] nicht ausreichend beschrieben werden, um erhebliche Beeinträchtigungen sicher ausschließen zu können. Es wird zwar beschrieben, dass bei der Organisation und der Einrichtung sowie bei der Anlegung der erforderliche PKW-Stellplätze auf eine möglichst geringen Beeinträchtigungsgrad geachtet werden soll, wie sich dies vor Ort darstellen soll, wird jedoch nicht beschrieben.

Eine konkrete Aussage über die Zahl und Lage der benötigten Parkplätze für die Feuerwehr kann derzeit nicht getroffen werden, da eine Planung für das Bauvorhaben noch nicht vorliegt. Die Gemeinde nimmt daher von einer abschließenden Konfliktbewältigung hinsichtlich des Lärmschutzes im Bebauungsplan Abstand. Angesichts des Aufeinandertreffens insbesondere eines WA-Gebietes mit einer die Wohnruhe möglicherweise störenden Einrichtung wird auf der Stufe der Realisierung der Planung ein entsprechendes Gutachten erforderlich werden. Die Gemeinde hält es bei dieser Konstellation für vertretbar, den Nachweis nach näherer Konkretisierung des Vorhabens auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Zur Sicherstellung des immissionsschutzrechtlichen Belanges wird deshalb folgende textliche Festsetzung ergänzend in den Plan aufgenommen: § 3 Lärmschutz - Falls Parkplätze im Rahmen der Gemeinbedarfsfläche zur Umsetzung kommen sollen, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Kenntnis von Anzahl und Lage der Parkplätze nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte durch die Parkplatzgeräusche an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden. Ggf. sind Begrenzungen der Nutzungszeiten und / oder aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmwand) vorzusehen.

Im Rahmen der konkreten Planungen und in Abwägung immissionsschutz-rechtlicher Belange kann dann auch entschieden werden, inwieweit auch der vorhandene Baumbestand berücksichtigt werden kann.

#### Altlasten

Im Geltungsbereich gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine erfassten Altlasten. Aufgrund der gewerblichen Nutzung des zu beplanenden Grundstücks sind Bodenverunreinigungen möglich (Verdachtsfläche).

Nach der Recherche der Gemeinde wurde das bis dahin landwirtschaftlich genutzte Grundstück Anfang der 1960er Jahre erstmals bebaut, und zwar mit einer Schuhfabrik der G. Hoffmann GmbH, Kleve (Elefantenschuhe). Der Betrieb war als Stepperei ausgelegt und produzierte Schaftoberteile. Auf Befragung\* führte eine damalige langjährige Mitarbeiterin aus, dass das Schuhleder fertig angeliefert und verarbeitet wurde. Eine weitere Behandlung des Leders erfolgte nicht. Die Schuhfabrik stellte Ende 1985 den Betrieb ein. Kurz darauf wurde das Grundstück an den Bezirkskirchenverband V der ev.-ref. Kirchengemeinde in Nordwestdeutschland verkauft. Dort wurde nun eine Werkstatt eingerichtet, um Jugendliche ohne Ausbildung zu qualifizieren (Tischler, Holzverarbeitung). Das Bestandsgebäude wurde 1989 und 1997 rückwärtig um Lager- und Werkstattträume erweitert. Im weiteren Verlauf wurden dort auch Spielgeräte aus Holz hergestellt. Ende 2011 wurde dann auch dieser Betrieb eingestellt. Das Grundstück wurde verkauft und seit 2012 ist im Gebäude ein Second-Hand-Shop (Haushaltswaren, Möbel, Sonderposten u.ä.) ansässig.

Mit Schreiben vom 18.04.2018 teilt der Landkreis Leer mit, dass es sich bei dem Plangebiet aufgrund der Vornutzung (Schuhfabrik, Lager und Werkstatt) um eine Verdachtsfläche gemäß § 2(4) Bundesbodenschutzgesetz handelt. Das Gebiet ist als Verdachtsfläche auszuweisen. Aufgrund der Größe des Baugebietes und der Tatsache, dass es sich bei der Fläche zukünftig um eine Gemeinbedarfsfläche handelt und auch das geplante Bauprojekt seitens der Gemeinde durchgeführt wird, ist es in diesem Fall aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht ausreichend, die genannte textliche Festsetzung aufzunehmen und die Erkundung auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu verschieben. Zudem ist grundsätzlich vor (Teil-)Abriss eines Bauwerks und / oder der Entnahme von Boden im Rahmen einer Baumaßnahme zu erkunden (Beprobung und analytische Untersuchung), inwieweit mit Schadstoffbelastung der anfallenden Abfälle gerechnet werden muss. Der Erkundungsumfang ist abhängig von den Planungen.

Finden sich bei Bauarbeiten Hinweise, werden diese unverzüglich dem Landkreis gemeldet (siehe Hinweise auf dem Plan).



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

Wohnnutzungen sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) nicht vorgesehen. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden nicht berührt.

