

# Gemeinde Bunde

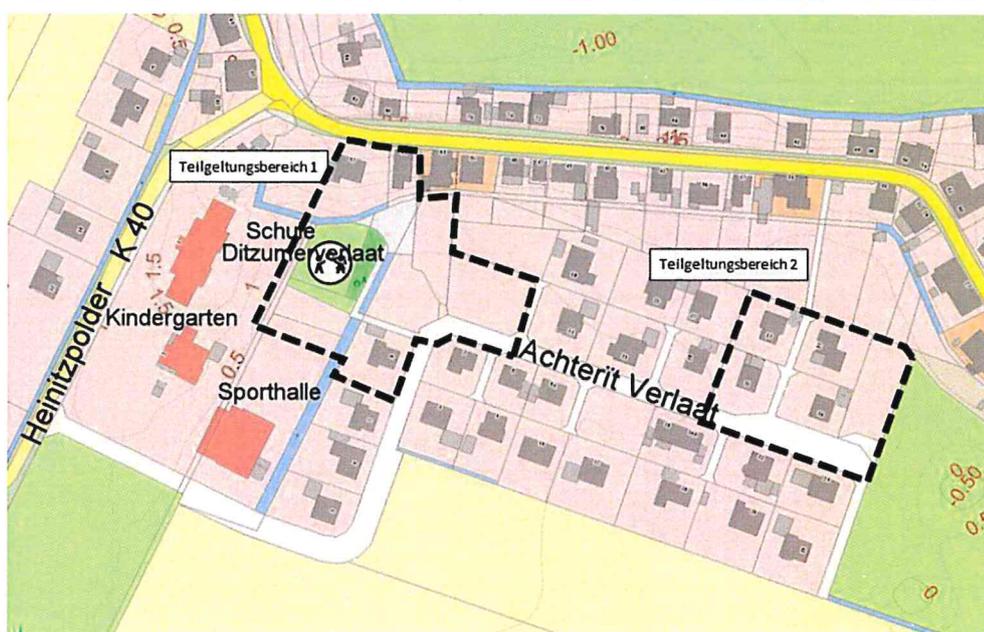
Landkreis Leer



## Begründung

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ (Teilplan A) mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB



Quelle: LGLN, 2020

Urschrift

Im Auftrag:



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

**Begründung**

1	Anlass / Ziel der Planänderung .....	1
2	Rahmenbedingungen .....	1
3	Planziele / Abwägung der berührten Belange .....	3
4	Inhalte der 2. Planänderung .....	10
5	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren .....	13

**1 Anlass / Ziel der Planänderung**

Mit der 2. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ (Teilplan A) verfolgt die Gemeinde Bunde folgende städtebauliche Ziele:

- Die Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen sollen zeichnerisch an die bestehende Situation angepasst werden. Verlegt wurden ein Wendehammer und eine Planstraße (nordöstlich Stichstraße) wurde um einen Meter breiter als im bisherigen Plan ausgebaut. Der noch nicht realisierte Fuß- und Radweg zur L 16 (Ortsdurchfahrt Ditzumerverlaat) soll entfallen. Mit diesen Änderungen werden Anpassungen der Baugrenzen erforderlich.
- Für einen größeren Gemeinbedarfsbereich (Schule / Kita/ Sport) ergibt sich im Randbereich ein Tausch mit einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz). Damit sind verbesserte Nutzungsmöglichkeiten sowohl für den Sportplatz wie auch für den Spielplatz verbunden. Der Fußweg zum Spielplatz wird im Verlauf entsprechend angepasst.
- Die Einmessung eines randlich vorhandenen Grabens wird mit der aktuellen Lage als Fläche für die Wasserwirtschaft korrigiert dargestellt.

Es handelt sich bei der 2. Änderung des Planes somit um eine baurechtliche Anpassung vollzogener Entwicklungen für zwei kleinere Teilgeltungsbereiche des Ursprungsplanes. Die Grundzüge der Planung bleiben bestehen, deshalb kann die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

**2 Rahmenbedingungen**

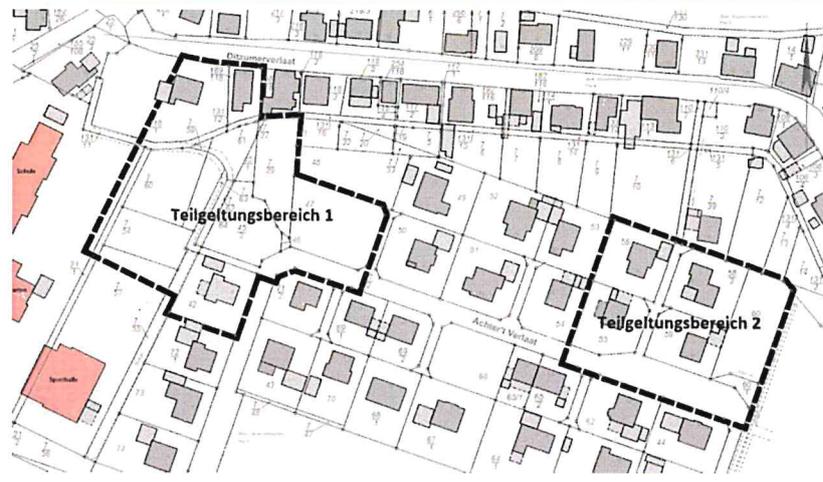
Aufstellungs-  
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat am 08.07.2020 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ (Teilplan A) gefasst (§ 2 (1) BauGB).

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine rd. 13.161 m<sup>2</sup> große Fläche des Ursprungsplanes (Teilplan A) der Gemeinde Bunde, Gemarkung Landschaftspolder, Flur 1 und Gemarkung Ditzumerhammrich, Flur 4.

Abb. 1 Änderungsbereich (zwei Teilgeltungsbereiche)



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 2020

Die Planänderung besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen.

Die Lage wird auf dem Übersichtsplan deutlich. Die genaue Abgrenzung zeigt die Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Der erste Teilgeltungsbereich mit 7.981 m<sup>2</sup> umfasst die Flurstücke 42, 45/1, 45/2, 46, 47, 7/64, 7/62, 7/63, 7/61, 7/60, 7/59, 7/54, 7/27, 189/118, 131/11 tlw. (Graben), 131/12, 118/1 tlw., 8/1 tlw. u. 7/57 tlw. (Gemeinbedarf), 57/2 tlw. (*Achter't Verlaat*), 7/55 tlw. (Graben)

Der zweite Teilgeltungsbereich mit 5.180 m<sup>2</sup> umfasst die Flurstücke Nr. 55, 56, 58/2, 59, 60/2, 60/1 sowie 57/2 tlw. (*Achter't Verlaat*).

**Übergeordnete Planziele**

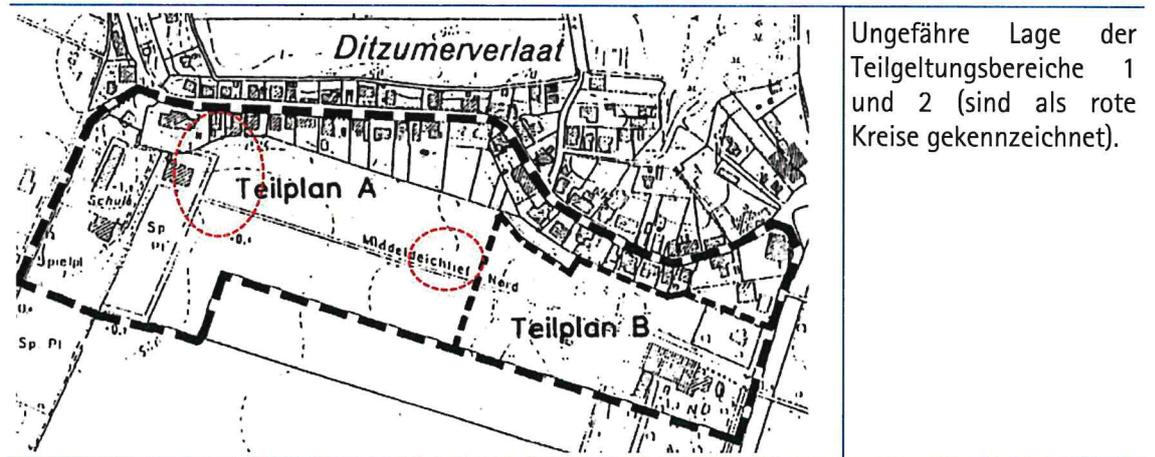
Die vorliegende baurechtliche Beordnung durch die 2. Planänderung steht weder im Widerspruch zum **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> noch zum **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Leer**<sup>2</sup>. Es liegen keine abweichenden Ziele der Raumordnung vor. Die Darstellungen im gültigen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde werden nicht berührt oder verändert.