### 3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) dient der Schaffung eines geeigneten Baugrundstücks für ein neues Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Bunde. Neben dem Zweck der Gefahrenabwehr und des Zivilschutzes (siehe Kapitel 3.10) stellen Feuerwehren insbesondere im ländlichen Raum häufig wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen dar.

Die Feuerwehr Bunde ist, wie alle Bunder Feuerwehren, eine freiwillige Feuerwehr. Als solche kommt ihr eine wichtige Rolle in der lokalen Vereinskultur zu. Beim Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses ist daher nicht nur von der Schaffung eines Gebäudes zur Unterbringung der Einsatzfahrzeuge auszugehen. Auch ein regelmäßiges Vereinsleben mit Übungen, Nutzungen durch die Jugendfeuerwehr sowie gelegentlichen Sonderveranstaltungen ist wahrscheinlich. Der Plan trägt dazu bei, diese Nutzung langfristig an einem geeigneten Standort in Nähe des Ortskerns zu erhalten. Soziale und kulturelle Bedürfnisse finden damit in der Planung eine besondere Berücksichtigung.

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

Die Planaufstellung dient dem öffentlichen Interesse und schafft Raum für eine Feuerwehr. Städtebaulich betrachtet wird diese Nutzung an ortsprägender Stelle im Kreuzungsbereich von *Industriestraße* und *Weener Straße* das Ortsbild weiter stärken.

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

#### Baukultur

Das Plangebiet liegt in Nähe der *Bunder Mühle*, einem Kulturdenkmal (Baudenkmal), das von besonderer Prägung für die Gemeinde ist. Es liegen folgende Eckdaten für das Baudenkmal der Mühle vor: als Galerieholländer, 4-geschossiger oktogonaler Ziegelbau mit Ecklinsen, Achtkant aus Holland, 1911 nach Brand des Vorgängerbaus (von 1869) neu aufgebaut. 1960er Jahre stillgelegt; Museumsmühle.

In der geringsten Entfernung ist die Fläche der geplanten Feuerwehr rd. 70 m von der Mühle entfernt. Es werden jedoch auch weiterhin keine Planungen oder Bauten vorgesehen, die die kulturgeschichtliche Wirkung des Denkmals schmälern könnten.

Mit Schreiben vom 18.04.2018 teilt der Landkreis Leer mit, dass nach § 8 NDSchG Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal sind ferner so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Mit der Umgebung sind alle die Anlagen gemeint, die sich auf das Erscheinungsbild eines Baudenkmal auswirken können. Das sind nicht nur die unmittelbaren benachbarten Anlagen, sondern auch alle sonstigen Objekte, die an den Punkten, von denen man wesentliche Teile des Bau-denkmals wahrnimmt, zusammen mit diesem in das Blickfeld des Betrachters kommen. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedarf einer Genehmigung, wer unter anderem in der Umgebung eines Baudenkmal Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude /Anlagen erfolgt im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren. Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO sowie für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 62 NBauO ist eine denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens (gem. § 10 NDSchG) separat zu beantragen. Die gestalterischen Anforderungen aus denkmalpflegerischer Sicht können dabei enger als die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, sofern diese festgelegt werden sollten, sein bzw. darüber hinausgehen. Die Genehmigung nach § 10 Abs. NDSchG ist zu versagen, wenn die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde (§ 10 Abs. NDSchG).

Baumaßnahmen in der unmittelbaren Umgebung der Mühle sind daher frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Archäologische  
Denkmalpflege

Im direkten Umfeld der *Bunder Mühle* und des Landschaftsparks sind Fundstellen aus der Römischen Kaiserzeit bekannt. Es ist nie auszuschließen, dass auch ggf. im Plangebiet mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen ist. Bei Erdarbeiten könnten daher archäologische Funde und Befunde zutage befördert werden.

Insbesondere bei Abrissarbeiten und einer vollständigen Neubebauung sollte, um einen Überblick über die Befundsituation zu gewinnen, frühzeitig ein Prospektion stattfinden, die von der zuständigen Stelle des Landkreises (Untere Denkmalschutzbehörde) begleitet wird. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Werden Ausgraben erforderlich, müssen diese einschließlich der Kostenregelung nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf der Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. 135 §§ 2,6,13 und 14) verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Mit Schreiben vom 18.04.2018 teilt der Landkreis Leer mit, dass sich nach dem Kenntnisstand des Landkreises lt. Daten des Nds. Landesamtes für Denkmal-pflege (Archäologie) südöstlich des Plangebietes eine Fundstreuung befindet, die einen Denkmalverdacht begründet. Wer u.a. Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach an-nehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf nach § 13 NDSchG einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (NDSchB).

Auch ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfundun wurde in den Plan aufgenommen.

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

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt

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

In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit der Umsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr umweltrelevante Belange berührt werden.

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

Schutzgut  
Tiere / Pflanzen

Die derzeitigen ökologischen Funktionen im Plangebiet sind infolge der derzeitigen gewerblichen Nutzung und bestehender Störungen (Gewerbegebiete, Industriestraße, Landesstraße) deutlich eingeschränkt. Dem Plangebiet kommt keine besondere ökologische Funktion zu. Es ist daher allenfalls vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor.

An das Plangebiet grenzen nordöstlich und teilweise östlich Wohnbaugrundstücke mit Hausgärten an. Diese bieten Habitate für Vogelarten des Siedlungsraumes innerhalb eines nahen, räumlich-funktionalen Zusammenhangs.

## Artenschutz

Mit Blick auf den speziellen Artenschutz ist davon auszugehen, dass bekannte und realistische, mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten (z.B. Vögel) im Gebiet der Planung nicht soweit entgegenstehen, dass sie undurchführbar werden könnte. Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot - § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot - § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden mit der Planaufstellung nicht berührt.

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 Bauarbeiten, nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden.

Schutzgut Boden  
/ Fläche

Der Versiegelungsgrad infolge der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche wird sich gegenüber dem bisherigen Baurecht (GRZ 0,8) nicht weiter erhöhen, dadurch wird das Schutzgut Boden auch nicht zusätzlich beeinflusst.



Schutzgut  
Wasser

Die Veränderungen infolge der Planung sind nicht erheblich. Das infolge der Versiegelung anfallende zusätzliche Oberflächenwasser kann schadlos im bisherigen Entwässerungssystem aufgenommen werden.

Schutzgut  
Luft / Klima

Die Veränderungen infolge der Planung sind nicht erheblich.

Schutzgut  
Landschaftsbild /  
Ortsbild

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

Kultur-/  
Sachgüter

Westlich angrenzend befinden sich die *Bunder Mühle*, ein Baudenkmal von besonderer Bedeutung. Siehe dazu die Abwägung unter Punkt 3.5. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

Minimierung /  
Ausgleich / Ersatz

Da der bisherige maximale Versiegelungsgrad nach bestehendem Baurecht bei 0,8 liegt, wird sich auch mit der Umnutzung in eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr weder rechnerisch noch faktisch ein Eingriff in Natur und Landschaft ergeben. Ein Ausgleichserfordernis ist auch rechtlich nicht gegeben (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB).

#### ■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB)

Solche Gebiete werden vom Bebauungsplan nicht erfasst.

#### ■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Vom Plangebiet gehen keine wesentlichen zusätzlichen Immissionen für die Umwelt aus. Noteinsätze dienen dem Zivilschutz, sind unabdingbar und erforderlich und von daher im öffentlichen Interesse tolerierbar.

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

Keine.

#### ■ Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)

Durch die geplante Gemeinbedarfsnutzung des Gebietes entstehen keine erheblichen Emissionen für die Umwelt. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

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

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass ggf. ein neues Feuerwehrhaus infolge der erforderlichen Dämmwerte ohnehin in hohem Maße modernen energetischen Anforderungen entsprechen werden. Es sind keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen worden, die die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarthermie, Photovoltaik) verhindern würden.

#### ■ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

Derartige Planungen bestehen für den Änderungsbereich nicht.

#### ■ Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet ist kein festgelegtes Gebiet.

#### ■ Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

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

Mit dem Vorhaben eines Feuerwehrhauses werden schwere Unfälle oder Katastrophen anderenorts vermieden.

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

Gewerbliche Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>Belange der Wirtschaft (§ 1(6) Nr. 8a BauGB)</b> Mit der Umwidmung eines Gewerbegrundstücks (GE) in eine Fläche für den Gemeinbedarf gehen der örtlichen Wirtschaft nur unwesentlich Flächen verloren.</li><li>■ <b>Land- und Forstwirtschaft (§ 1(6) Nr. 8b BauGB)</b> Die Belange sind nicht berührt.</li><li>■ <b>Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1(6) Nr.8c BauGB)</b> Die Belange werden nicht berührt.</li><li>■ <b>Post- und Telekommunikationswesens (§ 1(6) Nr. 8d BauGB)</b> Die Belange sind nicht berührt.</li></ul>
Technische Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>Versorgung / Infrastruktur (§ 1(6) Nr. 8e BauGB)</b> Beim Plangebiet handelt es sich um einen seit langem bebauten Bereich des Ortsteiles Bunde. Die technische Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Müll, Telekommunikation) ist gesichert bzw. kann durch eine ggf. erforderliche Erweiterung/Erneuerung des Anschlussnetzes sichergestellt werden.</li></ul>
Erdfallgefähr- dung	<p>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 -).</p> <p>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 402012010- 12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.</p> <p>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (<a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de">www.lbeg.niedersachsen.de</a>) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p>
	<ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1(6) Nr. 8f BauGB)</b> Die Belange sind nicht berührt.</li></ul>