**Bisheriger Bebauungsplan**

Die vorliegende 2. Änderung überplant den **Ursprungsbebauungsplan Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“**, (Teilplan A) (rechtsgültig seit 1998). Mit diesem Bebauungsplan besteht ein Plan, der einen großen Bereich des Ortsteiles Ditzumerverlaat umfasst, und der in weiten Bereichen bereits mit Wohnhäusern, einer Schule mit Kindergarten, Sport- und Grünflächen bebaut ist. Es finden sich wenige noch unbebaute Grundstücke im Gesamtgebiet.

1 Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26. September 2017, Beschreibende Darstellung, Ziele 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur  
2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006

Abb. 2 Geltungsbereich Bauungsplan Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ (Teilbereich A), rechtsverbindlich seit 1998



Ungefähre Lage der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 (sind als rote Kreise gekennzeichnet).

Mit der 1. Änderung des Planes (in Textform, 2020, parallel im Verfahren) werden die Nutzungsregelungen in allen festgesetzten Wohn- und Mischgebieten in Form einer Klarstellung zugunsten der Zulässigkeit von Ferienwohnungen verändert. Die Gemeinde stützt damit die wirtschaftlichen bzw. touristischen Belange des Ortsteiles und sichert vollzogene Nutzungen ab. Zugleich hat sie mit der 1. Änderung des Planes die örtliche Bauvorschrift die Dachneigung im Bereich der Straße *Achter't Verlaat* leicht vermindert, um den aktuellen Bauwünschen besser Rechnung tragen zu können und es erfolgt dort eine Klarstellung zur Höhenfestsetzung der Gebäude. Die Inhalte der 1. Planänderung wurden auch im Rahmen dieser 2. Planänderung berücksichtigt.

Verfahren nach § 13 BauGB

Die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 BauGB sind gegeben:

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt (§ 13 (1) Satz 1 BauGB), denn die Änderung dient der baurechtlichen Beordnung von allgemeinen Wohngebieten, Verkehrsflächen und der Verlagerung einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz). Es werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13 (1) Nr. 1 BauGB) und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natur 2000-Gebiete) (§ 13 (1) Nr. 2 BauGB). Die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind beachtet (§ 13 (1) Nr. 3 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). Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich (§ 10 (4) BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB).

### 3 Planziele / Abwägung der berührten Belange

Bestand

Beide Teilgeltungsbereiche sind weitgehend bebaut bzw. in Nutzung. Die derzeitige bauliche Situation ist auf dem nachfolgenden Luftbild erkennbar. Festgesetzt sind allgemeine Wohngebiete. Im Westen finden sich eine öffentliche Grünfläche sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Schule/Kita/Sport). Auf den noch freien Flächen findet sich im Wesentlichen Scherrasen, allerdings besteht auch hier bereits seit 1998 Baurecht, das jedoch noch nicht genutzt wurde.

Abb. 3 Plangebiet mit Umgebungsnutzungen



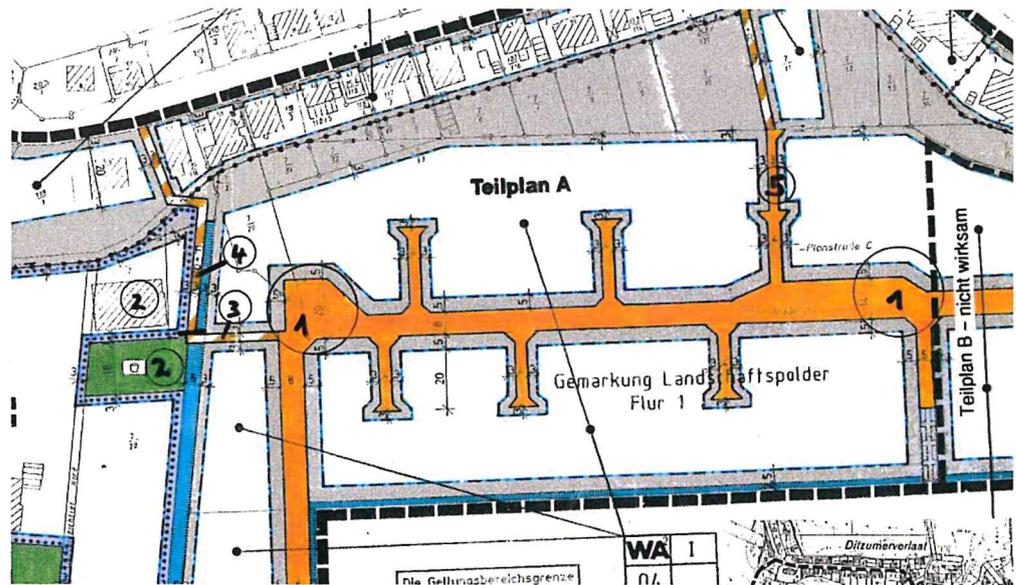
Quelle: Luftbild LGLN 2020

## Planziel

Die vorliegende 2. Planänderung des Teilplanes A führt eine Beordnung der Planziele in den beiden Teilgeltungsbereichen durch:

- Im **Teilgeltungsbereich 1** wird der Spielplatz verlegt (②, siehe nachfolgende Übersicht), entsprechend erfolgt eine Verlegung des Fuß- und Radweges (③) sowie der Verzicht auf einen nicht mehr benötigten Teil des Fuß- und Radweges (④). Der vorhandene Grabenverlauf wurde neu eingemessen und wird als Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben) gesichert. Infolge der Verlegung des Wendehammers (①) (siehe Teilgeltungsbereich 2) werden die Verkehrsflächen angepasst und entsprechend auch die Baugrenzen korrigiert. Die Festsetzungen zur verminderten mindesten Dachneigung von 25° statt 35° im WA2 sowie zur allgemeinen Zulässigkeit von Ferienwohnungen werden aus der 1. Planänderung (2020, parallel im Verfahren) übernommen.
- Im **Teilgeltungsbereich 2** wird der Wendehammer verlegt (①) und die vorhandene Straße von 3 m auf 4 m verbreitert (⑤). Mit dieser Änderung werden zugleich die Baugrenzen neu angepasst. Auch hier werden die Festsetzungen zur verminderten Mindestdachneigung von 25° statt 35° sowie zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen aus der 1. Planänderung übernommen.

Abb. 4 Auszug aus dem gültigen Bauungsplan mit Nummern zu den Änderungen.



Abwägung  
 berührter  
 Belange

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

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange bei der 2. Änderung des Bauungsplans Nr. 04.04

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse, Sport, Freizeit	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	Belange nicht berührt
§ 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	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der infrastrukturellen Versorgung	Belange nicht berührt
§ 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

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

Durch die Planänderung werden keine veränderten oder zusätzlichen **Immissionen** ausgelöst. Durch den Tausch einer Grünfläche (Spielplatz) mit einer Gemeinbedarfsfläche (Schule/Kita/Sport) entsteht immissionsschutzrechtlich kein neu abzuwägender Sachverhalt. Die Vereinbarkeit der Nutzungen mit den östlichen Wohnnutzungen ist durch

den Ursprungsplan bereits bearbeitet und abgewogen. Auch die Verlagerung eines Wendehammers führt zu keiner veränderten immissionsschutzrechtlich neu zu betrachtenden Situation im Gebiet. Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin berücksichtigt.

**Altlasten** sind innerhalb der Flächen nicht bekannt. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Funden ist weiterhin in die Planzeichnung aufgenommen: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und **Kampfmitteln** liegen für den Änderungsbereich 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 weiterhin in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Die Belange sind nicht berührt.

- Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Es wesentlicher Baustein der baurechtlichen Neuordnung ist ein Flächentausch zwischen dem randlichen Areal einer Gemeinbedarfsfläche (Schule/Kita/Sport) und einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz). Es werden damit verbesserte Nutzungsmöglichkeiten geschaffen und die sozialen Belange sowie die Bedürfnisse von Sport, Spiel und Freizeit werden damit besser berücksichtigt.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Archäologische **Bodenfunde** traten bei den im Gebiet erfolgten Bau- und Bodenarbeiten nicht auf. Es ist jedoch nie auszuschließen, dass mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen ist. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfundem wird weiterhin in der 2. Planänderung vermerkt.

Die Belange des **Denkmalschutzes** und des **Ortsbildes** werden mit der Planänderung nicht berührt.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

In Kenntnis der städtebaulichen Ziele wird geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Ein eigenständiger Umweltbericht ist im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich (§ 13 (3) BauGB).

Die ökologischen Funktionen für **Pflanzen und Tiere** im Änderungsbereich sind infolge der derzeitigen Nutzung / Bebauung eingeschränkt. Mit Blick auf den speziellen **Artenschutz** ist davon auszugehen, dass bekannte und realistische, mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten (Vögel) im Gebiet der Planung nicht soweit entgegenstehen, dass sie undurchführbar werden könnte. Verbotstatbestände des Artenschutzes werden mit der Planaufstellung nicht berührt. Auf den Hinweis zum „Artenschutz“ auf der Planzeichnung wird verwiesen. Vorhandene Bäume im Plangebiet werden weiterhin als zu schützend festgesetzt (siehe auch textliche Festsetzung § 4 des Planes).

Der Änderungsbereich ist bereits als Baugebiet ausgewiesen. Mit der Planung erfolgt ein Flächentausch, bei dem eine aktuell als Grünfläche (Spielplatz) festgesetzte Fläche zu einer Gemeinbedarfsfläche (Sportplatz) umgewidmet wird und im Gegenzug eine Spielplatzfläche neu auf einer bisherigen Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird. Bilanziell ist diese Änderung für das Schutzgut Boden nicht von Relevanz. Beide Nutzungsformen bleiben in etwa gleichem Umfang erhalten. Die Änderung überführt zudem lediglich die heutige Realnutzung hinsichtlich der Verkehrsflächen und einer Grabenstruktur in Planfestsetzungen. Der Änderungsbereich liegt teilweise in einem Gebiet schutzwürdiger Böden (hohe natürliche Fruchtbarkeit).<sup>3</sup> Allerdings ist dieser Bereich äußerst großräumig um den Ortsteil Ditzumerverlaat gelegen, so dass auch infolge der bestehenden Nutzungen im Änderungsbereich hier keine neuen Beeinträchtigungen auftreten. Das Schutzgut **Boden** wird gegenüber dem bisherigen Baurecht nicht neu berührt.

Eine vorhandene Grabenstruktur wird planungsrechtlich als Fläche für die **Wasserwirtschaft** neu gesichert. Gegenüber dem bestehenden Plan wird dabei ein veränderter Grabenlauf festgesetzt. Die Ausweisung erfolgt anhand einer aktueller Einmessung und bildet damit zukünftig den bestehenden Grabenverlauf ab. Veränderungen für die Oberflächenentwässerung ergeben sich nicht.

Für die Schutzgüter **Luft / Klima** sowie das Schutzgut **Landschaftsbild** ergeben sich gegenüber dem bisherigen Baurecht keine Veränderungen.

**Eingriffsberechnung** - Wie die nachfolgende Bilanzierung zeigt, entsteht durch die 2. Planänderung kein Wertedefizit. Ein Ausgleichserfordernis entsteht nicht. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen<sup>4</sup>. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages<sup>5</sup>. Die Ermittlung der Biotoptypen und Wertigkeiten geht formal von den getroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dem bestehenden Baurecht aus.