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

Extern	<p>Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über die <i>Industriestraße</i>. In Abgleich mit den Erfordernissen der Feuerwehr kann ggf. auch eine zusätzliche direkte Zu- und Abfahrt auf die L16 (<i>Weener Straße</i>) sinnvoll sein um Begegnungsverkehr im Bedarfsfall (ankommende Mitglieder, abfahrende Einsatzleute) zu vermeiden. Verkehrliche Probleme sind nicht erkennbar.</p> <p>Die von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Schreiben vom 23.03.2018) vorgetragenen Belange eines ausreichenden Abstandes zum Knotenpunkt L 16 / Industriestraße, wie auch die Belange des Fahrbahnteilers auf der L 16 werden zu gegebener Zeit mit der NLStBV erörtert und abgestimmt.</p>
Intern	<p>Es handelt sich um eine kleinere Fläche, für die eine innere Erschließung nicht erforderlich wird.</p>



Ruhender  
Verkehr

Im Plangebiet werden ausreichend Parkplätze für die Mitglieder der Feuerwehr und sonstige Einsatzfahrzeuge geschaffen. Probleme sind nicht erkennbar. Der Platz ist ausreichend.

### 3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Militär

Die Belange sind nicht berührt.

Zivilschutz

Mit dem Vorhaben eines Feuerwehrhauses werden schwere Unfälle oder Katastrophen anderenorts vermieden. Freiwillige Feuerwehren sind zentrale Bestandteile des örtlichen Zivilschutzes. Es ist von hohem öffentlichen Interesse, gute Standorte und Ausstattungen entsprechend dem Stand der Technik für die Feuerwehren vorzuhalten.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Oberflächenent-  
wässerung

Das auf dem Baugrundstück anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird über das bestehende Entwässerungssystem abgeführt. Die maximal mögliche Versiegelungsrate wird gegenüber dem bisherigen Baurecht nicht geändert. Geänderte oder ergänzende Maßnahmen für die Oberflächenentwässerung sind deshalb nicht erforderlich.

Hochwasser-  
schutz

Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen, Asylsuchenden und ihrer Unterbringung

(§ 1 (6) Nr.13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.14 Belange des Grundeigentums

(§ 1 (7) BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den privaten Belangen gehört in hervorgehobener Weise das durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Eigentum<sup>5</sup>. Neben der Substanz des Eigentums umfasst die grundgesetzliche Eigentumsgarantie auch die Beachtung des Gleichheitssatzes und des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit<sup>6</sup>.

Dies gilt unbeschadet des Umstands, dass Bebauungspläne keine enteignungsrechtliche Vorwirkung haben. Jedoch gestaltet der Bebauungsplan unmittelbar das Eigentum, indem er die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung auf den Grundstücken regelt. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die hervorgehobene Position des Grundeigentums bedürfen daher stets der Rechtfertigung durch entsprechend gewichtige Allgemeinwohlbelange. Dies umso mehr, als mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche auf Privatgrund eine fremdnützige Überplanung erfolgt.

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche

- wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 (1) Nr.1 BauGB begründet,
- können Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB entstehen
- und werden Nutzungsbeschränkungen nach § 32 BauGB ausgelöst.

5 zit in BVerwG, Urteil vom 6. 6. 2002 – 4 CN 6.01; OVG Münster mit Verweis auf BVerwG, Urteil vom 1. November 1974 – BVerwG 4 C 38.71 – BVerwGE 47, 144; Beschluss vom 18. Dezember 1987 – BVerwG 4 NB 4. 87 – NVwZ 1988, 727

6 ebenda mit Verweis auf vgl. BVerwG, Urteil vom 16. Mai 1991 – BVerwG 4 C 17.90 – BVerwGE 88, 191

Bei der Inanspruchnahme von Grundeigentum ist dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs (Verhältnismäßigkeitsprinzip) Geltung zu verschaffen. Es muss somit stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, dass zur Zweckerreichung geeignet ist und den Flächeneigentümer ggf. weniger belastet.