3 NIBIS, Kartenserver, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000 - Seltene Böden

4 v. Drachenfels: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Februar 2020

5 Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013

Abb. 6 Bestand – Wertigkeit entsprechend geltendem Baurecht vor geplanter 2. Änderung in den beiden Teilgebungsbereichen

Bezeichnung	Biotoptyp	Wertfaktor	Flächen- größe	Wertpunkte
<b>Teilgebungsbereich 1</b>				
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,6 plus Überschreitung nach BauNVO) (1.211 m <sup>2</sup> )				
- Versiegelt	X	0,0	1.090 m <sup>2</sup>	0
- Hausgärten	PHZ	1,0	121 m <sup>2</sup>	121
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 plus Überschreitung nach BauNVO) (4.180 m <sup>2</sup> )				
	X	0,0	2.508 m <sup>2</sup>	
	PHZ	1,0	1.672 m <sup>2</sup>	1.672
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	PSZ	1,5	588 m <sup>2</sup>	588
Gemeinbedarfsfläche (Sport)	PSP	1,0	1.016 m <sup>2</sup>	1.016
Straßenverkehrsfläche	OVS	0,0	500 m <sup>2</sup>	0
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	OVS	0,5	395 m <sup>2</sup>	198
Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben)	FGR	1,0	93 m <sup>2</sup>	93
Summe			7.982 m <sup>2</sup>	
<b>Teilgebungsbereich 2</b>				
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 plus Überschreitung nach NBauO) (3.967 m <sup>2</sup> )				
- Versiegelt	X	0,0	2.380 m <sup>2</sup>	
- Hausgärten	PHZ	1,0	1.587 m <sup>2</sup>	1.587
Straßenverkehrsfläche	OVS	0,0	1.211 m <sup>2</sup>	0
Summe			5.179 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Bestand</b>		-	<b>13.161 m<sup>2</sup></b>	<b>5.275</b>

Abb. 7 Bestand – Wertigkeit nach geplanter 2. Änderung

Bezeichnung	Biotoptyp	Wertfaktor	Flächen- größe	Wertpunkte
<b>Teilgebungsbereich 1</b>				
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,6 plus Überschreitung nach BauNVO) (1.292 m <sup>2</sup> )				
- Versiegelt	X	0,0	1.163 m <sup>2</sup>	0
- Hausgärten	PHZ	1,0	129 m <sup>2</sup>	129
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 plus Überschreitung nach BauNVO) (3.709 m <sup>2</sup> )				
	X	0,0	2.225 m <sup>2</sup>	
	PHZ	1,0	1.484 m <sup>2</sup>	1.484
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	PSZ	1,5	1.108 m <sup>2</sup>	1.108
Gemeinbedarfsfläche (Sport)	PSP	1,0	881 m <sup>2</sup>	881
Straßenverkehrsfläche	OVS	0,0	381 m <sup>2</sup>	0
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	OVS	0,5	199 m <sup>2</sup>	100
Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben)	FGR	1,0	413 m <sup>2</sup>	413
Summe			7.982 m <sup>2</sup>	
<b>Teilgebungsbereich 2</b>				
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 plus Überschreitung nach BauNVO) (4.060 m <sup>2</sup> )				
- Versiegelt	X	0,0	2.436 m <sup>2</sup>	0
- Hausgärten	PHZ	1,0	1.624 m <sup>2</sup>	1.624
Straßenverkehrsfläche	OVS	0,0	1.118 m <sup>2</sup>	0
Summe			5.179 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Bestand</b>		-	<b>13.161 m<sup>2</sup></b>	<b>5.739</b>

Abb. 8 Saldo der Bewertung

	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Vor der Planung	13.161 m <sup>2</sup>	5.275
Nach der Planung	13.161 m <sup>2</sup>	5.739
<b>Saldo</b>		<b>+ 464</b>

Infolge der 2. Planänderung entsteht durch die Festsetzung einer leicht vergrößerten Grabenfläche rechnerisch ein leichtes Plus von rd. 464 Wertpunkten.

**Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung** (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB) werden nicht berührt; **umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen** (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB) ergeben sich nicht; **umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter** (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB) liegen nicht vor; eine **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen** und Abwasser (§ 1 (6) 7 e BauGB) erfolgt weiterhin; die **Nutzung erneuerbarer Energie** sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) und die **Darstellung von Landschaftsplänen** sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB) werden durch die Planänderung nicht berührt; der Änderungsbereich liegt auch nicht in einem festgelegten Gebiet zur **Luftqualität** der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB); besondere **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB) oder Auswirkungen der zulässigen Vorhaben für **schwere Unfälle** oder Katastrophen (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB) sind mit der Planänderung ebenfalls nicht zu erwarten.