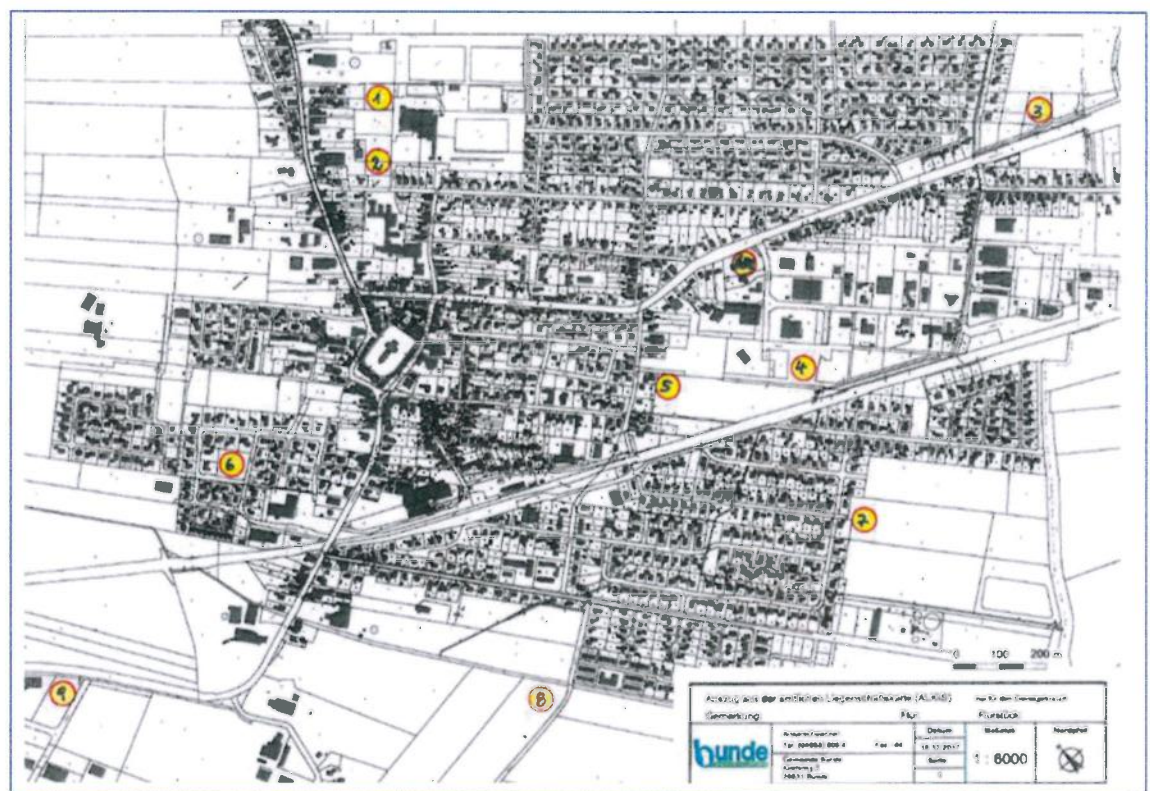
Als milderes Mittel ist es stets anzusehen, wenn das Planvorhaben gleich gut auch auf den Grundstücken der öffentlichen Hand verwirklicht werden kann.<sup>7</sup> Die Festsetzung des Grundstücks eines Privaten als Fläche für den Gemeinbedarf in einem Bebauungsplan kann deshalb abwägungsfehlerhaft sein, wenn dafür im Rahmen der planerischen Konzeption gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen.<sup>8</sup>

#### Standortprüfung

Es wurde geprüft, ob es in Abwägung mit den betroffenen privaten Belangen des jetzigen Flächeneigentümers auch Standortalternativen für ein Feuerwehrhaus im Eigentum der öffentlichen Hand für die geplanten öffentlichen Nutzungen mit einer Größenordnung ab 3.500 m<sup>2</sup> geben könnte.

Die Gemeinde hat diesbezüglich mehrere Standorte in die Betrachtung einbezogen und auf ihre Eignung hin überprüft (Abb. 10). Durchgeführt wurde die Standortprüfung mittels eines Gutachtens durch einen Brandschutzingenieur, der die Kriterien Grundstücksgröße, bestehendes Baurecht, Hilfsfrist, Verkehrsanbindung und Nähe von Gebäuden zugrunde gelegt hat<sup>9</sup> (Gutachten, siehe Anlage zur Begründung).

Abb 8 Lage der in Betracht gezogenen alternativen Standorte – Verteilung im Gemeindegebiet



Im Ergebnis des Gutachtens werden zwei Standorte – die Standorte Nr. 4 „Zum Park“ und der Standort Nr. 10 „Industriestraße/Weenerstraße“ – in der Sache für geeignet erachtet.

#### Fazit und Abwägung

Die Gemeinde hat diese beiden gutachterlich vorgeschlagenen Standorte in ihre Prüfung einbezogen und kommt zu folgender Entscheidung:

- Da das besagte Areal „Zum Park“ die einzig verbliebene verfügbare Fläche im dortigen, zentral gelegenen Gewerbegebiet darstellt und somit für die weitere bedeutsame gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Bunde von hohem Stellenwert ist, soll dieses Gelände weiterhin der Ansiedlung von Gewerbe vorbehalten bleiben. Verschiedene Anfragen belegen die Attraktivität der Fläche. Sowohl aufgrund der hervorragenden Erschließungssituation, wie auch aufgrund fehlender sensiblere Umgebungsnutzungen und eines vergleichsweise hohen Abstandes zum Baudenkmal Bunder Mühle, veranlassen die Gemeinde, diese Fläche für gewerbliche Entwicklungen zu sichern.

7 OVG Schleswig, Urteil vom 28. November 1995 – OVG 1 K 11/95

8 BVerwG, Urteil vom 6. 6. 2002 – 4 CN 6.01; OVG Münster

9 Stellungnahme zur vorläufigen Überprüfung der möglichen Feuerwehrstandorte für die Freiwillige Feuerwehr in der Gemeinde Bunde, erstellt durch Manfred Fennen, Brandschutzingenieur, Saterland den 20.02.2018



- Damit wird zugleich der vorliegende Standort im Kreuzungsbereich zwischen Industriestraße und Weenerstraße in Abwägung aller Belange als geeigneter und städtebaulich zielführend für den Standort des Feuerwehrhauses erachtet.

Aufgrund der städtebaulichen Ziele, der derzeitigen unbefriedigenden Situation der Ortsfeuerwehr und des nachgefragten Bedarfs sieht die Gemeinde die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche als geboten an. Es entspricht dem Planungswillen der Gemeinde, die bauleitplanerische Erforderlichkeit i.S.d. § 1 (3) S. 1 BauGB für den gewählten Standort ist gegeben. Durch die geplante öffentliche Einrichtung wird das Gemeinwohl gefördert. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche kann sich die Gemeinde – bei einem späteren etwaigen Verkauf der Flächen – das Vorkaufsrecht im Sinne der Allgemeinheit sichern (§ 24 (1) Nr. 1 BauGB). Die Gemeinde steht in Verhandlungen mit dem Flächeneigentümer und strebt ausdrücklich eine einvernehmliche Lösung an.

### 3.15 Abwägungsergebnis

Die Planung kann mit den untersuchten Belangen zum Ausgleich gebracht werden. In der Summe entstehen mit dieser Umnutzung des Plangebietes bzw. der Planänderung für einen öffentlichen Zweck evidente langfristige, städtebauliche, infrastrukturelle Vorteile für die Ortslage Bunde. Weitere Belange, die in relevanter Weise berührt sein könnten, sind nicht erkennbar. Die Planung ist damit möglich.

## 4 Inhalte der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.39 werden folgende Inhalte im Geltungsbereich bestimmt:

Art der baulichen  
Nutzung

Festgesetzt wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung **Feuerwehr**. Auf der Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind – hierzu zählen u.a. Fahrzeughallen, Geräteräume sowie Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze (siehe textliche Festsetzung § 1).

Maß der baulichen  
Nutzung

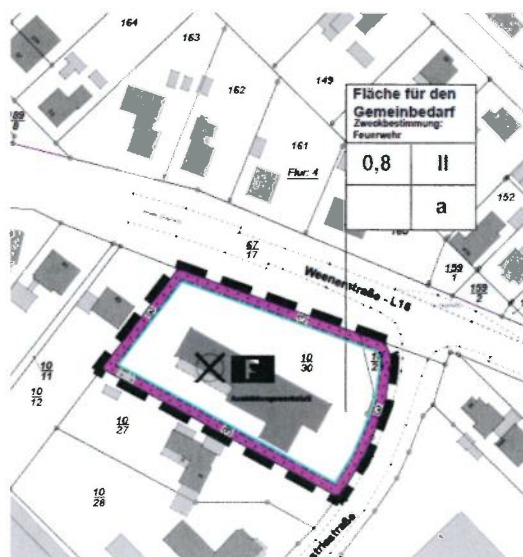
Das Maß der baulichen Nutzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird mit einer höchstzulässigen **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8**, einer maximal **zweigeschossigen (II)** und **abweichenden Bauweise (a)** vorgesehen. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung § 2).

Baugrenzen

Die Lage der Baukörper wird über **Baugrenzen** geregelt. Der Abstand der Baugrenzen liegt bei 3,00 m zu allen Nachbargrundstücken.

Weitergehende städtebauliche Regelungen für die Gemeinbedarfsfläche werden nicht für erforderlich erachtet.

Abb 9 Planauszug



Textliche  
Festsetzungen**§ 1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig,

- die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen;
- die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind – hierzu zählen u.a. Fahrzeughallen, Geräteräume sowie Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.

**§ 2 Abweichende Bauweise**

Für die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf gilt eine abweichende Bauweise. Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).

**§ 3 Lärmschutz**

Falls Parkplätze im Rahmen der Gemeinbedarfsfläche zur Umsetzung kommen sollen, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Kenntnis von Anzahl und Lage der Parkplätze nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte durch die Parkplatzgeräusche an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden. Ggf. sind Begrenzungen der Nutzungszeiten und / oder aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmwand) vorzusehen.

**5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen**

Gemäß § 5 (4) BauGB sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, in die Änderung des Bebauungsplanes nachrichtlich oder als Hinweis übernommen worden.