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

Die **Belange der Wirtschaft** (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB), der **Land- und Forstwirtschaft** (§ 1 (6) Nr. 8 b BauGB), der **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** (§ 1 (6) Nr. 8 c BauGB), sowie des **Post- und Telekommunikationswesens** (§ 1 (6) Nr. 8 d BauGB) sowie die **Sicherung von Rohstoffvorkommen** (§ 1 (6) Nr. 8 f BauGB) sind nicht berührt.

Die **technische Ver- und Entsorgung** ist auch für den Änderungsbereich im Bereich Ditzumerverlaat weiterhin gesichert.

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

Durch die Planänderung werden die Verkehrsflächen leicht neu an die reale Ausbausituation angepasst und beordnet. Die Lage eines Wendehammers verändert sich, ebenso die Breite einer Planstraße. Infolge des Grundstückstausches einer Grünfläche kann der zuführende Fußweg verkürzt festgesetzt werden. Die Belange des Verkehrs werden damit besser berücksichtigt.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Ein vorhandener **Graben** im Gebiet wird als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt und gesichert.

- Belange von Flüchtlingen, Asylsuchenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr.13 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

#### ● Abwägungsergebnis

In der Summe werden mit der Planänderung keine Belange nachteilig berührt. Für die öffentliche Hand entstehen mit dem Flächentausch (Gemeinbedarf / Spielplatz) verbesserte Nutzungsmöglichkeiten. Die veränderte Lage des Wendehammers berücksichtigt die Belange des Verkehrs durch die Angleichung an die Ausbausituation.

## 4 Inhalte der 2. Planänderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.04 sind insgesamt folgende Inhalte in den beiden Teilgeltungsbereichen umfasst:

Art und Maß  
der baulichen  
Nutzung

Festgesetzt werden weiterhin **allgemeine Wohngebiete (WA)**. Sie sind hinsichtlich ihrer **Grundflächenzahl (GRZ)** gegliedert. Entlang der Straße *Ditzumerverlaat* besteht für einen kleinen Bereich (WA1) weiterhin eine GRZ von 0,6. Hier liegen bereits mit der Ursprungsplanung besondere städtebauliche Gründe (enge Grundstücke) vor, die eine erhöhte Grundflächenzahl für eine bauliche Nutzung erforderlich machen. Für die sonstigen Wohnbaugrundstücke (WA2) bleibt es bei der Festsetzung einer GRZ von 0,4.

Die maximale **Geschossigkeit** liegt in allen Gebieten orientiert an der Umgebungsbebauung auch weiterhin bei maximal I.

In allen Wohngebieten sind **Ferienwohnungen** als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig (siehe textliche Festsetzung § 1).

Die Festsetzungen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und lediglich hinsichtlich ihrer Baugrenzen an die leicht angepasste Erschließung angeglichen. Die Nutzungsregelungen hinsichtlich Ferienhäusern werden aus der 1. Änderung (2020 / parallel im Verfahren) übernommen.

Bauweise

Für das WA1 gilt die offene **Bauweise (o)**. Für die WA2 wird weiterhin eine abweichende Bauweise festgesetzt, womit Baukörper eine Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen (siehe textliche Festsetzung § 2).

Die Höhen bleiben ebenfalls weiterhin einheitlich in allen Baugebieten (WA) bei einer maximalen **Firsthöhe** von 9 m.

Die im bisherigen Entwurf ausgewiesene Klarstellung zum oberen Bezugspunkt der Höhenbegrenzung – § 3 der textlichen Festsetzungen – wird nunmehr verfahrensrechtlich in die parallel laufende 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Baumerhalt

Der Erhalt vorhandenen Baumbestandes im Gebiet, das Anpflanzungsgebot eines Baumes auf den Baugrundstücken sowie einer standortgerechten Hecke entlang einer Grundstücksgrenze wird ebenfalls weiterhin gesichert (siehe textliche Festsetzung § 4).

Textliche  
Festsetzungen  
im Überblick

### § 1 Bauliche Nutzungen

*- Inhaltliche Übernahme aus Ursprungsplan mit Ergänzung aus der 1. Änderung des Planes -*

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten folgende Nutzungsregelungen:

In den WA 1-Gebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

In der WA 2-Gebieten werden gemäß § 1 (6) BauNVO die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis auf das Beherbergungsgewerbe (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO) ausgeschlossen.

Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind gemäß § 1 (9) BauNVO in den WA 1- und WA 2-Gebieten als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig.

## § 2 Bauweise

*- Inhaltliche Übernahme aus Ursprungsplan mit Ergänzung aus der 1. Änderung des Planes -*

Innerhalb der Baugebiete WA 2 wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Grundsätzlich gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass die Hauptbaukörper der baulichen Anlagen dabei eine Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen.

## § 3 Höhenbegrenzung

*- Inhaltliche Übernahme aus Ursprungsplan mit ergänzender Klarstellung zum oberen Bezugspunkt aus der 1. Änderung des Planes -*

Die maximale Firsthöhe (FH) darf in den WA 1- und WA 2-Gebieten nicht mehr als 9,0 m betragen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden Straße in der jeweiligen Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

## § 4 Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen

*- Inhaltliche Übernahme aus Ursprungsplan-*

Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm gemessen in einem Meter über Grund, die nicht notwendigerweise im Zuge der Erschließung oder zur Gewässerunterhaltung beseitigt werden müssen, sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Nachpflanzung erfolgt mit geeigneten Laubbäumen (s. Pflanzliste im Anhang der Begründung) mit einem Stammumfang von 16/18 cm (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

In den Baugebieten WA 2 wird festgesetzt, dass je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Obstbaum gepflanzt wird (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

In den Baugebieten WA 2 wird festgesetzt, dass jeweils eine Grundstücksgrenze mit standortgerechten, heimischen Gehölzen freiwachsend oder als Hecke zu bepflanzen ist (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

### • Örtliche Bauvorschrift nach § 84 NBauO

Übernommen werden die Regelungen der 1. Änderung des Planes zur Dachneigung. Für die WA2-Gebiete wurde die Dachneigung zur Berücksichtigung von aktuell regelmäßig nachgefragten Bauformen auf eine Spanne zwischen 25° und 50° vergrößert. Auch die zulässigen ortsbildprägenden Dachfarben bleiben weiterhin bestehen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) in der Lage und Ausdehnung, die sie durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat (Teilbereich A)“ erfahren. Die Regelungsinhalte

der Örtlichen Bauvorschrift i. d. F. des Ursprungsplanes und der I. Änderung des B-Plans Nr. 04.04 gelten fort.

#### ● Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nachrichtlich oder als Hinweis zu übernehmen (§ 5 (4) BauGB).

#### Nachrichtliche Übernahmen

- keine

#### Hinweise

**Altablagerungen** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

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

**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 oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

**Artenschutz** – Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die Entfernung von Gehölzen ist zum Schutz der Fauna nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Bäume vorher auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht werden.

**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 der Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ (Teilplan A) treten die entsprechenden Festsetzungen im bisherigen Plan außer Kraft.

**Rechts-  
grundlagen**

Bundesrecht	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
<b>PlanzV</b>	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	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist;
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) geändert worden ist.

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren

**Städtebauliche  
Übersichtsdaten**

<b>Größe Plangebiet (2 Teilgeltungsbereiche)</b>	<b>13.161 m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete	9.061 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf (Schule)	881 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (bestehende Straßen)	1.499 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	199 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	1.108 m <sup>2</sup>
Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben)	413 m <sup>2</sup>

**Verfahren**

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
08.07.2020	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
15.01.2021 – 15.02.2021	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
12.01.2021 – 15.02.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	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.

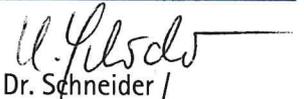
**Durchführung  
der Planung**

Das Plangebiet der 2. Änderung ist weitgehend bebaut. Die in der 2. Änderung vorgenommenen Regelungen zielen im Wesentlichen auf eine weitere Beordnung zukünftiger Entwicklungen in noch einigen freien Baufeldern ab.



**Auftrag ausgearbeitet von:**

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

  
Dr. Schneider /  
Planverfasser

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde beschlossen.

Bunde, den **30.03. 2021**



  
Sap / Bürgermeister