Nachrichtliche  
Übernahmen

- keine

## Hinweise

**Altablagerungen** – Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Verdachtsfläche nach § 2 (4) Bundesbodenschutzgesetz. Vor Beginn der Umnutzung der Fläche und geplanter Baumaßnahmen ist eine Erkundung der Bodenbeschaffenheit mit bodenschutzrechtlicher Bewertung zur Eignung der Fläche für das Bauvorhaben erforderlich. Gegebenenfalls können erforderliche Bodenuntersuchungen bei vorgesehenen Baugrunduntersuchungen mit abgedeckt werden. Mit der Erkundung, Durchführung der Analysen und Bewertung der Ergebnisse ist ein im Altlastenbereich fachlich versierter Gutachter / Labor zu beauftragen. Für einen geplanten Abriss des Altgebäudes sind Aussagen zur Schadstoffbelastung des Altgebäudebestandes erforderlich. Die Arbeiten sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises vorzunehmen.

**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 oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Erdfallgefährdung** – Das Plangebiet ist 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.

**Aufhebung** – Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes überdeckt den bisherigen Bebauungsplan in einem Teilbereich. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 02.39 wird der entsprechende Teilbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.13 aufgehoben.



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 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist.

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes	3.880 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Feuerwehr	3.880 m <sup>2</sup>

Verfahren

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
18.10.2017	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
12.03.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
19.03.2018 – 18.04.2018	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
16.03. 2018 – 20.04.2018	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
21.03.2019	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

Durchführung der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, bei Bedarf ihr Vorkaufsrecht auszuüben und die Flächen als Standort für die Feuerwehr zu erwerben.

Anlagen

- Stellungnahme zur vorläufigen Überprüfung der möglichen Feuerwehrstandorte für die Freiwillige Feuerwehr in der Gemeinde Bunde, erstellt durch Manfred Fennen, Brandschutzingenieur, Saterland den 20.02.2018

Im Auftrag der Gemeinde Bunde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

Gez. Dr. Ulrike Schneider

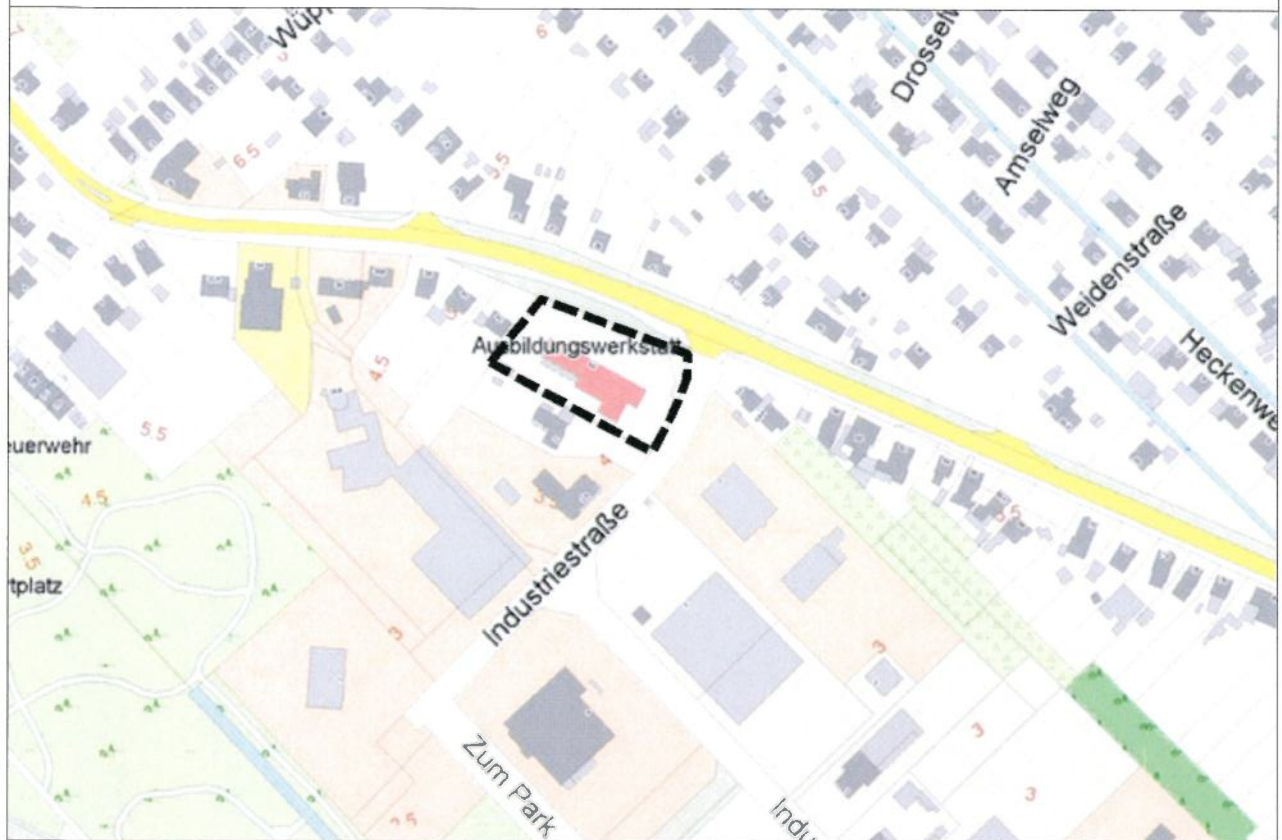
Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde am  
21.03.2019 beschlossen.

Bunde, den 22.03. 2019

 Sap / Bürgermeister



# Übersichtsplan



## Berichtigung des Flächennutzungsplans

Bereich B-Plan Nr. 02.39

"Feuerwehrhaus, Ortschaft Bunde"

Unterlage im Verfahren nach § 13a BauGB

**Gemeinde Bunde**

**Landkreis Leer**



Im Auftrag:



P3 Planungsteam GBR mbH

Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

**Urschrift**



# Bisherige Darstellung im FNP



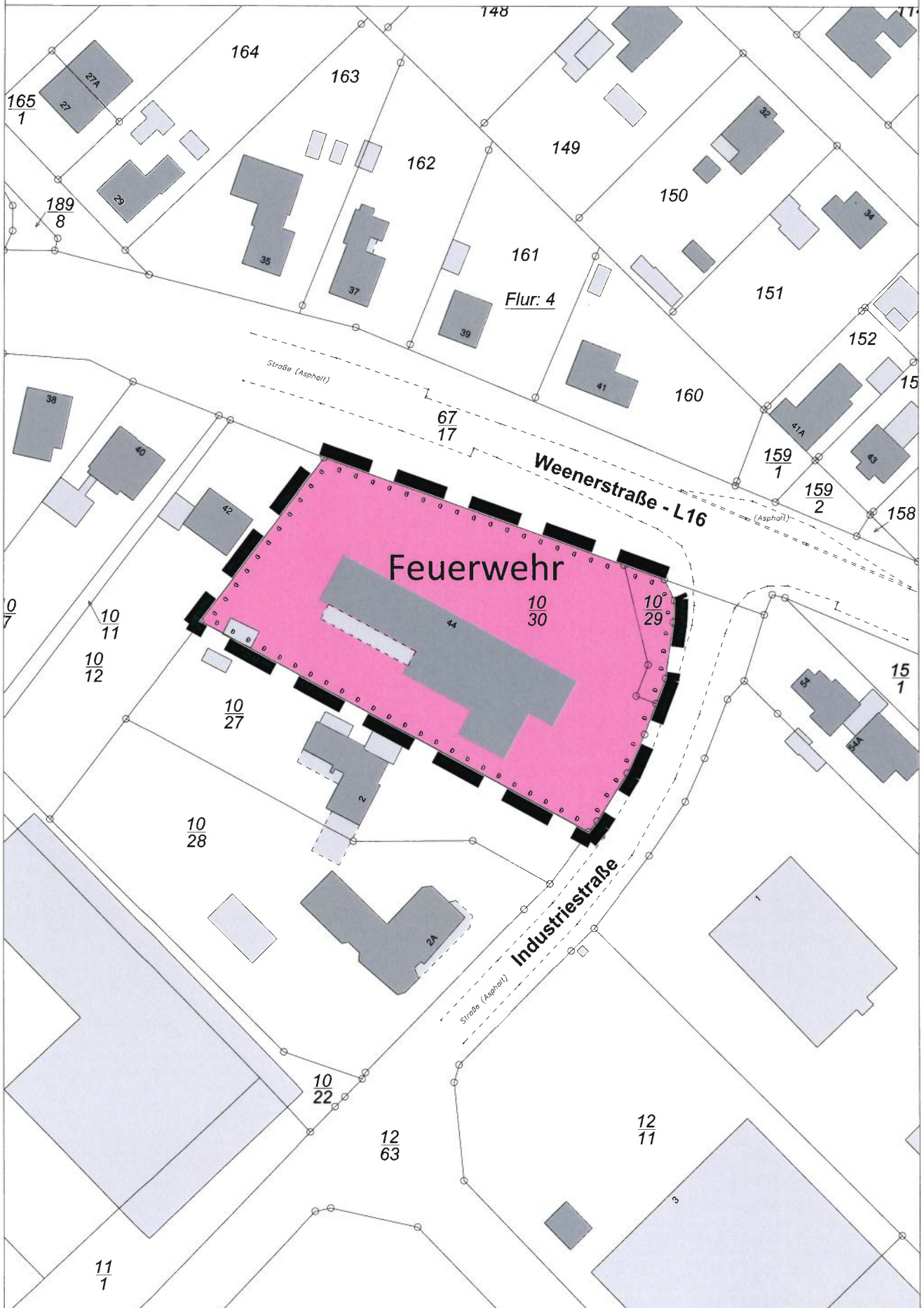


# Berichtigung

Maßstab 1:1000

10 m

50 m





# Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

## Art der baulichen Nutzung



Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr

## Sonstige Planzeichen



Grenze des Bereichs der Berichtigung